

المركز الجامعي صالحى أحمد بالنعامة

معهد الحقوق

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر

مذكرة التخرج بعنوان:
نظام استغلال العقارات الوقفية الفلاحية

إعداد الطلبة:

بغني رمضان

قبيز محمد

تحت إشراف:

الدكتور: دربال محمد

لجنة المناقشة:

-الدكتور مصطفى عقون، أستاذ محاضر أ رئيسا

- الدكتور دربال محمد، استاذ محاضر أ مشرفا و مقورا

- الدكتور دردور نورالدين سمير، أستاذ محاضر بمناقشا

السنة الجامعية: 2024/2023

شكر و تقدير

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات و الصلاة و السلام على المصطفى الحبيب و على آله و صحبه و من
تبعهم يا حسان إلى يوم الدين

الحمد لله الذي وفقنا لانجاز هذا العمل المتواضع، فاللهم لك الحمد حتى ترضى و لك الحمد إذا رضيت و لك الحمد بعد
الرضا

أما بعد

نتقدم بكل عبارات و معاني الشكر و الامتنان لكل من ساهم معنا في مد يد العون لانجاز هذا العمل
المتواضع، و بالأخص الأستاذ المشرف دربال محمد- حفظه الله و وفقه في عمله- الذي لم يبخل علينا بالإرشاد و
التوجيه، و نتمنى له التوفيق في الحياة العملية خدمة للوطن و الجامعة الجزائرية.

كما نتقدم بالشكر الجزيل للطاقم الإداري و البيداغوجي للمركز الجامعي أحمد صالح بالنعامة و كل أساتذة
معهد الحقوق و لما قدموه لنا في مشوارنا الدراسي

كما نتقدم بالشكر الجزيل لأساتذة أعضاء اللجنة المناقشة ابتداء بقبولهم مناقشة موضوع مذكرتنا و كذا تقدم
البناء الهادف إلى إخراج هذا العمل المتواضع في أحسن حلة و وفق مقتضيات البحث العلمي.

إهداء

اهدي هذا العمل المتواضع إلى روح والدتي رحمها الله
برحمته الواسعة ، و إلى الوالد الكريم حفظه الله و
اطال في عمره الحاج بوحفص

إلى اسرتي الحبيبة، زوجتي و أبنائي رحاب فاطنة و
ريتا أم الخير و عبد الرزاق و تسنيم و الكتكوت محمد
بوحفص حفظهم الله و رعاهم بعينه التي لا تنام

إلى إخوتي و أخواتي الأعزاء و أمي الثانية الحاجة
يمينة حفظهم الله

إلى أساتذتي الأفاضل وفقهم الله في حياتهم الجامعية
إلى الزميلة و الصديقة لعيماش مليكة حفظها الله

إلى كل من علمني و أنار لي طريق العلم و المعرفة
ادعوا الله لكم جميعا بالتوفيق و الحفظ و رضا بالجنة
و النجاة من النار

إهداء

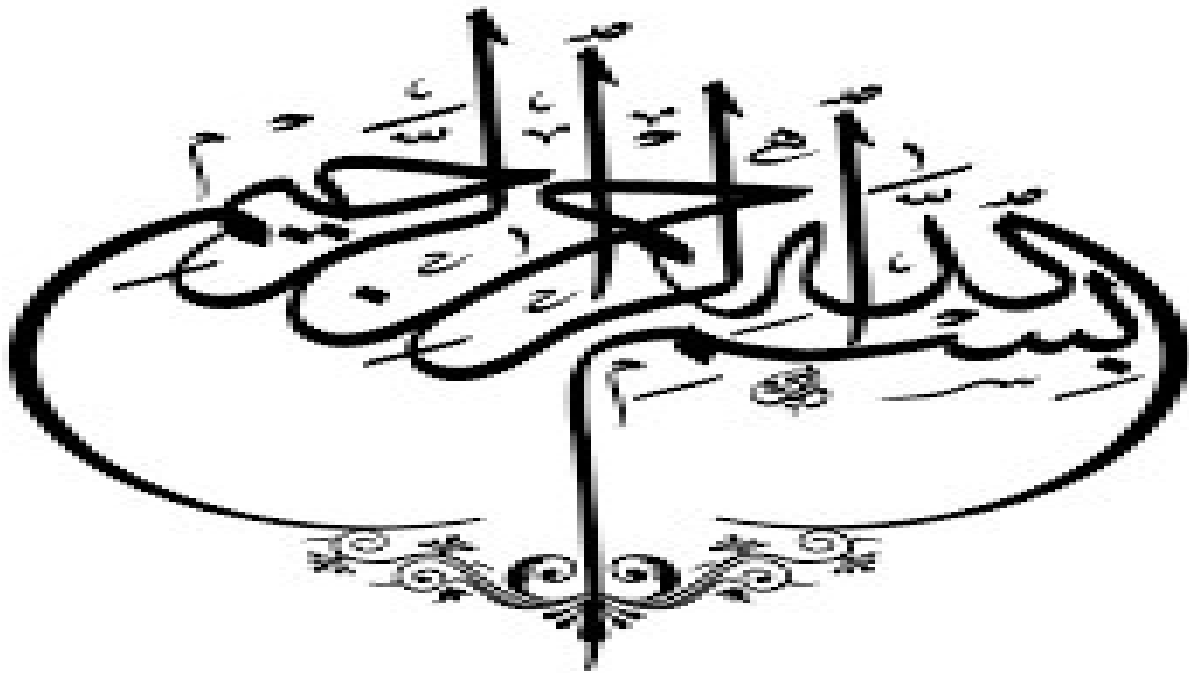
اهدي هذا العمل المتواضع إلى روح والدي المجاهد "
قبيز عمارة" رحمه الله برحمته الواسعة، و إلى
الوالدة الكريمة حفظها الله و اطال في عمرها "
الحاجة التالية"

إلى اسرتي الحبيبة، زوجتي و رفيقة دربي و أبنائي
مُحَمَّد الأمين و ابو بكر و أيوب و رتاج حفظهم الله و وفقهم
في مشوارهم الدراسي

إلى إخوتي و أخواتي الأعزاء حفظهم الله
إلى أساتذتي الأفاضل وفقهم الله في حياتهم الجامعية
إلى كل من علمني و أنار لي طريق العلم و المعرفة
ادعوا الله لكم جميعا بالتوفيق و الحفظ و رضا بالجنة
و النجاة من النار

بسم الله الرحمن الرحيم، و اللهم صل على سيد الأولين و الآخريين، سيد الخلق أجمعين، مُحَمَّد صل
الله عليه و سلم،

اللهم اشرح صدري و يسر لي أمري و احلل عقدة من لساني يفقه قولي و وفقني لما تحبه و ترضاه،
أما بعد



مقدمة

مسألة العقار الفلاحي كانت دائما في صلب اهتمامات السلطات العمومية منذ الاستقلال، و أول خطوة اتخذها المشرع الجزائري تمثلت في سن الأمر 20/62 المؤرخ في 1962/08/24 المتعلق بحماية و إدارة الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرين عند مغادرة الجزائر¹، و مما لاشك فيه أن العقار يعد من المتغيرات المؤثرة في السياسة التشريعية لكل دولة، تضع في أجندتها مبتغى تحقيق التنمية الشاملة المستدامة، ذلك أن العقار يعتبر عصب الحياة الاجتماعية و الاقتصادية،

و لما كانت الملكية عموما و الملكية العقارية خصوصا من أهم المسائل التي اهتمت بها التشريعات قديما و حديثا، خاصة بعد أن أصبح للملكية وظيفة اجتماعية، و ركيزة أساسية تعتمد عليها الدول في اقتصادياتها و توجهاتها السياسية لما لها من أثر بالغ في صناعة القرار و خلق الثروة.

و قد حذا المشرع الجزائري حذو بقية التشريعات، فنظم الملكية و نص على حمايتها بدءا بصدور أول ميثاق ينظم الأراضي الفلاحية بموجب الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 تضمن قانون الثورة الزراعية²، الذي هدف إلى إعادة تنظيم القطاع الفلاحي وفقا لمبادئ عقلانية منصفة و حديثة، ثم صدر قانون 18/83 في 1983/08/13 المتعلق بالحياسة على الملكية العقارية الفلاحية³، و الذي يعد نقطة تحول حقيقية في مجال العقار الفلاحي، و تعزز بصدور قانون آخر 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم في شكل حق الانتفاع الدائم⁴.

¹ الأمر 20/62 المؤرخ في 1962/08/24 المتعلق بحماية و تسيير الأملاك الشاغرة، الجريدة الرسمية، العدد 12 لسنة 1962.

² الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 97 لسنة 1997

³ قانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 1983/08/16

⁴ قانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و تحديد حقوق المنتجين و واجباته، الجريدة الرسمية العدد 50 المؤرخة في 1987/12/09، الملغى

و من أجل ذلك عرفت جل الأنظمة ضبطا قانونيا للعقار و نظام ملكيته، إذ أسس المشرع الجزائري نظام الملكية العقارية و ذلك إبان مراحل الإصلاح منذ مطلع التسعينات، و من هنا عرف نظام الملكية العقارية في الجزائر ثلاثة أصناف رئيسية، الملكية العقارية الخاصة، الملكية العقارية الوطنية و الملكية العقارية الوقفية، وضع إطار تشريعي جديد و نهج جديد في مجال الفلاحة، أحدث قطيعة مع ما كان معمولا به سابقا، تضمن تصنيفا قانونيا جديدا للأراضي الفلاحية و هي الملكية الخاصة، الملكية العقارية التابعة للأموال العامة أو الخاصة للدولة والأوقاف أو الحبوس، تقنن ذلك في قانون 25/90 المؤرخ في 1990¹/11/18.

إن الملكية الوقفية الفلاحية بصفة عامة شهدت وجودا قانونيا في الجزائر ما سمي بنظام الأملاك الحسبية العامة، و ظل الوجود القانوني للوقف قائما و مستمرا، كتصرف الملكية أو الحياة... الخ، لما اعتبر من الناحية الشرعية جوهره العقود و تحفة المعاملات، و عبادة مالية يتقرب بها المخلوق لخالقه عز وجل، يبتغي منها مرضاته و الفوز بالجنة و النعيم، كما يعتبر الملك الوقفي أحد ركائز بناء الحضارة الإسلامية، فهو حجر الزاوية في تحقيق مختلف سبل التنمية خدمة لبني البشر، اجتماعية، اقتصادية و ثقافية و غيرها من سبل الخيرات، و فضلا عن ثوابت شرعية و قانونية ينبغي احترامها عند الدخول في المعاملة بشأن الأعيان الوقفية، كما ينبغي تكريس مقتضيات الولاية على الأعيان الوقفية، أما ما يسمى في لغة الفقه بنظارة الوقف، و فضلا على ذلك يكون من اللازم عدم الخروج على مبدأ يحمل في جوهره قرينة مفادها، ضرورة مراعاة كل ما من شأنه أن ينصب في صميم المصلحة الفضلى للوقف.

و بالرجوع للبعد التشريعي للوقف، في وضع سبل قانونية و إدارية تسمح بتجسيد جوهر الاقتصاد الوقفي، تحقيقا للريع في إطار الاعتماد على التخطيط المسبق المؤسس و الإدارة الرشيدة المستقلة، و من هنا يكون المشرع مطالبا بوضع نظام يحقق التوازن ما بين تلك الخصائص و المقتضيات الثابتة للوقف من جهة، و يسمح بتطوير مؤسسة الوقف و تثمين دورها التنموي من جهة أخرى، و أكيد أن ذلك النظام لن يحمل طابعا

¹قانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 1990/11/18 المعدل المتمم.

آخر في أساسه غير الطابع الاستغلالي.

و لقد عرف قطاع الأوقاف في الجزائر محاولات تشريعية واضحة قصد تطويره، و ذلك منذ صدور قانون الأوقاف إلى غاية تعديله، مسائرا في ذلك ما جاء به الفقه الشرعي خاصة ما تعلق بالجواهر التي ينبغي الإحاطة بها، و من ثمة تدخل المؤسسة الوقفية داخل دائرة التعامل القانوني.

و عزز المشرع الجزائري في الدستور الجديد المعتمد¹، لا سيما المادة 21 منه تكريس واجب الالتزام بحماية الأراضي الفلاحية، و تضمن الدولة عبر مؤسساتها المخولة لها الاستعمال الرشيد للموارد الطبيعية و الحفاظ عليها لصالح الأجيال القادمة حماية قانونية بتوقيع الجزاء على المخالفين، و حماية الأراضي الوقفية الفلاحية جزء من هاته الأراضي التابعة للأموال الوطنية.

الهدف من الدراسة:

إن الهدف من اختيارنا لهذا الموضوع هو دراسة و تحليل المعاملات الوقفية خاصة ما تعلق منها بالأراضي الفلاحية الوقفية، في ظل جهود الدولة الرامية لتحقيق شمولية في استقرار العقار و الحفاظ على الأملاك الوطنية سواء كانت عامة أو خاصة أو وقفية خدمة للصالح العام، و تفعيل الدور الحقيقي للمؤسسة الوقفية و إبرازه على جميع الأصعدة.

الإشكالية:

و من ثمة نظم المشرع الجزائري جملة من عقود الاستغلال للوقف تختلف باختلاف الأعيان في حد ذاتها، تتخذ من الشريعة الإسلامية مصدرا ماديا لها، و هنا نطرح الإشكالية التالية، ما هي الأنظمة التي اتخذها المشرع الجزائري في تنظيم الأراضي الوقفية الفلاحية؟

كما تنبثق عن الإشكالية الرئيسية إشكالية فرعية و هي: كيف ساير المشرع الجزائري هاته الأنظمة في ظل التحولات و المتغيرات التي طرأت على الأراضي الوقفية الفلاحية ؟

¹ المرسوم الرئاسي رقم 442/20 المؤرخ في 20/12/2020 المتضمن التعديل الدستور 2020 المصادق عليه باستفتاء 2020/11/01، الجريدة الرسمية العدد 82 المؤرخة 2020/12/30

المنهج المتبع:

و للإجابة عن هذه الإشكالية، تناولنا في دراسة مذكرتنا المتواضعة "نظام استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية"، إذ اعتمدنا على منهجين أولهما المنهج التاريخي من خلال التطرق إلى دراسة المستجدات التي طرأت على الساحة القانونية و التنظيمية في باب الاستغلال الوقفي، و المنهج التحليلي و الذي من خلاله حللنا مختلف الأحكام من الناحية الموضوعية و الإجرائية و بيان مدى شموليتها من الناحية القانونية.

الخطة:

و من هنا سنعتمد في هاته الدراسة على خطة ثنائية، حاولنا من خلالها جمع و تحليل مختلف الأحكام الموضوعية و الإجرائية المتعلقة بنظام استغلال العقارات الوقفية المختلفة على ضوء النصوص المستحدثة سواء تعلق الأمر بالعقارات الوقفية ذات الطابع الفلاحي أو تلك التي تكتسي طابع استثماري.

و على هذا الأساس قسمنا خطتنا إلى فصلين، يخص الفصل الأول البحث في ماهية العقد الوقفي و لا سيما الجانب الفلاحي من خلال دراسة المبحث الثاني لعقد إيجار الأراضي الفلاحية المعلومة التي تم حصرها، في حين خصصنا الفصل الثاني لدراسة نظام استغلال هاته الأراضي من خلال المبحث الأول الذي خصص لدراسة عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، أما المبحث الثاني يشمل دراسة العقارات الوقفية ذات طابع الاستثماري وفق آخر المستجدات القانونية و التنظيمية.

الفصل الأول:

ماهية الأملاك العقارية

الوقفية

تمهيد

لقد عرف الوقف بصفة عامة وجودا قانونيا في الجزائر منذ مرحلة الاستقلال في إطار نظام سياسي و اقتصادي سابق سمي فيه آنذاك بنظام الأملاك الحسبية العامة، إن الوقف كتصرف أو كملك قائم بذاته، يكتسي أهمية ما لم يمكن حصر نطاقه، فهو أهم عبادة مالية ينتفع بها المخلوق و يتقرب بها للخالق و ذلك على وجه الدوام.

و يعتبر الوقف من الناحية الشرعية جوهره العقود و تحفة معاملاته، و هو من التصرفات المؤبدة، إذ يحمل في طياته بعدا دينيا و معنويا، يتمسك به المخلوق مع خالقه في التبرع بالخير و نيل رضا الله سبحانه و تعالى.

و لقد عرف قطاع الأوقاف في الجزائر محاولات تشريعية و تنظيمية عديدة واضحة تهدف إلى تطويره، منذ صدور قانون الأوقاف إلى غاية تعديله، و مكمل له جملة من المراسيم و القرارات التنظيمية، وهذا لتفعيل المؤسسة الوقفية و جعلها تحقق دورا تنمويا في مجال الأوقاف.

و ذلك ما ستعنى به دراسة فصلنا الأول هذا بعنوان، ماهية الأملاك العقارية الوقفية، إذ سنتناول فيه مبحثين يخص الأول لدراسة ماهية الوقف شرعا و في ظل التشريع الجزائري و كذا عقد إيجار الأراضي الوقفية المعلومة التي تم حصرها، و في المبحث الثاني نتطرق إلى إجراءات و صيغ إبرام هذا العقد.

المبحث الأول: ماهية الوقف

تتمثل مقومات العقد في جملة الأركان الواجب توافرها فيه، و كذا الإجراءات الواجب إتباعها قصد إبرامه، و إذا كانت دراستنا تنحصر في عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها فإنه من باب أولى تحديد مفهوم الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها،

وعليه لما سبق ذكره سنتناول في مبحثنا هذا مطلبين، يخصص الأول لدراسة مفهوم الوقف شرعا و قانونا و المطلب الثاني لماهية عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها.

المطلب الأول: مفهوم الوقف

يخضع أي تعامل بين البشر إلى جملة من الشروط و الضوابط التي ينبغي في المتعاملين احترامها و الاقتداء بها، و يعتبر الوقف تعاملًا ينبغي على المحبس احترامه لكي يعتبر تصرفًا صحيحًا و منتجًا لأثره و هذا ما سنتناوله في هذا المطلب لتعريف الوقف شرعا، و على ما جاءت به المذاهب الفقهية ثم دراسة قانونية لما جاءت به قوانين الجمهورية و تنظيماتها.

الفرع الأول: تعريف الوقف في الفقه الإسلامي:

لقد تعرض فقهاء الشريعة الإسلامية إلى مقصود الوقف، و فكرة خروج المال الموقوف من ذمة الواقف¹، و دخوله في ذمة الموقوف عليهم أو إيقافه بلا مالك و هنا سنستعرض الآراء الفقهية في ذلك:

أولاً- المذهب المالكي: يعرف الوقف عند المالكية بأنه: "حبس العين عن التصرفات

¹الدكتور حمدي باشا عمر، كتاب عقود التبرعات الهبة- الوصية - الوقف، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، طبعة 2004 ص 74، الجزائر.

التمليلية مع بقائها على ملك الواقف و التبرع اللازم بريعتها على جهة من جهات البر"¹ فمن خلال هذا التعريف يتضح أن المالكية لا يخرجون العين الموقوفة عن الواقف بل تبقى على ملكه، لكنهم يمنعون التصرف فيها بالتصرفات الناقلة للملكية سواء بعوض أو بدون عوض، و يلزمه بالتصدق بمنفعتها و لا يجوز له الرجوع فيه.

ثانيا- المذهب الحنفي: و يعرف الوقف عند الحنفية بأنه: "حبس العين على ملك الواقف و التصرف بمنفعتها على جهة من جهات البر في الحال و في المآل"

فالوقف عند الأحناف لا يخرج المال المحبس عن ملك واقفه، بل يبقى في ملكه يجوز له التصرف فيه بكل أنواع التصرفات و إذا مات ينتقل إلى ورثته من بعده، و كل ما يترتب عن الوقف فهو تبرع بالمنفعة، و يجوز الرجوع عنه في أي وقت.

ثالثا- المذهب الشافعي و الحنبلي: يعرف الوقف بأنه: "حبس العين على حكم ملك الله تعالى و التصديق بالمنفعة على جهة من جهات البر ابتداء و انتهاء"، و أصحاب هذا الرأي يرون بأن الوقف يخرج المال الموقوف عن ملك واقفه بعد تمام الوقف، و يمنعه من التصرف في العين الموقوفة، و يجعل ثمرته صدقة لازمة على الموقوف عليهم.²

الفرع الثاني: تعريف الوقف في التشريع الجزائري

تطرق المشرع الجزائري في تعريف الوقف من خلال قانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم بموجب القانون 10/02 المؤرخ في 2002/12/14³ في مادته 03 بأن الوقف هو: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد و التصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر و الخير" وجاء في نص المادة 05 من القانون المذكور أعلاه: "الوقف ليس ملكا للأشخاص

¹ الدكتور حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 75

² الدكتور حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص 75

³ قانون 10/02 المؤرخ في 2002/12/14 المعدل و المتمم لقانون الأوقاف 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 الجريدة الرسمية العدد 83 المؤرخة في 2002/12/15.

الطبيعيين و لا الاعتباريين، يتمتع بالشخصية المعنوية و تسهر الدولة على احترام إرادة الواقف و تنفيذها"

و أضافت المادة 17 من القانون المذكور أعلاه بقولها: "إذا صح الوقف زالت ملكية الواقف، و يؤول حق الانتفاع إلى الموقوف عليه في حدود أحكام الوقف و شروطه"

إن المستقرى لما جاء في قانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 يتضح له جليا أن المشرع الجزائري اخرج العين الموقوفة من ملكية الواقف و لم ينقلها إلى ملكية الموقوف عليهم، و بذلك فقد أخذ بمذهب الشافعية و الحنابلة.

و هذا من التحليل القانوني على ضوء أحكام المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 2014/02/10 المحدد لشروط و كفاءات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة¹.

و جعل المشرع الجزائري الوقف ذو طابع مؤسساتي ما دام أنه يتمتع بالشخصية المعنوية، وفق شروط محددة سواء في الواقف أو الموقوف عليه أو محل الوقف، فيشترط في الواقف أن يكون بالغا و عاقلا غير مكرها كما جاء في قرار المحكمة العليا رقم 46546 بتاريخ 1988/11/21²، بقولها " من المقرر شرعا و قانونا أنه يشترط في الواقف أن يكون أهلا للتبرع، رشيدا لا مكرها"

و يشترط في الواقف أن يكون ممن تصح تصرفاته، أما بالنسبة للوقف الواقع في مرض الموت فقد ذهب المجلس الأعلى سابقا (المحكمة العليا حاليا) في القرار الصادر بتاريخ 1971/03/03³ : " من المقرر في الشريعة الإسلامية أن الحبس الواقع في مرض موت المحبس باطل، و على المدعي بطلانه ذلك السبب إقامة البينة على أن المحبس كان مصابا وقت تحبسه بالمرض الذي مات من جرائه"، ومن جهة أخرى اشترط المشرع الجزائري في محل الوقف أن يكون مالا عقارا أو منقولا معلوما وقت

¹ المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 2014/02/10 المحدد لشروط و كفاءات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة الجريدة الرسمية عدد 09 المؤرخة في 2014/02/20.

²قرار المحكمة العليا رقم 46546 بتاريخ 1988/11/21، المجلة القضائية 1991 عدد 02 صفحة 60 ، الجزائر.

³المجلس الأعلى سابقا (المحكمة العليا حاليا) في القرار الصادر بتاريخ 1971/03/03، نشرة القضاة، عدد 02 صفحة 73، الجزائر.

وقفه علما تاما بحيث لا تشوبه جهالة تقضي إلى نزاع و أن يكون مشروعا فلا يجوز وقف الخمر أو المخدرات أو ما شابه ذلك، مملوكا للواقف ملكية تامة مطلقة.

و تنور هنا إشكالية المال المشاع و قد أجابت المادة 11 ف03 من القانون المذكور أعلاه، على ذلك بقولها: "و يصح وقف المال المشاع، و في هذه الحالة تتعين القسمة"، بمعنى أن المال المشاع متى كان غير قابل للقسمة فلا يجوز وقفه كما لو كانت سيارة أو محلا تجاريا، أما بالنسبة للمال المرهون و رغم عدم تعرض المشرع الجزائري له إلا أنه لا يجوز وقفه، لأن هذا المال مهدد بخطر الزوال.

أما بالنسبة للموقوف عليه، وإن كان في ديننا الحنيف باتفاق المذاهب الفقهية كالوقوف على المساجد و مدارس القرآنية و إعانة الحجاج و نحو ذلك واجب على المسلم، فإن وقفها من غير المسلم جائز عند الشافعية و الحنابلة و لا يصح عند المالكية و الأحناف¹، و يجيز الفقه الحنفي الوقف على النفس و هذا ما كان معمولا به في الجزائر قبل صدور قانون الأوقاف، إلا أن المشرع الجزائري استبعده في أول قانون خاص بالأوقاف عملا بالمذهب المالكي الذي لا يجيزه.

و اختلف العلماء في لزوم الوقف من عدمه، فيذهب الأحناف إلى أن الأصل في الوقف هو عدم لزومه، و أنه لا أثر له في العين الموقوفة فتبقى على ملكه يباح له كل التصرفات التي كان يملكها قبل الوقف، و إنما أثره يظهر في التصرف بالغلة و الثمرة من غير لزوم²، و بالتالي لا يجوز للواقف حق الرجوع ما دام حيا و يستثنى من ذلك وقف المسجد أو نحو ذلك.

أما رأي الجمهور في ذلك فإن الوقف متى كان مستوفيا لأركانه و شروطه أصبح لازما لا يجوز الرجوع فيه و لا لورثته من بعد و لو شرط ذلك، و قد اخذ المشرع الجزائري بهذا الرأي و أكدته المادة 16 من قانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم بقولها : " يجوز للقاضي أن يلغي أي شرط من الشروط التي اشترطها الواقف في وقفه إذا كان منافيا لمقتضى حكم الوقف الذي هو

¹ الدكتور حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 79

² الدكتور حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 80

اللزوم، أو ضار بمحل الوقف أو مصلحة الموقوف عليه".

و نصت المادة 28 من القانون المذكور أعلاه، فإنه يبطل الوقف إذا كان محددًا بزمن، و هذا ما يجعل وقف العين عن التملك على وجه التأييد و التصديق بالمنفعة.

المطلب الثاني: ماهية عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها.

عقد الإيجار كسائر العقود المبرمة يخضع في أصله إلى مجموعة من الإجراءات و الضوابط المحددة بموجب القوانين و التشريعات، و يعد عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها من عقود التي أعطى لها المشرع الجزائري أهمية بالغة لما حظيت به من قوانين و مراسيم تنظيمية لاحقة لها.

و سنتناول في هذا المطلب إلى ماهية عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية و أطرافه في الفرع الأول، و في الفرع الثاني نتطرق إلى محله، في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المذكور سابقا.

الفرع الأول: تعرف عقد إيجار في التشريع الجزائري

إن إعطاء نظرة تحليلية و تفصيلية لمفهوم و أطراف عقد الإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها، في ظل المرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 2014/02/10 المحدد لشروط و كفاءات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة¹، و ما لحقه من مناقير و مذكرات تنظيمية، يستوجب تقسيم هذا الفرع إلى جزئين احدهما يهتم بتعريف العقد و الآخر يتناول أطرافه.

¹المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 2014/02/10 المحدد لشروط و كفاءات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، المذكور سابقا.

أولاً: تعريف عقد الإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها

جاء في نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المذكور أعلاه: " يقصد بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في أحكام هذا المرسوم، كل عقد تؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف إلى شخص مستأجر أرضاً وقفية مخصصة للفلاحة. الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المؤجرة يكون الانتفاع بها قصد تنميتها و استغلالها استغلالاً أمثل و جعلها منتجة و تدعى في صلب النص "أراض وقفية فلاحية"

إن استقراءنا للمادة المذكورة أعلاه، يجعل عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها كباقي العقود، غير أنه يميزها عن غيرها في مضمونه و هدفه المراد منه، و لم يكن تعريف المشرع الجزائري لعقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية تعريفاً جامعاً مانعاً، ذلك أن هذا العقد في الواقع ما هو إلا تطبيق من تطبيقات عقد الإيجار عامة¹، هذا الأخير الذي سبق و أن عرفه المشرع الجزائري في نص المادة 467 من القانون المدني على أن "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر بالانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدا إيجار معلوم"، فعقد الإيجار هنا يتمحور حول هدف جوهري و هو الانتفاع بالشيء، كما ربط هذا الحق بعناصر جوهرية و هي الأجرة و المدة و العين المؤجرة، و هنا نكتشف أن المشرع الجزائري اكتفى بالعنصر الجوهري لعقد إيجار الأراضي الفلاحية و هو الانتفاع بالعين المؤجرة تاركاً في تدقيق التعريف للفقهاء و محللين، و هنا ينطبق في الاصطلاح على التنمية للأراضي الوقفية الفلاحية ليقصد بها الزيادة في هذه الأراضي بما يرسم لها و يحقق رفعتها و رقيها جراء مختلف الأعمال المادية التي يقوم بها المستأجر لها، وذلك مقابل الانتفاع بها.

