



**عقد الإيجار الفلاحي الوقفي الناجم عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو الامتياز
- في ظل المرسوم التنفيذي 70/14 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في
2016/09/20 -**

**Endowment agricultural lease resulting from the
conversion of the right of permanent tenure or
concession**

*** In accordance with Executive Decree 14/70 and the
Joint Ministerial Decision of 20/09/2016***

الطالبة لطيفة بن حمود

latifa.benhamoud@umc.edu.dz

تحت إشراف د. عصام حوادق

مختبر الدراسات والبحوث حول المغرب والبحر الأبيض المتوسط

جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة 1

تاريخ الإرسال: 2018-09-11 تاريخ القبول: 2019-06-23

الملخص:

جاء المرسوم التنفيذي 70/14 المتعلق بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة
بنموذج متميز لعقد الإيجار ناتج عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز، ويرد
على الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة التي استرجعتها الدولة، حيث نظم المشرع
الجزائري أحكام هذا العقد الخاص ضمن المرسوم التنفيذي 70/14 بأحكام ونصوص
قانونية خاصة، أعقبتها نصوص توضيحية



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

تناولت كفاءات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار تضمنها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20/09/2016 أبرزت دور عقد الإيجار الخاص كصيغة استثمارية متميزة للأموال الوقفية الفلاحية وأحد الوسائل التنموية في المجال الفلاحي كقطاع اقتصادي مهم للدولة.

الكلمات المفتاحية: الملك الوقفي الفلاحي، إيجار، الانتفاع الدائم، الامتياز.

Abstract :

The executive Decree n: 14/70 on the rent of endowment land for agriculture includes a distinctive lease model, with an organized set of provisions, resulting from the conversion of the right of permanent tenure or concession. It is followed by explanatory texts dealing with the modalities of converting the permanent tenure or concession into a lease right contained in the Joint Ministerial Decision of 20/09/2016. They highlights the important role of

private lease as a distinct investment formula for the agricultural endowment properties and

one of the main developmental means in the agricultural field, an important economic sector of the state.

Keywords: agricultural endowment property, rent, permanent tenure, concession

المقدمة:

يتمتع الوقف بأهمية ومكانة خاصة نظرا لطابعه الديني التعبدية، وقد أولاه المشرع الجزائري أهمية خاصة كنوع مستقل من أنواع الملكية العقارية، حيث توالت عدة قوانين في الجزائر ساهمت بشكل واضح في حماية الثروة الوقفية وتنميتها، من خلال تحديد الصيغ القانونية المختلفة الكفيلة باستغلال الأملاك الوقفية واستثمار ريعها وذلك ما



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

تجسد من خلال القانون 10/91¹ والمراسيم التنظيمية المنظمة لأحكامه، وفي هذا السياق يعتبر الإيجار من أهم أساليب استثمار الأوقاف وتنميتها ولقد تدخل المشرع الجزائري لتنظيم الإيجار الوقفي بأحكام تشريعية وتنظيمية مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية، تضمن أحكامها المرسوم التنفيذي 70/14² الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، والذي نص بدوره على نظام خاص بالإيجار وذلك بموجب عقد الإيجار الناتج عن تحويل حق الانتفاع الدائم³ أو حق الامتياز⁴، وأعقب المشرع الجزائري الأحكام المنظمة له والمتضمنة بالمرسوم التنفيذي 70/14 بقرار وزاري مشترك مؤرخ في 20 سبتمبر 2016⁵ حددت فيه كيفية تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار خاص يعوض نمط الاستغلال السابق .

¹ - المادة 45 من القانون 10/91 المؤرخ في 10/04/27 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/01 المؤرخ في 22/05/2001 ج ر عدد 21.

² - المرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 10/02/2014 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج ر عدد 09 .

³ - القانون 19/87 المؤرخ في 08/12/1989 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50 .

⁴ - القانون 03/10 المؤرخ في 15 غشت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ج ر عدد 46 .

⁵ - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20/09/2016 الذي يحدد كيفية تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة، ج ر عدد 60 .



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

وفي هذا الصدد تثار الإشكالية التالية: ما مدى فعالية النصوص القانونية المنظمة لهذا النوع من الإيجار في ضمان الحماية القانونية للأمولاك الوقفية الفلاحية التي استرجعتها الدولة و تفعيل استثمارها كنوع متميز من أنواع الملكية؟
لمعالجة هذه الإشكالية سنتناول الموضوع من خلال النصوص القانونية المنظمة له بتوضيح ماهية عقد الإيجار الوقفي الناجم عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو الامتياز وخصوصيته (مبحث أول) ثم شروط وإجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى عقد إيجار (مبحث ثاني).

المبحث الأول: ماهية عقد الإيجار الفلاحي الوقفي الناجم عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو الامتياز

يعد إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية التي استرجعتها الدولة من أهم التصرفات في استغلال الأملاك الوقفية بحيث يتمتع بخصوصية خاصة ترتبط بالعين المؤجرة، مما يستوجب توضيح ماهيته في (مطلب أول) ثم تحديد نطاق خصوصيته في (مطلب ثاني).

المطلب الأول: ماهية عقد الإيجار الفلاحي الوقفي الناجم عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو الامتياز

نوضح فيما يلي مفهومه (فرع أول) ثم نبين أركانه (فرع ثاني) .

الفرع الأول: مفهوم عقد الإيجار الفلاحي الوقفي الناجم عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو الامتياز

نبين فيما يلي تعريف العقد ثم نوضح خصائصه وطبيعته القانونية .

أولا: تعريف عقد الإيجار الفلاحي الوقفي الناجم عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو الامتياز



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

الإيجار في الاصطلاح الفقهي مفاده أنه "عقد على منفعة مقصودة مباحة معلومة بعوض معلوم"¹، أما في الاصطلاح القانوني فقد عرفت المشرع الجزائري في المادة 467 من القانون المدني الجزائري² على أنه: "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر"، فالإيجار عقد يلتزم بموجبه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة لقاء أجر معلوم .

لكن بالرجوع إلى القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف نجد المشرع أورد مسألة تأجير الملك الوقفي³ عموما من خلال المادة 42 منه، بحيث نصت على أن: "تؤجر الأملاك الوقفية وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية"، كما أجاز المشرع الجزائري تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية وفقا لنص المادة 26 مكرر 09 من القانون 07/01⁴ واعتبره حقا محولا للسلطة المكلفة بالأوقاف نظرا لخصوصية هذه العقارات، وأحال شروطه وأحكام تنفيذه إلى المرسوم التنفيذي رقم 70/14 سابق الذكر، حيث أورد هذا الأخير بدوره نوعا متميزا من الإيجار المتعلق بالأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة والناتج عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو

¹ - خير الدين موسى فنتازي، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية، الوقف، الجزء الأول، دار زهران للنشر والتوزيع عمان، الأردن، الطبعة الأولى 2012، ص 191 .

² - المعدلة بموجب القانون 05/07 المؤرخ في 13 /05/ 2007، ج ر عدد 31، المعدل والمتمم للأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر 78 .

³ - الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير .

⁴ - القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22 /05/ 2001 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المؤرخ في 27 /04/ 1991 المتعلق بالأوقاف، ج ر عدد 22 .



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

حق الامتياز، بحيث أجازته وعالج أحكامه وشروط تنظيمه ضمن المواد من 24 إلى 32 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 وكذا القرار الوزاري المشترك المتعلق به المؤرخ في 20 سبتمبر 2016 والذي نظم شروطه وكيفية إصداره بسبع مواد منه .

غير أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفاً معيناً لهذا النوع الخاص من الإيجار وإنما اكتفى بذكر شروطه وتوضيح أحكامه وإجراءات إصداره المتميزة كما سنرى لاحقاً، وبناءً عليه واستناداً للمادة 04 من المرسوم التنفيذي 70/14 المذكور أعلاه، فإنه يمكننا تعريف عقد الإيجار الخاص الناتج عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز بأنه: "كل عقد تؤول بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف إلى شخص مستأجر صاحب حق انتفاع دائم أو امتياز أرض وقفية مخصصة للفلاحة تم استرجاعها من الدولة وفقاً لشروط وإجراءات خاصة، بحيث يخضع هذا العقد لنظام قانوني خاص يعوض نمط الاستغلال السابق وفقاً للكيفيات المنصوص عليها بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 سبتمبر 2016".

ثانياً: خصائص عقد الإيجار الفلاحي الوقفي الناجم عن تحويل حق الانتفاع

الدائم أو الامتياز وطبيعته القانونية

نوضح فيما يلي خصائص عقد الإيجار (1) ثم طبيعته القانونية (2)

1- خصائص عقد الإيجار الفلاحي الوقفي الناجم عن تحويل حق الانتفاع

الدائم

إن عقد الإيجار محل الدراسة يحمل من الخصائص ما يميزه عن غيره من العقود والتي يمكن حصرها فيما يلي:



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

1- أنه عقد ملزم لجانبين بحيث يرتب التزامات وحقوق متبادلة في ذمة كلا الطرفين المتعاقدين¹.

2- أنه عقد معاوضة لأن كلا من الطرفين يأخذ مقابلا لما يعطي.

3- أنه عقد زمني لأن الزمن عنصر جوهري فيه باعتباره مقياس الانتفاع بالمكان المؤجر، وعلى قدرها يتم دفع الأجرة². فالزمن يلعب دورا مهما ينجلي في حالة الفسخ بحيث لا يكون للعقد أثر رجعي ولا يمكن إرجاع المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل إبرام العقد³.

4- أنه عقد يرد على الانتفاع بالشيء فقط وليس على الملكية أي أن السلطة المكلفة بالأوقاف تمكن المستأجر من الانتفاع بالأرض الفلاحية الوقفية التي استرجعتها الدولة فيكون له حق استعمال واستغلال الأرض المؤجرة لمدة زمنية محددة دون أن يكون له حق التصرف فيها⁴.

