

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة ابن خلدون - تيارت -

كلية الحقوق والعلوم السياسية



مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق

التخصص: قانون عقاري

بعنوان:

استغلال الاملاك الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع  
الجزائري

الأستاذ المشرف:

من إعداد الطالب:

\*حاج شعيب فاطيمة الزهرة

❖ \*سرار محمد امين

❖ صافة هواري

لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	استاذ محاضر قسم أ	شارف بن يحي
مشرفا	استاذ محاضر قسم أ	حاج شعيب فاطمة الزهراء
عضوا مناقشا	استاذ مساعد قسم ب	محمودي مليكة
عضوا مدعوا	استاذ محاضر قسم ب	بغداد بن عراج فاطمة الزهراء

السنة الجامعية: 2023/2022 م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكر و عرفان

قال الله تعالى: {وَإِذَا تَأَذَّنَ رَبُّكُمْ لَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ وَلَئِن كَفَرْتُمْ إِنَّ عَذَابِي لَشَدِيدٌ} بداية الشكر لله عز وجل الذي أعاننا وشد من عزمنا لإكمال هذه المذكرة ونشكره راکعين ، الذي وهبنا الصبر والتحدي والحب لنجعل من هذا المشروع علما ينتفع به.

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: " من لم يشكر الناس لن يشكر الله".

نتقدم بأجمل العبارات الشكر والامتنان لكل الأسرة العلمية من قلوب فائضة بالمحبة والاحترام والتقدير ونقدر أذكى تحياتنا وأجملها وأثناها نرسلها لك بكل الود والحب والإخلاص ... شكرنا لك على كل ما قدمته ونصحتنا لنا به في إشرافك على هذا البحث ، ولك منا كل الشكر والتقدير والامتنان الى :

الدكتورة الفاضلة: حاج شعيب فاطمة الزهراء

ونتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى جميع أعضاء هيئة التدريس

# الإهداء

الحمد لله والصلاة على الحبيب المصطفى وأهله ومن وفى أما بعد نهدي هذا العمل المتواضع لمن كان سندا في إنارة دربنا نحو النجاح والى كل العائلة الكريمة والى رفقاء المشوار الذين قاسموني اللحظات رعاهم الله وحفظهم ووفقهم :طاري أسماء، زيان فاطمة الزهرة ، طيبي بلال والى أصدقاء العمر والى كل طاقم جامعة ابن خلدون كل من كان لهم أثر في حياتنا .

صافّة هوارى / سرار محمد أمين

# مقدمة

### مقدمة

يعد المال هو مصدر اهتمام للأفراد بمختلف انتماءاتهم نظرا لأهميته في الجانب الاقتصادي ، كما انه تختلف الوسائل في الحصول على المال نتيجة اختلاف المجتمعات و تنوعت طرق تداوله باستخدام الوسائل المختلفة للملكية و المال.

يمكن تقسيم المال الى عقارات و أموال متنقلة ، تتمتع العقارات بأهمية كبيرة في أي نوع من أنواع الاستثمارات التي يسعى اليها الفرد . تستخدم الدولة العقارات لتنفيذ مشاريعها، ويتجلى ذلك في الاهتمام الخاص الذي يوليه المشرع الجزائري للعقارات، ويعد هذا المجال مهما في إطار المنظومة القانونية التي تحكمه و تنظمه، و التي تتطور مع تطور الدولة و توجهات الفرد و احتياجاته.

وقد عمل المشرع جملة من القوانين التي تنظم الطرق العديدة للحصول على العقار، و اكتسابه ومن بين هذه الوسائل الوقف ، حيث يعتبر الوقف قرابة من قرب الله و التي دلت على مشروعيته نصوص من القرآن الكريم لقوله تعالى : ( يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنْفِقُوا مِنْ طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ وَ مِمَّا أَخْرَجْنَا لَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ ) الآية 267 من سورة البقرة<sup>1</sup> ، وأيضا قوله عز وجل: ( لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ وَ مَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ ) الآية 92 من سورة آل عمران<sup>2</sup> .

وبجانب أن الوقف وسيلة من الوسائل التي تمكننا من الحصول على الممتلكات، فانه يخضع هذا الأخير للشريعة الاسلامية ، حيث تم تخصيص نظام قانوني قائم بذاته يبين احكامه ، فهو يمثل جزءا من معالم الامة في تعلقها بالخير و مساعي كاملة لنشره .