1 لم يكن تعريف المشرع الجزائري لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية تعريفاً جامعاً و مانعاً، بل مستمد من التعريف العام لعقد الإيجار وفق ما جاء في القانون المدني.

كما أن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يمنح للمستأجر حق الانتفاع بها قصد استغلالها استغلالا عقلانيا ، و هذا ما يبين نية المشرع من خلال الجمع بين سلطتي الاستعمال و الاستغلال بها كما ورد في المادة الأولى من دفتر الشروط الملحق للمرسوم التنفيذي 70/14 المذكور أعلاه، و الهدف من ذلك هو الاستغلال العقلاني للأراضي الوقفية الفلاحية وفق ما يتماشى و طبيعتها.

و من هنا يتضح جليا أن المشرع الجزائري ربط الاستغلال بمعيار الموضوعي مفاده أن يكون استغلالا امثل يتحقق إذا كان من شأنه جعل الأرض الوقفية الفلاحية أرضا منتجة¹، سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان سواء استهلاكا مباشرا أو بعد التحويل.

ثانيا - أطراف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها

صرح المشرع الجزائري بموجب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 2014/02/10، بأطراف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية و جعلها تتراوح بين سلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف من جهة ، و الطرف المستأجر من جهة أخرى.

ولقد أطلق المشرع الجزائري على الطرف المؤجر في العقد بتسمية "السلطة المؤجرة"، و هنا يكون قد مكنها من التحكم و السيطرة على أراضي الوقف من جهة، و من جهة أخرى يكون قد اعتبرها ظاهرة عامة تختص بتسيير شأن ذو مصلحة عامة تتعلق بأراضي وقفية فلاحية، و لما كان كذلك فإن بسط هذه السلطة و ممارستها واقعا يتطلب تدخل مؤسسات عامة تتجاذب الصلاحيات أحيانا و تتباعد أحيانا أخرى، بالنظر لمركز الأرض

¹ الدكتور لعميري ياسين و الدكتور بوشنافة جمال، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية،

الوقفية الفلاحية المؤجرة و ملابسات تأجيرها.¹

ليتدخل في تجسيد هذا التباعد و التجاذب، كل من الوزير المكلف بالشؤون الدينية و الأوقاف، و المديرية الولائية المكلفة بذلك بمختلف مصالحها، إذ يتولى وزير الشؤون الدينية و الأوقاف تجسيد سياسة الدولة في مجالات اختصاصه، و على هذا الأساس فإنه يخول قانونا القيام بأية دراسة أو أي عمل يستهدف إدارة الأوقاف، و في سبيل تحقيق ذلك يضمن حسن سير مختلف الهياكل الإدارية مركزية كانت أو محلية الموضوعة تحت وصايته، و هذا ما جاء في مضمون المواد 01، 06 من المرسوم التنفيذي 99/89 المؤرخ في 1989/06/27 الذي ينظم صلاحيات وزير الشؤون الدينية و الأوقاف - الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 1989/06/28.

كما تكلف مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف على مستوى الولاية بتطوير و تنفيذ مختلف التدابير التي من شأنها ترقية الأوقاف و دفعها، و في إطار ذلك تكلف بممارسة عدة صلاحيات من بينها إبرام عقود الإيجار الأملاك الوقفية و استثمارها في الحدود التي يمنحها التشريع و التنظيم المعمول به، و هذا ما ورد في نص المادة 20 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 70/14، المؤرخ في 2014/02/10 بقولها: " لا يجوز التنازل في الوقف العام إلا لجهة من نوع جهة الخير الموقوف عليها أصلا بعد موافقة صريحة من السلطة المكلفة بالأوقاف"

و أضافت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 200/2000 المؤرخ في 2000/07/26، المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية و الأوقاف في الولاية و عملها و لتجسيد صلاحيات المديرية واقعيا لهياكل في شكل مصالح، و لما كان كذلك تكلف المديرية بإبرام عقود الإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية و إعدادها، و تكون طرفا

¹الدكتور لعميري ياسين و الدكتور بوشنافة جمال، نفس المرجع، ص 22.

مؤجرا في العقد المبرم مع المستأجر¹.

و سواء أبرم العقد مباشرة من طرف المديرية الولائية المكلفة بالشؤون الدينية و الأوقاف أو بمشاركة من قبل الوزير، فإن ما في ذلك إلا صورة و تطبيق من تطبيقات التسيير و لإدارة الحكومية لأعيان الوقف المؤجرة.

أما بالنسبة للمستأجر فقد ذكره المشرع كطرف في عقد الإيجار و جعله منتقعا مكفا باستغلال و تنمية الأراضي الوقفية الفلاحية بموجب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 70/14 المذكور أنفا حددت صفته القانونية، و جعلتها شخص طبيعي، بقولها: " يمكن كل شخص طبيعي أن يترشح لاستئجار الأراضي المذكورة في المادة 04 أعلاه من المرسوم التنفيذي، مع مراعاة ما يأتي:

- أن يكون من جنسية جزائرية

- أن يثبت صفة الفلاح، يمكن للمرشح الذي لا يمكنه إثبات صفة الفلاح أن يقدم شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي، و هذا ما جاءت به المادة 07 من المرسوم التنفيذي 70/14، المؤرخ في 10/02/2014، السابق الذكر.

- يجب أن يتوافر شرط الأهلية كشرط عام في المستأجر الأرض الوقفية الفلاحية، و عليه ينبغي أن يكون كامل الأهلية بالغا تسعة عشر عاما على الأقل (19)، متمتعا بقواه العقلية غير محجور عليه عملا بنص المادة 40 من القانون المدني الجزائري، وهذا التأهيل قصد استئجار الأراضي الوقفية الفلاحية قادرا على العمل و الاستثمار فيها.

إن إثبات صفة الفلاح في شخص المستأجر حددها المرسوم التنفيذي 63/96 المؤرخ في 27/01/1996²، الذي يعرف النشاطات الفلاحية و يحدد شروط الاعتراف

¹ الدكتور لعميري ياسين و الدكتور بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 23.

² المرسوم التنفيذي 63/96 المؤرخ في 27/01/1996 الذي يعرف النشاطات الفلاحية و يحدد شروط الاعتراف

بصفة الفلاح و كفياته إذ تعتبر بطاقة الفلاح كوثيقة رسمية و إدارية من السلطات المخول لها ذلك، تتضمن شروط و إجراءات لاكتساب صفة الفلاح، أضافت المادة 47 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 بأن المستثمر الفلاحي في مفهوم هذا القانون هو كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا كما هو محدد في نص المادة 45 أدناه، يستفيد من إرباحه و يشارك في خسارته التي تترتب على ذلك.

و يعتبر النشاط الفلاحي كل نشاط يرتبط بسير دورة منتج نباتي أو حيواني و تكاثره، أو كل نشاط يستند إلى استغلال أو الامتداد لاستغلال لا سيما تخزين المنتجات الفلاحية سواء كانت نباتية أو حيوانية و تحويلها و تسويقها و توضيبها، عندما تتولد هاته المنتجات من الاستغلال، و حدد الطبيعة القانونية للنشاط الفلاحي، إذ اعتبره مدنيا و هو نفس التحديد الذي جاء به قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 المذكور أعلاه¹.

و برجوعنا للمرسوم التنفيذي 63/96 المذكور أعلاه، فإن المشرع الجزائري بين شروط و إجراءات اكتساب صفة الفلاح و كيفية الحصول على بطاقة فلاح، إذ اعتبر الفلاح كل شخص طبيعي يمارس نشاطا فلاحيا بصفة مستمرة و عادية و تتوفر فيه الشروط التالية:

بصفة الفلاح و كفياته، الجريدة الرسمية عدد رقم 07 المؤرخة في 1996/01/28.

¹ المادة 45 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 قولها: "تعتبر ذات طبيعة فلاحية في مفهوم هذا القانون، كل النشاطات إلي تتعلق بالتحكم و باستغلال دورة بيولوجية ذات طابع نباتي أو حيواني، التي تشكل مرحلة أو عدة مراحل ضرورية لصيرورة هذه الدورة، و كذا الأنشطة التي تجري على امتداد عمل الإنتاج و لا سيما منها تخزين المواد النباتية أو الحيوانية و توضيبها و تحويلها و تسويقها، عندما تكون هذه المواد متأتية حصرا من المستثمر، تكتسي النشاطات الفلاحية الطابع المدني"

- أن يكون مالكا لأرض أو مربيا للماشية يتولى بنفسه و تحت إدارته مهام التسيير و مراقبتها و متابعتها و يمكنه تفويض أمر التسيير لغيره.

- أن يكون حائزا على عقد إيجار أو الانتفاع مبرما مع المالك و أن يكون الإيجار أو الانتفاع مصرحا به بكونه نقدا أو عينا، ل يتم بعد ذلك تسجيل المعني بالأمر في دفتر خاص ممسوك على مستوى الغرفة الفلاحية المحلية يسمى " دفتر الفلاحة" - هذا الأخير (دفتر الفلاحة) يعتبر مرجع للدفتري الوطني للفلاحة الممسوك على مستوى الغرفة الوطنية للفلاحة- و بعد تسجيله في الدفتري تسلم له بطاقة مهنية تسمى بطاقة الفلاح، تكون مراجعها الرقمية تتطابق مع مراجع تسجيل المعني¹

إن التساؤل الذي يطرح نفسه بالنسبة للمستأجر الحاصل على بطاقة الفلاح قبل صدور المرسوم التنفيذي 70/14 المذكور آنفا، أي يمارس نشاط فلاحى سابق، سواء مرتبط هذا النشاط الفلاحى بأرض مملوكة ملكية خاصة أو بأرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة، و هذا ما يتعارض مع الاستغلال الأمثل للأرض الوقفية الفلاحية و جعلها منتجة. المرسوم التنفيذي 70/14 لم يشير إلى هذا الطرح، و لم يقدم سبيل الحل إليه، و بالتالي نطرح تساؤل مدى جواز و إمكانية ترشح هؤلاء لاستئجار ارض و قفية فلاحية؟ و هنا أوجب إضافة شرط و إدراجه ضمن أحكام المرسوم و تعديله، ألا يكون المرشح لاستئجار ارض و قفية فلاحية ممارس لنشاط فلاحى خاص، أو عضوا في مستثمرة فلاحية جماعية أو مسيرا لمستثمرة فلاحية فردية.

بمفهوم المخالفة يمكن للشخص المرشح لاستئجار ارض فلاحية و قفية بعد صدور المرسوم التنفيذي 70/14 المذكور آنفا، أن يحصل على بطاقة فلاح لإثبات صفته و المرسوم التنفيذي 63/96 يشترط ملكيته لأرض فلاحية - و هذا لا ينسجم مع طبيعة

¹ المواد 01 و 02 و 03 و 06 و 07 و 10 من المرسوم التنفيذي 63/96 المؤرخ في 27/01/1996 الذي يعرف النشاطات الفلاحية و يحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح و كفياته، الجريدة الرسمية عدد 07 في 28/01/1996.

ارض الوقف الفلاحية - أو تربية الماشية مع حيازة عقد إيجار أو انتفاع، و المرسوم التنفيذي رقم 70/14 يشترط إثبات صفة الفلاح للحصول على عقد إيجار.

هذا هو السبب الذي جعل المشرع يسمح استثناء عند لزوم إمكانية إثبات صفة الفلاح بتقديم شهادة تكوين أو شهادة تأهيل في المجال الفلاحي¹، وهذه يمكن الحصول عليها من أي جامعة أو معهد أو تكوين مهني مختص في مجال الفلاحة، و بالنتيجة فإن المرشح لاستئجار أرض وقف فلاحية أما أن يكون شخصا حائزا على بطاقة فلاح مارسها هذا النشاط في إطار الاستغلال الفلاحي الخاص أو في إطار الاستغلال الفلاحي العام في شكل مستثمرة فلاحية شريطة التوقف الفعلي عن النشاط عند الترشح للاستئجار، و إما أن يكون حائزا على شهادة جامعية مثل مهندس دولة في الفلاحة أو تقني سامي في الفلاحة أو عون تقني في الفلاحة سواء من جامعة أو معهد أو تكوين المهني.

و من ناحية أخرى، يمكن أن يكون المستأجر شخصا معنويا، و هذا ما أجازته المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 70/14 المذكور أنفا، في المادة 08.²

و المقصود من المادة المذكورة أعلاه، على أن للشخص المعنوي الحق في استئجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها، و الذي يمكن أن يكون شركة أو مؤسسة أو جمعية خاصة تخضع للقانون الجزائري، شريطة أن تمارس النشاط الفلاحي وفق ما يحدده عقدها الإداري، و تتمتع بالشخصية المعنوية.

¹ الدكتور لعميري ياسين و الدكتور بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 27.

² نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 2014/02/10 بقولها: " يمكن للشخص المعنوي أن يستفيد من استئجار الأراضي الوقفية الفلاحية أن يكون خاضعا للقانون الجزائري و أن يكون النشاط الذي يمارسه في مجال الفلاحة"

الفرع الثاني: محل عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها

كغيره من عقود الإيجار عامة فإن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها، محله يتراوح بين العين المؤجرة من جهة، الأجرة و المدة من جهة أخرى، و هذا ما سنتناوله بالتفصيل التالي:

أولاً: العين المؤجرة:

تتمثل العين المؤجرة في الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها في حد ذاتها و المنصوص عليها أصلاً في المادة 08 من قانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم¹، بقولها "الأوقاف العامة المصونة هي:

- 1- الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية
- 2- العقارات أو المنقولات التابعة لهذه الأملاك سواء متصلة بها أم كانت بعيدة عنها
- 3- الأموال و العقارات و المنقولات الموقوفة على الجمعيات و المؤسسات و المشاريع الدينية
- 4- الأملاك العقارية المعلومة وفقاً و المسجلة لدى المحاكم
- 5- الأملاك التي تظهر تدريجياً بناءً على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص عدول عن الأهالي و سكان المنطقة التي يقع فيها العقار.
- 6- الأوقاف الثابتة بعقود شرعية و ضمت إلى أملاك الدولة أو الأشخاص الطبيعيين و المعنويين.

¹ قانون الأوقاف 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن قانون الأوقاف، المعدل و المتمم بقانون 10/02 المؤرخ في 2002/12/14، الجريدة الرسمية العدد 83 المؤرخة في 2002/12/15.

- 7- الأوقاف الخاصة التي لم تعرف الجهة المحبس عليها
- 8- كل الأملاك التي ألت إلى الأوقاف العامة و لا يعرف واقفها و لا الموقوفة عليها و متعارف عليها أنها وقف.
- 9- الأملاك و العقارات و المنقولات الموقوفة أو المعلومة وقفا و الموجودة خارج الوطن

تحدد عند الضرورة كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم."

إن المتتبع لنص المادة يجد أن الأملاك الوقفية لا يمكن حصرها في كيفية اكتسابها بالكتابة أو وثيقة ، بل جعل الأمر غير محدود حتى ولو بجهالة، أي بدون علم الناس عنها أو ما توارثه عليها من الأجداد و الشهود و تناقلته الألسن عبر التوارث.

و هنا لم تكتسب الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها وسائل إثبات قانونية، و هذه الأخيرة إما أن تكون وثائق رسمية أو شهادات أشخاص، و من بين أهم وسائل الإثبات بالشهادة و بالوثيقة الرسمية وثيقة الإشهاد المكتوب و الشهادة الرسمية المحدثة و المنظمة من قبل المشرع الجزائري لإثبات الأملاك الوقفية و التي من بينها الأراضي الفلاحية.

فبالنسبة لوثيقة الإشهاد المكتوب و التي تم استحداثها بموجب المرسوم التنفيذي 336/2000 المؤرخ في 26/10/2000 يتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب¹، تطبيقا لنص المادة 09 من قانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المذكور أنفا، و المحددة كنموذج ملحق بهذا المرسوم، و هي ضمن ملاحق في مذكرتنا هاته، إذ بعد توفير هذه الوثيقة يتم تسليمها للشخص الراغب في الإدلاء بشهادته على أن الملك وقفي، مع مراعاة ما نصت

¹ المرسوم التنفيذي رقم 336/200 المؤرخ في 26/10/2000 يتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي و شروطه و كيفية استصدارها و تسليمها - الجريدة الرسمية عدد64 المؤرخة في 31/10/2000.

عليه المادة 40 من القانون المدني من شروط القانونية في الشاهد على أن يكون كامل الأهلية، البلوغ و التمتع بكامل قواه العقلية، تملأ كل المعلومات الشخصية للشاهد مع توقيعه على الوثيقة ثم يصادق عليها من طرف مصالح البلدية المعنية أو أي سلطة أخرى مؤهلة قانونا للتصديق على الوثائق، كما جاء في نص المادة 04 منه.

بعد إيداع وثيقة الإشهاد المكتوب المصادق عليه بمديرية الشؤون الدينية و الأوقاف المختصة إقليميا، تسجل في سجل¹ خاص الذي يحدد محتواه بموجب قرار يصدره وزير الشؤون الدينية و الأوقاف مقابل وصل ايداع يسلم نسخة منه للشاهد، كما جاء في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 336/2000 المذكور سابقا.

و فضلا على ذلك و بعد استفتاء جميع الشروط و الإجراءات التحضيرية كما وردت في نصوص المواد 03 و 04 من المرسوم التنفيذي 336/2000 المذكور أنفا، تصدر مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف المختصة إقليميا شهادة رسمية خاصة بالملك الوقفي محل الإشهاد مرفوقة بشرط البطلان عند ظهور أدالة مضادة، هاته الشهادة تحدد بموجب قرار صادر عن وزير الشؤون الدينية و الأوقاف، و قد صدر قرار عن وزير الشؤون الدينية و الأوقاف سنة 2001 و بين نموذج الشهادة الرسمية طبقا للمادة 05 من المرسوم 336/2000 المذكور سابقا، تتضمن وجوبا ما يلي:

- عنوان الشهادة
- المراجع المعتمدة
- رقم و تاريخ تسجيل وثائق الإشهاد المكتوبة لإثبات الملك الوقفي
- مساحة و حدود الملك الوقفي

¹ المذكرة رقم 188 المؤرخة في 11/06/2002 الصادرة عن وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف و الموجهة للمديريات الولائية تحت موضوع السجل الخاص بالملك الوقفي.

- موقع الملك الوقفي.

و بالرغم ما نصت عليه المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 336/2000 المذكور أعلاه، وفقا للصياغة "يخضع الملك الوقفي محل وثيقة الإشهاد إلى التسجيل و الإشهار العقاري طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها"، فالمقصود بعملية التسجيل و الإشهار العقاري هو الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي كونها وثيقة مفرغة في قالب رسمي تعتبر بمثابة عقد مصرح به من سلطة مختصة متعلق بحق عيني عقاري وقفي، و على هذا الأساس تكون خاضعة لإجراءات التسجيل و الإشهار العقاري وفق ما جاء في القرار الوزاري المشترك بين وزير الشؤون الدينية و الأوقاف و وزير المالية بتاريخ 2003/11/15¹ ليحدد شكل و محتوى السجل العقاري الخاص بالملك الوقفي، و يأخذ السجل شكل البطاقات العقارية الممسوكة على مستوى المحافظة العقارية و تكون هذه البطاقات باللون الأزرق، و بذلك أصبحت الشهادة الرسمية لإثبات الملك لوقفي محل الإشهاد تفرغ في هذا السجل تنفيذا لإجراءات شهرها.

و على اعتبار أن إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية هو من عقود المدة، فإنه على المستأجر ملزم بصيانة العين المؤجرة حتى تبقى صالحة للغاية التي أجرت من أجلها، فإذا كان المستأجر ملزما بعمليات الصيانة التي يقوم بها الرجل العادي و يعمل على إنماء الأرض المؤجرة إلا أنه وقعت أضرار كبيرة بالعين المؤجرة كتلك التي يمكن أن تصيب الأملاك السطحية مثلا، أي يعجز المستأجر عن صيانتها فإن الهيئة المؤجرة تتدخل لأجل صيانة هذه الأملاك، و هذا ما نستشفه من خلال استقراءنا لنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 المحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفيات ذلك بقولها: " يباشر ناظر الملك الوقفي عمله

¹القرار الوزاري المشترك بين وزير الشؤون الدينية و الأوقاف و وزير المالية بتاريخ 2003/11/15 ليحدد شكل و محتوى السجل العقاري الخاص بالملك الوقفي - الجريدة الرسمية عدد 71 المؤرخة في 2003/11/19-

تحت مراقبة وكيل الأوقاف و متابعتة، و يتولى على الخصوص المهام التالية:

6- السهر على حماية الملك الوقفي و الأراضي الفلاحية الوقفية و استصلاحها و زراعتها."

ثانيا: الأجرة

تعتبر الأجرة شرطا من شروط عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، غير أن الذي يكون حليا بالبيان هو لأساس تقديرها و مدى صلاحية هذا التقدير، إذ يعتمد كأساس لتقدير أجرة الأراضي الفلاحية الوقفية المعلومة التي تم حصرها، معيار أجرة المثل، ثم إن التقدير المعد لهذه الأجرة يكون صالحا طوال مدة سريات عقد الإيجار بغض النظر على صيغة الإبرام، و لما كان كذلك لا يمكن مرجعة مبلغ بدل الإيجار المحدد زيادة أو نقانا إلا عند تجديد العقد صراحة أو ضمنا باتفاق ما بين السلطة المكلفة بالأوقاف و المستأجر، و يتضح ذلك من نص المادة 17 من نموذج دفتر الشروط الملحق بالرسوم لتنفيذي 70/14 التي تنص على ما يلي: " يمكن مراجعة قيمة بدل الإيجار عند تجديد العقد....".

و ما ينبغي التأكيد عليه هو ضرورة الاعتماد الفعلي و الواقعي على مقتضيات السوق العقارية، بالرجوع إليها عند تقدير و مراجعة أجرة الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة لتي تم حصرها، ذلك أن كون هذه الأراضي وقفا لا يبرر البتة التساهل في إيجارها بأجرة زهيدة لا تخدم الاستغلال الوقفي، و لا يتناسب مع المصلحة الاقتصادية للوقف التي تعتبر عنوانا من عناوين المصلحة العامة.

هذا الأخير يضمن حدا أدنى لا يمكن النزول عليه إلا للضرورة القانونية و ذلك في حال عدم تسجيل رغبة في استئجار أراض وقف فلاحية، أو إذا كانت هذه الأخيرة مثقلة بدين و لا ينبغي الخروج على أحكامه وفقا لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي

70/14، كما أنه تصلح أجرة الغبن أربعة أخماس أجرة المثل و التي تعبر أساسا لتقدير أجرة الأراضي الوقفية الفلاحية عند تحقق مقتضيات المذكورة.¹

و تحديد أجرة المثل يكون وفقا لمقتضيات السوق العقارية عن طريق الخبرة الميدانية و المعاينة، مع الاستعانة في ذلك بالمصالح الإدارية المختصة كمصلحة التقييم العقاري على مستوى مديرية أملاك الدولة، كل ذلك يتضح في الحقيقة، مما جاء في نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 70/14 المذكور انفا بقولها: " تحدد السلطة المكلفة بالأوقاف القيمة الدنيا للإيجار بأيجار المثل وفق مقتضيات السوق العقارية عن طريق الخبرة بعد معاينة و استطلاع رأي مصالح أملاك الدولة".

هذه الحالة التي يتم فيها استطلاع رأي مصالح أملاك الدولة و استشارتها خاصة مصلحة التقييم العقاري تكون في صيغة الإيجار عن طريق المزاد العلني، أما بالنسب لصيغة التراضي التي تعتبر صيغة مباشرة بين الطرف المؤجر و المستأجر لا تخضع في العموم لرأي مصالح أملاك الدولة.

ثالثا: المدة

قدم المشرع الجزائري تعريفا لعقد الإيجار من خلال نص المادة 467 من القانون المدني بقولها: " الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل إيجار معلوم ..."، و يتضح من خلال هذا التعريف أن أي عقد إيجار لا يخلو من مدة الإيجار، و هو حال عقد الإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها، و هنا نص المشرع بقوله " تؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية لمدة محددة

تحدد مدة الإيجار حسب طبيعة الاستغلال الفلاحي"²،

¹ الدكتور لعميري ياسين و الدكتور بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 34.

² المادة 06 من المرسوم التنفيذي 70/14، المذكور سابقا

بمفهوم المخالفة لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية لمدة زمنية غير محددة، و ما في ذلك إلا تطبيق من تطبيقات المبدأ الذي تضمنته نص المادة 27 في فقرتها الأولى من المرسوم التنفيذي 381/98 التي تنص على ما يلي: " لا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة"، وإذا كانت المدة في عقد الإيجار الأملاك الوقفية المبنية محددة بثلاث سنوات ، ترتبط مدة العقد بأساس لتحديد و يتبين هذا الارتباط و طبيعة هذا الأساس مما نص عليه المشرع الجزائري وفقا لما يلي: "تحدد مدة الإيجار حسب طبيعة الاستغلال الفلاحي"¹.

و ما في هذا الأساس إلا تطبيق للمبدأ الذي تضمنته المادة 27 من المرسوم التنفيذي 381/98 في فقرتها الثانية التي جاء فيها : "تحدد مدة الإيجار حسب طبيعة الملك الوقفي و نوعه"، و لكن الملك وفقا للمقتضى الحالي أرضا وقفية فلاحية، ربط المشرع مدة عقد إيجارها بطبيعة الاستغلال الفلاحي مما يعني أنه وضع معيارا موضوعيا لتحديد مدة العقد².

و يخضع معيار الموضوعي لتقدير السلطة المكلفة بالأوقاف، و من أجله إذ تعلق الاستغلال الفلاحي بإقامة محاصيل زراعية كالقمح أو الشعير مثلا، فلا يمكن بأي حال من الأحوال أن تقل مدة العقد عن سنة واحدة، كما لا يمكن أن تزيد عن السنتين مهما كانت ظروف الاستغلال، أما إذا تعلق الاستغلال الفلاحي بأشجار مثمرة أو كروم مثلا فلا يمكن بأي حال من الأحوال أن تقل مدة عقد لإيجار عن ثلاث سنوات، و أن تزيد على مدة اثنا عشر سنة في الغالب، و هكذا حسب طبيعة الاستغلال الفلاحي و يمكن للسلطة المكلفة بالأوقاف أن تستعين على سبيل تحديد المدة بالمصالح المختصة بالفلاحة.

1 المادة 06 ف 02 من المرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 10/02/2014 المحدد شروط و كفيات إيجار

الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

² الدكتور لعميري ياسين و الدكتور بوشنافة جمال، نفس المرجع، ص 37.

المبحث الثاني: إجراءات و صيغ إبرام عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها و توابعها.

إن نمط استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها هو تصرف قانوني، يرمي إلى تحقيق معادلة متوازنة بين الموارد الطبيعية المختلفة من جهة و حقوق الأجيال الحاضرة و المستقبلية من جهة أخرى و الضابط فيها هو استدامة الموارد، و التوفيق بين حقوق الأجيال و تحقيق تنمية مستدامة لتلبية مختلف الحاجيات الإنسانية.

و بناء على ذلك فإن هناك علاقة وطيدة بين التنمية المستدامة و الاستثمارات الوقفية باعتبارها إطارا مؤسساتيا و تمويليا في المحافظة على مصالح الأجيال، و الأكيد أن المشرع الجزائري أجاز تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية وفق إجراءات قانونية و تنظيمية تخضع تطبيقها للقانون و لها آثار لكلا الطرفين سواء المؤجر أو المستأجر.

و هذا ما سنتطرق إليه في مبحثنا هذا من خلال مطلبين ندرس في المطلب الأول إجراءات و صيغ إبرام عقد الإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها و في المطلب الثاني نتطرق إلى توابع هذا العقد و ما انجرت عليه من آثار لكلا الطرفين.

المطلب الأول: إجراءات و صيغ إبرام عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها

كقاعدة عامة يخضع إيجار الملك الوقفي لإجراءات المزاed العلني، و هذا ما جاء به المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 المحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 2014/02/10 المحدد لشروط و كفاءات إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، و الذي يعتبر خطوة هامة جدا في تثمين العقار الفلاحي الوقفي، إذ جاء مواكبا لأهم التطورات خاصة في مجال الاستثمار الاقتصادي متماشيا مع النصوص القانونية ذات الصلة بالعقار الفلاحي عامة، و الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة بصفة خاصة، و تراوحت

صيغتا المزاد العلني و صيغة التراضي في نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 70/14 المذكور سابقا، بقولها: " يكون تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية في إطار هذا المرسوم إما عن طريق المزاد العلني أو التراضي".

و هذا ما سنتطرق إليه في مطلبنا هذا وفق فرعين يختص الفرع الأول بصيغة المزاد العلني و إجراءات إبرام عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية فيها، و في الفرع الثاني نتطرق إلى صيغة التراضي.