5- أنه عقد شكلي وهذا بموجب المادة 467 مكرر من القانون المدني التي اشترطت الكتابة كشكل رسمي لإبرام عقد الإيجار عموما، أما عقد الإيجار الخاص بالأراضي الفلاحية الوقفية — محل الدراسة — فيعتبر بدوره عقدا شكليا يجب إفراده في

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، المجلد 02، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998، ص 08.

² - عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون، دراسة مقارنة، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 126

³ - هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسر للنشر، الجزائر، الطبعة الأولى 2014، ص 16.

⁴ - سناء بن شريطوة، الإيجار كآلية لاستثمار الأراضي الفلاحية في ظل المرسوم رقم 70/14، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، عدد 37 2016، ص 444.



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

قالب رسمي بحسب ما نصت عليه المادتين 1/09 و 28 من المرسوم التنفيذي 70/14¹ لتؤكد من جديد المادة 07 من القرار الوزاري المشترك المذكور سابقا .

6- خصوصية العين المؤجرة محل الانتفاع بحيث تتميز العين المؤجرة في عقد الإيجار الخاص-الذي نحن بصدد دراسته- بخصوصية تميزه عن غيره من العقود، تتمثل في كون الانتفاع فيه يرد على عقار من العقارات الوقفية المسترجعة من الدولة ذات الطابع الفلاحي، والتي تندرج في إطار الأوقاف العامة فقط مع استبعاد الأوقاف الخاصة²، مما يعطيها نوعا من التميز

2 - الطبيعة القانونية لعقد الإيجار الفلاحي الوقفي الناتج عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو الامتياز:

مكن المشرع الجزائري المستفيدين من حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي ثبتت وقفيتها واسترجعتها الدولة من الحق في تأجيرها، بموجب عقود خاصة تعوض نمط الاستغلال السابق تبرم بين المستفيد والسلطة الوصية ممثلة في الإدارة المكلفة بالأوقاف . وبحسب النصوص القانونية المنظمة لهذا العقد يتبين لنا أن عقد الإيجار الفلاحي الوقفي الناتج عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز ذو طبيعة مركبة، إذ يتكون

¹ - تنص المادة 1/09 من المرسوم التنفيذي 70/14 على أنه " تخول السلطة المكلفة بالأوقاف بإعداد عقد الإيجار. يخضع عقد الإيجار لإجراءات الإشهار العقاري إذا كانت مدة الإيجار اثني عشرة 12 سنة فما فوق " . أما المادة 28 من ذات المرسوم فتتضمن على أنه: " يكرس الإيجار بعقد يخضع للإشهار العقاري، تعده السلطة المكلفة بالأوقاف باسم كل مستأجر معني " .

² - الوقف العام هو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات، أما الوقف الخاص فهو ما يحبس الواقف على عقبه بعد انقطاع الوقف عليهم.



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

من عقد أول منحت بموجبه الدولة حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز للفلاح بموجب عقد إداري أو قرار صادر من الوالي -وفق ما سنبينه لاحقا - من أجل استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة، وعقد ثاني ممثلا في إيجار من نوع خاص ناتج عن تحويل نمط الاستغلال السابق - حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز - تعده السلطة المكلفة بالأوقاف بعد ثبوت وقفية العقار الفلاحي بشكل رضائي باسم كل مستثمر في الشيوع وبحصص متساوية إذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، ولمدة محددة أيضا أقصاها سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إيجار سنوي عند إعداد العقد .

بحيث تمنح بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف للمستفيد حق الانتفاع بالعقار الوقفي الفلاحي المسترجع من الدولة فقط دون الحق في بيعه أو التنازل عنه أو رهنه أو إيجاره من الباطن، ولا التصرف فيه بأي شكل من الأشكال، ولا التغيير في طبيعته كليا أو جزئيا ولو بصفة مؤقتة، مع ضرورة استيفاء إجراءات التسجيل والشهر العقاري بإفراغ عقد الإيجار الخاص في قالب رسمي تحت طائلة البطلان باعتباره عقد شكلي .

الفرع الثاني: أركان عقد الإيجار الفلاحي الوقفي الناجم عن تحويل حق

الانتفاع الدائم أو الامتياز

وتتمثل في التراضي، الحل، السبب والشكل .

أولا: التراضي: فعقد الإيجار من العقود الرضائية التي تتم باتفاق إرادتين أي

تطابق الإيجاب والقبول بين طرفي العقد المؤجر والمستأجر، حيث يتم الاتفاق على العناصر الجوهرية للعقد المتمثلة أساسا في طبيعة العقد، محله الشيء المؤجر، المدة وبدل الإيجار¹، ويجب أن تكون إرادة الطرفين سليمة وحررة وقت إبرام العقد.

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 70 .



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

غير أن إرادة طرفي عقد الإيجار محل الدراسة تبقى مقيدة بإرادة الواقف طبقا لنص المادة 45 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، فإذا اشترط الواقف استثمار العقار الموقوف في مجال غير الفلاحة فإنه لا يمكن مخالفة اشتراطاته وإبرام إيجار فلاحي إلا إذا تم إبطال الشرط من طرف القضاء وفقا للأحكام القانونية، كأن تضر بالعقار محل الوقف إذا كان لا يصلح إلا للزراعة¹. أما بالنسبة لطرفي العقد فقد نصت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 على أن السلطة المكلفة بالأوقاف هي الطرف المؤجر للملك الوقفي، وتضيف المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 200/2000² أن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ممثلة في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف باعتبارها الهيئة المكلفة بالأوقاف هي صاحبة الحق في تأجير الوقف، أما من الناحية العملية فيتولى إدارة الملك الوقفي ناظر الوقف.

وقد أوضحت المادتين 7 و 8 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 أن المستأجر قد يكون شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا، مع تحديد الشروط الواجب توفرها في كل منهما، فحددت المادة 7 الشروط الواجب توفرها في الشخص الطبيعي إضافة إلى الشروط العامة المتمثلة خاصة في الأهلية وإلا كان العقد باطلا وهي: أن يكون المستأجر ذو

¹ - الأصل في اشتراطات الواقف أنها ملزمة وهي التي تنظم الوقف بشرط عدم مخالفتها نصا قانونيا أو شرعيا، و تسهر الدولة على تنفيذ اشتراطات الواقف و احترام ارادته (المواد 5 و 14 من ق الأوقاف)، غير أنه استثناء يمكن إلغاء اشتراطات الواقف إذا كانت باطلة أو مخالفة لأحكام الوقف، و القاضي وحده من يحق له إلغاء أو تعديل اشتراطات الواقف، و هو ما أكدته المادة 16 من ق الأوقاف "يجوز للقاضي أن يلغي أي شرط من الشروط التي اشترطها الواقف في وقفه إذا كان منافيا لمقتضى حكم الوقف الذي هو اللزوم أو ضارا بمحل الوقف، أو بمصلحة الموقوف عليه"

² - المرسوم التنفيذي رقم 200/2000 المؤرخ في 26 / 07 / 2000 الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، ج ر عدد 47.



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

جنسية جزائرية وأن يثبت صفة الفلاح وذلك بتقديمه شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي، أما المادة 8 من المرسوم المذكور أعلاه فقد أوجبت أن يكون الشخص الاعتباري المستفيد من إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية خاضعا للقانون الجزائري وأن يكون النشاط الذي يمارسه في مجال الفلاحة¹، أما بالنسبة لنظام الإيجار الخاص بالأملأك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة فقد أضافت المادة 25 من المرسوم التنفيذي 70/14 والمادة 02 من القرار الوزاري المشترك أن المستأجر في هذا الإيجار يكون عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية حائز على حق الانتفاع بموجب عقد رسمي أو قرار الوالي أو على حق الامتياز في إطار القانون 03/10 .

وجدير بالإشارة أن ركن الرضا في عقد الإيجار محل الدراسة يأخذ وضعاً خاصاً تفرضه خصوصية عقد التحويل في حد ذاته، حيث يصدر الإيجاب من المستثمر المستأجر في إطار تقديمه طلب تحويل حق الانتفاع الدائم أو الامتياز إلى إيجار، ويطابقه قبول السلطة المكلفة بالأوقاف بموافقتها على طلب المستأجر بعد التأكد من توفر الشروط القانونية.

ثانياً: الحل: وهو العملية القانونية التي مفادها تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة للمستأجر، مقابل أجرة معلومة، وطبقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني² فإن محل عقد الإيجار يجب أن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين، موجوداً أو قابلاً للوجود، وأن يكون قابلاً للتعامل فيه . ويتمثل محل عقد الإيجار في محور دراستنا في منفعة الأرض الوقفية الفلاحية المؤجرة بالنسبة للمؤجر والمحددة بالمدة حيث تقتضي استعمال المستأجر واستغلاله لها، أما بالنسبة للمستأجر فيتمثل في الأجرة وهي الأخرى

¹ - سناء بن شريطوة، مرجع سابق، ص 447.

² - المواد من 92 إلى 94 من القانون 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني .



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

تحدد بالمدة¹.

فيما يخص بدل الإيجار في إطار الإيجار الخاص بالأراضي الفلاحية الوقفية — محل الدراسة — فقد اشترطت المادتين 27 و 5 من المرسوم التنفيذي 70/14 على المستأجر ضرورة دفع الإيجار السنوي الذي تساوي قيمته مبلغ الإتاوة السنوية المنصوص عليها في القانون 03/10 سابق الذكر.