<sup>1</sup> - اية رقم 267 سورة البقرة.

<sup>2</sup> - آية رقم ، 92 ، سورة آل عمران.

اعتمدت الجزائر على جملة من القوانين لتطوير نظام الوقف كوسيلة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية ، حيث وجب العمل على تنمية الاملاك الوقفية و استغلالها حرصا عليها من الزوال ، خاصة في فترة التسعينات حيث ساهمت في تفعيل النشاط الوقفي نظرا لازدواجيته في المجال الاقتصادي و الاجتماعي ، و التي ايدها العقار الفلاحي بصفة عامة، و العقار الفلاحي الوقفي بصفة خاصة ، حيث يبرز ذلك من خلال استغلال الاملاك الوقفية في الاستثمار و التنمية و يتجلى ذلك من خلال ما نص عليه المشرع الجزائري من خلال عدة قوانين أبرزها المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 التي نصت على : " إيجار الملك الوقفي سواء كان بناءا أو أرضا بيضاء أو أرضا زراعية أو مشجرة يتم عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي"<sup>1</sup> .

اعتمد المشرع في استغلال الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة على آلية الايجار لاستثمار الوقفي الفلاحي ، حيث يعتبر عقد الايجار الأملاك الوقفية الفلاحية من أكثر آليات استخداما في استثمار الفلاحي ، وباعتبار الوقف نظاما قائما بذاته ، فإنه يتطرق لأحكام خاصة .

و لمعرفة الناحية القانونية لاستغلال الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة ، كان و لا بد التطرق للأساس القانوني المنظم لآلية الايجار ، فأقدم المشرع على تقديم نوع من الموازنة بين الحقوق و التزامات المستأجرين المنتفعين من الاراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة رغم عدم تماثل شروط و الكيفيات منح إيجارها ، و أوضح فرض الحماية القانونية على أصل الملك الوقفي و المحافظة على وجهته الفلاحية ، و على هذا المنطلق أتى المرسوم التنفيذي 70/14 بالواقع القانوني الذي يساهم في تنمية الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

<sup>1</sup> - المادة 22 من المرسوم التنفيذي رم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 يحدد الشروط ادارة الاملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفيات ذلك ، الجريدة الرسمية العدد 90 ، المؤرخة في 1998/12/02 .

تتمثل أهمية دراسة هذا الموضوع على إطلاع و شمولية نصوص تشريعية المؤطرة حول المفاهيم ذات قرابة باستثمار الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة وذلك من خلال ما أتى به المشرع من خلال مناقشة الآليات القانونية لاستثمار الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة الذي جاء بها تعديل قانون الأوقاف في تطوير واستمرارية الاقتصاد الوطني، كما تسهل الأملاك الوقفية على نقص الاستهلاك المالي للدولة من خلال الدخل الخاص و ما يمكنها اكتسابها من مداخل أخرى .

وأتى اختيارنا لهذا الموضوع استغلال الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة ، للربحية في انجذاب لهذا الموضوع من الناحية القانونية نظرا أنه ضمن موضوع من مواضيع المتعلقة بالقانون العقاري ، ولأسباب ذاتية وهي الرغبة في دراسة موضوع الوقف عامة و ايجار الأراضي الوقفية الفلاحية خصوصا لانه نظام إسلامي ذا هدف خيري وإجتماعي وأما السبب الذاتي الأول فكان اختيار موضوع للبحث فيه من أجل استكمال متطلبات الحصول على شهادة الماستر وأما السبب الثاني كان موضوعي يهدف الى ايجار الأراضي الوقفية الفلاحية واستغلالها ، وموضوع ايجار الأراضي الفلاحية يشجع الباحث على الغوص على فعل الخير وإعانة الفقراء وكفالة اليتامى.

يكمن الهدف من دراسة هذا الموضوع الذي يتمثل في أهداف علمية بتحديد الإطار المفاهيمي الحقيقي لاستغلال الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة و إدراك الحصانة القانونية التي تقصى المشرع الجزائري الذي أعطاها أهمية خاصة و ضمنا على ذلك دليل الذي أتى بالترسانة القانونية الهائلة في هذا الإطار، أهم ما رسخ عليه المشرع هو تقديم المفاهيم المناسبة لاستثمار الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة والقيام بها من حالة الركود الى حالة الازدهار، كما أن الهدف من هذه الدراسة يتمثل في ما يأتي:



إعطاء أهمية أكبر للموضوع من خلال تحسيس القارئ بجوانبه الدينية والاقتصادية والاجتماعية.