الفرع الأول: صيغة المزاد العلني

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 381/98 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة في مادته 22 و المرسوم التنفيذي 70/14 المحدد لشروط و كفيات إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية خاصة ما تعلق بنصوص المواد 14 و 16 منه، فإن السلطة المكلفة بالأوقاف هي الهيئة الوحيدة المختصة بإجراءات تأجير الأراضي الفلاحية الوقفية المعلومة التي تم حصرها، عن طريق المزاد العلني، لتتولى الإشراف و المتابعة لإجراءات المزاد، هذه الأخيرة يمكن تقسيمها لإجراءات تمهيدية و أخرى نهائية، مما يستوجب البيان في نقطتين:

أولاً- الإجراءات التمهيدية للمزاد العلني:

تتعلق الإجراءات التمهيدية للمزاد العلني قصد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها بالإعلان عن المزاد¹، و تحديد شروط المشاركة إذ يتم الإعلان عن طريق إعلانات و ملصقات تنشر عبر الصحف الوطنية يوميتين على الأقل، و عند الاقتضاء بأية وسيلة إخبارية أخرى، و ذلك قبل 20 يوما من تاريخ المزادات، و ينبغي أن تبين السلطة المكلفة بالأوقاف، في الإعلان، على وجه الخصوص المعلومات التالية:

1 التعيين الدقيق و المفصل للقطعة الأرضية و مساحتها و حدودها و مراجع المسح

¹ الدكتور كمال منصور، نحو نموذج مؤسسي متطور لإدارة الأوقاف، مقال منشور بمجلة العلوم الانسانية، صفحة 04.

في المناطق التي شملها مسح الأراضي العام.

2 نظام السقي المطبق

3 الثمن الأدنى المعروف و يتم تحديده على أساس قيمة ايجار المثل عن طريق الخبرة و المعاينة و استطلاع رأي المصالح المختصة.

4 مدة الإيجار

5 تحديد مكان المزايدة

6 تحديد تاريخ إجراءات المزايدات و استقبال العروض

7 تحديد تاريخ الإعلان عنها أو فرزها.¹

أما بالنسبة لشروط المشاركة في المزاد العلني فتقسم إلى شروط شخصية و شروط مالية²، فالنسبة للشروط الشخصية فأولها شرط الجنسية الجزائرية، و الثاني إثبات صفة الفلاح من حيث الأصل أولاً أو الاستفادة أن تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي، أما الشروط المالية فمضمونها القدرة على الوفاء مالياً و الخضوع للضوابط التنظيمية في ذلك

و من هنا يشترط قي المرشح دفع كفالة الضمان و التي تمثل نسبة عشرة بالمائة (10%)، ك مبلغ القيمة الدنيا للإيجار، و ينبغي إثبات أداء مبلغ الكفالة بإرفاق الوصل المسلم بملف المشاركة، و يتم الدفع لدى حساب الأوقاف المفتوح، يكون مآل مبلغ الكفالة الذي يدفعه الشخص و الراغب في المشاركة في المزاد خصمه من ثمن المزايدة في حالة رسوا المزاد عليه، مع رد مبالغ الكفالة المستلمة من قبل المزايديين الآخرين بناء على تقديمهم وصل الدفع و بعد الإشهاد من قبل مدير الشؤون الدينية و الأوقاف بعبارة دالة على عدم رسوا المزاد على الشخص المودع، و في حالة وجود نائب عن المرشح فينبغي إيداع وكالة خاصة موقعة من قبل الوكيل لدى مكتب المزاد، و هذا ما يوضحه نصوص المواد 04، 05، 06 من نموذج دفتر الشروط للإيجار عن طريق المزاد العلني الملحق

¹ المادة 17 من الرسوم التنفيذية 70/14 المذكور سابقاً

² الدكتور لعميري ياسين و الدكتور بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 38.

بالمرسوم التنفيذي 70/14.

ليتم بعد ذلك الشروع في المزاد العلني و الذي جعله المشرع يتم وفق أسلوبين، إما عن طريق المزادات الشفوية أو عن طريق التعهدات المختومة، وفق ما جاء في نص المادة 03 من دفتر الشروط الملحق.

1 - طريق المزادات الشفوية:

تناول المشرع هذا الطريق من المزاد بموجب الفقرة الأولى من المادة 03 من نموذج دفتر الشروط الملحق، المحدد لبنود و شروط إيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، إذ جاء فيها يعلن الموظف الذي يرأس جلسة المزادة عن الثمن الأدنى المعروض المذكور في الملصقات، تكون المزادة بمبلغ لا يقل عن ألفين دينار جزائري (20000 دج) إذا لم تتجاوز القيمة الأدنى المعروضة خمسمائة ألف دينار جزائري (500000 دج) ، و بخمسة آلاف دينار جزائري (5000 دج) عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار جزائري (500000 دج) ، لا يعلن المزاد حتى تتم مزادة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض و لا يمكن تخفيض هذه القيمة في الجلسة نفسها¹.

و إذا لم تجر أية مزادة يؤخر منح الإيجار و يؤجل إلى جلسة أخرى يحدد تاريخها فيما بعد، و يعلن عنها بنفس أشكال الجلسة الأولى، و إذا قدم شخصان أو عدة أشخاص في آن واحد مزادات متساوية تخول لهم حقوقا متساوية في رسوا المزاد، تجرى مزادات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص دون سواهم، و إذا لم تقع أية مزادة جديدة تجرى القرعة بينهم حسب لكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزاد.

إن المزاد الشفوي يضمن ارتفاعا كبيرا للأسعار بفضل الحيوية و المشاركة التي يخلفها جو المزادة، غير أنه مشروط في المقابل حضور كافة المشاركين و المزادة الشفوية تكون عن طريق الزيادة في الثمن غالبا، فعندما تطرح الصفقة في مزاد عام

¹ مضمون المواد 04 و 05 و 06 من نموذج دفتر شروط الإيجار عن طريق المزاد العلني، الملحق بالمرسوم التنفيذي

70/14 المؤرخ في 10/02/2014، السابق الذكر

و علني و بحضور الراغبين إلى مكان المزايدة و لابد من إبعاد مكتب المزايدات عن الجمهور الحاضر، و ينبغي على المكلف أن يحتل مكانا مرتفعا و مقابلا للجمهور حتى يتمكن من رؤية الجميع ثم يعلن عن افتتاح الجلسة ثم تبدأ المزايدة.

2 - طريق التعهدات المختومة

تعتبر طريقة التعهدات المختومة أسلوبا ثانيا في عقد الإيجار وفق ما جاء في نص المادة 03 من نموذج دفتر الشروط الملحق، فتقتضي تقديم عرض الإيجار عن طريق تعهد عليه طابع و مصحوب باستمارة معلومات مطابقة للنموذج الذي تسلمه الإدارة مع إثبات دفع الكفالة المذكورة، كما يمكن إرسال عرض الإيجار عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف كما هو محدد في لوحة الإعلانات الإشهارية في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجرى فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب و يترتب عن إيداع المباشر للعروض تسليم وصل بذلك، و إذا كان الإرسال عن طريق البريد يجب أن يكون برسالة وصى عليها مع إشعار بالاستلام و في ظرف مزدوج، يحمل الظرف الداخلي منهما عبارة " التعهد من أجل إيجار الجزء رقم المزاد المؤرخ في".

و يترتب على عرض إيجار قانونا قبول المتعهد كل الأعباء و الشروط لمفروضة في دفتر الشروط، و لا يمكن سحب التعهد أو إلغائه بعد تاريخ الأجل النهائي لإيداع المبين في الإشهار، و تحررا التعهدات المختومة بموجب مطبوعة تسلم مجانا للمزايدين بطلب منهم و يجب أن تصل هذه التعهدات المرسلة بالبريد في الأجل المحددة، كما يمكن أن تلغي العروض قبل افتتاح الفرز، و في المزاد لصالح الملتزم الذي يعرض ثمنا أعلى و يجب على الملتزم أن يكون حاضرا في جلسة فتح التعهدات¹.

إن جعل المشرع من المزاد يتم لأحد الأسلوبين إما عن طريق المزايدات الشفوية أو التعهدات المختومة، يعتبر منح لعرضين على سبيل الاختيار للسلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف، التي تختار أحد الأسلوبين وفقا لسلطتها التقديرية الموضوعية، مع جعل

¹ الدكتور محمد الصغير بعلي، العقود الادارية، دار العموم للنشر و التوزيع ، صفحة 68

مصلحة الوقف باعتبارها مصلحة فضلى، ضابطا لهذه السلطة و هذا الاختيار.

3 - تركيبة مكتب المزاد:

استحدث مكتب المزاد لجنة فتح الأظرفة بموجب نص الفقرة ج من المادة 03 من نموذج دفتر الشروط الملحق المتعلقة ببند وشروط إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني، إذ تتكون اللجنة التي تشرف على هاته العملية من:

- مدير الشؤون الدينية و الأوقاف رئيسا
 - مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو من يمثله عضوا
 - موظف بمديرية الشؤون الدينية و الأوقاف عضوا
 - كل شخص تستعين به اللجنة في إطار مهامها
- و من مهام اللجنة دراسة العروض و تقييمها و تسجيلها و احترام الإجراءات في ذلك لضمان الشفافية أمام المتعهدين.

ثانيا: الإجراءات النهائية للمزاد العلني:

الإجراء النهائي في المزاد العلني هو الفصل في المزاد و تسوية الاحتجاجات إن وجدت و تختلف الهيئة الفاصلة حسب أسلوب المزاد، فتسمى مكتب المزاد بالنسبة للمزايدات الشفوية، في حين تسمى لجنة فتح الأظرفة بالنسبة للتعهدات المختومة¹، غير أن التشكيلة واحدة في كل منها كما تم التطرق إليه سابقا.

يجب على المتعهدين حضور جلسة فتح العروض شخصيا إلا في حالة مانع ناتج عن قوة قاهرة، فيمكن حينها إنابة الغير بوكالة خاصة²، و ذلك إذا تم المزاد وفقا لأسلوب التعهدات المختومة، لتقوم اللجنة بقبول العرض أو اختيار أحسنه، و هناك فعل إلزامي قانوني للجنة بقبول عرض واحد أو اختيار الأنسب لصالح الوقف في حالة تعدد

¹ النقطتين 1 و ب من المادة 03 من نموذج دفتر الشروط المذكور سابقا.

² قانون 12/23 المؤرخ في 2023/08/05 المحدد قواعد العامة المتعلقة بالصفقات العمومية.

العروض، و إذا تساوت العروض يتم استدعاء المتنافسين قصد انتقاء الفائز منهم بعد تقديم تعهد جديد اعتمادا على العروض المذكورة، و في حالة انعدام العرض الجديد يعين الراسي عليه المزاد عن طريق القرعة كما ورد في الفقرة ج من المادة 03 من نموذج دفتر الشروط الملحق المذكور أنفا، و أن كان الإشكال المطروح يخص الإلزام القانوني للجنة فتح الأظرفة بقبول العرض الوحيد للإيجار، هذا الإلزام من شأنه جعل السلطة المؤجرة (مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف) و من باب أولى طرفا ضعيفا في العقد، لأن هذا الإلزام يعني قبول عرض الإيجار مهما كانت قيمته حتى و إن كان أقل من أجره المثل، و هذا غير مقبول و فيه خرق صارخ لمبدأ المصلحة الفضلى للوقف، ولما كان كذلك ينبغي حذف هذا الإلزام من الفقرة أعلاه، و تعويضه بمقتضى إيجار عملي آخر، مضمونه مثلا الإعلان عن عدم جدوى العرض و تنظيم عملية إيجاره جديدة، و يبقى هذا مجرد اقتراح تم دراسته من قبل المشرع الجزائري.

و في نفس الوقت، إذا حدثت احتجاجات من قبل المشاركين في المزاد وفقا لأسلوب المزايدات الشفوية، و ذلك بمناسبة العمليات التابعة له في شأن صفة المزايدين أو يسرهم على الوفاء المالي أو صحة الإجراءات أو أية أحداث أخرى تتعلق بالمزاد يفصل فيها رئيس مكتب المزاد على حد تعبير المشرع الجزائري بموجب المادة 08 من دفتر الشروط الملحق، كما تتور احتجاجات و أحداث أثناء فتح الأظرفة و ذلك يلزم كما سبق ذكره حضور المتعهدين أو ممثليهم خلال الجلسة، ليتم في نهاية الأمر تحرير محضر المزاد و ذلك في نفس جلسة إجراء المزايدات سواء الشفوية أو فتح الأظرفة، و يتم التوقيع من قبل كافة أعضاء مكتب المزايدة أو لجنة فتح الأظرفة حسب الحالة، مع توقيع الراسي عليه المزاد أو ممثله¹.

مع العلم إذا لم يتمكن الراسي عليه للمزاد العلني أو ممثله التوقيع يشار إلى ذلك في المحضر، و يجب أن تحمل الأوراق التي تضل ملحقة بمحضر المزاد عبارة " ملحق" و يوقع عليها كل الأطراف، و تكتب الإحالات و الإضافات على هامش العقود و يوقع عليها، و تحسب الكلمات المشطوبة و يعلن بطلانها بواسطة عبارة يوقع عليها كذلك كل

¹ الدكتور لعيمري ياسين و الدكتور بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 42.

الأطراف، و يترتب على تحرير محضر المزاد إرجاع مبلغ الكفالة إلى الشخص الراسي عليه المزاد من جهة، و تحميله الضمان القانوني من نوع خاص من جهة أخرى، يتمثل هذا الضمان في اعتبار الراسي عليه المزاد عارفا تمام المعرفة بالقطعة الأرضية التي اكتسب عليها الإيجار و يأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء المزاد دون أن يطلب أي ضمان أو أي تخفيض في مبلغ لإيجار بسبب إتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى مهما كان نوعها¹.

الفرع الثاني: صيغة التراضي

تعد هذه الطريقة استثناء على القاعدة العامة المتمثلة في المزاد العلني، أقرها المشرع الجزائري في المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 في حالات خاصة هي نشر العلم و تشجيع البحث العلمي فيه و سبل الخيرات، و يمكن أن تؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها عن طريق التراضي، وذلك في حالات مخصوصة نص عليها المشرع، تتراوح في الواقع في حالتين: حالة فشل الإيجار عن طريق المزاد العلني، و الحالة الثانية تشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة المستدامة.

أولا - حالة فشل الإيجار عن طريق المزاد العلني:

عملا بنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 70/14 السالف الذكر، بقولها: "تؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية بالتراضي بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية و الأوقاف، بعد تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار عن طريق المزاد، العلني أثبتا عدم الجدوى"، و هنا قرن المشرع الجزائري حالة فشل الإيجار عن طريق المزاد العلني بعد الجدوى، و معنى هذه الأخيرة يتحقق عند تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار لا يتسم عرض الإيجار فيهما بالجدية و يكون كذلك عند عدم بلوغ العرض المقدم الحد القانوني الأدنى للمشاركة في المزاد².

¹ و هذا ما وضحته المادتان 09 و 10 من نموذج دفتر الشروط الملحق المذكور سابقا.

² قانون 12/23 المؤرخ في 2023/08/05 المحدد قواعد العامة المتعلقة بالصفقات العمومية المادة 41.

و يتم تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها من قبل السلطة المؤجرة عن طريق التراضي¹، بناء على ترخيص قانوني صادر من طرف الوزير المكلف بالشؤون الدينية و الأوقاف، بعد استطلاع رأي اللجنة المختصة، و يتضح ذلك مما قرره المشرع الجزائري في نص المادة 20 المذكورة أعلاه ، و اشترط الترخيص من قبل الوزير المكلف بالشؤون الدينية و لأوقاف، وهذا لبسط الرقابة على عمليات استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية كونها عملية بسيطة خالية من أية إجراءات أو تعقيدات قانونية و عملية، إذ تكون بشكل مباشر بين المديرية بصفتها السلطة المؤجرة و المستأجر، و لما كان كذلك فإن وجود عين للرقابة من قبل الوزارة الوصية أمر ضروري.

بالرغم من عدم نص المشرع الجزائري بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 70/14 المذكور أعلاه، بشكل صريح، على ضرورة استطلاع رأي اللجنة المكلفة بالأوقاف عند إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم بصيغة التراضي، إلا أنه استوجب ذلك بشكل ضمني لما نص عليه بموجب المادة 14 و غيرها على ضرورة مراعاة أحكام المواد 22-25 من المرسوم التنفيذي 381/98، هذا الأخير الذي أوجب استطلاع رأي اللجنة المكلفة بالأوقاف المحدثة لدى الوزير المكلف بالشؤون الدينية و الأوقاف لتتولى إبداء الرأي الاستشاري بخصوص إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها.

ثانيا- حالة تشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة المستدامة:

نص المشرع بشكل صريح على هذه الحالة وفقا لصياغة المادة 21 من 70/14 المذكور سابقا بقولها: " مع مراعاة أحكام المادة 25 من المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 1998/12/01، و المذكور أعلاه، يمكن أن يتم الأجير بالتراضي لتشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة المستدامة"، و عليه فإن الارتباط بين فكرة التنمية المستدامة² و الاستثمارات الفلاحية في مختلف المجالات هو الوصول إلى تلبية حاجيات الأفراد، حيث عرف المشرع الجزائري التنمية المستدامة في نص 04 فقرة 04 من 10/03

¹ الدكتور لعميري ياسين و الدكتور بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 45.

² نص 04 فقرة 04 من المرسوم التنفيذي 10/03 المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43، المؤرخة في 2003/07/20

المؤرخ في 2003/07/19 كما يلي: " يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي: مفهوم يعني التوفيق بين تنمية اجتماعية و اقتصادية قابلة للاستمرارو حماية البيئة أي إدراج البعد البيئي في إطار تنمية تضمن تلبية حاجات الأجيال الحاضرة و الأجيال المستقبلية"

و بناءا على ذلك، فإن هناك علاقة وطيدة بين التنمية المستدامة و الاستثمارات الوقفية الفلاحية فلطالما كان للأملاك الوقفية الفلاحية باعتبارها إطارا مؤسساتيا و تمويليا دور بارز في المحافظة على مصالح الأجيال المتعاقبة تحقيقا للتنمية المستدامة، و لما أجاز المشرع الجزائري تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية بصيغة التراضي بهدف تشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة و من ثمة لا تخرج من مسعى المحافظة على حقوق الأجيال الحاضرة و المستقبلية لتكون مستديمة، دون الخروج عن على مبدأ المحافظة على هذه الأراضي و تطويرها لتكون منتجة، و على هذا الأساس فإن الاستثمارات الوقفية الفلاحية تكون ذات تنمية مستدامة إذا ساهمت بأي شكل من الأشكال في بناء إستراتيجية تحقيق الأمن الغذائي.

و عليه، فإذا تبين للسلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف أن الاستغلال الفلاحي يهدف إلى رفع من إنتاجية الأرض الوقفية الفلاحية بشكل مستدام، و تساهم في تحقيق الأمن الغذائي للأجيال الحاضرة و المستقبلية، فإنها تمنح تأجيرها عن طريق التراضي لأنها في النهاية مقصد و سبيل من سبل الخير و الإحسان.

و ما تجدر الإشارة إليه أخيرا أن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها سواء ابرم وفقا لأسلوب المزاد العلني أو أسلوب التراضي فإنه يتطلب إجراءات أخرى لإتمامه ، تتمثل في تحريره في شكل قالب رسمي و تسجيله لدى مصلحة الطابع و التسجيل و شهره لدى المحافظة العقارية المختصة، و ذلك من باب الاستثناء لا الأصل، و يكرس الإيجار بالتراضي بعقد يرفق بدفتر شروط يعد وفق شكل نموذجي يحدد بقرار من وزير الشؤون الدينية و الأوقاف حسب نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 70/14 السالف الذكر.

المطلب الثاني: توابع عقد إيجار الأراضي الفلاحية المعلومة التي تم حصرها:

بعد استكمال قيام العقد بين الطرفين، و استقائه شرط الرسمية و إتمام إجراءات تسجيله و شهره وفقا لما سبق بيانه، فإنه يترتب على العقد جملة من التوابع، إذ يدخل طرفي العقد في المرحلة التنفيذية، إذ تبرز آثاره القانونية التي لا تعدو أن تكون مجرد حقوق و التزامات كلا الطرفين (السلطة المؤجرة و المستأجر)، و على هذا الأساس سنتناول في مطلبنا هذا حقوق و التزامات المستأجر في الفرع الأول و في الفرع الثاني ندرس حقوق و واجبات السلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف.

الفرع الأول: حقوق و التزامات المستأجر.

يمنح عقد الإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها للمستأجر سواء شخص طبيعي أو معنوي، حقوقا تدعم مركزه القانوني و تحمله التزامات تتقل ذمته و يكون مطالباً بأدائها اتجاه السلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف، و لما كان كذلك يستوجب بحث هذه الحقوق و الالتزامات على النحو الآتي:

أولاً: حقوق المستأجر:

إذا كان الحق الجوهرى الذي يمنحه عقد الإيجار للمستأجر يتمثل في حق الانتفاع بالأرض الفلاحية الوقفية¹، من خلال استغلالها استغلالاً فعلياً وفقاً لوجهتها الفلاحية و من هنا تبدأ قرينة الانتفاع بها و حيازتها الفعلية قصد ممارسة حق الاستغلال و الانتفاع بها، للمدة المحددة لها و عليه فإن الحقوق الأخرى الخاصة المتلاحقة ترتبط ارتباطاً وثيقاً بالأرض الوقفية الفلاحية لتشمل الحق في البناء و الحق في فسخ عقد إيجار أو تجديده.

➤ حق المستأجر في البناء على أرض الوقف الفلاحية

و هنا خول المشرع الجزائري للمستأجر لما نص صراحة عليه في قوله: "حقوق المستأجر:

¹الدكتور لعميري ياسين و الدكتور بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 46.

-البناء و/ أو التهيئة الضرورية لاستغلال لأمثل للأرض الوقفية طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما" ¹.

لقد حدد المشرع الجزائري الإطار العام للبناء داخل الأراضي الفلاحية - التي تعد الوقف جزءا منها- بموجب قانون التهيئة و التعمير و أخضعها لأحكام خاصة، و جعل من مخطط شغل الأراضي أداة مرجعية في تحديد ضوابط البناءات المراد إقامتها على الأراضي الفلاحية بصفة عامة، و يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة تنفيذية لأحكام المخطط التوجيه للتهيئة و التعمير، و في ذلك نص المشرع: " يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار التوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء، و لهذا فإن مخطط شغل الأراضي يحدد حقوق البناء و استعمال الأراضي، كما يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام و أنماط البناءات المسموح بها و استعمالاتها كما يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها" ²

و من جهة أخرى، تعتبر القواعد العامة للتهيئة و التعمير الأداة الاستثنائية لتحديد ضوابط البناءات المراد إقامتها على أرض وقف فلاحية ، إذ تحدد هاته القواعد طبيعة و كثافة البناءات في الأرض و قد أحال المشرع تحديد الكثافة المقبولة تبعا لمختلف أنواع الأراضي بما في ذلك التي تقع خارج الأجزاء الحضرية من البلدية إلى التنظيم ³.

و تطبيقا لذلك فقد صدر تنظيم خاص يتمثل في القرار الوزاري المشترك بين وزير السكن و وزير الفلاحة المؤرخ في 13/09/1991 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات المعدل و المتمم بموجب القرار الوزاري المشترك رقم 02 في 18/11/2015 المتعلق بحقوق البناء المطبقة

¹ المادة 02 فقرة 03 من نموذج دفتر الشروط ملحق المحدد حقوق و واجبات المستأجر

² المادة 66 من قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49

³ المادة 26 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية عدد 26 في 01/06/1991 .

على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الذي ميز من خلاله المشرع الجزائري بين البناءات المسموح بها (بنايات معدة للتجهيز و بنايات معدة للسكن)، كما حدد لكل منها ضوابط و شروط لها.

- المقصود بالبناءات المعدة للتجهيز تلك المنشآت التي تزيد في الاقتصاد العام للنشاط الفلاحي و تمكن المستأجر من استغلال ارض الوقف الفلاحية استغلالا أمثل، و العلو المسموح به في هاته البناءات محدد بتسعة أمتار " 09 م" تقاس من أي نقطة من الأرض.

- المقصود بالبناءات المعدة للسكن فتخص المستأجر المستغل للأرض الوقفية الفلاحية، و الهدف منها تمكين هذا الأخير من الاستقرار و إيجاد العلاقة الروحية بين المستأجر و الأرض الفلاحية، و العلو المسموح به في هاته البناءات محدد بتسعة أمتار " 09 م" تقاس من أي نقطة من الأرض كما هو الشأن بالنسبة للبناءات المعدة للتجهيز.

و من ذلك يبقى التقيد بالنسبة للمساحة المرجعية لكلا البناءات حسب طبيعتها التقنية يخضع للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 المذكور أعلاه¹ في مادته 05 بحيث أن لا تتجاوز المساحة المرجعية لقطعة أراضي المخصصة للبناء 10/1 من المساحة الكلية، التي هي أقل من 1000م² و إذا تجاوز هذا الحد تضاف 20م² لكل 1000 م²، و عليه فإن هاته الضوابط ينبغي أن تكون قادة مرجعية دقيقة تمنح على أساسها رخصة البناء من البلدية بعد ترخيص و موافقة من السلطة المكلفة بالأوقاف، بالتنسيق و التشاور في هذا الإطار مع مصالح المكلفة بالفلاحة.

➤ حق المستأجر في فسخ العقد إيجار و تجديده

ما يعرف في الواقع بقاعدة" العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون"، و هنا أجازت المادة 106 من القانون

¹ انظر المواد 05 و 06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خار المناطق العمرانية للبلديات المعدل و المتمم.

المدني قاعدة فسخ العقد بين الطرفين، هذا الحق أعطى للسلطة المؤجرة أو المستأجر حق الفسخ أو تجديده وفق ما جاء في نموذج دفتر الشروط المحدد لحقوق و واجبات المستأجر للأرض الوقفية الفلاحية في مادته 05.

أما إعطاء المستأجر حق فسخ عقد إيجار بطريقة منفردة¹ مستقلة عن إرادة السلطة المؤجرة كذلك أمر منطقي يتضح ذلك من خلال صياغة النص: "حقوق المستأجر..... - طلب الفسخ المسبق للإيجار بواسطة إشعار يوجه للسلطة المؤجرة" يتضح هو الآخر في نص المادة 05 من نموذج دفتر الشروط المذكور سابقا، هذا من جهة.

و من جهة مقابلة فسخ المشرع الجزائري للسلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف فسخ حق الإيجار بطريقة منفردة منها، وقد قيد هذا الحق بحالات مخصوصة ما دامت السلطة المؤجرة في مركز القوة، اتضحت من خلال نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 70/14 المذكور أنفا، بقولها: "يلتزم المستأجر المستفيد من إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، على الخصوص ما يلي:

- عدم تغيير الوجهة الفلاحية
- تسديد مقابل الإيجار السنوي
- عدم تأجير الأراضي الفلاحية من باطن
- احترام المدة الثابتة في عقد الإيجار"

و عززت ذلك المادة 10 من المرسوم المذكور أعلاه التي توجب على المستأجر احترام الالتزامات التعاقدية الناتجة عن عقد الإيجار و العمل ببنود دفتر الشروط الملحق به:

أما عن تجديد عقد الإيجار فقد ألزم المشرع الجزائري مستأجر الأرض الوقفية الفلاحية بالتقيد بالمدة المتفق عليها² في العقد كما هو موضح في المادة 11 بند 04 من المرسوم التنفيذي 70/14 المذكورة أعلاه، و أعطاه حق تجديد المدة بعد انقضائها، هنا لم

¹ أكد المشرع من خلال المادة 15 ف 01 من نموذج دفتر شروط الإيجار عن طرق المزاد العلني الملحق بقولها:

يفسخ الإيجار في أي وقت باتفاق الطرفين"

² إضافة إلى المادة 02 فقرة 04 من نموذج دفتر الشروط الملحق، المذكور سابقا

يجعل حد ادني و لا حد أقصى للمدة و في المقابل بين إجراءات تجديد عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها، حيث يقوم المستأجر خلال سنة قبل انتهاء المدة المحددة بطلب تجديد العقد من السلطة المؤجرة، و هذا ما أبرزه المشرع بأنه لا يحق تجديد الإيجار إلا بموافقة مسبقة و صريحة من السلطة المكلفة بالأوقاف و هنا وضع مجالاً صريحاً بأن لا تقبل تجديد الإيجار إلا بعد الموافقة المسبقة و الصريحة من السلطة المؤجرة بناء على طلب المستأجر خلال أجل سنة قبل انقضاء المدة.