هذا ولا يجوز على وجه الإطلاق تأييد عقد الإيجار مهما كانت صيغته لأنه من العقود الزمنية²، وهذا ما اشترطته المادة 1/27 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381³ حيث جاء فيها «لا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة..»، وهو ما أكدته المشرع في المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 سالف الذكر، التي فرضت أن يكون إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية لمدة محددة أي معلومة، وتحدد هذه المدة حسب طبيعة الاستغلال الفلاحي للأرض المؤجرة⁴، أما عن الإيجار الخاص بالأموال الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة فتحدد مدته بـ 40 سنة قابلة للتجديد، وذلك كامتداد لمدة الانتفاع الدائم أو حق الامتياز الذي كان يسبق الإيجار بشرط وفاء المستأجر بالتزاماته المادية ودفعه الإيجار السنوي المتفق عليه عند إعداد العقد المجدد⁵.

¹ - رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة في عقد الإيجار، الفتح للطباعة والنشر، 2001، ص 97.

² - رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 113.

³ - المرسوم التنفيذي 381/98، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسيرها وحمايتها وكيفيات ذلك، ج ر عدد 90.

⁴ - المدة ليست ركنا في العقد، وبالتالي يمكن تصحيحه بإضافة المدة المحددة من قبل القاضي حسب طبيعة العين المؤجرة.

⁵ - المادة 2 من المرسوم التنفيذي في 70/14 سالف الذكر.



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

ثالثا: السبب: وهو الهدف الذي من أجله يقوم المتعاقد بالالتزام فالمؤجر يبرم العقد للاستفادة من بدل الإيجار والمستأجر لاستغلال الأرض الفلاحية الوقفية المؤجرة¹ ويجب أن يكون السبب مشروعاً وإلا كان عقد الإيجار باطلاً مطلقاً².

رابعا: الشكيلة: وذلك بحسب ما أكدت عليه المادة 28 من المرسوم التنفيذي 70/14 سابق الذكر والتي نصت على أن: "يكرس الإيجار بعقد يخضع للإشهار العقاري تعده السلطة المكلفة بالأوقاف باسم كل مستأجر معني". وقد أكد المشرع الجزائري على ذلك من جديد من خلال نص المادة 7 من القرار الوزاري المشترك التي اشترطت إتمام إجراءات الشهر والتسجيل قبل إرسال عقد الإيجار من السلطة المكلفة بالأوقاف إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد تبليغه للمستأجر، وعليه فيجب إفراغ عقد الإيجار الخاص الناتج عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز في قالب رسمي تحت طائلة البطلان، يتم إعداده وفقا للنموذج المرفق بذات المرسوم ويحرره من قبل مدير الشؤون الدينية والأوقاف كموظف عام .

المطلب الثاني: خصوصية العين المؤجرة المسترجعة من الدولة في عقد الإيجار

الناتج عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو الامتياز

قام المشرع بتأميم العديد من الأراضي الزراعية الوقفية وأعتبرها من بين الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية المدججة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية³، غير أنه

¹ - ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الأولى 2001، ص 27

² - المادة 96 من القانون 05/07 المتضمن القانون المدني .

³ - الأمر 73/71 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية، ج.ر عدد 97 .



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

بصدور قانون التوجيه العقاري 25/90¹ أكد صراحة بموجب المادة 76 منه² على حق استرجاع الأراضي الزراعية الموقوفة المؤممة من طرف ملاكها الأصليين وأكد ذلك من جديد بموجب المادة 38 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، غير أنه في مقابل ذلك حدد شروط خاصة يتم بموجبها الاسترجاع.

الفرع الأول: الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف وشروط ذلك:

تتمثل الشروط المنصوص عليها قانونا³ لاسترجاع الأملاك الوقفية فيما يلي:
- ثبوت الوقف بإحدى الطرق القانونية والشرعية ويكون عبء الإثبات على الجهة الوصية المكلفة بإدارة وتسيير الأملاك الوقفية حسب ما جاءت به المادة 35 من قانون الأوقاف⁴.

- أن تكون العين الموقوفة سليمة وقائمة وقت طلب مباشرة إجراءات الاسترجاع⁵، أما إذا استحالَت عملية الاسترجاع كأن تتحول العين الموقوفة عن طبيعتها الأصلية لتصبح عمرانية أو تتعرض للضياع والاندثار فإنه في هذه الحالة وحسب نص

¹ - القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

² - عدلت بموجب المادة 03 من الأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل والمتمم للقانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر عدد 55 .

³ - نصت عليها المواد من 75 إلى 78 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري وعدلت بموجب المواد 2 و 3 و 5 و 6 من الأمر 26-95 المعدل والمتمم للقانون رقم 25-90 المتضمن التوجيه العقاري.

⁴ - خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقف في الجزائر، دار هوم، الجزائر، 2004، ص 110 .

⁵ - المادة 38 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف .



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

المادة 76 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري فإنه يتم التعويض فيها عينا أو نقدا¹ مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية، ومن أجل تسوية الوضعية القانونية للأعيان الوقفية أصدرت الوزارة تعليمة وزارية مشتركة رقم 01/06² التي جعلت من مسؤولية الدولة تحمل تبعات تصرفاتها في الأوقاف، فألزمته بإعادة الأملاك الوقفية العامة التي تم دمجها في إطار صندوق الثورة الزراعية ولم تسترجع بعد أو تم الاستيلاء عليها بأي طريقة أخرى، كما ألزمته بالتعويض عن استعمال هذه الأملاك سواء للموقوف عليهم أو للسلطة المكلفة بالأوقاف.

وتتم عملية البحث عن الأملاك الوقفية عن طريق عمليتين هما عملية البحث عن الوثائق والمعلومات³ وعملية التحقيق الميداني¹، وبعد إثبات الملك الوقفي بالطرق القانونية

¹ - محمد كنانة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دراسة قانونية معمقة للأحكام الفقهية والقرارات القانونية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 86.

² - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06-01، المؤرخة في 20 مارس 2006 الصادرة عن كل من وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية ووزير الشؤون الدينية والأوقاف ووزارة الفلاحة المتعلقة بتحديد كفاءات تسوية الأملاك الوقفية العقارية العامة التي هي في حوزة الدولة.

³ - تتم هذه العملية بالاتصال بمختلف المصالح التي تمتلك أرشيفا عقاريا وأرشيف وطني وكذلك الأرشيف للدول التي كان لها وجود بالجزائر كأرشيف تركيا الوريث الشرعي للدولة العثمانية وأرشيف فرنسا التي كانت محتلة للجزائر، وكذلك البحث عن الوثائق لدى مصالح أملاك الدولة والمحافظات العقارية، وكذلك الاتصال بمصالح الفلاحة ووزارة الثقافة من أجل الاستفادة من الأرشيف والوثائق المتنوعة، وكذلك وزارة الداخلية لما تتوفر عليه من وثائق وسندات خاصة بالأوقاف، وكذلك أرشيف الموثقين وأرشيف المحاكم والمجالس القضائية وخاصة فيما يتعلق بأرشيف المحاكم الشرعية سابقا وأرشيف مصالح الشهر العقاري.

أنظر في هذا الشأن: - محمد كنانة، مرجع سابق، ص 111.



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

والشرعية وذلك عن طريق عملية البحث عن الوثائق وتحديد حدوده ومعامله عن طريق المعاينة الميدانية، ليقوم مدير أملاك الدولة بإعداد عقد إداري متضمن استرجاع الملك الوقفي ويتم تسجيله وشهره لدى المحافظة العقارية².

الفرع الثاني: إجراءات وآثار استرجاع الأملاك الوقفية من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف:

لقد حددت المادة 81 من القانون 25/90 المعدلة بموجب المادة 11 من الأمر رقم 26/95 سالف الذكر إجراءات الاسترجاع والتي تتمثل أساسا في: تقديم طلب الاسترجاع من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف كجهة وصية، بحيث لا تأخذ بعين الاعتبار الآجال المقدرة به 12 شهرا المنصوص عليها في المادة 81 من قانون التوجيه العقاري، فقد أعفى المشرع الجزائري الأملاك الوقفية من المواعيد المقررة عند تطبيق المواد المتعلقة بالمادة 11 من الأمر رقم 26-95 سالف الذكر وهو ما يحقق حماية أكثر لها،

– لخضر ولد الشيخ، حماية الأملاك الوقفية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، 2013-2014، ص 92 وما بعدها .

¹ – بعد جمع الوثائق والسندات من مختلف المصالح والإدارات تأتي مرحلة المعاينة الميدانية التي ترمي إلى مطابقة الوثائق المتحصل عليها والأملاك الوقفية الموجودة على أرض الواقع و تتم المعاينة عن طريق خبير عقاري يعين لهذا الغرض من طرف مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، بحيث يتولى عملية المسح الطوبوغرافي وتحديد معالم وحدود الملك الوقفي والتأكد من هوية المستغلين وتاريخ استغلالهم للملك الوقفي وتتم عملية مقارنة بين الوثائق وواقع الملك الوقفي، وبعد عملية المعاينة يتم إعداد بطاقة تقنية أولية وبناء على الوثائق وعملية المعاينة يتم إعداد تقرير خبرة الذي يكون مرفقا بالمخططات الطوبوغرافية والوثائق والسندات المثبتة للملك الوقفي. –أنظر في هذا الشأن : لخضر ولد الشيخ، مرجع سابق، ص 91.

² – المادة 5 من المرسوم التنفيذي 381/98 سابق الذكر.



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

وهذا ما أكدته المادة 40 من قانون الأوقاف¹، بعد ذلك يقدم طلب الاسترجاع أمام الوالي المختص إقليميا مصحوب بكل الوثائق الدالة على استفادته بالوقف وهوية كل طرف منهم²، وبعد قبول الطلب تتكفل لجنة ولائية متساوية الأعضاء تضم ممثلي من مختلف الإدارات المعنية حيث تصدر قرارها بالطرق المقررة قانونا³.