من خلال البحث حول إيجار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة العامة نستنتج الأهمية البالغة التي توليها الدولة لاستثمار واستغلال الاملاك الوقفية عن طريق الايجار.

اعتمدت في دراستي بشكل أساسي على المنهج الوصفي من خلال إيراد التعريفات وإبراز الخصائص التي تضمنها الدراسة ، وأيضا المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية وإبراز ما تضمنته من أحكام .

ومن الطبيعي أن أتعرض الى الصعوبات أثناء بحثي أجزها في مايلي:

قلة المراجع المتخصصة حول موضوع ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية ، بالاضافة الى قلة الدراسات والملتقيات التي تعالج هذا الموضوع في الجزائر مما فرض علينا الاستعانة بالمراجع العامة في هذا الشأن .

صعوبة إيجاد الكتب والمراجع المتخصصة في موضوع استغلال الأملاك الوقفية الفلاحية .  
وتأسيسا على ما سبق تتمحور إشكالية البحث في السؤال التالي :

**ما مدى نجاعة قوانين المشرع الجزائري لتأطير وتنظيم عمليات استغلال الأراضي  
الوقفية المخصصة للفلاحة ؟**

وللإجابة على الإشكالية المطروحة والتساؤلات المتفرعة عنها وعلى هذا الأساس قسمت موضوعي الى فصلين كل فصل يتفرع الى مبحثين يشتمل كل مبحث على مطالب وفروع .

ففي الفصل الأول : خصصناه للإطار المفاهيمي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية .

فتناولنا في المبحث الأول ماهية استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ، والذي قسمناه الى مطلبين حيث خصصنا المطلب الأول لمفهوم استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة وكذا يتفرع المطلب الى فرعين ففي الفرع الأول تعريف استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة والفرع الثاني تطرقنا فيه الى الأساس القانوني لاستغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، أما في المطلب الثاني تعريف الاستغلال وصوره متفرعا الى تعريف الاستغلال في الفرع الأول وصور الاستغلال في الفرع الثاني وفي الفرع الثالث شروط الاستغلال.

أما بالنسبة في المبحث الثاني فقد خصصناه لتمييز الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن غيرها من الأراضي الفلاحية بحيث قمنا بتقسيم هذا المبحث الى مطلبين حيث أن في المطلب الأول تناولنا فيه تمييز الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، ويحتوي هذا المطلب على ثلاثة فروع وهي ، الفرع الأول من حيث جواز التصرف في أصل العين أما الفرع الثاني من حيث التمتع بالشخصيات المعنوية وأخيرا الفرع الثالث من حيث طبيعة الاستغلال، أما بالنسبة في المطلب الثاني تطرقنا الى تمييز الأراضي الوقفية الفلاحية عن الأراضي الفلاحية التابعة للخواص فينقسم هذا المطلب الى فرعين، الفرع الأول من حيث حق الملكية أما الفرع الثاني من حيث نطاق الإستغلال.

اما الفصل الثاني فقد خصصناه الى استثمار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة حيث

قسمناه الى مبحثين، خصصنا في المبحث الأول النظام القانوني لعقد ايجار الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة ويحتوي هذا المبحث على مطلبين، المطلب الأول تحدثنا عن مفهوم ايجار الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة حيث ينقسم هذا الأخير الى فرعين ، أما الفرع الأول عرفنا عقد ايجار الأملاك الوقفية و خصائصه و الفرع الثاني ذكرنا أركان عقد ايجار الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة وفي الفرع الثالث شروط عقد ايجار الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة ، وفي الجهة الثانية تناولنا في المطلب الثاني آليات استغلال الأملاك الوقفية الفلاحية حيث

تفرعنا فيه الى فرعين ففي الفرع الأول طرق ايجار الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة أما الفرع الثاني الطرق الخاصة لاستغلال الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة.