ثانياً: التزامات المستأجر:

تجسيد المركز القانوني لمستأجر الأرض الوقفية الفلاحية يحتم عليه تحمله الالتزامات الملقاة على عاتقه، في مقابل تمتعه بحقوقه، و هو ما تضمنته المادة 10 من الرسوم التنفيذي رقم 70/14 بقولها: " يتعين على المستأجر احترام الالتزامات التعاقدية الناتجة عن عقد الإيجار و دفتر الشروط الملحق به"، و هنا يمكن تصنيفها إلى التزامات جوهرية و التزامات لاحقة للمستأجر لأرض الوقفية الفلاحية.

➤ الالتزامات الجوهرية للمستأجر:

إن الاستقراء للمادة 10 المذكورة أعلاه و المادة 11 من نفس المرسوم، فقد تراوحت بين التزامات مالية و التزامات عينية، فالالتزامات المالية التي يفرضها عقد الإيجار على مستأجر أرض الوقفية الفلاحية في التزام بدفع بدل الإيجار و تحمل الأعباء الإيجارية المختلفة و يكون استئجار أرض الوقف الفلاحية مقابل دفع قيمة إيجارية لحساب الصندوق المركزي للأوقاف، وفقاً لما جاء في نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 70/14 المذكور أنفاً، و يتم دفع هذه القيمة بشكل دوري و مستمر سنوياً، و من ناحية أخرى يتحمل أداء مصاريف الإعلانات و الملصقات و أية مصاريف أخرى مستحقة تتبع ذلك في المزاد العلني، فضلاً عن دفع مستحقات الفواتير الناجمة عن التموين بالماء و الكهرباء، و المصاريف الناجمة عن الأضرار التي أحدثها المستأجر شخصياً أو تحت مسؤوليته، و المصاريف التي تتطلبها أشغال الصيانة العادية و الروتينية للأرض الوقفية الفلاحية و الأملاك السطحية التابعة لها، و المصاريف القانونية المتمثلة في أداء حقوق القانونية كالتسجيل و إشهار العقد و ما تبعه ذلك.

و من ناحية أخرى، يتحمل المستأجر الالتزامات العينية¹ تحملا مباشرا و هي تشمل الاستغلال الفعلي للأرض الوقفية الفلاحية، و ينصرف مدلول الالتزام بالاستغلال إلى ضرورة القيام بتلك الأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء و منتجاته من خلال استعمالها و زراعتها، إذ لا يعتبر من الغير في الغالب أفراد أسرة الفلاح المستأجر في استغلال الأرض الوقفية الفلاحية و مساعدتهم له في زراعتها و حرثها و تقليبها و كل عمل لصيق بها فهو عمل مادي يدخل ضمن الاستغلال الفعلي للأرض، و إذا انعدم الاستغلال للأرض الوقفية الفلاحية فإن ذلك يعد إخلالا لبنود دفتر الشروط.

➤ **الالتزامات الأخرى المتلاحقة للمستأجر**

فضلا عن الالتزامات الجوهرية الملقاة على عاتق مستأجر ارض الوقف الفلاحية، يحمله العقد التزامات أخرى متلاحقة بالتنفيذ، فبعد استلامه الأرض الوقف الفلاحية فإنه ملتزم بالمحافظة عليها و عنايتها و إبقائها تحت يده طيلة مدة سريان العقد، و هو الحفاظ على وجهة الفلاحية للأرض و طابعها دون إهماله، و يعد إهمال الطابع الفلاحي للأرض إهمالا للعقار الفلاحي و استهلاك مجاله مما يترتب عنه نتائج سلبية تضر بالاقتصاد الوطني، و عليه فإن التزام المستأجر بعدم إحداث أي تغيير في الأرض الوقف المؤجرة منصوص عليه في دفتر الشروط المبرم و الموقع معه، و منها ما نص عليه المشرع في قوله: "يتعهد المستأجر باحترام الطابع الفلاحي للأرض المؤجرة و حماية البيئة و احترام كل التعليمات التي ترى السلطة المؤجرة أنها ضرورية في هذا الشأن"² و على هذا الأساس فإن الالتزام بالمحافظة على الطابع الفلاحي للأرض الوقفية الفلاحية المؤجرة مضبوط بنصوص قانونية صارمة تحمي الأملاك الوطنية.

كما أن المستأجر ملزم بعدم تأجير الأرض الوقفية الفلاحية من باطن، أو عدم التنازل عن الكل أو بعض من أجزائها الوقفية للغير، و في حالة الإخلال يكون المستأجر عرضة لفسخ العقد، و هذا ما أكده المشرع الجزائري صراحة بعبارة: "لا يمكن صاحب

¹ الدكتور براهيم محمد، اجراءات التقاضي أما الجهات المدنية، برتي للنشر، صفة 247

² المادة 03 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 70/14 السابق الذكر

الامتياز أن يؤجر من الباطن تحت طائلة إسقاط حق الإيجار"¹، و هذا ما جاء في بنود دفتر الشروط بحيث يتعهد المستأجر بعدم التنازل عن كل الأماكن المؤجرة أو جزء منها إلا بعد موافقة السلطة المؤجرة.

و من جهة أخرى و بمجرد انتهاء من استغلال الفلاحي لأرض الوقف المؤجرة و نهاية العقد ينشأ التزام شخصي للمستأجر و هو إخلاء الأماكن و ترك الأرض الوقفية الفلاحية المؤجرة دون قيد أو شرط، وهنا يمكن القول على المستأجر رد الأرض الوقفية الفلاحية كما كانت عليه وقت التسليم، وهذا ما يتناسب مع قول المشرع: " يلتزم المستأجر بإخلاء الأماكن مباشرة بعد انتهاء مدة الإيجار دون أعذار إلا إذا قررت السلطة المكلفة بالأوقاف المؤجرة تجديد عقد الإيجار"، و عليه فإن كل من حقوق المستأجر و واجباته و التزاماته هي مضبوطة في دفتر الشروط الملحق و لازمه المشرع بالتقيد بها.

الفرع الثاني: حقوق السلطة المؤجرة و التزاماتها:

إن دافع حماية حقوق الوقف في إطار المصلحة الفضلى له، و مبدأ التوازن العقدي، دفعا بالمشرع الجزائري إلى تطبيق الفوري و جعل السلطة المؤجرة في مركز قانوني قوي، و بالرغم من وجود نص صريح على حقوق السلطة المكلفة بالأوقاف - على عكس ما فعل بالنسبة للمستأجر - بموجب المرسوم التنفيذي 70/14 المذكور أنفا، إلا أنه تبنى ما يدل على ذلك ضمنا ل يتم إجلاؤها بالتعمق من النصوص أحيانا ، و بتطبيق مفهوم المخالفة أحيانا أخرى، و لكي تكون الصورة واضحة ينبغي تلخيص هاته الحقوق في حق السلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف في ممارسة صلاحيات الضبط و حقها في توقيع الجزاء القانوني.

➤ حق السلطة المؤجرة الكلفة بالأوقاف في ممارسة صلاحيات الضبط:

إذا كان الضبط الإداري عنوان من عناوين النشاط الإداري له وسائل و أهداف

¹ المادة 03 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 70/14 السابق الذكر

محددة في لغة الفقه، فإن لصلاحيات الضبط المخولة للسلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف، هدف اسمي تتحرى إدراكه حماية الوقف بمدلول المصلحة الفضلى و الأكيد أن ذلك لن يتأتى إلا بوجود وسائل للضبط المتاحة للسلطة المؤجرة، و ابرز هاته الوسائل التي تلمس من أحكام المرسوم التنفيذي 70/14 السالف الذكر، وسيلتي الترخيص و الرقابة¹.

و لا زال **نظام الترخيص** من أهم الوسائل القبلية الوقائية الناجعة للضبط الإداري، و هو الإذن المسبق الذي تمنحه السلطة المؤجرة في ممارسة النشاط للمستأجر، و بالنظر لهذا المدلول فإن السلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف تأذن للمستأجر إما بممارسة أو اكتساب حق ما أو القيام بعمل ما و عملا بالمرسوم التنفيذي 70/14 السالف الذكر، يتضح إنه لا يمكن لمستأجر الأرض الوقف الفلاحية أن يستفيد من عقد للإيجار مباشرة، و اكتساب حقوق بذلك إلا بترخيص مسبق من السلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف، كما لا يستفيد من تجديد لعقد الإيجار إلا بترخيص منها، و في نفس الإطار لا يمكنه التنازل عن كل أو جزء من ارض الوقف الفلاحية و لا القيام بأعمال تؤدي إلى شأنها إلى استغلال الأمثل كالبناءات أو أشغال الصيانة و غيرها إلا بترخيص، و هذا ما جاءت به المادة 20 من المرسوم التنفيذي 70/14 السابق الذكر و المادة 14 من دفتر الشروط الملحق به.

كما تتمتع السلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف من **حق الرقابة** و إذا كان للحق صاحبه، و محله أو موضوعه، فإن البداهة تفترض أن صاحب حق الرقابة في هذا المقام، هو السلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف، غير أن حقيقة النص القانوني تحتم أن يكون حق السلطة أصيل و مباشر، إذ أنه لم يذكر ذلك صراحة و إنما يستنتج بمفهوم المخالفة الملقى على عاتق المستأجر، و ذلك بتمكين السلطة من ممارسة حقها الرقابي إذ: " يلتزم المستأجر بعد الاعتراض على كل عمليات الرقابة التي يتولاها الأعوان التابعون للسلطة المكلفة بالأوقاف و للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتسهيل مهمتهم"²

¹ الدكتور لعميري ياسين و الدكتور بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 73.

² المادة 03 فقرة 10 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 70/14

و هنا تظهر سلطة الرقابة لتشمل كذلك الديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹، من خلال تدخل مختلف الأعوان التابعين كلا منهما، في أسلوب متكامل، يتبع مدى تنفيذ الالتزامات العينية الملقاة على عاتق المستأجر، كاستغلالها شخصيا و مباشرة، و المحافظة على طابعها الفلاحي، و عدم التغيير فيها، و عدم البناء و التجهيز عليها إلا بتراخيص صادرة عن الهيئات الخاصة و غيرها.

➤ حق السلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف توقيع الجزاء القانوني:

يعد توقيع الجزاء القانوني وجها آخر للسلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف، سواء كان جزائيا أو إداريا أو مدنيا، إذ يعتبر في مجمله جزءا مدنيا لما للسلطة المؤجرة الحق في الفسخ و المطالبة بالتعويض، و هذا ما جاءت به المادة 12 من المرسوم التنفيذي 70/14 السابق الذكر، و المادة 15 فقرة 02 من دفتر الشروط الملحق به.

و على هذا الأساس، يكون من مقتضيات الحق الأصيل تخويل السلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف فسخ عقد الإيجار عند إخلال المستأجر بأي التزام تعاقدي، إذ أكد المشرع ذلك في عديد النصوص متفرقة، و هذا ما هو إلا تطبيق لمصلحة مشروعة يحميها القانون، و منه فعلى السلطة المؤجرة احترام الإجراءات القانونية لما ورد في نص المادة 15 من نموذج دفتر الشروط الإيجار عن طريق المزاد العلني بقولها: " في حالة عدم احترام المستفيد من الإيجار بنود دفتر الشروط تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوجيه اعدارين متتالين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي، بعد انقضاء أجل شهر واحد من الإعدار الثاني تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات إسقاط الحق أمام الجهات القضائية المختصة" ، و هنا يخول للسلطة المؤجرة طلب التعويض و لا يخرج حقها في التعويض عن الجزاء القانوني، و يقدره القاضي لما لحق من ضرر.

كما تتأسس السلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف في التعويض كجزاء للضرر الذي يلحق الوقف على فعل ضار صادر عن المستأجر شخصيا أو في إطار أحكام المسؤولية عن فعل الغير، وهذا ما ورد في المادة 03 فقرة 09 من نموذج دفتر الشروط المحدد

¹ لا يقتصر دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فقط في حق الرقابة، إنما هو شريك مباشر و له دور بارز و سيتم بيان ذلك في الفصل الثاني.

لحقوق و التزامات المستأجر الراسي عليه المزاد الملحق بالمرسوم 70/14 المذكور سابقا بقولها: "يلزم المستأجر بتحمل كل المصاريف الناجمة عن الأضرار التي أحدثها شخصيا أو أحدثها شخص تحت مسؤوليته و التكفل بها".

- التزامات السلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف

أبرز الالتزامات التي تفرض على السلطة المؤجرة و تستمد جوهرها من القواعد العامة¹، و أساسها بنود صريحة ضمن أحكام المرسوم التنفيذي 70/14 و تتمثل في الالتزام بالتسليم و الالتزام بالضمان.

و يعد التزام السلطة بالتسليم من أولويات الالتزامات الشخصية، الملقاة على عاتقها، إذ تلتزم السلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف بالتسليم بشكل مباشر للأرض الوقف و ملحقاتها، فتقوم بتعيينها من حيث نطاقها الجغرافي و موقعها و حدودها و مساحتها ، فضلا عن كونها مسقية أو غير مسقية و بجرد كل الأملاك السطحية التابعة لها كما تلتزم السلطة المؤجرة بالضمان، و يستنتج هذا الالتزام ضمنا بمفهوم المخالفة من نص المشرع: "حقوق المستأجر.. - الاستغلال الحر للأرض الفلاحية و ملحقاتها..."، و هذا التزام السلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف بضمان عدم التعرض القانوني للغير، وهذا لوضع حد للصفة الإرتياحية في استغلال ارض الوقفية الفلاحية للمستأجر، و تمكينه من الانتفاع بها و استغلالها استغلالا عقلانيا طيلة مدة العقد .

¹الدكتور لميري ياسين و الدكتور بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 80.

الفصل الثاني :

نظام استغلال الأراضي

الوقفية الفلاحية

تمهيد

تعرضت الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا عاما إلى عدة انتهاكات من طرف المؤسسات العمومية أو الخواص، و هذا بسبب الفراغ القانوني الذي وجد غداة الاستقلال، إذ تم تأميمها بموجب قانون الثورة الزراعية آنذاك في مادته 29، و بعد فشلها و صدور دستور 1989 المعدل سنة 1996 و الذي نص على حماية الأملاك الوقفية و الاعتراف بها، أصبح من الضروري استحداث نظام و هيئات تسهر في إطار مسعى ضبط النظام القانوني لأرض وقفية فلاحية و نمط استغلالها من جهة، و سياسة التسوية التشريعية من جهة أخرى، و هنا ظهرت نية المشرع الجزائري في استحداث قوانين و مراسيم تنظيمية لهذا الغرض.

و جاءت المادة 24 من المرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 2014/02/10 السابق الذكر بقولها " يستمر في استغلال و تنمية الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها بعقد إيجار يخضع لنظام خاص يعوض نمك الاستغلال السابق"، و هنا اتضحت جليا أن القاعدة القانونية " الخاص يقيد العام و لا يلغيه" فعقد الإيجار ليس عقد عاما بل يخضع لإجراءات خاصة بخصوصية مختلف عناصر العقد تكويننا له كالتطرف المؤجر و المستأجر و خصوصية العين المؤجرة و أجالها و أجرتها و ما يترتب عنه من آثار قانونية لكلا الطرفين.

و يكون عقد الإيجار حينها بهذه السمات خاضع لنظام خاص اصطلح عليه المشرع تسمية له، غير ذلك النظام الذي يتعلق بعقد إيجار أرض الوقف الفلاحية العادية أي المعلومة التي تم حصرها، و التي سبق بيانها، و على هذا الأساس سنتناول بالتحليل و النقاش مبحثين يتم من خلال المبحث الأول دراسة مقومات عقد الإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة ثم تليها دراسة نظام استغلال الأراضي الوقفية الموجهة للاستثمار في المبحث الثاني.

المبحث الأول: مقومات عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة

ينصب الوقف على الملكية العقارية دون حق الانتفاع، لأن قانون 91/10 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم، أشار إلى المالك دون المنتفع، و هذا الشيء منطقي لأن حق الانتفاع مؤقت، ولذلك فإن الأراضي الفلاحية الوقفية هي ذلك المال العقاري الذي حسب المالك فيه ملكية الرقبة، أي جعلها غير قابلة للتصرف فيها بمحض إرادته لتنتفع بها جهة خيرية أو مؤسسة ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية، سواء كان هذا التمتع فردياً أو بعد وفاة أشخاص طبيعيين الذين يعينهم المالك.

لقيام العقد ينبغي توافر أركانه المتمثلة في أطراف العقد فضلا إجراءات معينة ينبغي على اتخاذها لإتمامه، و سيتم تفصيل تلك الأركان على ضوء أحكام المرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 2014/02/10، من خلال مطلبين يخصص المطلب الأول لدراسة أطراف عقد الإيجار، بينما يخصص المطلب الثاني لدراسة محل العقد و الإجراءات الشكلية لإتمام العقد و كذا توابعه.

المطلب الأول: أطراف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة:

قد يتبادر للذهن من الوهلة الأولى بأن أطراف العقد تتمثل حصرا في كل من السلطة المؤجرة الممثلة في السلطة مكلفة بالأوقاف من جهة، و المستأجر من جهة ثانية، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، غير أن خصوصية عقد الإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية أفرزت حتما تدخل طرف آخر يكمل العلاقة القانونية القائمة بين المؤجر و المستأجر، بدرجة تميل أكثر إلى الطرف المؤجر، أي للسلطة المكلفة بالأوقاف.

و لما كان كذلك استوجب البيان و الإجراء بوضوح و تفسير معمق للدراسة في هذا المطلب في فرعين على التوالي، يخص الأول الطرف المؤجر ممثلا في السلطة المكلفة بالأوقاف بمعية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و يخصص الثاني للطرف المستأجر.

الفرع الأول: الطرف المؤجر ممثلا بالسلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

لا جدال في أن السلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف تتمثل أصلا في مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف للولاية، و تعتبر الطرف الأصلي في عقد الإيجار، غير أنه و بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 2014/02/10 السابق الذكر، خاصة في مادته 31 منه ، يتضح جليا أن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية دور كبير في هذا المجال، إذ يعتبر فاعل رئيسي و شريك أساسي للسلطة المكلفة بالأوقاف، إذ كان من باب أولى تبيان نطاق و وجه الديوان الوطني للأراضي كطرف مؤجر شريك للسلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف.

و نظرا للدور البارز الذي يلعبه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ليس فقط في مرحلة تكوين العقد و إنما مرحلة المراقبة و التنفيذ المشروع، استلزم إعطاء نظرة عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

أولا: التنظيم القانوني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

جاء المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 339/09 المؤرخ في 2009/10/22 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹، بتنظيم جديد قانوني و مؤسستي يدعى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و نذكره في نقطتين أساسيتين الطبيعة القانونية له و هيكلته الإدارية.

و عملا بأحكام المادة 01 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه بقولها: " عملا بأحكام القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 و المذكور أعلاه، تحدث مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي تحت اسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و تدعى بصلب القانون الديوان"

و على هذا الأساس يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذات

¹ المرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 الجريدة الرسمية عدد 15 المؤرخة في 1996/02/28.

طابع صناعي و تجاري، و الأكيد أن هذه الطبيعة القانونية تعددت من ورائها الدوافع و الأسباب بالنظر للمركز القانون و الإداري الذي يحتله الديوان على الصعيد الوطني، إذ يعتبر حجر زاوية و أداة رئيسية لتجسيد السياسة العقارية الفلاحية للدولة الجزائرية، و ذلك بالنظر للصلاحيات و المهام العديدة المنوطة بالديوان، و لما كان كذلك أصبح من أولويات العمل القانوني و أبعدياته، منح طبيعة قانونية خاصة تتلاءم و ملائمتها ممارسة هذه الصلاحيات و تأدية تلك المهام تجسيدا للمركز القانوني و بلوغ للأهداف المسطرة واقعا¹، و لما كان الديوان مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، فإنه ذو طبيعة قانونية خاصة تجمع في طياتها بين ملائمتها القانون العام تارة و القانون الخاص تارة أخرى، خاصة أثناء التطبيق العملي نصا و قضاء، و هذا ما أكدته المادة 01 ف 02 من الرسوم التنفيذي 87/96 المعدل و المتمم المذكور أنفا بقولها " يخضع الديوان للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقاته مع الدولة، و يعد تاجرا في علاقته مع الغير"، و هنا يتضح أن منازعات التي تدخل فيها الدولة أو إحدى جماعاتها المحلية من اختصاص القضاء الإداري، في حين المنازعات مع الغير تخضع للقضاء العادي لما يتمتع به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من خاصية التقاضي سواء مدعي أو مدعى عليه، و نظرا لتمتعته بالشخصية المعنوية لاستقلال المالي، و في كل الأحوال يبقى الديوان لوطني للأراضي الفلاحية تحت سلطة وزارة الفلاحة و التنمية الريفية².

أما عن الهيكلية الإدارية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فجاءت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 87/96 السالف الذكر، أن مجلس الإدارة يتولى إدارته و مدير عام يكلف بتسييره، يتكون من مصالح مركزية و جهوية و ولائية تنشأ هذه الأخيرة على مستوى كل الولايات، و لقد حدد المشرع الجزائري الوظائف التي تناط بمجلس الإدارة إذ يكلف بدراسة أي تدبير يرتبط بتنظيم الديوان و عمله و يقترحه على السلطة الوصية (وزارة الفلاحة و التنمية الريفية)، لتمتد هذه الصفة إلى عدة مسائل حددتها المادة 12 من المرسوم التنفيذي 87/96 المعدل و المتمم السابق الذكر.

¹الدكتور لمعيري ياسين و الدكتور بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 96.

2 المادة 02 من المرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 24/02/1996 المعدل و المتمم بقولها: " يوضع الديوان تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة"

و الملاحظ في المادة 13 من المرسوم التنفيذي 87/96 المذكور سابقا، أنه لم يذكر صراحة وزير المكلف بالأوقاف ضمن مجلس الإدارة كون الأراضي الفلاحية الوقية تشكل جزءا هاما ضمن مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، غير أن الفقرة الثانية من المادة بقولها: "..... و يمكنه أن يستعين بأي شخص يراه كفؤا في المسائل المطروحة للنقاش أو من شأنه أن يفيد في مداولاته"، و من هنا نكتشف أن مجلس الإدارة ليس حصريا على من تم ذكرهم، بل يمكن له الاستعانة بأي شخص آخر و من هنا يتضح أن لمجلس الإدارة الحق في استعانة بالوزير المكلف بالأوقاف.

و هنا يقترح على المشرع الجزائري تعديل المادة 13 و ذلك بإدراج وزير المكلف بالأوقاف ضمن تشكيل مجلس الإدارة، كون الأراضي الفلاحية الوقية تشكل جزءا هاما في السياسة العقارية الفلاحية التي يتولاها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ثانيا : مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

لليوان الوطني للأراضي الفلاحية مهام واسعة في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية¹، و هذا بالنظر للمركز الذي يحتله، وهذا ما صرح به المشرع الجزائري بقوله في المادة 05 من المرسوم التنفيذي 87/96 المعدل و المتمم المذكور سابقا: " يتولى الديوان باعتباره أداة تابعة للدولة و يتصرف لحسابها تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، و بهذه الصفة يكلف بجميع المهام التي لها علاقة بهدفه كما هي محددة في أحكام القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18". و منا يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية للتنمية و الدعم و الإسناد الفلاحية آلية و آليات تجسيد السياسة العامة للدولة في مجال التنمية الفلاحية المستدامة، و بلوغ الهدف المنشود كلف المشرع الديوان بمهام عامة تنصب مجملها على تسيير الأراضي الفلاحية و حمايتها حسب ما جاء في نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 87/96 المذكور سابقا، فإنه يمكن الديوان في إطار نشاطاته الخاصة أن يقتني أي مستثمرة فلاحية أو أرض فلاحية أو ذات طابع فلاحي تسند تهيئتها أو تثمينها أو استصلاحها عن طريق التعاقد.

¹المادة 05 من المرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 المعدل و المتمم

كما أهدته المادة 09 من المرسوم التنفيذي السابق ذكره، على مهام أخرى كإبرام الصفقة مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية، و يشتري أسهمها و يقوم بكل العمليات المالية و التجارية و الصناعية و العقارية و المنقولة التي تسهل نشاطه الفلاحي، إضافة إلى المشاركة و تنظيم ملتقيات و دورات قصد تحسين مردوده.

و من ناحية أخرى يخول للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهام خاصة، تتمثل في ذلك المجال أو النطاق الذي يتدخل ممن خلاله في سبيل المساهمة في تكوين عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، تم تحديد هذا النطاق فذلك هو الوجه الذي يشترك فيه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع سلطة الوقف كطرف مؤجر مساهم في تكوين العقد، و يظهر هذا الوجه في شكل مهمتين خاصيتين يتولاهما الديوان، أحدهما تمهيدية و أخرى نهائية بالنسبة لعقد الإيجار.

فالمهمة التمهيدية الخاصة بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية تظهر في التحضير المسبق لإعداد عقد إيجار، ليساهم في إنشاء مركز قانوني ثابت للطرف المستأجر، و يتحقق ذلك عن طريق قيام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد التنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف بدراسة طلبات تحويل نمط الاستغلال السابق للأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، الممثل حصرا في حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى الإيجار، و هذا ما جاءت به المادة 29 من المرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 10/02/2014 السابق الذكر بقولها: "يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية المنصوص عليهم في المادة 25 أعلاه، أن يقوموا خلال اجل سنة واحدة ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية بإيداع طلباتهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى عقد إيجار، بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف....."، و هنا تظهر مهمة الديوان الوطني جليا بأن أعضاء المستثمرات الفلاحية سواء فردية أو جماعية، الحائزين على قرار حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز، بعقد أو قرار ولائي ملزم بالتقدم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإيداع طلب التحويل حتى غاية تحرير عقد إيجار و تسليمه للطرف المستأجر¹.

¹ المادة 30 من قانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010، السابق الذكر.

أما المهمة النهائية فهي تتجلى في المادة 28 من المرسوم التنفيذي 70/14 المذكور سابقا، حيث يكرس عقد الإيجار بعقد يخضع للإشهار العقاري لدى المحافظة العقارية بعد إيداع طلب التحويل و الملف الخاص بالمستأجر لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و استحقاق الأتاوى، مع توقيع دفتر شروط بين الطرفين¹، ليتم في الأخير تسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية و تسليم عقد الإيجار للمستأجر.

الفرع الثاني: الطرف المستأجر

لما كان محل عقد الإيجار يتعلق بأراضي فلاحية ووقفية مسترجعة من الدولة أو كانت في حوزتها ، و بالنظر للوضعية القانونية المعقدة لهذه الأخيرة - إي الأراضي الوقفية التي كانت بحوزة الدولة- اذ اتسمت بعدم الثبات و الاستقرار و عرفت تطورا في نمط الاستغلال من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز إلى الإيجار حاليا، و هنا يطرح السؤال حول صفة المستأجر الحالي؟

أولا: المستأجر الحائز لحق الانتفاع الدائم سابقا:

جاء نص المادة 25 من المرسوم التنفيذي 70/14 السابق الذكر بقولها: " يستفيد من الإيجار الذي يخضع لنظام خاص أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية الحائزون حق الانتفاع الدائم بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي"، و على ضوء هذا يمكن أن نستنتج صفة صاحب حق الانتفاع الدائم سابقا، و المستفيد من الإيجار حاليا هو شخص طبيعي و له العضوية في المستثمرة الفلاحية فردية أو جماعية، يتمتع بالجنسية الجزائرية و ليست له مواقف غير مشرفة أثناء حرب التحرير، و يتمتع بالأولوية الاستفادة العمال الدائمين و غيرهم من مستخدمي تأطير المستثمرات الفلاحية القائمة آنذاك، و يمكن أن تمنح الأولوية للأشخاص الحاملي شهادات مهندس أو تقني فلاح

¹ انظر المادة 28 من المرسوم التنفيذي 70/14، المذكور سابقا.

كذا الفلاحين الشباب.¹

و من جهة أخرى و من مفهوم المخالفة فمتى كان المستفيد شخصا يتمتع بالجنسية الجزائرية، فمن الضروري استبعاد الأجانب، أما عن إثبات سلوك المعادي لثورة التحرير فقد تم إصدار التعليمات 156 المؤرخة في 10/04/1993 عن وزارة الفلاحة آنذاك، و المتعلقة بالمستفيدين من قانون المستثمرات الفلاحية و الذين لم يسلكوا سلوك معادي لحرب التحرير و كشفت هذه التعليمات عن تشكيل لجنة مشتركة للتحقيق تتكون عن ممثلي من وزارة المجاهدين و وزارة الفلاحة و كذا المنظمة الوطنية للمجاهدين.

و من ناحية ثانية فإن صفة المستثمر²، يتمتع بها المستفيد العضو في المستثمرة الفلاحية فردية أو جماعية ، و التي يقصد بها حسب نصوص المواد 45 ، 46 و 47 من قانون 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتعلق بالتوجيه الفلاحي كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا يتعلق بالتحكم و استغلال دورة بيولوجية ذات طابع نباتي أو حيواني، و كذا الأنشطة التي تجري على امتداد عمل الإنتاج و لا سيما منها تخزين مواد نباتية أو حيوانية و توضيبها و تحويلها و تسويقها، و يشارك عموما في تسيير المستثمرة و يستفيد من إرباحها و يتحمل الخسائر التي تترتب عنها، و من هنا فإن المستثمرة الفلاحية عبارة عن وحدة فلاحية لا تكفي باستعمال الوسائل الإنتاجية فقط بل تحت المنتجين على انشغالهم بعالم الفلاحة، أما بخصوص الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية سواء كانت فردية أو جماعية ، فهي شركة أشخاص مدنية.