والجدير بالذكر أنه إذا تقرر استرجاع الأملاك الوقفية من طرف الدولة فسوف يرتب لا محالة آثار قانونية عدة من أهمها زوال حق ملكية الدولة على الأراضي الموقوفة وانتقال حق الانتفاع بالأرض محل الاسترجاع إلى السلطة المكلفة بالأوقاف باعتبارها الجهة المكلفة أصلا بإدارة وتسيير الأملاك الوقفية⁴.

المبحث الثاني: تحويل حق الانتفاع الدائم أو الامتياز إلى عقد الإيجار

ضمانا لاستمرارية استثمار العقار

اشترط المشرع⁵ على المستثمر مستأجر الأرض الوقفية الفلاحية المسترجعة من

¹ - سالمي موسى، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، 2003، ص 308.

² - وفقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 119/96 المؤرخ في 06 أفريل 1996 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 11 من الأمر 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري تتمثل هذه الوثائق في : طلب ممضى من طرف هيئة الأوقاف أو ممثل الجهة الموقوف عليها قرار التأمين أو التبرع أو الوضع تحت حماية الدول أو أية وثيقة أخرى تثبت التأمين، السند التوثيقي للوقف أو أي سند آخر يثبت أنها وقف، استمارة تسحب من مديرية المصالح الفلاحية بالولاية وتُملأ بالمعلومات الأساسية.

³ - انظر في هذا الشأن : المادة 82 من قانون التوجيه العقاري 25/90 . رامول خالد، مرجع سابق، ص 111 .

⁴ - رامول خالد، مرجع سابق، ص 112 .

⁵ - المادة 25 من المرسوم التنفيذي 70/14 سابق الذكر.



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

الدولة في إطار نظام الإيجار الخاص مجموعة من الشروط (مطلب أول) حتى تتم عملية التحويل وفقا للإجراءات المنصوص عليها قانونا (مطلب ثاني) .

المطلب الأول: شروط تحويل حق الانتفاع الدائم أو الامتياز إلى عقد الإيجار

الخاص:

نبين فيما يلي اشتراط حيازة المستأجر على حق الانتفاع (فرع أول) أو اشتراط حيازته على حق الامتياز (فرع ثاني)

الفرع الأول: اشتراط حيازة المستأجر على حق الانتفاع الدائم:

نبين فيما يلي مفهوم حق الانتفاع الدائم (أولا) ثم نحدد كيفية إثباته (ثانيا) .

أولا: تعريف حق الانتفاع الدائم:

بموجب القانون رقم 19/87 تنازلت الدولة عن كافة عناصر الملكية على الأراضي التابعة لها للمنتجين الفلاحيين، وذلك بمنحهم حق الانتفاع عن طريق استعمال الأرض الفلاحية واستغلالها، دون حق التصرف الذي احتفظت به لنفسها وهو ما يعرف بحق الرقبة، وقد ميز القانون 19/87 بين حق الملكية الذي تتمتع به الدولة وحق الانتفاع الممنوح حسب نص المادة 06 منه التي تقضي بأن " تمنح الدولة المنتجين الفلاحيين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة " لكن ما المقصود بحق الانتفاع الدائم ؟

اعتبر فقهاء القانون المدني حق الانتفاع عنصرا أساسيا من عناصر حق الملكية إلى جانب حق التصرف¹، ويمكن تعريفه بحسب ما نصت عليه المادة 08 من القانون رقم

¹ - يختلف حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون 19/87 عن حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني الجزائري من حيث الأول دائم أما الثاني فهو محدد المدة، إذ ينتهي حسب مقتضيات المادة 852 من القانون المدني الجزائري بانقضاء الأجل أو وفاة المنتفع ولو قبل انقضاء الأجل المعين .



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

19/87 على أنه "حق عيني عقاري يمنح على الشيوع وبالتساوي بين أعضاء المستثمرة، وهو قابل للنقل والتنازل والحجر عليه"، وبالتالي فهو مجرد رخصة من المالك الأصلي للمنتج، ترمي إلى تحويل حق الانتفاع إليه في حدود عقد الاستفادة، بحيث يتخلى المالك عن جزء من صلاحياته الوظيفية إلى المنتج الذي يتولى نيابة عنه استغلال الأرض الفلاحية، وهو حق دائم لأنه غير مرتبط بأجل معين، كما أنه حق بمقابل فلا يمنح مجاناً بل مقابل إتاوة تفرض على المستفيد يحدد وعاءها قانون المالية، وأخيراً فهو غير خاضع لقواعد حماية المال العام بحيث يمكن التنازل عنه، ونقله وحجزه¹.

ثانياً: ثبوت حق الانتفاع الدائم بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي:

بالرجوع إلى نص المادة 12 من القانون 19/87 والمادتين 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 1990/02/06 الذي يحدد شروط إعداد العقد الذي يثبت الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين²، نجد أن حق الانتفاع الدائم الممنوح في ظل أحكام القانون 19/87 يثبت بعقد إداري فقط، يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، لكن بالرجوع إلى مضمون المادة 25 من المرسوم التنفيذي 70/14 نجد أنها نصت على أن حق الانتفاع الدائم يمنح بموجب عقد رسمي أو قرار صادر من الوالي .

1 - ثبوت حق الانتفاع الدائم بموجب عقد إداري: حيث لا تتكون المستثمرة قانونياً إلا عند تاريخ نشر العقد الإداري الذي يعد مصدر الحقوق والواجبات الخاصة

¹ - بوعافية رضا، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008-2009، ص 98

² - المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 1990/02/06 الذي يحدد شروط إعداد العقد الذي يثبت الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين ج ر عدد 06 .



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

بالمستفيدين، وعليه فإن العقد الإداري هو الذي يولد المستثمرة الفلاحية الجماعية وهذا ما أكدته المادة 12 من القانون 19/87، فعندما تتكون المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية وفقا لأحكام القانون سالف الذكر لاسيما المواد 3، 9، 10، 11 و 37 يجب أن تثبت الحقوق العقارية الممنوحة في هذا الإطار للمستفيدين دون تأخير بموجب عقد إداري¹ مشهر².

وليتم إعداد العقد الإداري لابد من توفر جملة من الشروط³ حددها المرسوم التنفيذي 25/90 المذكور سابقا والتعليمة الوزارية المشتركة رقم 120 / SM المؤرخة في 7 مارس 1990 المتعلقة بالعقد الإداري المثبت للحقوق العقارية الممنوحة في إطار القانون 19/87 للمنتجين الفلاحيين⁴، بالإضافة إلى ضرورة توافره على الشروط العامة اللازمة لإبرام العقود المنصوص عليها في القانون المدني من تراضي، محل، سبب وشكلية.

¹ - سلمى بكار، النظام القانوني للاستثمار الفلاحي في المجال الفلاحي، حالة المستثمرة الفلاحية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2003-2004، ص 68

² - المادتين 06 و 07 من القانون 19/87 سالف الذكر .

³ - يجب أن يكون العقد الإداري صادر عن مديرية أملاك الدولة ومستوفي للشروط الشكلية والموضوعية المنصوص عليها في القانون 19/87 بالمادتين 06 ومنه المادة 2/02 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 1990/02/06، ج ر 60 والمتعلق بإعداد العقد الإداري والمتمثلة في الحل والشكلية والإتاوة وثمان الممتلكات المتنازل عنها بمطلق الملكية . راجع في هذا الشأن:

بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى 2001، ص 129 وما بعدها.

بوصبيعات سوسن، الطبعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرة الفلاحية، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة منتوري قسنطينة 2006-2007، ص 75 وما بعدها.

⁴ - بوصبيعات سوسن، مرجع سابق، ص 75 .



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

2- ثبوت حق الانتفاع الدائم بقرار صادر من الوالي: فحسب نص المادة 25 من المرسوم التنفيذي 70/14 سالف الذكر فإن حق الانتفاع الدائم قد يكرس بموجب قرار صادر من الوالي إلى جانب العقد الإداري، يعد في إطار تطبيق أحكام القانون 19/87 من القرارات الإدارية الفردية التي أفصحت الإدارة بموجبه عن إرادتها المنفردة بعبارات صريحة أفرغتها في شكل خارجي محدد قصد منح المنتجين الأراضي الفلاحية في صورة انتفاع غير محدد، والمستفيد في ظل أحكام القانون 19/87 حينما يتوجه إلى الوالي المختص إقليميا بطلب يفصح فيه عن رغبته في الاستفادة من هذه الأراضي الفلاحية لم يكتسب قبل هذا صفة الفلاح، وغير معني بالحقوق والواجبات المترتبة على هذه الصفة، وبعد صدوره صار مكلفا بأداء التزام وصاحب حق بموجبه¹، وبالتالي فإن الوالي قد يصدر قرار الاستفادة من استغلال مستثمرة فلاحية باقتراح من مديرية المصالح الفلاحية وفقا للنموذج المقرر بالملحق التابع للمنشور الوزاري المؤرخ في 30 أوت 1987، ويبلغ إلى كل مستثمرة وكذا إلى أصحاب الاستفادة الفردية، ويحتوي على جميع البيانات الخاصة بتعيين الأطراف والمستثمرة²، ويسمى بقرار التخصيص بحيث لا ينقل حق الانتفاع للمستفيدين كحق عقاري، وإنما يعتبر بمثابة رخصة استغلال ترتب حقوقا للمستفيدين في مواجهة الإدارة³، ولا يمكن أن يحتج به ضد الغير، وذلك إلى حين إعداد العقد الإداري الذي يترتب عن إشهاره نقل الحقوق العينية العقارية للمستفيدين، حيث

¹ - حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية 2014، ص 35-36.

² - بوعافية رضا، مرجع سابق، ص 115.

³ - ليلي زورقي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص 101.