وفي المبحث الثاني تطرقنا الى الآثار المترتبة عن استغلال الأملاك الوقفية الفلاحية حيث يتكون هذا المبحث من مطلبين ، ذهبنا في المطلب الأول الى ذكر الآثار المتعلقة بالأطراف المتعاقدة ، حيث يقوم الفرع الأول على التزامات الأطراف المتعاقدة والفرع الثاني على حقوق الأطراف المتعاقدة، وبالنسبة للمطلب الثاني فتناولنا فيه الآثار المتعلقة بعقد ايجار الأراضي الوقفية الفلاحية حيث تطرقنا من خلال الفرع الأول الى انقضاء عقد الإيجار لأسباب خاصة ، والفرع الثاني الى انقضاء عقد الايجار طبقا للقواعد العامة.

# الفصل الأول

الإطار المفاهيمي

لإستغلال الأراضي

الوقفية المخصصة

للفلاحة

# الفصل الأول : استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

## الفصل الأول:

### الإطار المفاهيمي لإستغلال الأراضي

#### الوقفية المخصصة للفلاحة

أجاز المشرع الجزائري استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ، بالنظر إلى أهميتها في تحقيق الأهداف الخيرية للوقف ، و في ضمان الأمن الغذائي في البلاد ، كما وضع إطارا قانونيا لهذه العملية يتماشى مع طبيعة و خصوصية الوقف بموجب المرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 2014/02/10 المحدد لشروط و كفيات إيجار الاراضي الوقفية بين السلطة المكلفة بالأوقاف و المستأجر المستفيد وفق إجراءات و شروط محددة قانونا ، ليترتب عنه عدة آثار قانونية منها تمكين المستأجر من استغلال الأرض الوقفية ، حيث سنتطرق إليها في مبحثين ، خصصنا في المبحث الأول ( الإطار المفاهيمي لإستغلال الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة ) ، و تناولنا فيه مطلبين ، في المطلب الأول ( مفهوم استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة) و في المطلب الثاني ( تعريف الاستغلال و صورته)، كما تطرقنا في المبحث الثاني الى ( مميزات الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن غيرها من الاراضي الفلاحية ) ، حيث تناولنا فيه مطلبين ، في المطلب الأول ( تمييز الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة) و في المطلب الثاني ( تمييز الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن الأراضي الفلاحية التابعة للخواص).

## الفصل الأول : استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

### المبحث الأول:

#### ماهية استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

نص المشرع الجزائري في المادة 213 من قانون الأسرة : "نشأ الأملاك الوقفية بناء على تصرف من الواقف بموجب عقد الوقف الذي يعتبر التزاما تبرعيا صادر بإرادة منفردة من الواقف يبغى من ورائه وجهها من وجوه الخير<sup>1</sup>.

الأراضي الوقفية هي أموال أو أملاك تخصص لأغراض دينية أو خيرية في الجزائر. وتستخدم الأموال المخصصة للفلاحة في إطار الاراضي الوقفية لدعم قطاع الزراعة في الجزائر.

ولهذا تخضع هذه الأراضي الفلاحية الى الحكم القانوني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري، وعلى ضوء هذا خصصنا في المطلب الاول ( مفهوم استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري )، وفي المطلب الثاني ( تعريف الاستغلال و صورته ).

---

<sup>1</sup>المادة 213 من القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة ، الجريدة الرسمية عدد 24 لسنة 1984. المعدل و المتمم بالأمر 02/05 المؤرخ في 18 محرم عام 1426 الموافق ل 27 فبراير 2005 و الموافق بقانون رقم 09/05 المؤرخ في 25 ربيع الاول عام 1426 الموافق ل 4 مايو 2005 .

## الفصل الأول : استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

### المطلب الأول:

#### مفهوم استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري

في التشريع الجزائري، يتم تخصيص جزء من الأراضي الوقفية للاستغلال الفلاحي، وذلك لتشجيع الفلاحة وتطوير القطاع الزراعي في البلاد. وتحظى هذه الأراضي بحماية قانونية خاصة.

وعليه سنخصص فرعين، حيث يشمل الفرع الأول تعريف استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري، وتحديد أهمية استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري في الفرع الثاني.

### الفرع الأول:

#### تعريف إستغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

بغض النظر على انه لم يرد أي تعريف قانوني محدد لهذه الأراضي في النصوص القانونية المتعلقة بالأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ، غير انه يمكننا الملاحظة أنها تحتوي على خاصيتين أساسيتين. وذلك انطلاقا من تسميتها:

فهي من جهة أراضي وقفية ، ومن جهة ثانية أراضي فلاحية، وعليه يمكن تحديد هذه الاراضي وتعريفها انطلاقا من الخاصيتين السابق ذكرهما.