ثانيا: المستأجر الحائز لحق الامتياز سابقا:

بالرجوع إلى أحكام القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المذكور سابقا، و التنظيمات الصادرة لتطبيق أحكامه و النصوص اللاحقة به، يتضح جليا أن المستفيد من حق الإمتياز ' المستأجر ' إما يكون شخصا طبيعيا أو معنويا.

فالشخص الطبيعي هو ذلك الشخص الذي يدعى في صلب القانون بالمستثمر

¹ قانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة

² المواد 45 و 46 من قانون 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 يتضمن التوجيه الفلاحي

صاحب الامتياز و الذي يخول له حق استغلال مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية بما فيها ذلك الأملاك السطحية المتصلة بها، و الذي لم يكن تحت طائلة أحد حالات الإقصاء¹، المستفيد و المقصود في هذه الحالة هو عضو أو أعضاء المستثمرة الفلاحية سواء فردية أو جماعية و الذين استفادوا في اطار أحكام قانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم²، بموجب قرارا ولائية أو عقود رسمية مشهورة في المحافظة العقارية.

أما أن يكون المستأجر شخصا معنويا من نوع خاص، تبين أن الأراضي التي يستغلها أملاك وقفية و الشخص المعنوي المقصود يتمثل في المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري و المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي، و لقد نص المشرع على إمكانية هذه الأخيرة في استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية عن طريق الامتياز و ذلك بموجب المرسوم التنفيذي 06/11 المؤرخ في 2011/01/10 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك لخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات أو المؤسسات العمومية³.

إن المسألة لا تتوقف عند حدود تقرير الحق لهذه المؤسسات على نحو ما ذكر، بل تتعدى ذلك لتطرح إشكالية مفادها مدى توافق جواز استغلال هذه المؤسسات لأراضي وقفية فلاحية ملحقة بها؟

ذلك أن الطبيعة القانونية لهاته المؤسسات (مؤسسات ذات طابع صناعي و تجاري و مؤسسات ذات طابع اقتصادي) تتعارض قطعا مع الطبيعة القانونية للاستغلال الفلاحي

¹ المادة 07 من قانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 السابق الذكر و هم: "الأشخاص الذين حازوا بطريقة غير قانونية أو تنظيمية أراض فلاحية، أو الذين سقط حقهم قضاء أو الذين الغي الولاية قرارات استفادتهم .

² قانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم تم إلغاؤه بموجب المادة 34 من قانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 السابق الذكر

³ صدر المرسوم التنفيذي 06/11 المؤرخ في 2011/01/10 المتعلق لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك لخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات أو المؤسسات العمومية في الجريدة الرسمية عدد 02 بتاريخ 2011/01/12.

الوقفي التي لا تخرج على الصفة المدنية كما أن المستثمرة الفلاحية الوقفية تعد شركة أشخاص مدنية، و شتان بين العمل الاقتصادي التجاري الربحي و العمل الفلاحي الإنتاجي ذو طابع مدني.

أما عن وسيلة اكتساب الحق للمستأجر الحائز حق الامتياز سابقا سواء تعلق الأمر بالمستفيد الشخص الطبيعي أو الشخص المعنوي فتتمثل في عقد الامتياز، غير أن الوصول لمثل هذا العقد النهائي يتطلب إجراءات سابقة تعتبر بيت القصيد للاختلاف بين الشخص الطبيعي و الشخص المعنوي و على هذا الأساس ما سبق ذكره من حالات المستفيد الشخص الطبيعي فإن عقد الامتياز و إعداده يربط وثاقه بإجراءات خاصة بكل حالة.¹

ففي الحالة المتعلقة بالمستفيد شخص طبيعي عادي، فإن إعداد عقد امتياز يمر بمرحلتين أساسيتين، مرحلة تمهيدية يلتزم من خلالها المستفيد بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد الامتياز إذ يدع طلب التحويل أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية سواء كان عضو في مستثمرة فردية أو جماعية، مرفوق بملف إداري يثبت فيه الهوية و موقع الأرض الفلاحية، لتأتي المرحلة النهائية تقع على عاتق الإدارات العمومية المعنية (الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و مديرية أملاك الدولة)، إذ يتعين على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دراسة شكليات الملف و توقيع دفتر الشروط الملحق بعقد الامتياز أما مديرية أملاك الدولة فتقوم بتحرير عقد الامتياز و تسجيله و إشهاره، أما في الحالة المتعلقة بالأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة، فتخضع لترخيص من والي الولاية بناء على اقتراح من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و مباشر إجراءات إعلان الترشح و دراسة الملفات و المصادقة عليها، ثم يبعث الملف كاملا إلى مديرية أملاك الدولة لتحرير عقد الامتياز و تسجيله و شهره.²

¹ الدكتور لعميري ياسين و الدكتور بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 116.

² المرسوم التنفيذي 326/10 في مادته 25 تم التفصيل لكيفيات إعلان الترشيح و معايير اختيار المرشحين عن طريق قرار وزاري مؤرخ في 2012/11/11 المحدد لكيفيات إعلان الترشيح و معايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي و الأملاك السطحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 2013/09/15.

أما بالنسبة للشخص المعنوي المتمثل في المؤسسات العمومية ذات طابع الصناعي و التجاري و كذا المؤسسات العمومية الاقتصادية فينبغي إيداع طلبها لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كما هو محدد في النموذج مرفوق بملف طبيعة الأملاك المعنية و موقعها و قانونها الأساسي، يرفق بدفتر شروط ليرسل الملف إلى مديرية أملاك الدولة لتحرير عقد الامتياز و تسجيله و شهره، وفقا لنصوص المواد 06 و 07 من المرسوم التنفيذي 06/11 السابق الذكر.

و كنتيجة لما سبق يمكن القول، أن الأشخاص الذين خولهم القانون الاستعادة من الإيجار قصد استغلال أراضي وقفية فلاحية مسترجعة من الدولة أو كانت في حوزتها، لا يخرجون قطعا على أحد هؤلاء، فإما شخصا طبيعيا عضوا في مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية حائز على حق الانتفاع الدائم سابقا بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي، و إما شخصا طبيعيا انتقل من مركز المنتفع الدائم إلى حائز على حق الامتياز و إما شخصا طبيعيا أو معنويا حائز على حق الامتياز على أراضي فلاحية متوفرة يبين أنها وقفية¹.

المطلب الثاني: محل عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة و توابعه.

سنتاول في هذا المطلب محل عقد الإيجار المتمثل في ثلاث عناصر جوهرية كأى عقد مهما كان، هي العين المؤجرة ، المدة و الأجرة، في الفرع الأول باعتبارها محاور كبرى تدور عليها التزامات طرفي عقد الإيجار، أما في الفرع الثاني من هذا المطلب سنتطرق لتوابع عقد الإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة.

الفرع الأول: محل العقد المتمثل في العين المؤجرة، المدة و الأجرة:

سنتطرق في هذا الفرع بالتفصيل إلى محل عقد الإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

¹ الدكتور عمر بوجادي، اختصاص مجلس الدولة في الجزائر، دار امل، ص138

التمثلة في العين المؤجرة ، المدة و الأجرة كالآتي:

أولاً: العين المؤجرة:

تتمثل العين المؤجرة في الأراضي الوقفية الفلاحية في حد ذاتها، و هي تلك الأراضي المسترجعة من الدولة بما فيها تلك التي كانت بحوزتها، و هذا بصريح المادة 02 من المرسوم التنفيذي 70/14 السابق الذكر بقولها: " تسري أحكام هذا المرسوم على الأملاك الوقفية العامة المخصصة للفلاحة المنصوص عليها في المادة 08 من القانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المعدل و المتمم المذكور أعلاه لا سيما: - الأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة و الأملاك الوقفية الأخرى التي هي في حوزة الدولة و التي يبين لاحقاً أنها أوقاف عامة بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص."

إن هذا النص يدفعنا إلى معرفة التأصيل القانوني للأراضي الوقفية محل عقد الإيجار، أو إجراءات استرجاع هذه الأراضي و تسويتها حتى تصبح ملكاً وقفياً و من ثمة ينتسب للسلطة المكلفة بالأوقاف إيجارها، وما ينبغي التأكيد عليه أن هذه الأراضي هي من قبيل الأملاك الوقفية العامة _ بمفهوم المخالفة نستبعد أملاك الوقف الخاصة التي استثنائها المشرع صراحة في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 70/14 المذكور أعلاه-.

و للوصول إلى التحديد القانوني للأراضي الوقفية الفلاحية محل عقد الإيجار، و التي تدخل عموماً في نطاق أملاك الوقف العامة، ينبغي الرجوع إلى النصوص القانونية و التنظيمية المعمول بها في مجال الاسترجاع أو التسوية القانونية، خصوصاً القوانين و المراسيم التنظيمية و المناشير الوزارية و التعليمات ذات الصلة، و هنا تنقسم الأراضي الفلاحية الوقفية إلى صنفين هما: الأراضي الثابتة أوقافاً و التي كانت تحت يد الدولة و الأراضي الأخرى التي كانت في حوزة الدولة وفق أشكال خاصة.

1- الأراضي الثابتة أوقافاً و كانت تحت يد الدولة:

جاء في نص المادة 08 فقرة 03 من قانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27

المعدل و المتمم المذكور سابقا، بقوله: "... - الأوقاف الثابتة بعقود شرعية و ضمت إلى أملاك الدولة أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين" و تتمثل هذه الأراضي فيما يلي:

أ- أراضي المستثمرات الفلاحية:

تعتبر أراضي المستثمرات الفلاحية جزءا من الأملاك الخاصة التابعة للدولة و خضعت لمنط لاستغلال بموجب قوانين عديدة منها المستثمرات الفلاحية المنبثقة عن حق الانتفاع الدائم بموجب القانون 19/87 الملغى و الذي أصبح ما يعرف بعملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، وفقا لقانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 المحدد لشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لتليها بعد إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات وفقا للمنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 و الذي الغي مؤخرا بموجب المرسوم التنفيذي 21/432 المؤرخ في 2021/11/04 المحدد لشروط و كفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 24/55 المؤرخ في 2022/01/23 و ما لحقه من قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2022/11/24 يحدد كفيات و إجراءات منح محيطات للاستصلاح في إطار الامتياز.¹

ليتطور النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية ليستغل وفق آلية "الامتياز" كما جاء في قانون 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي، و قانون 03/10 المذكور أعلاه، إذ أصبح يشكل الامتياز نمط جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، و هذه الأراضي الوقفية الفلاحية سواء كانت تشكل مستثمرات فلاحية فردية أو جماعية هي مقصودة بشكل مباشر بأحكام المرسوم التنفيذي 70/14 المذكور سابقا.

¹ المرسوم التنفيذي 21/432 المؤرخ في 2021/11/04 المحدد لشروط و كفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز في الجريدة الرسمية عدد 85 بتاريخ 2021/11/07.

ب- الأراضي الملحقة بالصندوق الوطني للثورة الزراعية سابقا:

تم إلحاق مختلف الأملاك بمحفظه الصندوق الوطني للثورة الزراعية عن طريق وسيلتين، وسيلة التبرع و وسيلة الضم، و ذلك طبقا لأحكام الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية الملغى، و لم تستثنى أملاك الوقف من صميم هذه الفلسفة لتعامل معاملة خاصة آنذاك، سواء كانت أوقاف عامة أو أوقاف خاصة، إذ تم إلحاقها عن طريق الضم، فالمشرع في ذلك لم يراعي الطبيعة الشرعية و القانونية الخاصة لأملاك الوقف، و أسس لنظام أتى عليها بشكل مباشر¹.

ج- الأراضي الأخرى التي كانت بحوزة الدولة وفق أشكال خاصة:

يدخل أيضا في حكم الأملاك الوقفية العامة تلك الأراضي التي كانت في حيازة الدولة وفقا لأشكال خاصة، و يظهر بعد ذلك أنها أوقاف فتكون معنية بالاسترجاع، و أبرز هذه الأشكال الأراضي التي أدمجت في المحيط العمراني، و الأراضي التي تم ترقيمها لحساب مجهول، و آلت إلى الدولة.

فالأراضي الوقفية الفلاحية التي أدمجت في المحيط العمراني مازالت تعرف وضعيات قانونية جد معقدة و منها مازال داخل أروقة المحاكم، لما تضاربت عليها النصوص القانونية، و هنا يبغى التمييز بخصوص الأراضي المدمجة في المحيط العمراني قبل صدور قانون التوجيه الفلاحي 16/08 المذكور سابقا، كانت خاضعة لأحكام نص المادة 53 من قانون المالية لسنة 1998²، أما بعد صدور قانون التوجيه الفلاحي المذكور سابقا فصدرت التعليمات الوزارية رقم 01 المؤرخة 2010/04/19 الصادر عن الوزير الأول، المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لحاجيات أساسية مرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، ثم صدر قرار وزاري مشترك رقم 191 في 2011/03/29، المتضمن اقتطاع الأراضي الفلاحية لإنجاز التجهيزات العمومية بين وزارة الداخلية و الجماعات المحلية و وزارة الفلاحة و التنمية الريفية.

¹الدكتور لمعيري ياسين و الدكتور بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 124.

²قانون المالية لسنة 1998 الصادر بموجب القانون 02/97 المؤرخ في 1997/12/31 الجريدة الرسمية 89 المؤرخ في 1997/12/31

أما بخصوص الأراضي التي تم ترقيمها لحساب مجهول و التي آلت إلى الدولة، فهي تلك الأراضي التي تم القيام بعملية مسحها أثناء مرور فرق المسح و لم يتبين صاحبها، و بعد مرور مدة محددة من الزمن تم ترقيمها لحساب الدولة و من ثمة آلت إليها، إذ تم التأسيس لهذه المسألة بموجب تعليمة صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية¹، حيث من بين ما جاء في التعليمة المذكورة أعلاه، أنه في عدم مطالبة ملكية العقار الممسوح يتم الترقيم المؤقت لفائدة الدولة لمدة سنتين تنتهي بالترقيم لنهائي لفائدتها.

و كشف الواقع العملي أن هناك أراضي تحوزها الدولة بعد أيلولتها إليها عن الترقيم لحساب مجهول، تعتبر أراضي وقفية و حينئذ تكون معنية بإجراءات الاسترجاع و التسوية لتصبح أوقافا عامة يمكن تأجيرها، أما بخصوص الأراضي الفلاحية الوقفية فإنها تخرج من نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي 70/14، و هي غير معنية بإجراءات الاسترجاع، أما إذا تبين أن أراضي فلاحية وقفية بموجب وثائق رسمية أو شهادات أشخاص فإنها غير معنية بإجراءات لاسترجاع.

د- إجراءات استرجاع و تسوية وضعية الأراضي الوقفية الفلاحية محل الإيجار:

على أساس ما سبق ذكره، ينبغي بيان إجراءات الاسترجاع و التسوية القانونية للأراضي الوقفية الفلاحية محل عقد الإيجار، لكل صنف من الأصناف المذكورة أعلاه:

1 إجراءات استرجاع و تسوية وضعية الأراضي الثابتة أوقافا و التي كانت تحت يد الدولة:

كشفت النصوص القانونية و التنظيمية ذات الصلة على إجراءات استرجاع و التسوية لكل من الأراضي الفلاحية الوقفية، فبالنسبة لأراضي المستثمرات الفلاحية تمت عملية التسوية القانونية لها بموجب التعليمة الوزارية المشتركة لسنة 2006 المتعلقة بتحديد كفاءات تسوية الأملاك الوقفية العقارية العامة التي هي في حوزة الدولة، و كشفت هذه التعليمة على عمل مشترك تشاوري و تكاملي بين القطاعات الوزارية المعنية، و تنطلق إجراءات التسوية من تشكيل لجنة ولائية مختصة بكلفة بعملية التسوية القانونية

¹ تعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 و المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري

للملك الوقفي، و تقوم اللجنة بدراسة وضعية الملك الوقفي و تتم تسوية وضعيته القانونية و تحرر مداولاتها في محاضر خاصة تدون في سجل خاص مرقم و مؤشر عليه، و قد تم توجيه عدة تعليمات إلى مدراء الشؤون الدينية و الأوقاف منها التعليمات الوزارية رقم 464 بتاريخ 2011/07/03 و التي تحت مدراء الشؤون الدينية و الأوقاف بمتابعة عقود الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، بمعية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و مديرية أملاك الدولة¹ و معرفة أسماء المستغلين الذين كانت ممنوحة لهم في اطار الامتياز و هي محل استرجاع لصالح وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف بحكم أنها أرض وقفية في حوزة الدولة، و بعد ذلك يقوم مديري الشؤون الدينية بالتنسيق مع الإدارات المعنية بتكوين ملف إداري خاص بالملك الوقفي محل التسوية و بناء على محضر اللجنة الولائية يصدر الوالي قرار تسوية وضعية الملك الوقفي، و بناء على القرار الولائي يعد مدير الشؤون الدينية و الأوقاف عقد إداري تصريحي للملك الوقفي العام و يخضع هذا الأخير لإجراءات التسجيل و الشهر العقاري، و بخصوص الآثار القانونية المترتبة عليه فقد وضحتها التعليمات الوزارية المشتركة بحيث تتكفل الدولة بتبعات التصرفات التي قامت بها على الأملاك العقارية الوقفية العامة و ذلك بتعويض المستفيد ماليا أو عينيا إذا ما رغب في ذلك، و تعويض السلطة المكلفة بالأوقاف ماليا أو عينيا إذا لم يقبل المستفيد بالتعويض.

أما بالنسبة لأراضي الوقف الفلاحية الملحقة بالصندوق الثورة الوطني الزراعية، فقد أسس المشرع الجزائري لمبدأ استرجاعها بموجب نص المادة 38 من قانون الأوقاف التي تنص على ما يلي: "تسترجع الأملاك الوقفية التي أمتت في إطار أحكام الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 و المتضمن الثورة لزراعية، إذا ثبتت بإحدى الطرق الشرعية و القانونية و تؤول إلى الجهات التي أوقفت عليها أساسا و في حالة إنعدام الموقوف عليه الشرعي تؤول إلى السلطة لمكلفة بالأوقاف، و ما فوت منه باستحالة استرجاع الين لموقوفة و جب تعويضها وفقا للإجراءات المعمول بها ...".

¹ التعليمات الوزارية رقم 464 بتاريخ 2011/07/03 ، موجهة لمدراء الشؤون الدينية و الأوقاف، موضوعها متابعة عقود الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة

و عليه و تطبيقاً لهذه المادة تم إصدار المنشور الوزاري المشترك لسنة 1992، الذي وضح كليات الاسترجاع و التسوية و بين في نفس الوقت آثار ذلك¹، و في إطار عملية استرجاع و التسوية أكدت التعلية الوزارية المشتركة لسنة 2006 على ضرورة القيام بذلك بخصوص أراضي الوقف المدمجة في الصندوق و أحال الأمر إلى أحكام المنشور الوزاري المشترك لسنة 1992، و تطل عملية التسوية القانونية لهاته الأراضي قائمة باستمرار بالتنسيق مع مختلف الهيئات الفاعلية كما ورد في تعلية وزير الداخلية و الجماعات المحلية رقم 899 بتاريخ 2014/02/01 الموجهة للسادة الولاة بخصوص الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة، و التي أكد من خلالها الحرص على تزويد مديريات الشؤون الدينية و الأوقاف بقائمة هاته الأراضي بالاعتماد على أرشيف البلديات.

2- إجراءات استرجاع و تسوية أوعية الأراضي الأخرى التي كانت في حوزة الدولة وفق أشكال خاصة:

بالنسبة لإجراءات استرجاع و تسوية وضعية الأراضي الفلاحية الوقفية المدمجة في المجال العمراني، فقد تم وضع قاعدة أساسية بشأنها إذا ثبتت أنها أوقاف، بموجب أحكام المنشور الوزاري المشترك لسنة 1992، بمبدأ جوهرى يتضمن مقارنة رئيسية مع أحكام قانون الأوقاف، و لما كان كذلك فإن الأراضي الفلاحية الوقفية التي فقدت طبيعتها و أدمجت في المحيط العمراني و جب تعويضها طبقاً لأحكام المادتين 24 و 25 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم السالف الذكر.

أما عن إجراءات استرجاع و تسوية وضعية الأراضي التي تم ترقيمها لحساب مجهول و آلت إلى الدولة إذا تبين أنها أوقاف، فتتم بعد تقديم طلب من مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف إلى مديرية الحفظ العقاري للولاية المعنية، و تواصل باقي الإجراءات لحين بلوغ التسوية و الاسترجاع و ذلك وفق الكليات التنظيمية المعمول بها في هذا المجال، و هنا نميز بين حالتين، حالة العقارات التي رقت لحساب مجهول و يحوز أصحابها سندات مشهورة و حالة العقارات التي رقت و لا يحوز أصحابها سندات مشهورة،

¹الدكتور لعيمري ياسين و الدكتور بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 132.

فالحالة الأولى (حالة العقارات التي رقت لحساب مجهول و يحوز أصحابها سندات مشهورة) ثبت من الناحية العملية وجود أراضي فلاحية وقفية تشرف عليها السلطة المكلفة بالأوقاف فتسترجعها وفقا لإجراءات التسوية و الاسترجاع المعمول بها و هذا ما جاءت به مذكرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 2421 مؤرخة في 2003/05/03 تتضمن عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول - حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة، أما الحالة الثانية (حالة العقارات التي رقت و لا يحوز أصحابها سندات مشهورة) إذا ثبت وجود أراضي وقفية فلاحية تشرف عليها سلطة الوقف و تقتقد لسندات مشهورة أو تحوز على سندات غير مشهورة مسبقا، بصرف النظر عن وضعيتها القانونية و تم ترقيمتها لحساب مجهول و آلت إلى الدولة فإن إجراءات الاسترجاع تخضع للتعليمية رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية¹، لتي تتضمن عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول- حالة التي يطالب بترقيمتها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة. و أخيرا يمكن القول أن مختلف أصناف الأراضي الفلاحية الوقفية المذكورة أعلاه، إذا ثبت أنها أوقاف و تم استرجاعها و تسوية وضعيتها وفقا لما سبق، يصبح من اليسير على السلطة المكلفة بالأوقاف إيجارها طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المذكور سابقا.

ثانيا: الأجرة محل للعقد:

تعتبر الأجرة عنصرا جوهريا في تكوين عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، و لها سمات خاصة يدور عليها مركز طرفي العقد، و قد جاء في إطار النص القانوني للمادة 27 من المرسوم التنفيذي 70/14 المذكور سابقا: " يجب على كل مستأجر أن يدفع للصندوق المركزي للأوقاف الإيجار السنوي الذي تساوي قيمته مبلغ الإتاوة السنوية المنصوص عليه في القانون رقم 03/10 المؤرخ ف 2010/08/15 المذكور أعلاه، المحددة في قانون المالية"، يتضح من خلال هذا النص أن المشرع الجزائري

¹ تعليمية المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 المتضمنة عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب مجهول.

اعتبر الأجرة في عقد إيجار الأراضي الفلاحية هي نفسها الإتاوة المقابلة لحق الامتياز، و من هنا فإن المشرع قد كيف الأجرة على أنها إتاوة في مدلول المادة القانونية، كما ورد في قانون 03/10 المذكور سابقا.

فأما الأتاوى فسبق و أن بين المشرع الجزائري أحكامها في نظام المستثمرات الفلاحية، و ما يمكن ملاحظته هو التطور القانوني للإتاوة، فكانت ذلك المقابل المالي الذي يدفعه المنتجين مقابل الانتفاع الدائم بالأرض الفلاحية طبقا لأحكام القانون 19/87 الملغى، ثم أصبحت المقابل المالي الذي يدفعه المستثمر مقابل استغلال حق الامتياز طبقا لما جاء في قانون 03/10 المذكور سابقا.¹

و من جانب آخر فإن المشرع الجزائري اعتبر أجرة عقد إيجار الأراضي الفلاحية المسترجعة من الدولة، تلك الإتاوة المحددة في بموجب قانون 03/10، هذا الأخير يحيلنا إلى قانون المالية و المقصود هنا قانون المالية التكميلي لسنة 2010 الصادر بموجب الأمر 01/10² المؤرخ في 26/08/2010 هذا الأخير كشف معايير تحديد الأتاوى بناء على معيار طبيعة المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية و معيار تصنيف الأراضي الفلاحية في حد ذاتها.

و جاءت الفقرة 01 من نص المادة 41 من الأمر 01/10 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 المذكور أعلاه بقولها: " تحدد الإتاوة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية و أصناف الأراضي (مسقية و غير مسقية) بالهكتار و سنويا و خارج الرسوم"، و صدر المرسوم التنفيذي 124/12 المؤرخ في 19/03/2012 المحدد لمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة³ الذي حدد المناطق ذات

¹ وفقا لما جاء في نص المادة 04 بأن الامتياز هو حق استغلال لأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة مقابل إتاوة سنوية محددة بموجب التنظيم.

² قانون المالية التكميلي لسنة 2010 الصادر بموجب الأمر 01/10 المؤرخ في 26/08/2010 الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 29/08/2010

³ المرسوم التنفيذي 124/12 المؤرخ في 19/03/2012 المحدد لمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها

الإمكانيات الفلاحية كما يلي:

- **المنطقة أ** و تضم أراضي السهول الواقعة في المناطق الساحلية و شبه الساحلية التي تستفيد من كميات الأمطار تفوق 600 ملم أو تساويها.
- **المنطقة ب** و تضم السهول التي تستفيد من كميات الأمطار ما بين 450 و 600 ملم
- **المنطقة ج** و تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات الأمطار ما بين 350ملم و 450 ملم.
- **المنطقة د** و تضم كل الأراضي الفلاحية بما فيها تلك الواقعة بالمناطق الجبلية التي تستفيد من كميات الأمطار تقل عن 350 ملم، لتنفيذ أحكام هذا المرسوم تعد أراضي سهول الأراضي التي يقل انحدارها عن 12.5% .

ليبين المشرع الجزائري بعد ذلك في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 124/12 المذكور أدناه، كيفيات تصنيف الأراضي ذات الإمكانيات الفلاحية و الاعتراف بها قانونيا من طرف لجنة ولائية خاصة لهذا المجال، تعد بعد الانتهاء من أشغالها مقرر تصنيف لكل مستثمرة فلاحية و بناءا على مقرر لتصنيف تعد إدارة أملاك الدولة أوامر بالدفع إلى أصحاب الامتياز و يبدأ تحصيل الأتاوى السنوية من تاريخ توقيع عقد الامتياز بالنسبة لعملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز و بعد مدة 10 سنوات من تحرير عقد الامتياز بالنسبة للمستثمرات الفلاحية المنشأة في ظل المنشور الوزاري رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 لمتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات، المعدل بالمنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 2017/12/14 المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة و المخصص للاستثمار في إطار الامتياز.

و فضلا على ذلك و عملا بأحكام المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة

كأساس لحساب إتاة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 17 المؤرخة في 2012/03/25، المادة 02 منه.

2010 لمذكور سابقا، فإن تحديد الإتاوة لا يكون فقط حسب طبيعة المنطقة التي تقع فيها الأرض الفلاحية بل ترتبط أيضا بصنف الأرض الفلاحية في حد ذاتها سواء مسقية أو غير مسقية وفق الجدول التالي:

المناطق الفلاحية ذات الإمكانيات		المبلغ (دج)
غير مسقية	مسقية	
3000 دج	15000 دج	المنطقة أ
2000 دج	10000 دج	المنطقة ب
1000 دج	5000 دج	المنطقة ج
	800 دج	المنطقة د

حيث يحدد مبلغ الإتاوة السنوية بالهكتار و سنويا خارج الرسوم كما يلي :إذا وقعت الأرض الفلاحية في المنطقة أ و كانت في نفس الوقت مسقية فإن مبلغ الإتاوة محدد بـ 15000 دج للهكتار الواحد يدفع سنويا، و مبلغ 3000 دج إذا كانت غير مسقية، أما إذا وقعت في المنطقة ب فإن مبلغ الأتاوى 10000 دج إذا كانت مسقية و 2000 دج إذا كانت غير مسقية للهكتار الواحد و سنويا، أما إذا وقعت في المنطقة ج و كانت مسقية مبلغ الأتاوى 5000 دج و مبلغ 1000 دج إذا كانت غير مسقية، و أخير عند وقوع الأرض في المنطقة د فمبلغ الأتاوى 800 دج للهكتار الواحد سنويا سواء كانت مسقية أو غير مسقية.