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

لم يخضعه القانون لإجراءات التسجيل ولا الشهر العقاري، بل يكفي تسجيله في سجل مشتريات إدارة أملاك الدولة¹.

وفي حالة وجود نزاع قضائي تكون المستثمرة طرفا فيه تؤجل معالجة طلبات أصحابها بشأن التحويل إلى نظام الإيجار الخاص وفقا للمرسوم التنفيذي 70/14 إلى غاية الفصل النهائي في النزاع من طرف الجهات القضائية بحكم حائز لقوة الشيء المقضي فيه، تطبيقا لنص المادة 05 من القرار الوزاري المشترك سابق الذكر.

الفرع الثاني: حيازة المستأجر على حق الامتياز:

بحسب المادة 25 سالفه الذكر يستفيد من الإيجار الذي يخضع لنظام خاص أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الحائزين على حق الامتياز بموجب القانون 03/10. فما المقصود بحق الامتياز؟ وماهي شروط وكميات منحه؟

أولا: تعريف عقد الامتياز:

نص قانون التوجيه الفلاحي² في المادة 17 منه على أن نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة هو "الامتياز" كنمط حصري للاستغلال، وعرفه في المادة الثانية منه على أنه: "عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية"، فالامتياز هو عقد ينشئ حقا للاستغلال، وجاء القانون 03/10 بتعريف آخر للامتياز في المادة 4 منه على أنه: "العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وكذا

¹ - بوعافية رضا، مرجع سابق، ص 115

² - القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008، ج ر عدد 46.



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

الأمالك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها (40) أربعين سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية¹.

وعليه ما يمكن ملاحظته من التعريف أنه جاء أكثر تفصيلا من التعريف الوارد في المادة الثانية من قانون التوجيه الفلاحي، حيث نص على أهم عناصر الامتياز من أطراف العقد، موضوعه أو محله، المدة والمقابل المالي¹. وبالرجوع إلى نص المادة يمكن القول بأن عقد الامتياز يمنح من طرف الدولة إلى كل شخص طبيعي من جنسية جزائرية وتكفل بإعداد وإدارة أمالك الدولة²، ويمنح إلى كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية استفاد من أحكام القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية، ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم الذين يحوزون عقود رسمية مشهورة في المحافظة العقارية أو قرارات من الوالي³، وبالتالي

¹ - أطراف عقد الامتياز هما "المستثمر صاحب الامتياز" من جهة و الدولة المانحة باعتبارها مالكا للربة، المستثمر صاحب الامتياز: هو الشخص الطبيعي الجزائري الجنسية فلا يمنح الامتياز إلى الشخص المعنوي ولا الأجنبي وبداية، هو المنتج الفلاح العضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية الذي استفاد من أحكام القانون 19/87 والذي حصل على حق انتفاع دائم وحائز على عقد إداري مشهر في المحافظة العقارية. أو قرار من الوالي، عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية.

² - المواد 02، 05 و 06 من القانون 03/10 سابق الذكر والمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، ج ر 79، الذي يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

³ - إن منح عقود الامتياز يتم من طرف إدارة أمالك الدولة ولا يكون بطريقة مباشرة، بل تسبق هذه العملية دراسة الملفات المستفيدين من حق الامتياز كحماية سابقة للأراضي الفلاحية. وقد أوكل المشرع الجزائري هذه المهمة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فإذا كانت الملفات كاملة يتم الإضاء على دفتر الشروط من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والمستثمر



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

فالأطراف المشاركة في عقد الامتياز هم المستفيدون من حق الامتياز كطرف أول، والسلطة المانحة لعقد الامتياز الممثلة في إدارة الأملاك الوطنية كطرف ثاني .

ومن باب الاستثناء نظم المشرع الجزائري حالة خاصة في منح الامتياز من خلال القانون 03/10 المذكور أعلاه يمنح بموجبها عقد الامتياز إلى أشخاص آخرين زيادة على أعضاء المستثمرة الفلاحية وفقا للشروط المحددة قانونا .

ثانيا: امتياز ناتج عن تحويل حق الانتفاع الدائم:

يمنح حق الامتياز قانونيا لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون 19/87 وحصلوا على حق الانتفاع الدائم، ويجوزون على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي¹. والملاحظ في هذا الإطار أن أعضاء المستثمرات الفلاحية كأصحاب امتياز وأحد طرفي العقد إلى جانب صاحب الامتياز ممثلا في الدولة المانحة باعتبارها مالكا للرقبة يتمتعون بنوع من الاختلاف في مصادر حقوقهم رغم انتمائهم إلى مستثمرة فلاحية واحدة والسبب في ذلك يرجع إلى الخصائص التي تميز بها حق الانتفاع الدائم الممنوح لهم، فهو حق عيني عقاري قابل للتنازل والانتقال².

وبهذا يمكن القول بأن المستفيدين من حق الامتياز بصفة عامة هم: أصحاب

صاحب الامتياز ثم ترسل الملفات بعد ذلك إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إتمام الإجراءات القانونية وإعداد عقد الامتياز باسم المستثمر . أما إن وجدت نقائص فيحال الملف بمعية الديوان إلى اللجنة الولائية التي يرأسها الوالي لإصدار قرارها في الموضوع بقبول منح الامتياز أو رفضه .

¹ - مع أن هذه القرارات مجرد ترخيص بالاستغلال وليست ناقلة أو مكسبة لأي حقوق غير أن الضرورة أملت على ذلك كون العديد من المستثمرات الفلاحية لم تسلم عقودها الإدارية .

² - المادة 23 من القانون 19/87 سابق الذكر



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

المحررات المشهورة، وتشمل أصحاب العقود الإدارية، أصحاب العقود التوثيقية المحررة من طرف الموثق بمناسبة التنازل عن حق الانتفاع الدائم، وكذا أصحاب الشهادات التوثيقية التي بحوزة ورثة المستفيد بمناسبة انتقال حق الانتفاع الدائم إليهم .

ولكي تتم عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز يجب أن يكون المستثمر قد وفى بالتزاماته بمفهوم القانون 19/87 وذلك بأن يقدم تصريح شرعي مصادق عليه يتضمن جردا مينا لأموالك المستثمرة بوفائه بالتزاماته أي أن التحويل والحصول على عقد الامتياز يكون على شرط فاسخ¹ هو الوفاء بالالتزامات القانونية وفقا لقانون المستثمرات الفلاحية السابق ويبقى للإدارة الحق في فسخ عقد الامتياز إذا ظهر أي إخلال بأي تصريح كاذب .

إضافة إلى هذا يجب أن لا يكون المستثمر من المقصيين من الاستفادة بموجب أحكام المادة 07 من القانون 03/10 وهم: الذين حازوا الأراضي الفلاحية أو اكتسبوا حقوقا خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية، الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء² والذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم³. أما الأشخاص المطروحة قضاياهم

¹ - المادة 8 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون 03/10 .

² - جروني خالد، مرجع سابق، ص 07 .

³ - في بعض الحالات أصدرت الإدارة قرارات سحب الاستفادة لكن القضاء أبطل ذلك وألغى قرارات الولاية مستندا إلى الاجتهاد المتعلق " بعدم جواز سحب قرارات أنشأت حقوق مكتسبة بناء على خطأ الإدارة " وهو ما جاء في قرار رقم 117969 بتاريخ 06 جويلية 1997 إذ جاء فيه أن على الوالي أن يرفع القضية إلى القاضي المختص بإسقاط الحقوق العقارية وتعويض الأضرار المتسبب فيها، منشور بالمجلة القضائية، العدد 1997، 02، ص 149، مشار إليه — أنظر : ليلي زروقي، التقنيات العقارية- مرجع سابق، ص 100



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

على مستوى الجهات القضائية فتّوّل إلى غاية إصدار الحكم النهائي، كذلك وطبقا للمادة 19 من القانون 03/10 لا يمكن أن يحصل على حق الامتياز كل شخص تبين أنه سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير المجيد، كذلك حالة ما إذا كان المستفيد الأصلي من حق الانتفاع الدائم قد انتقل حقه إلى خلفه العام خاصة فهل يقصى خلفه من الاستفادة من حق الامتياز¹؟

ولإتمام إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز يتعين على كل مستفيد إيداع ملف بذلك لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باسمه الخاص خلال 18 شهرا، تبدأ من يوم نشر القانون 03/10 في الجريدة الرسمية ويتولى الديوان وبتفويض دراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة بالاتصال مع مصالح أملاك الدولة²، وعلى هذا الأساس نصت المادة 09 من القانون 03/10 والمادة 2 من المرسوم التنفيذي 326/10 على إيداع ملفات التحويل لديه قصد دراسته وإمضاء دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز، وفقا للنموذج المرفق بالمرسوم إذا وجدها كاملة، ثم يرسلها إلى إدارة أملاك الدولة بغرض إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر³.

¹ - جروني خالد، مرجع سابق، ص 09

² - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 .

³ - ترم إدارة الأملاك الوطنية عقدا إداريا مع المستفيد إذا توفرت فيه الشروط المنصوص عليها قانونا فإذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، يعد عقد الامتياز باسم كل مستثمر في الشيوخ و بخصص متساوية، غير أنه يمكن لكل مستثمر الخروج من الشيوخ عن طريق تشكيل مستثمرة فردية، و في هذه الحالة يتعين عليه تقديم طلب إلى الديوان الذي يجب عليه أن يفصل فيه طبقا للمرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 1997/12/20، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، وفي حالة تقديم الملف من ممثل الورثة، يعد عقد الامتياز في الشيوخ باسم كل الورثة.