## الفصل الأول : استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

أولاً: الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة هي أراضي وقفية.

تعددت التعريفات في مختلف النصوص التشريعية، المتعلقة بالوقف و الأملاك الوقفية نذكر أهمها:

-الوقف في اللغة: يعني الحبس والمنع، وهو مصدر وقف، ثم اشتهر المصدر أي الوقف من الموقوف ف قيل هذه الدار وقف أي موقوفة، ولذا جمع على أفعال ف قيل وقف وأوقف، ويقال أيضا وقفت كذا، بدون ألف على اللغة الفصحى ولا يقال أوقفت إلا في شاذة اللغة، وجاء في المعجم الوسيط حبسه حبسا، ومنعه وأمسكه سجنه ، وحبس الشيء وقفه فلا يباع ولا يورث، وإنما تملك غلته ومنفعته<sup>1</sup>، وهو مصدر وقف الشيء يقفه وقفا إذا حبسه. والواو والقفاء: أصل واحد يدل على تمكث في شيء ثم يقاس عليه، والوقف مصدر وقف، ومنه: وقف الدابة ووقفت الكلمة وقفا، أما أوقف فهي لغة رديئة<sup>2</sup>، وقال البعلي: يقال وقف الشيء وأوقفه، ، وحبسه وأحبسه، وسبله كله بمعنى واحد<sup>3</sup> والوقوف خلاف الجلوس، وقف بالمكان وقفا وقوفا فهو واقف ووقف الأرض على المساكين وقفا: حبسها<sup>4</sup>، وقد جرت عادة الفقهاء على التعبير عن هذا العمل الخيري باصطلاح الوقف رغم عدم وروده في القرآن العظيم أو السنة المطهرة إلا نادر، وإنما التعبير الشائع عنه في السنة النبوية هو الصدقة أو الصدقة الجارية.

<sup>1</sup>نزيه حماد، معجم المصطلحات المالية والاقتصادية، دار القلم بدمشق و الدار الشامية، الطبعة الأولى، بيروت، 2008، ص474 كذلك معجم الوسيط، مجمع اللغة العربية الإدارة العامة للمعاجم وإحياء التراث، مكتبة الشروق الدولية، طبعة الأولى، القاهرة، مصر، 2004، ص152. وانظر أيضا :معجم الاقتصادي الإسلامي لأحمد الشرباصي، دار الجبل، مصر، 1981، ص483.

<sup>2</sup>أبو حسن الأحمد ابن فارس بن زكريا، معجم مقاييس اللغة، تحقيق عبد السلام هارون، ج6، دار الجبل، ص1، بيروت، لبنان، 1991، ص135.

<sup>3</sup>أبو عبد الله الحنبلي، المطلع على أبواب المقنع، مكتب الإسلامي للطباعة و النشر، طبعة الأولى، بيروت، لبنان، ص285. وكذلك ابن المنظور، لسان العرب، ج2، القاهرة، دار المعارف، بدون تاريخ الطبع، ص752.

<sup>4</sup>ابن المنظور، ج9، دار لسان العرب، بيروت، لبنان، 1956، ص359.



## الفصل الأول : استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

2-الوقف في الاصطلاح القانوني: نص بالمادة 213 من القانون رقم 11/84 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم على أنه: "الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص علة وجه التأييد والتصديق"<sup>1</sup>

-كما عرف المشرع في قانون التوجيه العقاري الأملاك الوقفية في المادة 31 : "الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور"<sup>2</sup>.

-وأیضا جاء تعريف الوقف في القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف في نص المادة4:  
"الوقف عقد التزام تبرع صادر عن إرادة منفردة"<sup>3</sup>.

-و نص المادة5:"الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين و لا الاعتباريين، و يتمتع بالشخصية المعنوية و تسهر الدولة على احترام إرادة الواقف و تنفيذها".