ما تجدر الإشارة إليه أن نسبة مئوية مقدرة بـ 5% من مبلغ الأتاوى المحصلة يتم اقتطاعها لصالح للديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹.

¹ المرسوم التنفيذي 124/12 المؤرخ في 2012/03/19 المحدد لمناطق المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب اتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 17 المؤرخة في 2012/03/25.

و في الأخير، و وفقا لما جاء في نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي 70/14 فإن الأراضي الوقفية الفلاحية تبقى خاضعة في مجال دفع الأتاوى السنوية خاضعة لقانون 03/10 و الأمر 01/10 المتضمن القانون المالية التكميلي لسنة 2010 و تطبق عليهم نفس الأحكام الواردة في ذلك.

ثالثا: المدة محل العقد:

جاء في نص المادة 04 من قانون 03/ 10 المذكور سابقا بقولها: "الامتياز هو العقد...لمدة أقصاها أربعين (40) سنة، قابلة للتجديد...."، و أضافت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 2014/02/10 بقولها: "يحدد الإيجار لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد....."، من خلال الاستقراء نص الماديتين فإن المشرع الجزائري قد حدد مدة عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية بمدة أقصاها اربعون سنة (40 سنة) قابلة للتجديد، و هنا يكون قد استحدث شكلا أو تطبيقا خاصا من تطبيقات عقد الإيجار، ذلك بأن المدة في عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة ذات طبيعة قانونية خاصة، أي بمدة محددة قابلة للتجديد بناء على طلب المستأجر، و يسري مفعول هاته المدة من تاريخ شهر العقد لدى المحافظة العقارية المختصة.

كما أن تجديد المدة المتفق عليها مسبقا و ثابتة قانونا، إذ يترتب على عدم تجديد مدة الإيجار بعد انقضاء أجلها إعادة جميع الأملاك الممنوحة و التي يحوزها المستأجر إلى السلطة المكلفة بالأوقاف.¹

و ما تجدر الإشارة إليه أخيرا، أن استكمال تكوين العقد و قيامه يتطلب بالضرورة تحريره في شكل رسمي و تسجيله و إشهاره لدى المصالح المختصة، ليكون بذلك مرجعا أساسيا لاستكمال قيام المستثمرة و قفية الفلاحية و قفية قانونا بتسجيلها في بطاقة

¹ المادة 05 من دفتر الشروط الملحق و في فقرة قيمة الإيجار و مدته من نموذج عقد الإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة، الملحقين، بالتوالي بالمرسوم التنفيذي 70/14 المذكور سابقا.

المستثمرات الفلاحية من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مع إشارة أرض وقفية فلاحية حسب نص المادة 30 من المرسوم التنفيذي 14/70 المذكور سابقا.

الفرع الثاني: تواجب عقد الإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة

سيتم دراسة حقوق و التزامات كلا طرفي عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية على ضوء أحكام المرسوم التنفيذي 70/14 المذكور سابقا، و بعض النصوص ذات الصلة، من خلال تحليل نظام المطبق على الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة.

أولا - حقوق المستأجر:

بالنظر للطبيعة الخاصة لنظام الإيجار المطبق على العقد محل الدراسة، فإنه يبدو جليا أن حقوق المستأجر تتمثل فيها يلي:

1- **حق الانتفاع:** و هو حق جوهرى و الذي ينصب على ارض الوقف الفلاحية كوعاء عقارى مباشر يستغله، و يمتد الاستغلال إلى أملاكه السطحية.

2- **حق البناء:** و هو إجراء استثنائي إذ يحق للمستأجر طلب الترخيص بالبناء من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و مصالح البلدية في تشييد مباني تتناسب و طبيعة المشرع المقدم

3- **حق في تجديد العقد أو فسخه:** و هنا يحق للمستأجر طلب تجديد العقد قبل نهايته وفقا للكيفيات و في المواعيد المحددة قانونا، أي تقديم الطلب خلال أجل سنة قبل نهايته، كما أن ملابسات فسخه تظهر و لو ضمنا من خلال عدم تجديد المدة¹.

4- **حق الخروج من الشيوخ:** يعتبر هذا الحق من الحقوق الخاصة لإعتباره عضوا في مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية، و هذا الحق خوله المرسوم التنفيذي 70/14

¹المادة 02 من دفتر الشروط الملحق من نموذج عقد الإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة، الملحقين، بالتوالي بالمرسوم التنفيذي 70/14 المذكور سابقا.

المذكور سابقا، و هنا منح الحق لأعضائها الخروج من الشيوع قصد تكوين مستثمرة فلاحية فردية، و هذا يستنتج من صريح نص المادة 02 من نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 70/14 المذكور سابقا بقولها: " للمستأجر الحق في ...- الخروج من الشيوع في حالة مستثمرة فلاحية جماعي مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي 490/79...".¹

5- **حق إبرام الشراكة:** إذ جاء القانون 03/10 في مادته 21 بأن يحق للمستثمرة إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان بعقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري و يتعين على الموثق المكلف بالتوثيق إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك، و بينت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 326/10 المذكور أنفا، كيفيات إبرام عقد الشراكة.

ثانيا: التزامات المستأجر:

لما كان للمستأجر حقوق عامة و حقوق خاصة ، فإنه بالمقابل عليه التزامات و ذلك بالنظر لطبيعة و خصوصية نظام الإيجار الطبق على الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة و نذكر أهمها فيما يلي:

1- **الالتزام بالتحويل:** و يخاطب هذا الالتزام كل شخص حامل سابقا لحق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز، فهو ملزم بتقديم ملفه لدى الهيئات الإدارية كالديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتقديم ملفه، قصد تحويل عملية حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، سواء بقرار ولائي أو عقد أداري، إلا ما كان مؤجلا بسبب العدالة و هذا ما تضمنته المادة 29 من المرسوم التنفيذي 70/14 المذكور سابقا، بقولها: "يؤجل العمل بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى الإيجار في حالة وجود نزاع قضائي تكون المستثمرة طرفا فيه، إلى غاية فصل الجهة القضائية فيه نهائيا"

2- **التزام باستغلال الارض:** و هو التزام باستغلال ارض الوقف الفلاحية استغلالا

¹ المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 84 في 1997/12/21.

أمثل و جعلها منتجة ذات مردودية، و ذلك وفقا لضابط الإدارة الشخصية و المباشرة من جهة و معيار الرجل الفلاح الحقيقي من جهة أخرى، يستتج هذا من المقطع الأول و الثاني من نص المادة 03 من دفتر الشروط النموذجي الملحق.

3- **التزام بدفع مبلغ الأجرة:** و هنا يكون المستأجر ملتزما بدفع مبلغ الأجرة في وقتها المحدد و ذلك سداد الرسوم و المصاريف الأخرى المرتبطة بالمستثمرة الوقفية الفلاحية طيلة مدة الإيجار لدى مديرية أملاك الدولة و كذا الإدارات الأخرى كل حسب تنظيمه و هيكله.

4- **التزام بالمحافظة على وجهة الأرض الفلاحية:** في هذا الالتزام يكون مستأجر الأرض الوقفية الفلاحية ملزما بالمحافظة على الأرض الفلاحية¹ و عدم تغيير طبيعتها و إلا اعد إخلالا لذلك، و يكون استعمال مباني المستثمرة في الوجه المخصص لها خادما للأرض الفلاحية، و يمنع عليه الإيجار من باطن للأرض الوقفية الفلاحية أو أملاكها السطحية المقامة بها كما جاء في نص المادة 03 من دفتر الشروط الملحق.

ثالثا: حقوق الطرف المؤجر:

بالنظر لطبقة و صفة الطرف المؤجر غي عقد الإيجار الاراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، إذ يتمثل في السلطة المكلفة بالأوقاف بالاشتراك مع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فالسلطة المكلفة بالأوقاف من حقها الترخيص و تلقي التصريح المسبق و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الرقابة بالاشتراك معها و تتجلى الحقوق فيما يلي:

1- **حق سلطة الوقف في الترخيص و تلقي التصريح المسبق:** و يتعلق الترخيص بتلك النشاطات المادية التي يرغب المستأجر ارض الوقفية الفلاحية في القيام بها ممارسة لمصلحته المشروعة كالبناء، و انه من الضروري استصدار رخصة البناء من البلدية إلا أن هذا لا يعني حصول المستأجر لترخيص مسبق من الإدارة المكلفة بالأوقاف و كذا

¹ المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بنموذج عقد الإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة، الملحقين، بالتوالي بالمرسوم التنفيذي 70/14 المذكور سابقا.

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

2- **حق الديوان في ممارسة الرقابة اشتراكا مع سلطة الوقف:** و يعتبر حق الرقابة مخولا قانونيا لكل من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و السلطة مكلفة بالأوقاف، وهنا تظهر سلطة ضبط نشاط المستثمرة الوقفية الفلاحية و يستنتج ذلك من نص المادة 32 من المرسوم التنفيذي 70/14 بقولها: " يجوز للسلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارسا في أي وقت الرقابة على المستثمرة الفلاحية الوقفية".

و هنا تنصب عملية الرقابة على تلك النشاطات المادية القائمة على الأرض الوقفية التي يقوم بها المستأجر في الميدان، و تشمل مطابقة النشاطات التي تقدم بها المستأجر من خلال بنود دفتر الشروط، و ما يجب التنويه له هو إلزام المستأجر تقديم يد المساعدة اللازمة التي تتناسب و معيار الرجل الحريص لمختلف الأعوان المكلفين بالرقابة.

رابعا: التزامات الطرف المؤجر:

إن مبدأ توازن العقد يفرض التزامات لكلا الطرفين، و هنا فإن للطرف المؤجر ممثلا في السلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التزامات قانونية مقابل تمتعه بالحقوق المذكورة أعلاه، و تتجلى التزامات السلطة المكلفة بالأوقاف و التزامات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كما يلي:

1- **التزام بالتحويل:** إن ابرز التزام يفرضه النظام المطبق على عقد الإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة على الديوان لوطني للأراضي الفلاحية هو الالتزام بدراسة طلبات تحويل نمط الاستغلال السابق إلى إيجار، و هو التزام جوهري في إطار مسعى تشاوري و تنسيقي مع السلطة المكلفة بالأوقاف، يشمل دراسة الطلب المودع خلال أجل سنة واحدة من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي 70/14.

2- **التزام بتسليم العين المؤجرة:** إنه من بديهي عقد الإيجار هو تسليم العين المؤجرة

للمستأجر قصد ممارسة عمله عليها وفق ما تم الاتفاق له ضمن خلال بنود دفتر الشروط، إذ ينتقل هذا الحق من السلطة المكلفة بالأوقاف إلى المستأجر عن طريق تنصيبه و تسليمه للعين المؤجرة.

و خلاصة مبحثنا هذا أن المشرع الجزائري جعل لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة كآلية لاستغلال مقوماته الأساسية، إذ أن الطرف المؤجر المشترك بين السلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ما هو إلا توطيد للعلاقة بين الإدارات و تنسيقها مع بعضها البعض، و الطرف المستأجر سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، أما محل العقد فإن ارض الوقف الفلاحية بأصنافها عند استرجاعها و تسوية وضعيتها تشمل العين المؤجرة لتوازيها أجرة العين و مقابلها من أتوى و رسوم تفرض عليها و كذا مدة 40 سنة قابلة للتجديد كمدة للعقد.

كما جعل لعقد الإيجار توابع تظهر في الآثار المترتبة عليه، فتلخصت في حقوق المستأجر كالانتفاع و استغلال الأرض الوقفية الفلاحية كحق جوهرى ناهيك عن حقوق في دفتر الشروط لصيقة بطبيعة الأرض كالبناء و الشراكة....الخ، و في المقابل فإن للمؤجر سلطة الترخيص و حق الرقابة على ممارسة النشاطات الميدانية لضمان تحقيق تكافل و انسجام هدفه هو تحقيق اكتفاء غذائي و المساهمة في الدخل الوطني لما يضمن المصلحة العامة للجميع.

المبحث الثاني: نظام استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

إن عملية المزوجة ما بين العقارات الوقفية و عملية الاستثمار الحقيقي يستوجب نظاما تعاقديا يحقق هذا المقصد بما يتوافق مع طبيعة و مقتضيات الوقف، و من هنا تبنى المشرع الجزائري وفق آخر المستجدات في مجال دعم الاستثمار الوقفي، ما أسماه بعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لمشاريع استثمارية، و يعتبر هذا العقد آخر آلية وصلت إليها المؤسسة التشريعية الوقفية في الجزائر، إذ تم تتقنين مختلف أحكامه و تنظيم كفاءات تطبيقه على أرض الواقع بموجب مراسيم تنفيذية، إذ له أسس يبني عليها تعتبر بمثابة مقومات له و تراتيب تنتج عليه تعتبر تابع له.

و على هذا الأساس سيقسم مبحثنا هذا على مطلبين سندرس في المطلب الأول مقومات عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار في حين يخصص المطلب الثاني لدراسة تابعه.

المطلب الأول: مقومات عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

أكد المشرع الجزائري في إطار أحكام قانون الأوقاف رقم 10/91 المؤرخ في 199/04/27 المعدل و المتمم على ما يلي: "السلطة المكلفة بالأوقاف حق إبرام عقود في إطار أحكام المادة 08 أعلاه، تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم"¹.

و المقصود بذلك أن لسلطة الوقف حق إبرام عقود استغلالية استثمارية تنموية على الأملاك الوقفية العامة التي تتولاها إدارة و تسييرا، و هنا صدر التنظيم المقصود بالمادة المذكورة أعلاه، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 213/18 المؤرخ في 2018/08/20

¹ انظر المادة 26 مكر 11 المستحدثة بموجب المادة 04 م قانون 07/10 المؤرخ في 2001/05/22 السابق الذكر.

المحدد لشروط و كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية¹، الذي يعتبر إحدى علامات تجسيد حق السلطة في إبرام عقود استثمارية لأمالك الوقف، إذ يتولى بالتنظيم ما أسماه المشرع الجزائري بعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، و يظهر ذلك جليا في مادته الأولى التي حملت الصياغة التالية: " تطبيقا لأحكام المادة 26 مكرر 11 و طبقا لأحكام المادة 45 من القانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 و المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم المذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم لتحديد شروط و كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية "، و بذلك يكون قد أسس هذا المرسوم الجديد أحكام على نصوص قانون الأوقاف لا سيما نص المادتين 26 مكرر 11 و 45 منه، هاته الأخيرة التي تقتضي احترام إرادة الواقف و مقاصد الشريعة الإسلامية عند تنمية و استثمار أملاك الوقف، بل أكد المشرع هذا الضابط مرة أخرى بموجب أحكام المرسوم المذكور أعلاه عندما نص صراحة: " تهدف عملية استغلال العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية في مفهوم هذا المرسوم إلى ضمان تثمين هذه الأملاك و تنميتها وفقا لإرادة الواقف و طبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف و طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما".²

و تطبيقا لهذا الاطار القانوني الذي رسمه المشرع الجزائري بين المرسوم الجديد أحكاما مختلفة و موضوعية و إجرائية تعتبر مقومات يستمد من خلالها عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار وجوده القانوني، و من تلك الأحكام ما يعبر في حقيقته على أركان موضوعية للعقد و منها ما يعبر عن إجراءات ينبغي توافرها لاستكمال قيام العقد، و على هذا الأساس سنقسم مطلبنا هذا إلى فرعين، يخص الفرع الأول لدراسة أركان عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار و الفرع الثاني إجراءات إبرام هذا العقد.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 213/18 المؤرخ في 2018/08/20 المحدد لشروط و كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 2018/08/29.

² الدكتور لعميري ياسين و الدكتور بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 186.

الفرع الأول: أركان عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار:

بالرغم من خصوصية هذا العقد المنظم بموجب المرسوم التنفيذي 213/18 المذكور سابقا، وكذا الطبيعة الخاصة للعقارات الوقفية التي يرد عليها، و كونه عقد يحمل بين طياته طابع الاستثمار، فإنه لا يخرج بأي حال من الأحوال عن سائر العقود و لا يقوم أصلا إلا على أركان العقد المتمثلة في طرفي العقد و محله ممثلا في العين الوقفية المستغلة و مدته.

أولا: أطراف عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار: إن المطلع على أحكام المرسوم التنفيذي 213/18 المذكور سابقا يتضح له أن أطراف عقد استغلال العقارات لوقفية الموجهة للاستثمار تتمثل في كل من السلطة المكلفة بالأوقاف و المستثمر.

1- **السلطة المكلفة بالأوقاف:** اعتبر المشرع الجزائري السلطة المكلفة بالأوقاف طرفا في العقد بصريح نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 213/18 المذكور أعلاه، بقولها: " تتم عمليات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للانجاز مشاريع استثمارية بموجب عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف و المستثمر"، و من هنا نستنتج أن اصطلاح السلطة المكلفة بالأوقاف جاء صريحا إذ مكن المشرع هيئتين من السيطرة على عقارات الوقف و خولهما التدخل عند تطبيق عقد استغلال انجاز مشاريع استثمارية تتمثلان في وزير الشؤون الدينية و الأوقاف على المستوى المركزي و مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف على المستوى المحلي.

فتدخل وزير الشؤون الدينية و الأوقاف يخضع من الناحية القانونية لأحكام المرسوم التنفيذي 99/89 المؤرخ في 27/06/1989 الذي ينظم صلاحيات وزير الشؤون الدينية و الأوقاف¹، الذي يخول له تجسيد مختلف العقود الإدارية لاستغلال العقارات الوقفية، و بالعودة للمرسوم التنفيذي 213/18 المذكور سابقا لا سيما نص المادة 11 بقولها:

¹ المرسوم التنفيذي 99/89 المؤرخ في 27/06/1989 الذي ينظم صلاحيات وزير الشؤون الدينية و الأوقاف الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 28/06/1989.

تختص السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة في وزير الشؤون الدينية و الأوقاف بعملية مباشرة الإجراءات ذات الصلة لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية"، و هنا خول المشرع الجزائري بصريح نص المادة تدخل وزير الشؤون الدينية و الأوقاف الترخيص بمباشرة إجراءات إبرام عقد استغلال العقارات الوقفية و له سلطة الإشراف و المتابعة بذلك، بعد استشارة و استطلاع رأي بعض الهيئات لما خولته المادة 09 من المرسوم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 المذكور سابقا، و يكون مجال طلب الاستشارة من اللجنة بخصوص دراسة المشروع الاستثماري الوقفي المزمع إنجازه و جدواه الاقتصادية على الدخل الوطني و التنمية المستدامة و استعانة اللجنة بالخبراء و أهل الاختصاص في مجال دراسات الجدوى الاقتصادية و الاجتماعية للمشاريع ، لتمكين الوزير من الترخيص بانجاز المشروع الاستثماري الوقفي بموجب عقد الاستغلال.

أما تدخل مديريات الشؤون الدينية و الأوقاف فيخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 200/2000 المؤرخ في 2000/06/26¹، و الذي خول هو الآخر حق إبرام عقود استغلال الأملاك الوقفية تحت وصاية مدير الشؤون الدينية و الأوقاف، و باعتباره موظف عام فيكتسي هذا العقد طابع الرسمية بالمفهوم الوارد من نص المادة 324 من القانون المدني بقولها: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه" ، و عليه فإن تدخل مديرية الشؤون الدينية لا يقتصر فقط لحظة إبرام العقد، بل يتعدى ذلك ليشمل الإشراف على تنفيذ الإجراءات إبرام العقد و الإعلان عن المشروع و السهر على شؤون الوقف.

2- **المستثمر:** ورد المستثمر صراحة في نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 213/18 المذكور أنفا، و جعله المشرع الجزائري يتمتع بإحدى الصفتين (طبيعي أو معنوي)، و هذا ما ورد في نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي المذكور أنفا².

¹ المرسوم التنفيذي رقم 2000/200 المؤرخ في 2000/07/26 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية و الأوقاف في الولاية و عملها، الجريدة الرسمية عدد 47 المؤرخة في 2000/08/02.

² المادة 06 من المرسوم التنفيذي 213/18 المؤرخ في 2018/08/20 المذكور أعلاه بقولها: "يمكن كل الأشخاص الطبيعية و/أو المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري الترشح للاستفادة من العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار فصد

فالنسبة للشخص الطبيعي لم يبين المشرع الجزائري شروط واضحة للترشح للاستفادة من عقد استغلال أحد العقارات الوقفية قصد انجاز مشروع من المشاريع الاستثمارية، لكن ما هو في الأصل العام أن يكون الشخص الطبيعي متمتع بكامل حقوقه المدنية و الأهلية القانونية في تسيير مصالحه¹.

أما بالنسبة للشخص المعنوي فقد اشترط المشرع صراحة خضوعه للقانون الجزائري، و يتم إثبات توافر هذا الشرط فيه بالرجوع إلى قرار إنشائه أو عقد تأسيسه حسب طبيعته، غير أنه و بالرجوع لدفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 2013/18 المذكور سابقا، منحت للمستثمر صفة الشخص المعنوي العام أو الخاص بالشخص المعنوي العام هو تلك السلطة التي تمارس نشاطا إداريا ابتغاء تحقيق مصلحة عامة تظهر على المستوى الإقليمي أو المرفقي في إطار قواعد عامة، بعكس الشخص المعنوي الخاص فهو كل تجمع يرم لتحقيق غرض معين يتأتى من ورائه نشاط خاص مريح مشروع قانونا.

ثانيا: محل عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار: طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 213/18 المذكور سابقا، فإن المشرع الجزائري يكون قد وضع محل عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار بين نطاق العيني و إطاره الزمني و هذا ما سنتناوله على التوالي:

1- **العين الوقفية المستغلة:** على أساس نصوص المرسوم التنفيذي 213/18 المذكور سابقا لا سيما نص المادة 02 منه بقولها: " تسري أحكام هذا المرسوم على الأملاك الوقفية العقارية العامة المبنية أو غير المبنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة و التعمير المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما"، ومن هنا نستنتج أن العين الوقفية المستغلة تعتبر حيزا ثابتا من حيث الأحكام، و هي جزء من الحظيرة العقارية للأوقاف التي تم حصرها بمبادرة من السلطة المكلفة بالأوقاف بالتنسيق

استغلالها"

¹الدكتور لعيميري ياسين و الدكتور بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 189

مع مختلف شركائها، حيث أضفى المشرع الجزائري عليها صفة العمومية تماشياً و نص المادة 08 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم، علماً أن العقارات الوقفية العامة المبنية و القابلة للبناء محل المرسوم التنفيذي 213/18 السابق الذكر.

و من ناحية أخرى جعل المشرع الجزائري العين الوقفية المستغلة بموجب العقد المستحدث تتراوح ما بين العقارات الوقفية المبنية و كذا الأراضي القابلة للتعمير، و حدد مدلولها بموجب المادة 07 منه بقولها: " تتمثل العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار في مفهوم هذا المرسوم فيما يأتي:

- الأراضي غير المبنية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية
- العقارات المبنية التي تحتاج إلى إعادة تهيئة أو توسعة أو إدخال تحسينات عليها أو هدم بغرض إعادة البناء أو تغيير استعمالها الأولي لاستقبال المشاريع الاستثمارية

و في جميع الحالات تدمج مرافق المشروع الاستثماري ضمن العقارات الوقفية العامة".

و من هنا يكون المشرع الجزائري قد أفصح عن الحالات الأرض الوقفية، فقد تكون أرض وقفية غير مبنية لكنها موجهة لاستقبال مشاريع استثمارية، أي أنها تستوعب عملية تقنية تسمى بالبناء و تسمى في نظر القانون بكل عملية تشييد بناية و / أو مجموعة من بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو المهني، أو تشكل وعاء عقاري تتوفر فيه حقوق البناء.

أما بالنسبة للعقارات الوقفية المبنية الجاهزة لاستقبال مشاريع استثمارية، فهي تلك المباني المشيدة و القائمة فوق الأرض¹.

أما بالنسبة للعقارات الوقفية المبنية التي تحتاج لإعادة تهيئة أو توسعة أو إدخال تحسينات عليها أو هدمها بغرض إعادة البناء أو تغيير في استعمالها الأولي لاستقبال المشاريع الاستثمارية، فهي تحتاج عمليات تقنية تجعلها تستوعب المشاريع الاستثمارية.

¹الدكتور لعميري ياسين و الدكتور بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 190

و من جهة أخرى فإن المشرع الجزائري استثنى العقارات المبنية المصنفة ذات طابع أثري و ذلك مهما كان نظام ملكيتها، و هي الخاضعة لأحكام المرسوم التنفيذي 55/16 المؤرخ في 2016/02/01 المحدد لشروط و كفاءات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة¹،

2- مدة عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار: لقد نص المشرع الجزائري على مدة عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار بصريح نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 213/18 المذكور سابقا: "تستغل العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار كما هو محدد في المادة 04 أعلاه لمدة أدناها خمسة عشر (15) سنة و أقصاها ثلاثين (30) سنة قابلة للتجديد على أساس المردودية الاقتصادية للمشرع الاستثماري، يتم التجديد لفائدة المستثمر أو لذوي حقوقه"

كما تناول المدة بموجب دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، كون المشرع الجزائري لم يحدد المدة بصفة مطلقة بل جعلها تتراوح ما بين خمسة عشر (15) و ثلاثين (30) سنة قابلة للتجديد و التوريث، على عكس العقود الأخرى كعقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المحددة ب 40 سنة قابلة للتجديد، و التي حدد من خلالها مدة واحدة ثابتة.

و لعل الحكمة من جعل المدة العقد غير ثابتة، إذ لا يمكن لسلطة الوقف أن تتوقع بالتحديد المدة التي يتطلبها عملية إنجاز المشروع الاستثماري بالنظر لصعوبة ضبط المتغيرات المتحركة في ذلك (ملاسبات و ظروف الانجاز)، فقد تطول المدة أو تقصر دون أن تتجاوز الحدود التي وضعها المشرع، أي بمعنى قيام المشرع بتوقيع الحيز الزمني الذي يتم في إطاره تنفيذ جوهر العقد الاستثماري، و التالي فإن عقد استغلال العقارات الوقفية يعد من العقود الزمنية و مركز طرفي العقد يدور وجوده تبعا للمدة الثابتة في العقد.

و من هنا تكون المدة التي ضربها المشرع الجزائري أجل تم تقديره من قبله لسببين

¹ المرسوم التنفيذي 55/16 المؤرخ في 2016/02/01 المحدد لشروط و كفاءات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، الجريدة الرسمية العدد 07 المؤرخة في 2016/02/07.

مباشر و غير مباشر¹، فالسبب المباشر يتمثل في طبيعة المقصد العقدي، و هو إقامة مشروع استثماري بملاساته المختلفة من الناحية الإدارية و المادية و التقنية من جهة، و من جهة أخرى تمكين المستثمر في استغلال المشروع مع دفع ما عليه من حقوق و رسوم و مصاريف لسلطة الوقف، أما السبب غير المباشر فأساسه طبيعة الأملاك الوقفية في حد ذاتها فهي غير قابلة للتصرف و لا للحجز، كما لا تسري أحكام التقادم عليها.

كما يظهر جليا من نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 213/18 المذكورة أعلاه، أنها قابلة للتجديد، و هذا المبدأ لا يتنافى و الثوابت القانونية إذ يحق للمستثمر طلب تجديد مدة العقد قبل انتهائها بمدة سنة و هذا ما ورد في إحدى نصوصه كما يلي: " يمكن مراجعة شروط عقد الإيجار عند نهاية سنة تاريخ سريان العقد أو تجديده و لا سيما قيمته و مدته"².

الفرع الثاني: إجراءات إبرام عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار:

بعد أن خول المشرع الجزائري للسلطة المكلفة بالأوقاف مباشرة إجراءات إبرام عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، نص على صيغتين في إبرامه تتمثل الصيغة الأولى في تقديم العروض و تعتبر قاعدة عامة و صيغة التراضي كاستثناء³ و هذا ما سنفصله كالاتي:

أولا: اعتماد صيغة تقديم العروض في إبرام العقد كقاعدة عامة:

وضع المشرع الجزائري إجراءات تطبيق صيغة تقديم العروض من خلال مختلف نصوص المرسوم، و كذا دفتر الشروط النموذجي و ملاحقه، و تمر بمراحل وفقا لما جاء في المرسوم التنفيذي 213/18 بمراحل عديدة و هي مرحلة الإعلان عن المشروع

¹الدكتور لعميري ياسين و الدكتور بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 216.

² المادة 28 من المرسوم التنفيذي 213/18 المذكور أعلاه.

³ المادة 12 من نفس المرسوم المذكور سابقا بقولها: " يكون استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في مفهوم هذا المرسوم عن طريق تقديم عروض، تفتح باب المنافسة لاختيار أحسن مشروع لفائدة الوقف كقاعدة عامة أو عن طريق التراضي "

و سحب دفتر الشروط تم مرحلة إيداع العروض، تم فتح الأظرفة و تقييمها و أخيرا انتقاء أحسن عرض.