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

هذا وترسل إدارة الأملاك الوطنية عقد الامتياز بمجرد شهره بالحفاظة العقارية إلى الديوان الذي يبلغه بدوره إلى صاحب الامتياز بعد تسجيله على نفقة هذا الأخير في فهرس المستثمرات الفلاحية¹. ويدفع المستثمر صاحب الامتياز كل سنة إتاوة زهيدة² لا تتناسب مع قيمة الانتفاع بالأرض والأملاك السطحية المتصلة بها .

وإذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق تحقيق في الوثائق المقدمة أو الوقائع المصرح بها، يرسل الديوان الملف إلى اللجنة الولائية التي يرأسها الوالي لفحص الملف، فإذا قبل الملف يرسله الوالي إلى الديوان مرفقا بمحضر اللجنة للقيام بالشكليات المنصوص عليها في المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، أما إذا رفض الملف يعلم الوالي المعني برسالة معللة مع إرسال نسخة منها للديوان، تتضمن رفض منح الامتياز³.

ثالثا: امتياز بسند رسمي أو قرار من الوالي:

إضافة إلى ما سبق فإن المشرع الجزائري نظم حالة خاصة في منح الامتياز من خلال القانون 03/10 المذكور أعلاه، إذ نجد أن إدارة الأملاك الوطنية تمنح أيضا امتياز للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وكذا الأملاك السطحية المتوفرة لديها

¹ - المادة 10 من القانون رقم 03/10 .

² - حدد وعاءها قانون المالية التكميلي سنة 2011 والهدف من ذلك هو أن يلتزم المستثمر بالحفاظة على طابعها الفلاحي و تنفيذ كل عمل من شأنه أن يرفع قيمتها و تحسين الإنتاج و الإنتاجية و عدم دفعها مدة سنتين متتاليتين يؤدي إلى فسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية.

³ - يمكن للمعني أن يرفع دعوى ضد قرار الوالي، طبقا للمواد 815 و ما بعدها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، في خلال أربعة (04) أشهر، و في هذه الحالة يجوز لطالب التحويل تقديم تظلم للوالي، تصدر المحكمة قرارها إما بتأييد القرار، و لا يبقى لرافع دعوى الإلغاء سوى الاستئناف أمام مجلس الدولة، أما إذا صدر قرار بإلغاء قرار إدارة أملاك الدولة، يبلغ هذا القرار للإدارة و يطلب منها إبرام عقد الامتياز.



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

إلى أشخاص آخرين زيادة على أعضاء المستثمرة الفلاحية وهذا وفق شروط وإجراءات محددة نص عليها هذا القانون والمرسوم التنفيذي 326/10. وهذه الحالة غير معنية بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، بل تكون عن طريق إعلان الترشيح المنصوص عليه في المادة 17 من القانون 03/10 بحيث تعطى الأولوية إلى المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين وفي حالة غياب هؤلاء يتقدم المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم وفي غيابهم يمنح للأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها .

وقد نصت المادة 25 من المرسوم التنفيذي 326/10 على أن إدارة أملاك الدولة تمنح حق الامتياز على الأرض الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتوفرة تطبيقاً لنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 03/10¹، بعد ترخيص من الوالي عن طريق إعلان الترشيح الذي يباشر به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بحيث تحدد كفاءات إعلان الترشيح ومعايير اختيار المرشحين بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة .

إضافة إلى ما سبق نجد المشرع الجزائري أعطى حق الاستفادة من عقد الامتياز لأصحاب العقود المشهورة وذلك باعتباره قابل للتنازل والتوريث "المادة 13 من القانون 10/03"، ويكون ذلك بنفس الطرق المشار إليها سابقاً في انتقال حق الانتفاع الدائم كما أنه أعطى هذا الحق أيضاً لأصحاب القرارات الولائية بقوة القانون دون أن يشمل أصحاب العقود العرفية، بالرغم من أنه يمكن هؤلاء الاستفادة من حق الامتياز بطريقة

¹ - أورد المشرع الجزائري ضمن نص المادة 25 من المرسوم التنفيذي 326/10 أنها جاءت تطبيقاً لأحكام المادة 26 من القانون 03/10 بخصوص إعلان الترشيح والأصح أنها جاءت تطبيقاً لنص المادة 27 منه بحسب ما يؤكد مضمونها .



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

غير مباشرة سواء بموجب قرار الوالي المتضمن قبول منح الامتياز لأصحاب العقود التوثيقية غير المشهورة أو من خلال منح امتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة بالنسبة لأصحاب العقود العرفية. وبهذا يمكن اعتبارهم من بين المستفيدين من عقد الامتياز وإن كان المشرع لم ينص على ذلك صراحة بغض النظر عن مسألة تحويل الحقوق العينية العقارية¹.

المطلب الثاني: تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق الإيجار ضمانا لاستمرارية استثمار العقار:

للاستفادة من هذا التحويل يجب على كل مستفيد إيداع ملف بذلك لدى الجهة المختصة قانونا لدراسته (فرع أول) وتحويله إلى إدارة الشؤون الدينية والأوقاف لإصدار عقد الإيجار (فرع ثاني) .

الفرع الأول: إيداع ملف التحويل:

نبين فيما يلي كيفية إيداع ملف التحويل ثم الجزاء المترتب على التخلف عن ذلك.

أولا: إيداع ملف التحويل و جزاء التخلف عن ذلك:

من أجل الاستفادة من هذا التحويل نص المرسوم التنفيذي 70/14 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 سبتمبر 2016 ولا سيما المادة 02 منه على الكيفية التي من خلالها تتم العملية، وذلك بناء على الطلب المقدم بصفة فردية من طرف كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية يحوز عقدا رسميا مشهرا في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص البيانات المتعلقة بهوية المستفيد من اسم ولقب إضافة إلى نوع المستثمرة الفلاحية التي ينتمي إليها، رقمها وموقعها بالتحديد، ويتم إيداع

¹ - حكيمة كحيل، مرجع سابق، ص 15 .



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

الطلب المرفق. بملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أما بخصوص المستفيدين المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية بشأن وجود نزاع قضائي تكون المستثمرة طرفا فيه فتؤجل معالجة طلبات أصحابها إلى غاية الفصل النهائي في النزاع من طرف الجهات القضائية بحكم حائز لقوة الشيء المقضي فيه تطبيقا لنص المادة 05 من القرار الوزاري المشترك.

ويجب أن يشتمل ملف التحويل حسب ما نصت عليه المادة 03 من هذا الأخير على الوثائق التالية: استمارة تملئ من طرف المستفيد وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14 تتضمن اسم ولقب المستفيد مع ذكر بيانات المستثمرة الفلاحية، نسخة من بطاقة التعريف الوطنية بغرض إثبات هوية المستفيد، نسخة من القرار الولائي أو العقد الإداري الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية المتضمن منح حق الانتفاع أو الامتياز كما سبق توضيحه .

وفي حالة وفاة المستفيد يرفق العقد الأصلي أو قرار الوالي بعقد فريضة الهالك، وفي حالة ما إذا تم التنازل عن حق الانتفاع الدائم يتعين على المتنازل لهم تقديم العقد الرسمي المشهر إلى جانب نسخة من العقد الأصلي لإثبات عملية التنازل¹، إضافة إلى نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو مستخرج من مخطط مسح الأراضي عندما تكون البلديات مشمولة بعملية المسح، ويتم الحصول على هذه الوثائق من مديرية مسح الأراضي بعد ملئ الوثيقة النموذجية التي تتضمن مستخرج مخطط مسح الأراضي يرفق بنسخة من العقد الأصلي أو قرار الوالي ومخطط مسح الأراضي القديم، وبعد دفع الرسوم أمام مكتب البريد يمكن للمعني استلام الوثائق .

هذا ويمكن لمديرية أملاك الدولة طلب تسليم مستخرج مسح الأراضي من

¹ - حكيمة كحيل، مرجع سابق، ص 71 .



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

مصلحة المسح على أن يكون هذا التسليم خلال 15 يوما التي تلي الطلب، ويجب أن يكون تعيين المستثمرة الفلاحية في العقد المتضمن التحويل مطابقا للمعلومات الموجودة في مستخرج المسح ويلخص مضمون العقد المعد في شكل مستخرج العقد¹، وفي حالة ما إذا كانت المستثمرة الفلاحية غير مزودة بمخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما يكون العقد الإداري للمستثمرة قد تعرض للتعديل ولم يكن مخطط التحديد أو رسم الحدود موضوع تحيين، تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعني إعداد أو تحيين هذا المخطط.

ويتضمن الملف أيضا تصريح شرقي مصادق عليه يتضمن جردا محينا حسب الحالة يتم ضبطه من طرف رئيس القسم الفرعي للفلاحة، ويتضمن البيانات الخاصة بالمستفيد من اسم ولقب وتاريخ ميلاده ورقم بطاقة التعريف الخاصة به، بالإضافة إلى بيانات المستثمرة الفلاحية من موقعها ووصف ممتلكاتها، مع توقيع المصرح في الأخير والتصديق على هذا المحضر كإثبات قاطع على صحة المعلومات المتضمنة فيه، شهادة إبراء ذمة تثبت تسديد المستفيد للحقوق المترتبة عليه وفقا للقانون 19/87 والقانون 03/10، نسخة من شهادة الترقيم المؤقت بالنسبة لأصحاب عقود الامتياز، توكيل يتم إعداده أمام الموثق باسم أحد ورثة المستفيد لتمثيلهم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الحقوق والواجبات المنصوص عليها في القانون في حالة وفاة صاحب العقد أو القرار .

ثانيا: جزاء عدم إيداع ملفات التحويل .

وضح المرسوم التنفيذي 70/14 سابق الذكر الجزاء القانوني المترتب في مواجهة أعضاء المستثمرة الفلاحية في حالة عدم إيداعهم لملفات التحويل لدى الديوان الوطني

¹ - نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، الطبعة الأولى 2009، ص 240.