إذ يتم الإعلان عن المشروع في صحيفتين وطنين على الأقل، و عن طريق ملصقات في الأماكن المخصصة لهذا الغرض وذلك وفق النموذج المحدد من قبل وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف، كما أجاز المشرع الإعلان بأي وسيلة أخرى، ليتم بعدها سحب دفتر الشروط من مقر مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف للولاية المعنية بالمشروع مقابل دفع مبلغ مالي يتم تحديد قيمته، في حساب إيرادات الأوقاف، كما يطع المترشح على الملف التقني المعد رفقة دفتر الشروط و المتضمن خصوصا مختلف المخططات الواجب التقيد بها، مع العلم أن تقديم العروض يكون عن طريق تعهدات مختومة تحمل عبارة " عرض خاص باستغلال العقار الوقفي الموجه لانجاز مشروع استثماري لا يفتح" .

تم تأتي مرحلة الإيداع، إذ يتم إيداع العرض في اليوم المحدد قبل منتصف النهار لدى مقر مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف، مع ضرورة مراعاة طبيعة المشروع الاستثماري و مكوناته في تحديد آجال إيداع العروض و يحتوي ملف المستثمر بالخصوص على تعهد وفق النموذج المرفق يحمل هوية المستثمر و معلوما أخرى عنه و كذا وصل سحب دفتر الشروط و وصل إيداع إيرادات الأوقاف.

ثم تأتي مرحلة فتح و تقييم العروض و استكمال شكيلات العقد، فيها وضح المشرع الكيفيات التي يتم من خلالها فتح العروض المودعة و تقييمها و ضوابط ذلك إلى غاية الوصول للإبرام النهائي لعقد الاستغلال، و في خضم ذلك نص على إنشاء لجنة خاصة مكلفة بدراسة العروض على مستوى الولاية يرأسها السيد الوالي أو ممثله، تكلف بعملية فتح العروض المقدمة من قبل المرشحين و دراستها و تقييمها و انتقائها الأولي و الانتقاء النهائي لها و استخراج أحسن عرض مالي و تقني لفائدة الأوقاف على أساس المعايير و القواعد المعمول بها في مجال الاستثمار، مع مراعاة انسجام طبيعة المشروع مع خريطة الاستثمار للولاية¹.

¹ انظر المواد 13 و 14 من المرسوم التنفيذي 213/18 المؤرخ في 20/08/2018 السابق الذكر

و على إثر الانتقاء الأولي تقوم اللجنة بدعوة المستثمرين الثلاثة الأوائل للذين تم اختيارهم و ذلك بشكل مكتوب لاستكمال ملفاتهم، أما في مرحلة التقييم النهائي فتختار اللجنة على أساس النتائج المتوصل إليها، أحسن عرض، لتختتم اللجنة أعمالها بتحرير محضر تقييم العروض يوقع عليه الرئيس و أعضاء اللجنة، و يرفع الوالي المقترح المضمن أحسن عرض إلى وزير الشؤون الدينية و الأوقاف، ليقوم هذا الأخير بإصدار قرار يتضمن الترخيص باستغلال العقارات الوقفية الموجه للاستثمار و تبلغ نسخة للمعني.

و في الأخير يقوم مدير الشؤون الدينية و الأوقاف بإعداد العقد و يخضع هذا العقد لشكليات التسجيل و الإشهار العقاري طبقا للمادة 24 من المرسوم التنفيذي 213/18 المذكور أنفا¹.

ثانيا: اعتماد صيغة التراضي في إبرام العقد كاستثناء:

جعل المشرع الجزائري صيغة التراضي كآلية لإبرام عقد إيجار الأملاك الوقفية، غير أنه لم يحدد صراحة نطاق تطبيق هاته الآلية، بل إنما ذكر حالات تحمل على المعنى الواسع و هو ما يظهر في نص المادة 49 من المرسوم التنفيذي 213/18 المذكور سابقا بقولها: " يمكن تأجير الملك الوقفي بالتراضي لفائدة نشر العلم و تشجيع البحث فيه و سبل الخيرات بترخيص من وزير المكلف بالشؤون الدينية و الأوقاف و بعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف المذكورة في المادة 09 أعلاه"، ما يلاحظ و يستنتج من هذه المادة أن أوجه الإيجار عن طريق التراضي تتمثل في نشر و تشجيع البحث فيه و كذا سبل الخيرات، ذلك أن سبل الخيرات وردت علل سبيل امن هاته الصيغة طبقا لأحكام لمثال لا الحصر فهي تشمل مؤسسة المسجد في مال الحفاظ على حرمة المسجد و أملاكه و ترشيد أداء الزكاة ، ترشيد استثمار الأوقاف، المساهمة في حل المشاكل الاجتماعية كالزواج و رعاية الأيتام و مساعدة المحتاجينالخ.

و جعل المشرع الجزائري من هاته الصيغة طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 213/18

¹ تعد العقد مديرية أملاك الدولة بالتعاون مع المحافظة العقارية في مرحلة الإشهار و التسجيل و تقوم مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف بتسليمه للمعني و يدون ذلك في سجل خاص بالاستلام.

المذكور سابقا، آلية استثنائية في إبرام عقد استغلال على القاعدة العامة المتمثلة في إجراء تقديم العروض، و قد ذكر المشرع حالتين، حالة عدم جدوى المشروع الاستثماري و حالة المشاريع الكبرى المتنوعة الموجهة للشباب،

ففي الحالة الأولى - حالة عدم جدوى المشروع الاستثماري- فجاءت المادة 20 من المرسوم التنفيذي 213/18 المؤرخ في 20/08/2018 السابق الذكر بقولها: "يمنح استغلال الأملاك الوقفية بالتراضي في اطار الاستثمار بعد استفتاء تنظيم عمليتين متتاليتين عن طريق تقديم العروض أثبتا عدم الجدوى بالنسبة للمعايير و القواعد المعمول بها في مجال الاستثمار"، و على هذا الأساس فإن مناط اعتماد أسلوب التراضي وفقا لهذه الحالة يتحقق عند عدم جدوى منح العقد وفقا لصيغة تقديم العروض.

أما الحالة الثانية - حالة المشاريع الكبرى المتنوعة الموجهة للشباب- فقد جاءت بها المادة 21 من نفس الرسوم بقولها: "يمكن اللجوء بصفة استثنائية إلى صيغة التراضي عندما يتعلق الأمر بتشجيع مشاريع استثمارية ذات أهمية و مردودية كبرى للأملاك الوقفية أو ذات بعد وطني أو تلك التي تحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الاجتماعي، كما يمكن منح الاستغلال بالتراضي لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية على عقارات وقفية تتناسب مع انجاز مشاريع استثمارية مصغرة"، و على هذا الأساس اعتمد المشرع الجزائري لإبرام العقد متى تبين أن المشروع الاستثماري المزمع انجازه سيدعم الوقف بمردودية عالية، فيحقق ريعا ماليا له اثر في زيادة الإنتاج، أو إذا اكتسى المشروع طابع وطني و المقصود منه استتفاع كافة شرائح المجتمع منه على الصعيد الوطني كبناء مستشفى مثلا، أو إذا تبين أن المشروع سيحقق قيمة مضافة للمجتمع فيسد حاجاته و يساهم في معالجة مختلف اختلالات المجتمع كإنجاز مصانع ضخمة تحوي عدد كبير من العمال و توفر سلع و حاجيات للسوق الوطنية.

و كنتيجة لما سبق ذكره، فإن المشرع الجزائري و كما فعل بخصوص صيغة التراضي المعتمدة لإبرام عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، يكون قد اقتبس من كلا صورتَي التراضي المعتمد لأبرم الصفقة العمومية¹ لا سيما حالة المشروع

¹قانون 12/23 المؤرخ في 05/08/2023 المحدد قواعد العامة المتعلقة بالصفقات العمومية.

الاستثماري ذي الأولوية و الأهمية الوطنية الوطنية من حالات التراضي البسيط، و حالة عدم جدوى تقديم العروض من حالات التراضي بعد الاستشارة ، بينما ما ذكره بالنسبة لحالة المشاريع الاستثمارية الموجهة للشباب فيمكن اعتبارها في ظل النص عليها بالمفهوم الذي تبناه المشرع، أحد صور تشجيع سبل الخيارات كحالة موجبة لاعتماد صيغة التراضي لإبرام عقد الإيجار الوقفي.

المطلب الثاني: توابع عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

بعد أن كان لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار وجود قانوني بإستثناء جميع أركانه و إجراءات إبرامه وفقا لما سبق بيانه، فإنه سياترئب عليه جملة من التوابع تسمح في جوهرها بإنشاء مركز قانوني ثابت لكلا طرفيه.

و يعبر عن ذلك المركز من الناحية القانونية بآثار العقد ما بين الطرفين، و هما في هذا المقام كل من السلطة المكلفة بالأوقاف و المستثمر، و عليه يخول عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار لكلا منهما جملة من الحقوق و الالتزامات.

و على هذا الأساس سنقسم مبحثنا هذا إلى مطلبين يخص المطلب الأول لدراسة حقوق و التزامات المستثمر مع بيان الجزاء المترتب على إخلالاته، و المطلب الثاني يخص لحقوق و التزامات السلطة المكلفة بالأوقاف.

الفرع الأول: حقوق و التزامات المستثمر:

خول عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار جملة من الحقوق لصالح المستثمر كما حمله مجموعة من الالتزامات المختلفة و ذلك في صلب أحكام المرسوم التنفيذي 213/18، و نموذج دفتري الشروط الملحقين به¹، و يستوي مبدأ التمكين من الحقوق و التحميل للالتزامات ما بين المستثمر الشخص الطبيعي و حتى المعنوي، إذ لم

¹ المواد 14 وما يليها من نموذج دفتر الشروط الملحق بالرسوم التنفيذي 213/18.

يرد أي تمييز للمشرع في هذا الإطار و على هذا الأساس سنقسم مطلبنا هذا إلى فرعين ندرس في الفرع الأول حقوق المستثمر و في الفرع الثاني واجباته و التزاماته.

أولاً: حقوق المستثمر

صرحت المادة 19 من نموذج دفتر الشروط المحدد لبنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم عروض، و المادة 14 من نموذج دفتر الشروط المحدد لبنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي¹ على ثلاثة حقوق للمستثمر و هي:

أولاً: الانتفاع بعائدات الاستغلال: مختلف المضامين و أحكام حق الانتفاع بعائدات الاستغلال الذي خوله المشرع للمستثمر بموجب المرسوم التنفيذي 213/18 و أساسها يرتبط بالمراحل التنفيذية للعقد، ليكون لحق الانتفاع طبيعته أثناء سريان مرحلة الانجاز التي تسري منذ تاريخ إبرام عقد الاستغلال إلى غاية إتمام الأشغال المتفق عليها بالعقد، ليكون للمستثمر مصلحة المشروعة في استغلال و الانتفاع بالعين المؤجرة، و هذه الأخيرة تختلف في طبيعتها العينية من حيث المساحة و الحجم، شريطة أن تكون صالحة للانتفاع و جاهزة لاستقبال أحد المشاريع الاستثمارية.

و إما أن تكون العين الوقفية محل حق الانتفاع المستثمر، أحد العقارات القابلة للبناء فلا يستوي أن تكون أرض فلاحية أو منجمية، إذ يتعطل حق الانتفاع إذا كانت أرض مخربة، أما بالنسبة للسلطات التي يخولها هذا الحق للمستثمر فتلك الثابتة في مفهوم القواعد العامة لحق الانتفاع، باعتباره أحد الحقوق العينية المنقرعة عن حق الملكية، مع العلم أن هاته الأخيرة يراد بها حق التمتع و التصرف في الأشياء، و عادة ما يعبر حق التمتع على حق الانتفاع الذي يخول في جوهره سلطتي الاستعمال و الاستغلال

¹ كلا نموذجين نموذج دفتر الشروط المحدد لبنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم عروض، و نموذج دفتر الشروط المحدد لبنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، الملحقين بالمرسوم التنفيذي 213/18 لمؤرخ في 20/08/2018 السابق الذكر.

للشيء دون التصرف في رقبته¹ .

و لما كان كذلك يكون من حق المستثمر أن يستعمل و يستغل العين الوقفية المعقود عليها، سواءا كانت بناءا أو أرضا صالحة للبناء، و ذلك أثناء مرحلة الانجاز، و من هنا فإن استعمال الأرض يتحقق بمجرد وضع اليد عليها و قيام تلك الرابطة المعنوية بين المستثمر و الأرض الوقفية، بينما استغلالها يتحقق عبر ذلك الوجه الذي يتمكن المستثمر من إدخاله الأرض الوقفية في عملية تقنية أساسها البناء و استعمالها و استغلالها لتتكيف مع المشروع الاستثماري.

و لقد حدد المشرع الجزائري ضوابط الدخول في مرحلة الاستغلال و وسيلة إثبات ذلك، وفقا لنص المادة 17 من الدفتر النموذجي بقولها: "يدخل المشروع الاستثماري حيز الاستغلال بعد الحصول على شهادة المطابقة و التراخيص لازمة لممارسة النشاط و وفاء المستثمر بكل التزاماته، و يثبت ذلك بموجب محضر الدخول في مرحلة الاستغلال يعده مدير الشؤون الدينية و الأوقاف، يمكن بشكل استثنائي الترخيص بالمشروع في الاستغلال جزئيا إذا لم تؤثر عملية بناء المرافق المتبقية غير المنجزة على المشروع الاستثماري"، و بالتالي يفهم من نص المادة وجود صورتين للدخول في مرحلة الاستغلال، الدخول في الاستغلال لكلي و ذلك بضوابط أصلية تقتضي حصول المستثمر على شهادة المطابقة بعد الانتهاء من الأشغال، و الصورة الأخرى للاستغلال، فتتمثل في الشروع في عملية الاستغلال جزئي أي قبل إتمام عملية الانجاز ، بما معناه قبل الحصول النهائي على شهادة مطابقة الأشغال، و ذلك بناءا على ترخيص مسلم من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة في مدير الشؤون الدينية و الأوقاف، متى تمكن من تقدير عدم الحصول أثر كلي على المشروع الاستثماري نتيجة عدم استكمال إقامة جميع المرافق، أو بما معناه ألا تكون هاته الأخيرة أثر جوهري في سير المشروع وفقا لما ذكر، يتم إثبات الشروع فيه، عن طريق محضر تعده سلطة الوقف ممثلة في مدير الشؤون الدينية و الأوقاف².

¹الدكتور لعميري ياسين و الدكتور بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 258.

²الدكتور لعميري ياسين و الدكتور بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 262

ثانيا: حق استغلال الاستثمار بشكل مباشر أو عن طريق الإيجار من الباطن:
و من ناحية ثانية حدد المشرع حق آخر يدخل في صميم الحق الأول و هو حق المستثمر في الاستغلال المباشر للمشروع أو عن طريق الإيجار من الباطن، و المقصود بذلك حقه في تحصيل الربح الناتج عن المشروع الاستثماري، و المغزى من ذلك انتفاع حر خال من أي تعرض صادر من قبل السلطة، و تأتي من جهد شخصي أو وجود علاقة مباشرة بين المستثمر و مستخدميه و إمكانياته المادية.

إن طبيعة العائدات التي يحصل عليها المستثمر نتيجة الاستغلال المباشر ترتبط بطبيعة المشروع الاستثماري في حد ذاته، فقد تكون ثمنا مقابل لبيع السلعة التي ينتجها المشروع كمصانع مثلا، و قد تكون مقابل ماليا مهما كانت تسمية رسما أو ثمنا أو أجرة نظير خدمة مؤداة.

أما الاستغلال غير المباشر فيتحقق من خلال وجود شخص آخر يتخلل العلاقة ما بين المستثمر و عملية الاستغلال المشروع الاستثماري، فتنشأ علاقة جديدة ما بين هذا الشخص و عملية الاستغلال و الناظم الوحيد لهاته العلاقة عقد التأجير للمشروع من الباطن الذي جعل المشرع إبرامه حقا للمستثمر، كما أن ما يحصل عليه المستثمر الأصلي بسبب استغلال غير المباشر يكون عبارة عن بدلات الإيجار، إذ يحددها الاتفاق التعاقدي الثابت بموجب عقد التأجير من باطن.

ثالثا: حق الاستفادة من تجديد عقد الاستثمار: خول المشرع الجزائري للمستثمر الحق في تجديد العقد، سواءا كان شخص طبيعي أو معنوي و مهما كانت طبيعة المشروع الوقفي، مشروع عادي أو ذا قيمة كبرى على تنمية الوقفية و الوطنية، يسري حق التجديد المخول للمستثمر على العقد الأصلي برمته، أي حسب المدة الأصلية المتفق عليها.

إن حق التجديد للعقد لا يقتصر على المستثمر فقط، و إنما هو حق مشروع مخول لورثته أيضا بعد وفاته، أو لذوي حقوقه كما عبر عنه المشرع الجزائري دفترتي الشروط الملحقين،¹ و جعل مركز قانوني للورثة بهذا الشكل أمر يتوافق و المبادئ العقدية الثابتة،

¹ المادة 14 من دفتر الشروط المحدد لبنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم عروض، و المادة 10 من دفتر الشروط المحدد لبنود و الشروط المطبقة على

و منه فإن احتمال حصول واقعة الوفاة للمستثمر أثناء سريان لمدة الأصلية للعقد يبقى قائما، و للورثة الحق حلول مكان مورثهم و التمسك بكافة حقوق العقد.

إن الأصل في ممارسة حق التجديد لا يتطلب أية وسيلة للتعبير عنه، ذلك أنه يتم بشكل ضمني سواء لصالح المستثمر أو ورثته، و هي قرينة قررها المشرع بإرادته و يجوز الخروج عن الأصل بالتعبير عنها، و في حال عدم التجديد يعبر عنها عن طريق تصريح كابي يتم إعلامه للسلطة المكلفة بذلك، أما عن الأجل القانوني اللازم للممارسة حق التجديد للعقد فهو سنة قبل الانتهاء المدة الأصلية للعقد.

و أخيرا يكون لحق التجديد توابع قررها المشرع في الحقيقة لصالح السلطة المكلفة بالأوقاف لما لها من إمكانية مراجعة بنود العقد لا سيما ما يتماشى و المتغيرات المالية أو ما تفرضه السوق الوطنية.

ثانيا: التزامات المستثمر

في مقابل تمتع المستثمر بحقوق ثابتة له بموجب عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، فإن التنفيذ الفعلي له يقتضي تحميله جملة من الالتزامات مع متابعته بالجزاء المناسب نظير الإخلال بالوفاء بها، و قد نكر المشرع الجزائري عديد الالتزامات من خلال أحكام المرسوم التنفيذي أو من خلال أحكام و بنود دفاتر الشروط الملحقة به، و على هذا الأساس سندرس جملة من الالتزامات كما يلي:

1- **الالتزامات المالية للمستثمر:** جاء في فحوى المادتين 09 و 10 من المرسوم التنفيذي 2013/18 المؤرخ في 2018/08/20 السابق الذكر، أن المستثمر يلتزم بدفع مبلغ الإيجار السنوي خلال مرحلة الانجاز أي من تاريخ توقيع العقد، و يكون مقابلا لحق الانتفاع بالعين المؤجرة، و إضفاء مبدأ الدفع السنوي لبدل الإيجار في محله، و ذلك حتى تتمكن سلطة الوقف من قبض ريع ثابت، و قد جعل المشرع من

استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، الملحقين بالمرسوم التنفيذي 213/18 لمؤرخ في 2018/08/20 السابق الذكر.

مقتضيات السوق العقارية أساسا لتحديد قيمة الإيجار، و العمل بها يعني الاعتماد على التقييم الذي تقوم به مصالح مديرية أملاك الدولة على مستوى للولاية في هذا الإطار، و هو ما يقتضي التنسيق بينها و بين السلطة المكلفة بالأوقاف و بسعي منها.

أما خلال مرحلة الاستغلال كما ورد في نص المادتين المذكورتين أعلاه، فيلتزم المستثمر بتسديد نسبة مئوية من رقم الأعمال المحقق من قبله، تتراوح ما بين 01 % و 08% و ذلك على أساس المردودية الاقتصادية و الأثر الايجابي للدخل، و يتم صب كل من بدل الإيجار و النسبة المئوية في حساب خزينة الأوقاف، مقابل وصل الدفع يسلم للمستثمر، و هذا ما جاءت به التعليم رقم 96/03 المؤرخة في 13/08/1996 الصادرة عن وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف و الموجهة لمديرياتها الولائية المتعلقة بكيفية دفع إيجار الأوقاف.¹

أما خلال مرحلة الانجاز، فيستفيد المستثمر من مزايا الآتية:

- الإعفاء من الحقوق الجمركية بخصوص السلع المستورة التي تدخل مباشرة في الاستثمار.
- الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع و الخدمات المستوردة أو المقتناة محليا التي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار.
- الإعفاء من حقوق التسجيل و الرسم على الإشهار العقاري لعقد استغلال العقارات الوقفية المبنية و القابلة للبناء الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية
- الإعفاء من حقوق التسجيل فيما يخص العقود التأسيسية للشركات و الزيادات في رأس المال.

أما خلال مرحلة الاستغلال فيستفيد المستثمر من المزايا التالية لمدة ثلاث سنوات التي تلي تاريخ إبرام العقد و هي:

¹الدكتور لمعيري ياسين و الدكتور بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 274

- الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات

- الإعفاء من الرسم على النشاط المهني

2- التزامات أخرى للمستثمر: فضلا عن الالتزامات المالية على عاتق المستثمر، و أثناء سريان مرحلة الانجاز يلتزم باستغلال العقار الوقفي استغلالا أمثل و ضمان تنميته و المحافظة عليه، يتطلب منه درجة من الحرص لا تقل عن عناية الرجل العادي.

كما يجب عليه أن يحترم تخصيص العقار الوقفي باستعماله وفقا للأغراض المحددة في دفتر الشروط، و لا يخرج عن الحدود الموضوعية التي ضبطها دفتر الشروط.

كما يكون مطالبا بالشرع في إنجاز المشروع مباشرة بعد الحصول على رخصة البناء مع التقيد بتلك القواعد الثابتة في أدوات التهيئة و التعمير، و عدم التغيير في التصاميم و المخططات المتفق عليها إلا بموافقة مسبقة من السلطة المكلفة بالأوقاف.

كما يلتزم بتحمل كافة الارتفاقات السلبية الظاهرة و الخفية الدائمة و المنقطعة التي تتقل العقار الوقفي و لا يجوز له التأجير من الباطن له¹.

أما خلال مرحلة الاستغلال و التي يكون فيها المستثمر مطالبا بتحمل كافة المصاريف و الرسوم و الأعباء الملحقة الأخرى التي يمكن أن تخضع لها المنشآت على الأرض الوقفية طيلة مدة الاستثمار و من ذلك مثلا مصاريف الصيانة الدورية للمنشآت القائمة، تأمين العمال و المستخدمين و الاستثمار من مخاطر محتملة،... الخ

ثالثا: تسليم المشروع: آخر التزام يتحمله المستثمر في مرحلة الاستغلال هو تسليم المشروع الاستثماري عند نهاية مدة عقد الاستغلال للسلطة المكلفة بذلك و ذلك ما لم تبدي رغبته في التجديد، و لقد فرض المشرع هذا الالتزام بما يضمن حسن الاستغلال و المحافظة على الملك الوقفي بعد الانجاز مراعاة طبيعة الوقف و الأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها.

و المعروف أن الأصل في الالتزام هو الوفاء به، و الثابت أن مخافة ذلك يفسح

¹الدكتور لعميري ياسين و الدكتور بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 275

مجالا للطرف الدائن بالالتزام بالمطالبة إما بتنفيذ الالتزام عبر الوسائل القانونية المتاحة لذلك، و إما بالرجوع على الطرف المدين بجزء الإخلال بالتزامه و هو الفسخ، و ذلك ما ذهب إليه المشرع الجزائري في إطار التزامات المستثمر الثابتة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 213/18، إذ بين الحالات الموجبة لفسخ بموجب دفتر الشروط من خلال النص الآتي: "يعد المستثمر مخلا بالتزاماته التعاقدية إذا أقدم على ما يأتي:

- عدم التقيد بالبنود و بالشروط المحددة في دفتر الشرط و عقد الاستغلال لا سيما منها عدم انجاز المشروع في المدة المتفق عليها.
- التأخر في انطلاق الأشغال ذات الصلة بإنجاز المشروع دون مبرر مقبول.
- التأخر عن دفع المستحقات المالية الثابتة في العقد
- إهمال المشروع كليا أو جزئيا
- سوء تسيير المشروع¹

و من هذا النص يتضح أن المشرع قام بحصر الحالات التي تؤدي إلى فسخ العقد، ورد ذلك على سبيل المصلحة أو الرخصة المشروعة الثابتة لسلطة الأوقاف، و قبل مباشرة إجراءات الفسخ يتوجب على السلطة المكلفة بالأوقاف إعدار المستثمر باعتباره مخلا بالتزام، بإعذارين متتالين بفترة شهر واحد يتم تبليغهما للمستثمر عن طريق المحضر القضائي.²

¹ المادة 21 من دفتر الشروط المحدد لبنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم عروض، و المادة 17 من دفتر الشروط المحدد لبنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، الملحقين بالمرسوم التنفيذي 213/18 المؤرخ في 20/08/2018 السابق الذكر

² المادة 22 من دفتر الشروط المحدد لبنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم عروض، و المادة 18 من دفتر الشروط المحدد لبنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، الملحقين بالمرسوم التنفيذي 213/18 المؤرخ في 20/08/2018 السابق الذكر

و إذا لم يمتثل المستثمر لذلك و رفع الإخلال عنه، تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف برفع دعوى قضائية ضد المستثمر تلتزم فيها أصلا بتنفيذ الالتزام و احتياطيا بفسخ العقد، أما المحكمة الإدارية محل الوقف.

الفرع الثاني: حقوق و التزامات السلطة المكلفة بالأوقاف

كل ما يصب في مصلحة الوقف طبقا لأحكام المرسوم يعتبر حقوقا للسلطة المكلفة بالأوقاف، و لما كان للالتزام القانوني وجهان، وجه سلبي يتحمله الدائن به، و وجه إيجابي يستفيد من الوفاء به الطرف المدين، فإن وفاء المستثمر بالتزاماته المذكورة أعلاه، يعتبر بوجه آخر و بطريقة غير مباشرة استيفاء من السلطة لحقوقها، و رغم ذلك نص المشرع على حقوق أخرى تتمتع بها سلطة الوقف، منها ما ورد بصيغة صريحة كحق الرقابة و منها ما جاء ضمنا كحق مواجهة ورثة المستثمر، و في المقابل من ذلك حملها التزامات تكون مطالبة بأدائها لصالح المستثمر، و هذا ما سنتناوله في جزئين خص الأول منها لحقوق السلطة المكلفة بالأوقاف و الجزء الثاني بالتزامات الملقاة على عاتقها.

أولا: حقوق السلطة المكلفة بالأوقاف:

و كما ذكرناه سابقا أن للسلطة المكلفة بالأوقاف حقوق منها ما ذكر بصريح العبارة و منها ما استكشف ضمني و من جملة هاته الحقوق نذكر ما يلي:

01- حق الرقابة: نص عليه المشرع الجزائري صراحة وفقا للصياغة التالية: "بغض النظر عن مختلف أنواع الرقابة المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما، يحق للسلطة المكلفة بالأوقاف أن تمارس الرقابة على العقار الوقفي محل الاستغلال في إطار الاستثمار و البناية المشيدة عليها في كل وقت، و ذلك للتأكد من احترام و مطابقة الأنشطة لدفتر الشروط هذا و العقد المبرم"¹

¹ المادة 25 من دفتر الشروط المحدد لبنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم عروض، و المادة 21 من دفتر الشروط المحدد لبنود و الشروط المطبقة على

و الرقابة في مدلول هذه المادة هي السهر على احترام المستثمر للقواعد المحددة بموجب أدوات التهيئة و التعمير، و على وجه الخصوص احترام أحكام رخصة البناء، و مختلف العقود التعميرية اللازمة لانجاز المشروع الاستثماري، لتستهدف عملية الرقابة ضبط النشاط الاستثماري و جعله مشروعاً، من خلال التحقق من وجود وثائق مرجعية للأشغال و مدى احترام أحكامها و القيام بزيارات ميدانية للورشات و المنشآت الأساسية و الأشغال الجاري انجازها، و إعداد محاضر لذلك.

و من هنا فإن أي تصرف يقوم به المستثمر في إطار انجاز المشروع و يلحق ضرراً أو يغير من طبيعة و خصوصية العقار الوقفي المصنف و المحمي، دون الحصول على تراخيص مسبقة في ذلك، و دون اتخاذ الترتيبات اللازمة يشكل مخالفة موجبة للجزاء القانوني.