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

للأراضي الفلاحية أو أحد مديرياته الولائية خلال الآجال القانونية المنصوص عليها قانونا، والمتمثل في إسقاط الحقوق العينية العقارية لهم، وذلك بموجب إجراءات معينة حددت بذات المرسوم فعدم إيداع عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية طلب التحويل إلى حق الإيجار¹ خلال الفترة المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي 70/14² والمحددة بأجل سنة واحدة ابتداء من نشره بالجريدة الرسمية، وبالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف وبعد إعدارين متتاليين بفترة شهر واحد بينهما موجهين إليه، يعتبر تخلي في نظر القانون عن حقوقه العقارية على الأملاك الوقفية والأملاك السطحية المتصلة بها، مما يترتب عليه إسقاط هذه الحقوق .

هذا ويتم توجيه الإعذار بصورة قانونية صحيحة ورسمية وفقا لما نصت عليه المادة 30 من المرسوم التنفيذي 70/14 والمواد من 406 إلى 414 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، عن طريق المحضر القضائي في مواجهة المستفيد المستغل أو ورثته³. وذلك بهدف تنبيههم بالجزاء المترتب عليهم لاحقا بعد انقضاء المدة المحددة في الإعذار دون استجابة من صاحب المستثمرة المستفيد أو ورثته. وإذا لم يستجب المستفيد أو ورثته للطلب الذي تضمنه الإعذار الأول الموجه إليه من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمتمثل في إيداع ملفات التحويل أمامه، فإن المدير الولائي للديوان يقوم بتوجيه إعذار ثان لهم وفق ذات الإجراءات السابقة وبعد انقضاء مهلة شهر واحد فقط من تاريخ التبليغ الشخصي للأعذار الأول دون استجابة من أعضاء المستثمرة بتقديمهم طلب التحويل في أقرب الآجال الممكنة فإنهم يعتبرون متخلين

¹ - المادة 24 من المرسوم 70/14 سابق الذكر .

² - المادة 29 من المرسوم 70/14 سابق الذكر .

³ - المادة 02/29 من المرسوم 70/14 سابق الذكر .



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

عن حقوقهم فيها التي يتم إسقاطها. وتسترجع في هذه الحالة السلطة المكلفة بالأوقاف وبكل الطرق القانونية الأراضي الوقفية الفلاحية والأملاك السطحية المرتبطة بها، لئتم تأجيرها وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 70/14، بحيث لا يمكن للمستفيد عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية أو ورثته الاحتجاج بعد ذلك أو إيداع ملفات التحويل بعد انقضاء الآجال القانونية لذلك .

الفرع الثاني: إصدار عقد الإيجار والالتزامات المفروضة بموجبه:

نبين فيما يلي كيفية دراسة الملف و إصدار عقد الإيجار (أولا)، ثم بيان الالتزامات المفروضة في عقد الإيجار ضمانا لاستمرارية استثمار العقار الفلاحي المسترجع (ثانيا).

أولا: دراسة ملف التحويل وإصدار عقد الإيجار:

يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دراسة طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز على الأراضي الفلاحية الوقفية والأملاك السطحية المتصلة بها إلى حق إيجار بالتنسيق مع إدارة الشؤون الدينية والأوقاف .

وعلى هذا الأساس نصت المادة 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 سبتمبر 2016 والذي جاء تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 70/14 على إيداع ملفات التحويل لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد دراستها وإمضاء دفتر الشروط مع المستثمر صاحب حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14، لئتم بعد ذلك إرسال الملف المستوفى مع جميع الوثائق إلى إدارة الشؤون الدينية والأوقاف قصد توقيع دفتر شروط الإيجار¹ .

فيما يخص إصدار عقد الإيجار تنص المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المذكور

¹ - المادة 04 من القرار الوزاري المشترك سابق الذكر .



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

أعلاه على ما يلي: " تعد السلطة المكلفة بالأوقاف عقد الإيجار باسم كل مستثمر"، كما تنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي 70/14 على: " يحدد الإيجار لمدة أقصاها أربعون 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إيجار سنوي عند إعداد العقد".

وبناء عليه فإن الإدارة المكلفة بالأوقاف هي المعنية بإصدار عقد الإيجار، بحيث يتم إعداده باسم كل مستثمر في الشيوخ وبمخصص متساوية إذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، وليس باسم جميع أعضاء المستثمرة المكونين لها، وهذا ما من شأنه تسهيل المعاملات التي يمكن أن يتخذها أي عضو دون أن يؤثر على البقية، وفي حالة تقديم الملف من ورثة المستفيد يعد عقد الإيجار باسم كل الورثة مع تحديد موكلهم، حيث يجر عقد الإيجار وفقا للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14 متضمنا جميع البيانات المتعلقة بتعيين المستفيد، والبيانات الخاصة بتعيين العقار تعيينا شاملا ونافيا لكل جهالة، مدة العقد والتي تكون لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع الإيجار السنوي عند إعداد العقد¹، كما أكدت المادة 07 من القرار الوزاري المشترك على ضرورة استيفاء إجراءات التسجيل والشهر العقاري قبل إرسال العقد إلى السلطة المكلفة بالأوقاف، وبعد إتمام إجراءات التسجيل والشهر العقاري تتولى السلطة المكلفة بالأوقاف إرسال نسخة من عقد الإيجار إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد تبليغ نسخة منه لفائدة المستثمر المستأجر مع الاحتفاظ بنسخة لدى المحافظة العقارية، كما يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بناء على دفتر الشروط المذكور في المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 الموقع من المستأجر وعقد الإيجار المشهر بالمحافظة العقارية بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقةية المستثمرات الفلاحية مع الإشارة " أرض فلاحية

¹ - المادة 26 من المرسوم التنفيذي 70/14 سابق الذكر .



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

وقفية¹.

ثانيا: الالتزامات المفروضة في عقد الإيجار ضمانا لاستمرارية استثمار العقار

المسترجع .

بالنسبة لآثار عقد الإيجار الوقفي الفلاحي - محل دراستنا - نجد أن المشرع الجزائري لم ينص عليها صراحة ضمن المرسوم التنفيذي 70/14 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20/09/2016 سابق الذكر، غير أنه يمكن استنتاجها بالرجوع لأحكام القواعد العامة ودفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 70/14 والتي يمكن حصرها في جملة التزامات متعلقة بالمؤجر وأخرى بالمستأجر نركز خاصة على الالتزامات المفروضة لضمان حسن استثمار العقار الفلاحي الوقفي المسترجع من إطار المستثمرات الفلاحية.

بالنسبة لأهم التزامات المؤجر فإنها تتمثل في البداية في التزامه بتسليم الأرض الفلاحية الوقفية المسترجعة في إطار المستثمرة الفلاحية من طرف الدولة والأمولاك السطحية المتصلة بها للمستأجر ووضعها تحت تصرفه ليتمكن من حيازتها والانتفاع بها بدون عائق ولأغراض فلاحية بحتة²، وفي هذا الصدد يلتزم كذلك بضمان انتفاع المستأجر بالأرض الوقفية الفلاحية وذلك بتمكينه المستأجر من الانتفاع الكامل بالأرض الفلاحية ووضعها تحت تصرفه ليتمكن من استعمالها واستغلالها بصفة هادئة³ لأغراض

¹ - المادة 31 من المرسوم التنفيذي 70/14 سابق الذكر .

² - المادة 02 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات مستأجر الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها .

³ - يلتزم المؤجر بنوعين من الضمان : ضمان عدم التعرض الشخصي والقانوني، وضمان العيوب الخفية وفقا للقواعد العامة، إلا أن جهة الوقف لا تضمن العيوب الخفية فيسقط هذا الضمان على



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

فلاحية فيكون له الحق في القيام بكل بناء أو تهيئة ضرورية لاستغلال الأرض الوقفية بأفضل الطرق، بعد الحصول على ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والسلطة المكلفة بالأوقاف، ومراعاة كل الإجراءات والشروط القانونية والتنظيمية في هذا المجال

من جانب آخر يلتزم المؤجر بالقيام بجميع الأشغال اللازمة لصيانة الأرض الوقفية الفلاحية المؤجرة المسترجعة من الدولة والمحافظة عليها وفقا للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني¹.

أما فيما يخص التزامات المستأجر لعل أهم التزام يقع على عاتقه في إطار ضمان استمرارية استثمار العقار الفلاحي المسترجع هو التزامه بالحفاظ على وجهتها الفلاحية وهو ما أكدته المادة 11 من المرسوم التنفيذي 70/14 بنصها على وجوب محافظة المستأجر على الوجهة الفلاحية للأراضي الوقفية المؤجرة وإبقائها على حالها دون أي تغيير عليها، لتؤكد المادة 03 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات مستأجري الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها، على امتناع المستأجر عن إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية، وألا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات الصلة بالنشاطات الفلاحية، هذا بالإضافة إلى اعتناؤه بالأراضي

المؤجر في الوقف لان المنتفع تسلمها بعيوها . راجع في هذا الشأن: سالمي موسى، مرجع سابق، ص 105 .

¹ - نص المادة 1/499 من القانون 05/07 المتضمن القانون المدني على: "يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم".



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

المؤجرة والعمل على إثمارها¹ وذلك ببذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين المؤجرة واستعمالها استعمالا سليما².

وتبعا لذلك يلتزم المستأجر بالاستغلال الشخصي والمباشر للأرض طبقا لما أوجبه المادة 2/3 من دفتر الشروط سالف الذكر للانتفاع بها من طرف المستأجر أن يلتزم الانتفاع بالأراضي الفلاحية المؤجرة عن طريق الإيجار الخاص الناتج عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو الامتياز بشكل شخصي ومباشر، وذلك حرصا من السلطة المكلفة بالأوقاف على حسن استغلال هذه الأراضي ولسهولة فرض رقابتها على هذه الأخيرة³، وتضيف ذات المادة في فقرتها السابعة على امتناع المستأجر عن تأجير الأراضي المؤجرة والأماكن السطحية المقامة فيها من الباطن .