02- حق مواجهة ورثة المستثمر: حدوث واقعة الوفاة للمستثمر أثناء سريان العلاقة التعاقدية بمستلزماتها المختلفة، سواء تلك المرتبطة بمرحلة الانجاز أو بمرحلة الاستغلال، نظم المشرع هذه لحالة و احتس لها، إذ أنه خول لسلطة الوقف حقاً أصيلاً في مواجهة ورثة المستثمر المتوفى و مطالبتهم بأحد لخيارين إما مواصلة العقد أ وضع حد له بفسخه.

فإذا قبل الورثة بخيار مواصلة العقد، فإنه يسبقه إجراءات أولية تقوم بها سلطة الوقف، فتبلغهم بشكل رسمي عن طريق محضر قضائي باستئناف العقد بعد الوفاة، خلال اجل شهرين من تاريخ التبليغ الرسمي، و هنا يتحمل الورثة على عاتقهم استكمال تنفيذ جميع ما ارتبط بتلك المرحلة من التزامات يحددها العقد الأصلي، و ذلك بعد توكيلهم لممثل عنهم بموجب وكالة صادرة من موثق.

كما جعل المشرع الجزائري للورثة خيار فسخ العقد بعد تبليغهم بشكل رسمي لمدة ستون يوماً لمواصلة تنفيذ العقد، و تمسكهم بخيار الفسخ، و هنا يكون حقهم في الحصول على تعويض مقابل ما حققه مورثهم من إضافات عينية في إطار تنفيذه الطبيعي للالتزامات المرتبطة بالعقد و يتم تقدير ذلك بناء على خبرة تقوم بها مصلحة التقييمات

العقارية بمديرية أملاك الدولة، أخيرا و في حالة عدم إبداء لأية رغبة في مدة ستين يوما المتاحة لهم، بمعنى عدم تمسكهم بخيار مواصلة تنفيذ العقد و انتداب وكيل عنهم و عدم تمسكهم بخيار فسخ العقد، يقوم حق أصيل لسلطة الوقف في وضع حد للعقد بفسخه من جانب واحد و في مثل هذه الحالة يسقط حق الورثة في التعويض، لأنهم في حكم الشخص الذي تخلى طواعية عن حقه رغم علمه به¹.

ثانيا: التزامات السلطة المكلفة بالأوقاف

في مقابل الحقوق التي يخولها عقد الاستغلال للسلطة المكلفة بالأوقاف، يفرض عليها في نفس الوقت التزامات تكون مطالبة بأدائها لصالح المستثمر، و قد نص المشرع الجزائري المشرع الجزائري بشكل صريح على التزامين تتحملهما سلطة و الوقف في المادة 18 من دفتر الشروط المحدد لبنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم عروض، و المادة 14 من دفتر الشروط المحدد لبنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، الملحقين بالمرسوم التنفيذي 213/18 لمؤرخ في 20/08/2018 السابق الذكر بنفس الصياغة: "تضمن السلطة المكلفة بالأوقاف في إطار مرافقة المستثمر ما يأتي:

- التسليم الفوري للعقار الوقفي
- تقديم يد العون في الإجراءات ذا الصلة بمنح التراخيص المطلوبة لإنجاز المشروع بالتدخل لدى الإدارات العمومية المعنية"

01- التزام السلطة المكلفة بالأوقاف بالتسليم: يقصد به تسليم العين الموقوفة للمستثمر كونها الأساس في تنفيذ العقد، و هو حق ثابت يتمتع بموجبه بحق الانتفاع و من ثمة منح العناية اللازمة له، و من أجل ذلك جعل المشرع التزام سلطة الوقف بالتسليم مقترنا بحكم الفورية، وفقا لما تضمنته أحكام المرسوم التنفيذي 213/18 السابق

¹ المادة 27 من دفتر الشروط المحدد لبنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم عروض، و المادة 23 من دفتر الشروط المحدد لبنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، الملحقين بالمرسوم التنفيذي 213/18 لمؤرخ في 20/08/2018 السابق الذكر

الذكر، و مناط بها هي تلك اللحظة التي تلي تاريخ إبرام عقد الاستغلال، و مراعاة لذلك فقد قرر المرسوم السالف الذكر حيازة المستثمر للعقار الوقفي و بداية انتفاعه به يتم تجسيدها بموجب محضر موقع من قبل طرفي العقد، يتم إعداده بعد إبرام عقد الاستغلال، و يعتبر بمثابة وسيلة إثبات و وفاء بالتزام السلطة المكلفة بالأوقاف بالتزامها بالتسليم، و يصحبه محضر آخر يعنى بتنصيب و تحديد معالم العقار الوقفي و يمكن اعتبار هذا المحضر بمثابة بيان وصفي للعين الوقفية المسلمة.

02- التزام سلطة الوقف بالمرافقة الإدارية للمستثمر

يعتبر هذا الالتزام جوهرى ينصب في مصلحة المستثمر، يشمل عملية المرافقة الإدارية من خلال تسهيل حصوله على التراخيص اللازمة من مختلف الهيئات العمومية، و هنا تلتزم السلطة المكلفة بالأوقاف بلعب دور بارز أمام الهيئات العمومية في تسهيل عملية المرافقة له و استخراج وثائقه بكل سهولة لما تقتضيه طبيعة المشروع الاستثماري، و من ابرز الرخص التي تساهم في تسهيلها السلطة المكلفة بالأوقاف ما تعلق بأدوات التعمير كرخصة البناء و شهادة المطابقة و غيرها.

و خلاصة لمبحثنا هذا المتواضع، يمكن القول أن عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار يرتب مركزا قانونيا ثابتا لكلا الطرفين و يعبر في حقيقته عن التزامات مفروضة عليهم و حقوق مخولة لهم قانونا يتمتع كل واحد بها، و في حالة الإخلال يترتب الجزاء القانوني المتمثل في فسخ العقد و قطع العلاقة التعاقدية بينهما، و يعد حق الانتفاع حقا جوهريا يدور عليه العقد فيستغله المستثمر للانتفاع به و ينتفع به السلطة المكلفة بالأوقاف من خلال مداخله في حسابها، يمتاز بالحق التوريث للمستثمر حتى يطمئن في تجسيد مشروعه مقابل إعطاء الفرصة لورثته من قبل الطرف الآخر بمواصلة النشاط تحقيقا للمشروع الاستثماري و تنميته.

ان كلا من التزامات المستثمر و السلطة المكلفة بالأوقاف ها هو إلا تجسيد فعلي لمقصود العقد الذي يتمحور حول غاية استكمال المشروع الاستثماري.

خاتمة

عنيت هاته الدراسة بمذكرة النظام المتعلق باستغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، و ذلك على ضوء المستجدات الطارئة على الساحة القانونية و ما تبعها من تنظيمات في مجال الأوقاف، و التي تهدف بصفة عامة إلى تنظيم الأوعية العقارية الوقفية و دمجها في نظام الاستثمار، الذي تعنى به الدولة أهمية كبيرة لتنمية الاقتصاد الوطني و جعله أحد ركائز الأمة في تحقيق مستلزماتها و التقليل من التبعية الاقتصادية، و ما ينجر عنها من أزمات في ظل المتغيرات العالمية.

إن فرض احترام الخصائص القانونية و المقننات الشرعية للوقف يعتبر من الثوابت التي ينبغي التقيد بها، و يتضح ذلك من خلال استغلال العقارات الوقفية بمفهومه الواسع خاصة في مجال الوقف الفلاحي و عملية الاستثمار، فالأول يتعلق بالأراضي الوقفية الفلاحية التي اعتمد نظام استغلالها على عقد يتماشى و طبيعة أحكام الوقف، و هو عقد إيجار إذ طبقه المشرع على نوعين من الأراضي الفلاحية الوقفية، أولها الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها، و الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة، و ذلك طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 70/14 و مختلف النصوص القانونية المرتبطة به.

فالمشرع الجزائري و وفقا لهذا المرسوم التنفيذي أبان لأول مرة على نظام واضح المعالم يخص الأراضي الوقفية الفلاحية، إذ بين الجوانب الموضوعية و الإجرائية لعقد الإيجار المتعلق بها، غير أنه لم يكشف القدر الكافي من الدلائل التي يرقى من خلالها، ليلبغ حدا من الفاعلية الاستغلالية التي تجسد جوهر التنمية الوقفية الفلاحية الحقيقية، و من هنا كان لعقد الإيجار طرفان، السلطة المكلفة بالأوقاف في طرف المؤجر و في طرف المستأجر شخصا طبيعيا كان أو معنويا ، يلتقيان بصفة الفلاح، أما بخصوص محل العقد و عناصره المتمثلة في العين المؤجرة، الأجرة و المدة، يكون ذلك موثقا من خلال وثيقة الإشهاد و الشهادة الرسمية وسائل تقضي لجعل العين معلومة و محصورة، في حين أن أجرة المثل ضابط لتقدير الأجرة، و إن تحديد المدة وفقا لطبيعة الاستغلال الفلاحي أساس ينبغي التقيد به، و يبقى المزاد بأسلوبه و شكلياته الأصل العام لإتمام و إبرام عقد الإيجار، و يبقى التراخي استثناء عند فشل التأجير، كما أن تشجيع الاستثمارات المنتجة و المستدامة مقتضى آخر يفرضي إلى صيغة التراخي

الخاتمة

قصد إبرام عقد الإيجار.

و من جهة أخرى، فإن للعقد أثاره عند تنفيذ التزاماته، حقوقا و التزامات سواء المستأجر أو السلطة المؤجرة من خلال وجود دفتر شروط يحدد ذلك لكلا الطرفين و ملزما أيهما بالنقد به، فكان البناء مقيد بشروط و تراخيص مسبقة و الفسخ اشتراكا في الإرادة أو انفرادا بها، مع تجديد العقد، بالمقابل دفع بدل الإيجار بأعبائه و استغلال الأرض بضوابطها و المحافظة عليها و إبقائها تحت يده كلها التزامات على عاتق المستأجر، و تبقى حقوق و التزامات السلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف ضابطا عاما في تفضيل مصلحة الوقف و منه فإن انتهاء عقد الإيجار يرتبط بنهاية مدته أو بالفسخ لأسباب قانونية أو حتى حالة الوفاة.

أما النظام الثاني للاستغلال فتعلق بالعقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، سواء كانت بنايات وقفية جاهزة أو أراض تستوعب الاستثمار عليها، و ذلك بموجب عقد استغلالي في أساسه استثماري في مقصده، يمر بمرحلتين هما مرحلة الانجاز و تليها مرحلة الاستغلال، و من ثمة يتشابه بعقد مقاوله الأشغال و ذلك من خلال اقتباسه لإجراءات و تشكيلات تتشابه و الصفة العمومية، و من زاوية أخرى للعقد كعلاقة كلية يمكن اعتباره عقد إجارة أو عقد شركة لما يقع عليه من استثمار للمشروع على العين الوقفية.

و عليه فإن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، بمفهومه المستحدث يعد في حقيقته تعبير على تنظيم تشريعي واضح لنظام استغلال العقارات الوقفية الفلاحية و ظهرت خصوصيته في عناصره و محله فضلا عن مدة العقد و الآثار التي تتبع قيامه و دخول طرفيه في مرحلة تنفيذه.

كما استحدث المشرع الجزائري عقدا جديدا يندرج في إطار مقتضى تجسيد منظومة قانونية رامية لاستثمار أملاك الوقف، و هو مزوجة بين الوقف و الاستثمار الذي يعتمد على معايير ترتبط بما يسمى باقتصاديات الوقف، و جعل له أركانا يعتمد عليها و إجراءات شكلية تقتضيها عملية إتمام إبرامه، لينشأ له مركز قانوني بعد تنفيذه، سواء اعتمد على صيغة تقديم العروض أو بالتراضي لكلا الطرفين.

أن عقد استغلال للعقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، المستحدث بموجب المرسوم التنفيذي 213/18، يعتبر ثمرة مجهود للدولة و على رأسها السلطة المكلفة بالأوقاف و الهدف

الخاتمة

من ذلك ما لمسناه من خلال أحكام هذا المرسوم التنفيذي في إحياء تلك القيمة الاقتصادية التنموية للوقف، و التي فقدت خلال سنوات مضت، و هنا وضع بين يديها حيزا قانونيا تعتمد عليه إذا ما أرادت أن توجه جهودها نحو إقامة مشاريع استثمارية و قفية ضخمة، ذات أثر قوي و مردودية كبرى تعود بالإيجاب على التنمية المحلية و الوطنية و تنويع الاقتصاد.

النتائج:

إن من جملة النتائج التي تم توصل إليها من خلال دراسة نظام استغلال العقارات الوقفية الفلاحية ما يلي:

- وضع السلطة المكلفة بالأوقاف بصفتها مؤجر طرف قوي في التسوية القانونية لوضعية الأراضي الوقفية الفلاحية و الكشف عن تنظيم تشريعي يتناسب و استغلال هاته الأراضي من خلال سن جملة من القواعد و الإجراءات في هذا الشأن.

- جعل المشرع الجزائري الجزاء المترتب عن الاخلالات بدفتر الشروط المبرم بين الطرفين ذو طابع مدني، ينبع من صميم المسؤولية التعاقدية، وفقا لإجراءات المعاينة و الأعدار من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف و جعل عملية فسخ العقد إدارية محظة و تخضع لإجراءات التقاضي الإداري أمام المحكمة الإدارية في حال التنازع.

- التزام بالتجسيد الفعلي للمشروع الاستثماري و مروره بمرحلتى الانجاز و الاستغلال بمرافقة الإدارية للمستثمر و تدخل مختلف الهيئات التي تحمل صفة الإدارة العمومية في تسهيل الحصول على الوثائق اللازمة و هذا من شأنه تخفيف العبء على المستثمر.

التوصيات:

و من جملة التوصيات التي نقترحها من خلال مذكرتنا هذه نذكر ما يلي:

• توفير مرفق عام مستقل يعنى بتسيير و تنظيم الأراضي الوقفية الفلاحية، من خلال تكوين إطارات بشرية و كفاءات في مجال العقار الوقفي الفلاحي، و جعله نظاما مستقلا يتمتع بالشخصية المعنوية، تسند له هاته المهمة.

• رقمنة الأوعية العقارية الوقفية خاصة الفلاحية و جعلها في محفظة العقار الفلاحي، قصد

الخاتمة

ترشيدها و تسييرها وفق ما يتمشى و دخول نظام المعلوماتية و الحفظ الإلكتروني، تخفيها للإدارة الورقية و جعلها مواكبة لعصر العولمة.

• إعادة النظر في دراسة المدة و الأجر المحقق من جراء الأراضي الفلاحية الوقفية و جعلها تساير الاقتصاد الوطني و ما تجنيه من دخل للخزينة العمومية كونها تلعب دورا بارز في تحقيق ديناميكية اقتصادية تساهم في الدخل الوطني،

و على هذا الأساس فإن النظام المعتمد لاستغلال العقارات الوقفية سواء فلاحية أو تلك الموجهة للاستثمار غير كاف وفقا للوضع التشريعي الحالي، لبلوغ مقصد التنمية و التثمين الحقيقي لمؤسسة الوقف، يستلزم بالضرورة إعادة التحيين وفق الواقع.

و في الأخير، نحمد الله عز و جل الذي وفقنا في انجاز هذه المذكرة فإن وفينا فبتوفيق من الله و إن كان تقصيرا فمن عند أنفسنا، كما نشكر من قدم لنا يد العون من قريب أو بعيد لإنجاح هذا العمل الذي نتمنى أن يكون زيادة في صالح الطلاب و العلم.

قائمة المراجع و المصادر

1-المرسوم الرئاسي رقم 442/20 المؤرخ في 20/12/2020 المتضمن التعديل الدستوري 2020 المصادق عليه

باستفتاء 2020/11/01، الجريدة الرسمية العدد 82 المؤرخة 2020/12/30

2- النصوص القانونية:

*- الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم

*- الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 18/1/1975

*- الأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل و المتمم لقانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 55 المؤرخة في 27/09/1995.

*- الأمر 01/10 المؤرخ في 26/08/2010، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 29/08/2010.

*- قانون 18/83 المرخ في 13/08/1983 المتعلق بالحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

*- قانون 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و تحديد حقوق المنتجين و واجباته، الجريدة الرسمية العدد 50 المؤرخة في 09/12/1987 ، الملغى
*- قانون 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن قانون الأوقاف المعدل و المتمم.

*- قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 18/11/1990 المعدل المتمم.

*- قانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم الجريدة الرسمية العدد 52 في 02/12/1990.

*- قانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم الجريدة الرسمية العدد 52 في 02/12/1990.

*- قانون 07/01 المؤرخ في 22/05/2001 المعدل و المتمم لقانون الأوقاف الجريدة الرسمية العدد 29 المؤرخة في 23/05/2001.

*- قانون 10/02 المؤرخ في 14/12/2002 المعدل و المتمم لقانون الأوقاف 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 الجريدة الرسمية العدد 83 المؤرخة في 15/12/2002.

*- قانون 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن قانون الوجيه الفلاحي ، الجريدة الرسمية العدد46 المؤرخة في 10/08/2008..

*- قانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد كفيات و شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدول، الجريدة الرسمية 46 المؤرخة 08/08/2010.

*- قانون 12/23 المؤرخ في 05/08/2023 المحدد قواعد العامة المتعلقة بالصفقات العمومية.

2- النصوص التنظيمية:

*- المرسوم التنفيذي 99/89 المؤرخ في 27/06/1989 المنظم صلاحيات وزير الشؤون الدينية و الأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 28/06/1989.

*- المرسوم التنفيذي 63/96 المؤرخ في 27/01/1996 المتضمن تعري النشاطات الفلاحية و المحدد لشروط اعتراف بصفة الفلاح و كفياته، الجريدة الرسمية العدد15 في 28/02/1996.

*- المرسوم التنفيذي 336/2000 المؤرخ في 26/10/2000، المتضمن إحداث وثيقة الاشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي و شروط و كفيات إصدارها و تسليتها، الجريدة الرسمية العدد 64 المؤرخ في 31/10/2000.

*- المرسوم التانفيذي 339/09 المؤرخ في 22/10/2009 المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 87/96.

*- المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23/12/2010 المتضمن كفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة. الجريدة الرسمية العدد 79 المؤرخة في 29/12/2010.

*- المرسوم التنفيذي 124/12 المؤرخ في 19/03/2012 المحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب اتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد17 المؤرخة في 25/03/2012.

*- المرسوم التنفيذي70/14 المؤرخ في 10/02/2014 المحدد لشروط و كفيات ايجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية عدد 09 المؤرخة في 20/02/2014.

*- المرسوم التنفيذي 213/18 المؤرخ في 20/08/2018 المحدد كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع الاستثمار، الجريدة الرسمية 52 المؤرخة في 29/08/2018

*- المرسوم التنفيذي 21/432 المؤرخ في 11/04/2021 المحدد شروط و كفيات منح الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، لاستصلاح في اطار الامتياز، الجريدة الرسمية عدد 85 بتاريخ 07/11/2021

*- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 30/03/1999 المتضمن انشاء صندوق مركزي للأمالك الوقفية بين وزارة الشؤون الدينية

الأوقاف و وزارة المالية، الجريدة الرسمية العدد32 المؤرخة في 1999/05/02.

*- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20/09/2016 المحدد كليات تحويل حق الانتفاع أو حق الامتياز إلى حق الإيجار، الجريدة الرسمية العدد 60 المؤرخة في 13/10/2016.

*- المنشور الوزاري رقم 558 المؤرخ في 03/09/2014 المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية، عن وزارة الفلاحة و التنمية الريفية

*- التعليمات الوزارية رقم 464 المؤرخة في 03/07/2011 المتعلقة بمعالجة عقود الامتياز في إطار القانون الجديد لاستغلال الأراضي الفلاحية، عن وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف.

*- تعليمات وزارية رقم 1456 المؤرخة في 28/09/2016 المتضمنة التزام باستغلال الأراضي الفلاحية، عن وزارة الفلاحة و التنمية الريفية.

3- مجالات القانونية:

*- مجلة القانون و العلوم السياسية، منشورات معهد الحقوق و العلوم السياسية، المركز الجامعي بالنعامة، العدد 03 طبعة 2016.

*- مجلة الحجة، مجلة دورية تصدر عن منظمة المحامين لناحية تلمسان، العدد 01 - جويلية 2007.

4- الكتب العامة:

*- الدكتور محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، التنظيم الإداري و النشاط الإداري، دار العلوم للنشر و لطباعة عنابة الجزائر، طبعة 2004.

*- الدكتور اغليس بوزيد، التحقيق في دعاوى القضاء الاداري، دراسة تحليلية نقدية، دار الأمل للطباعة و النشر، طبعة الثانية 2018.

*- الدكتور عمر بوجادي، اختصاص مجلس الدولة في الجزائر، دار امل للنشر و الطباعة و التوزيع ، تيزي وزو الجزائر، طبعة 2021.

*- الدكتور براهيم محمد، اجراءات التقاضي أمام الجهات القضائية المدنية، برتي للنشر، طبعة 2014.

5- الكتب المتخصصة:

*- الدكتور لعميري ياسين و الدكتور بوشنافة جمال، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، دراسة على ضوء آخر المستجدات القانونية، دار الخلدونية، طبعة 2019.

*- الدكتور حمدي عمر باشا، عقود التبرعات الهبة- الوصية- الوقف، دار الهومة ، طبعة 2004

*- الدكتور سايس جمال، الأملاك الوقفية- الحبس- احداث الاجتهادات القضائية، منشورات كليك، الجزائر، طبعة 2019.

*- كتاب العقار الفلاحي ، مجموعة نصوص تشريعية و قانونية ، من انجاز المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، طبعة 2013

*- كتاب العقار الفلاحي ، مجموعة نصوص قانونية ، من انجاز المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، طبعة 2019.

الفهرس

01	مقدمة
06	الفصل الأول: ماهية الأملاك العقارية الوقفية
07	المبحث الأول : ماهية الوقف
07	المطلب الأول: مفهوم الوقف
08	الفرع الأول: تعريف الوقف في الفقه الإسلامي
08	الفرع الثاني: تعريف الوقف في التشريع الجزائري
11	المطلب الثاني: ماهية عقد الإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها
11	الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار
18	الفرع الثاني: محل عقد الإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها
26	المبحث الثاني: إجراءات و صيغ إبرام عقد الإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها و توابعه
26	المطلب الأول: إجراءات و صيغ إبرام عقد الإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها
27	الفرع الأول: صيغة المزد العيني
33	الفرع الثاني: صيغة التراضي
36	المطلب الثاني: توابع عقد الإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها
36	الفرع الأول: حقوق و التزامات المستأجر
42	الفرع الثاني: حقوق السلطة المؤجرة و التزاماتها
74	الفصل الثاني: نظام استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية
48	المبحث الأول : مقومات عقد الإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة

48	المطلب الأول: أطراف عقد الإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة
49	الفرع الأول: الطرف المؤجر ممثلاً في السلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
53	الفرع الثاني: الطرف المستأجر
57	المطلب الثاني: محل عقد الإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة و تابعه
57	الفرع الأول: محل عقد الإيجار المتمثلة في العين المؤجرة، المدة و الأجرة
69	الفرع الثاني: تابع عقد الإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة
74	المبحث الثاني: نظام استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار
74	المطلب الأول: مقومات عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار
76	الفرع الأول: أركان عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار
81	الفرع الثاني: إجراءات إبرام عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار
85	المطلب الثاني: تابع عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار
85	الفرع الأول: حقوق و التزامات المستثمر
93	الفرع الثاني: حقوق السلطة المكلفة بالأوقاف و التزاماتها
97	خاتمة
101	قائمة المراجع
105	الفهرس
106	خلاصة المنكرة

خلاصة المذكرة

عنيت هذه الدراسة ببحث نظام استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية، في التشريع الجزائري، و ذلك على ضوء المستجدات القانونية و التنظيمية و كل ما طرأ على الوقف الفلاحي، تهدف إلى تجسيد الوضعية القانونية للأوعية العقارية الوقفية الفلاحية و المشاركة في عملية التنمية المستدامة، و خلق فرص العمل خاصة ما تعلق بالاستثمار الفلاحي.

و قد اتضح تعريف المشرع الجزائري للوقف على أنه حبس العين عن التملك على وجه التأييد و التصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر و الخير، وفقا للمادة 03 من قانون 10/91 المعدل بالقانون 10/02 المؤرخ في 2002/12/14 المتعلق بالأوقاف، و هذا ما اتفق عليه جمهور العلماء في ماهية الوقف شرعا.

و قد اعتمد المشرع الجزائري نظام استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية على عقد يتماشى في طبيعته مع ثوابت الوقف، و هو عقد إيجار إذ طبقه على نوعين من الأراضي: الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها، و الأراضي الوقفية المسترجعة من الدولة، طبقا للمرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 2014/02/10 و مختلف النصوص و التعليمات اللاحقة به.

و يتبع لقيام العقد دخول طرفيه في المرحلة التنفيذية له، و التي ينشأ بموجبها مركز قانوني يثبت لهما، ليعبر عن ذلك بجملة من الالتزامات و الواجبات لكلا الطرفين يتحمل كل منها مسؤولية الإخلال بهما، مقابل تمتعهما بحقوق، و هنا تظهر سلطة كل منهما، تتماشى الطبيعة العقدية لكلا الطرفين وفقا لمدة محددة جاء بها قانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي الذي جعل الامتياز نمط استغلال مؤقت لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، بمقابل دفع أتاوى سنوية محددة قانونا للصندوق المركزي للأوقاف.

أما النظام الثاني للاستغلال، فيتعلق بالعقارات الوقفية الموجهة للاستثمار سواء كانت بنايات جاهزة أو أراضي تستوعب الاستثمار فوقها، و ذلك بموجب عقد استغلال كما جاء في المرسوم التنفيذي 213/18 المؤرخ في 2018/08/20.

عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار هو ثمرة جهود الدولة في حرصها على تسيير شؤون الوقف، قصد إعطاء قيمة اقتصادية لتنمية الوقف، يمر هذا العقد بمرحلتين أساسيتين هما مرحلة الانجاز و مرحلة الاستغلال، و كلا المرحلتين مرتبطتين ببعضهما

البعض، تكتملان بدفع المستثمر بدل الإيجار السنوي نظير الانتفاع بالوقف المستغل. و بالنتيجة فإن النظام المعتمد لاستغلال العقارات الوقفية سواء فلاحية أو تلك الموجهة للاستثمار، غير كاف للوضع التشريعي لبلوغ مقتضيات التنمية و التثمين الحقيقي لمؤسسة الوقف، و عليه يتطلب إعادة النظر على المستوى التشريعي، و ذلك بخلق نصوص قانونية تتلاءم و أكثر مع الوقف.

Summary of the memorandum

This study was concerned with examining the system of exploitation of agricultural endowment lands in Algerian legislation, in light of the legal and regulatory developments and everything that happened to the agricultural endowment. It aims to embody the legal status of agricultural endowment real estate vessels, participate in the process of sustainable development, and create job opportunities. Especially regarding agricultural investment.

The Algerian legislator's definition of waqf has become clear as the withholding of property from ownership on a perpetual basis and in charity for the benefit of the poor or as a form of benevolence and goodness, according to Article 03 of Law 91/10, amended by Law 02/10 of 12/14/2002. Related to endowments, and this is what the majority of scholars have agreed upon regarding the nature of endowments according to Islamic law.

The Algerian legislator has adopted the system of exploitation of agricultural endowment lands on a contract that is consistent in nature with the principles of the endowment, which is a lease contract, as it applied it to two types of lands: the known agricultural endowment lands that have been identified, and the endowment lands recovered from the state, in accordance with Executive Decree No. 14/ 70 dated 02/10/2014 and various subsequent texts and instructions. The establishment of the contract is followed by the entry of its two parties into the implementation phase, according to which a legal position is established that is established for them.

This is expressed in a set of obligations and duties for both parties, each of which bears responsibility for violating them, in exchange for their enjoyment of rights, and here the authority of each of them appears, in line with nature. The contractual contract is for both

parties according to a specific period stipulated in Law 08/16 containing the agricultural directive, which made the concession a temporary exploitation pattern for a period of 40 years, subject to renewal, in exchange for the payment of legally specified annual royalties to the Central Endowment Fund. As for the second system of exploitation, it relates to endowment properties intended for investment, whether they are ready-made buildings or lands that accommodate investment above them, according to an exploitation contract as stated in Executive Decree 18/213 dated 08/20/2018.

The contract for the exploitation of endowment real estate intended for investment is the result of the state's efforts in its keenness to manage the affairs of the endowment, with the aim of giving economic value to the development of the endowment. This contract passes through two basic stages: the completion stage and the exploitation stage, and both stages are linked to each other, and are completed by the investor paying an annual rental fee for Benefiting from the exploited endowment. As a result, the system adopted for exploiting endowment properties, whether agricultural or those intended for investment, are insufficient for the legislative situation to achieve the requirements of development and real appreciation of the endowment institution, and therefore require reconsideration at the legislative level, by creating legal texts that are more compatible with the endowment.