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد فرض بموجب دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14 سالف الذكر جملة من الالتزامات الفرعية على مستأجر الأراضي الوقفية الفلاحية ضمانا لاستثمارها وفقا لوجهتها الفلاحية، نوردنا على التوالي:

- الالتزام باحترام الطابع الفلاحي للأرض المؤجرة وحماية البيئة واحترام كل

¹ - المادة 2/03 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات مستأجر الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها .

² - المادة 495 من القانون 05/07 المتضمن تعديل القانون المدني .

علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2005، ص 308 .

³ - سناء بن شريطوة، مرجع سابق، ص 456 .



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

التعليمات التي تمليها عليه السلطة المؤجرة¹.

- التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها المستأجر أو يلغيها طبقا للتشريع المعمول به².

- الالتزام بعدم الاعتراض على كل عمليات الرقابة التي يتولاها أعوان الرقابة التابعين للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والسلطة المكلفة بالأوقاف في إطار التأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها المستثمرة المؤجرة مع أحكام التنظيم المعمول به، وكذا بنود دفتر الشروط الخاص بالعقد، و تسهيل مهمتهم وتقديم يد المساعدة لهم لتسهيل دخولهم وخروجهم من وإلى المستثمرة وتزويدهم بكل المعلومات والوثائق التي يطلبونها³.

- إعلام السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة⁴.

كما يلتزم المستأجر كذلك في إطار المحافظة على العين الوقفية الفلاحية المؤجرة بالقيام بالترميمات التأجيرية التي يقتضيها استعمال العين المؤجرة والأموال السطحية المتصلة بها استعمالا مألوفاً⁵.

¹ - المادة 04/3 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات مستأجر الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها .

² - المادة 08/3 دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات مستأجر الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها .

³ - المادة 4 دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات مستأجر الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها .

⁴ - المادة 11/3 من دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة، المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14.

⁵ - هلال شعوة، مرجع سابق، ص 536 .



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

إن جملة هذه الالتزامات إنما تكمل الهدف الذي جاء من أجله عقد التحويل بعد استرجاع الأراضي الفلاحية من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف والذي يتمثل في المحافظة عليها وضمان استمرارية استثمارها بعد تغير نوع ملكيتها وخروجها من صنف الأملاك الوطنية في صورة مستثمرة فلاحية إلى صنف الأملاك الوقفية في صورة أرض فلاحية مسترجعة، وما يترتب عنه من انقضاء طريق الاستثمار السابق المتمثل في حق الانتفاع الدائم أو عقد الامتياز وقيام نظام استثمار آخر يتمثل في عقد الإيجار الفلاحي الوقفي بمختلف أحكامه هذه الأخيرة التي تتماشى عموما من خلال الالتزامات التي سبق بيانها مع مقتضيات استثمارها في ظل النظام السابق.

من جانب آخر يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار والأعباء الإيجارية بتسديد مقابل الإيجار السنوي مسبقا وذلك طبقا للمادة 11 من المرسوم التنفيذي 70/14 سابق الذكر، كما أكدت المادة 27 من ذات المرسوم على ذلك في إطار الإيجار الخاص الناتج عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز بالأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة بنصها على التزام المستأجر بأن يدفع للصندوق المركزي للأوقاف كمؤجر الإيجار السنوي الذي تساوي قيمته مبلغ الإتاوة السنوية المنصوص عليها في القانون 03/10، والمحددة في قانون المالية التكميلي 01/10¹.

وأخيرا يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة بانتهاء مدة الإيجار نصت المادة 05 فقرة الأخيرة من نموذج دفتر الشروط وذلك في حالة ما إذا لم تجدد مدة الإيجار بعد انقضاء

¹ - حددت المادة 41 من قانون المالية التكميلي 01/10 المؤرخ في 26 غشت 2010 مبلغ الإتاوة الواجب الدفع بحسب تصنيف المناطق الفلاحية الذي أحاله للتنظيم، وقد تراوحت المبالغ الإتاوة بحسب ما إذا كانت الأرض مسقية أم غير مسقية بين 800 دج إلى 15000 دج للهكتار الواحد في الأولى، ومن 800 دج إلى 3000 دج في الثانية .



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

أجلها المقرر إلى السلطة المكلفة بالأوقاف ووضعها تحت تصرفها .

الخاتمة:

يعتبر إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية التي استرجعتها الدولة والناتج عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز أحد أوجه الاستثمار الوقفي، بحيث نظم المشرع الجزائري أحكامه من خلال المرسوم التنفيذي 70/14 وذلك بتوضيح شروطه أركانه والآثار المترتبة عليه بالتنسيق مع القواعد العامة في القانون المدني وقوانين الأوقاف الأخرى، ليوضح كيفية تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بدءا من وثائق الملف وكيفية إيداعه من قبل المستفيد والجهة المكلفة بذلك وصولا إلى إصدار العقد وتوثيقه من خلال القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20/09/2016 . كما أدرج من خلال ملاحق تضمنها المرسوم التنفيذي 70/14 نماذج عن الوثائق المطلوبة، وذلك من أجل تنظيم العملية وتسهيلها على المستأجر المستفيد.

وعلى ضوء كل هذه النصوص المنظمة للموضوع فإن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية التي استرجعتها الدولة الناتج عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز يعتبر بدوره صيغة استثمارية ناجحة للأموال الوقفية الفلاحية وأحد الأدوات التنموية التي تساعد في تحقيق التنمية المتوازنة والحصول على أعلى عائد اقتصادي للمجتمع إذا أحسن تنظيمها وتسييرها خاصة مع أهمية القطاع الفلاحي في الاقتصاد الوطني، مما يبرز أهمية الموضوع مع ضرورة اقتراح السعي الجاد لاسترجاع الأملاك الوقفية المؤتممة والمنهوبة، وكذا العمل على تشجيع الثقافة الوقفية في مجال الفلاحة خصوصا كقطاع اقتصادي مربح للدولة والتنوعية بدوره التنموي في الاستثمار، بالإضافة إلى إعادة النظر في بعض النصوص القانونية الغامضة وتوضيحها أكثر لسد الثغرات التي قد تتواجد بشأنها .



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

قائمة المراجع:

1- الأوامر والقوانين

(1) الأمر 73/71 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية، ج. ر عدد 97 .

(2) القانون 19/87 المؤرخ في 1989/12/08 المتضمن ضبط كيني استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50 .

(3) القانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/01 المؤرخ في 2001/05/22، ج ر عدد 21.

(4) الأمر 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 المعدل والمتمم للقانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر عدد 55 .

(5) القانون 05/07 المؤرخ في 13 /05/ 2007، ج ر عدد 31، المعدل والمتمم للأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر 78 .

(6) القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008، ج ر عدد 46 .

(7) القانون 03/10 المؤرخ في 15 غشت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46 .

(8) قانون المالية التكميلي 01/10 المؤرخ في 26 غشت 2010 .

2- المراسيم القرارات:

(1) المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 1990/02/06 الذي يحدد شروط إعداد العقد الذي يثبت الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين ج ر عدد 06 .



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

(2) المرسوم التنفيذي 119/96 المؤرخ في 06 أفريل 1996 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 11 من الأمر 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري .

(3) المرسوم التنفيذي 381/98، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسيرها وحمايتها وكيفيات ذلك، ج ر عدد 90 .

(4) المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، ج ر 79، الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

(5) المرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 10/02/2014 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج ر عدد 09 .

(6) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20/09/2016 الذي يحدد كيفيات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة، ج ر عدد 60 .

3 — المذكرات والتعليمات:

(1) التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06-01، المؤرخة في 20 مارس 2006 الصادرة عن كل من وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية ووزير الشؤون الدينية والأوقاف ووزارة الفلاحة المتعلقة بتحديد كيفيات تسوية الأملاك الوقفية العقارية العامة التي هي في حوزة الدولة.

3 — المؤلفات:

(1) بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى 2001 .



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

(2) حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية 2014.

(3) خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004 .

(4) خير الدين موسى فنتازي، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية، الوقف، الجزء الأول، دار زهران للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولى 2012 .

(5) ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الأولى 2001 .

(6) رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة في عقد الإيجار، الفتح للطباعة والنشر، 2001 (7) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، المجلد 02، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998.

(8) عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون، دراسة مقارنة، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2010.

(9) علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2005 .

(10) ليلي زورقي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004 .

(11) محمد كنانة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دراسة قانونية معمقة للأحكام الفقهية والقرارات القانونية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006 .



عقد الإيجار الفلاحي الوقفي ----- الطالبة لطيفة بن حمود و د. عصام حوادق

(12) نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، الطبعة الأولى 2009 .

(13) هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسور للنشر، الجزائر، الطبعة الأولى 2014.

4 - الرسائل والمذكرات

(1) بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرة الفلاحية، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة منتوري قسنطينة 2006-2007 .

(2) بوعافية رضا، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008-2009 .

(3) سالمي موسى، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، 2003.

(4) سلمى بقار، النظام القانوني للاستثمار الفلاحي في المجال الفلاحي، حالة المستثمرة الفلاحية، مذكرة ماجستير جامعة الجزائر، 2003-2004 .

(5) لخضر ولد الشيخ، حماية الأملاك الوقفية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر1، 2013-2014.

5 - المقالات:

سناء بن شريطوة، الإيجار كآلية لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم رقم 70/14، مقال منشور بمجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، عدد 37، 2016 .