-الوقف في المرسوم رقم 283/64 المنظم للأملاك الحبسية العامة: لم يرد في هذا القانون أي تعريف لمعنى الوقف، كما لم يضبط فيه المشرع معنى الوقف لغة، فتارة سماه وقفا وتارة حبسا متأثرا على ما يبدو بالتشريعات المنظمة للأوقاف خاصة في المغرب، ثم أنه اكتفى فقط بالتمييز بين الأوقاف العامة والأوقاف الخاصة في نص المادة الأولى: "تتقسم الأملاك الحبسية أو الموقوفة إلى قسمين: الأحباس العمومية والأحباس الخاصة؛ فالأحباس العمومية لا تقبل التقويت ولا تجرى عليها المعاملات التجارية بناء على إرادة المحبس، ويخصص مدخولها بصورة قطعية لأعمال الخير أو لصالح اجتماعي، أما الأحباس الخاصة فتشمل أملاكا

<sup>1</sup>المادة 213 ق رقم 11/84 مرجع سابق.

<sup>2</sup>قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد49 لسنة 1990.

<sup>3</sup>قانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991، المتضمن قانون الأوقاف المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة

## الفصل الأول : استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

يخصص المحبس منفعتها لمستحقين معينين، وعند انقراضهم تضم إلى عموم الأوقاف<sup>1</sup> وحتى هذا النص لم يرد فيه تعريف الأوقاف العامة التي خصص لها هذا التنظيم واكتفى المشرع في المادة 02 بتعداد الأملاك المنطوية تحت مظلة الأوقاف العامة على سبيل الحصر.

**\_ الوقف في قانون الأسرة الجزائري:** ضل الوقف في الجزائر طوال تلك الفترة دون غطاء مفاهيمي واضح يحكمه وينظم شؤونه إلى غاية صدور قانون الأسرة الجزائري بموجب القانون رقم 11/84 الصادر في 09 جوان 1984 والذي نظم الوقف في الفصل الثالث من الكتاب الرابع الخاص بالتبرعات، حيث نصت المادة 213، منه على أن الوقف هو حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق ، غير أن هذا التعريف لم يكن كافيا لضمان الحماية القانونية والفعالية للأوقاف، كما أن ما يؤخذ على أحكام هذا القانون أنها أحكام عامة نصت على أن الوقف تبرع وجعلت قواعده مشابهة لتلك المنظمة للوصية والهبة، فلم تحدد مفهوما واضحا يصنف الوقف

ضمن أصناف الملكية<sup>2</sup> وكأن المشرع الجزائري أراد من خلال تناوله لنظام الوقف في قانون الأسرة الجزائري مجرد الإشارة إليه كواحد من عقود التبرع التي وردت في هذا القانون دون أن ينظم أحكامه الخاصة بتنظيما دقيقا وشاملا يكفل ضمان الحماية القانونية والمؤسسية لهذا القطاع.

- و عليه يتضح لنا من خلال التعريفات السابقة أن الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة تنسب في عموم الأملاك الوقفية العقارية ، كون أن الأصل فيها هو الأرض<sup>3</sup> ، حيث ورد

<sup>1</sup>مرسوم رقم 283/64 المؤرخ في 1964/09/07 المتعلق بنظام الأملاك الحبسية العامة، الجريدة الرسمية العدد رقم 77، الصادرة سنة 1964.

<sup>2</sup>مايا دقايشية، أحكام الرجوع في عقود التبرعات-الدراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي و التشريع الجزائري مدعمة بأحدث الاجتهادات القضائية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص208.

<sup>3</sup>حاجي كريمة، مجلة الباحث للدراسات القانونية و السياسية، العدد9، مارس 2018، المجلد الثاني، استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري، ص3.

## الفصل الأول : استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

التأكيد على ذلك في المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 98/381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفيات ذلك<sup>1</sup>: "يؤجر الملك الوقفي، في إطار أحكام المادة 42 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991 والمذكور أعلاه، سواء كان بناء أو أرض بياضا أو أرضا زراعية أو مشجرة عن طريق المزاد، ويحدد السعر الأدنى بإيجار المثل وعن طريق الخبرة بعد المعاينة واستطلاع رأي المصالح المختصة في إدارة أملاك الدولة أو الجهات الأخرى المختصة".

### ثانيا: الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة هي أراضي فلاحية.

تُعرف الأراضي الفلاحية عموماً على أنها الأراضي التي تستخدم لزراعة المحاصيل أو رعي الحيوانات الأليفة أو أي نشاط زراعي آخر. ويُستخدم مصطلح الأراضي الوقفية للإشارة إلى الأراضي التي تم تخصيصها لأغراض دينية أو خيرية، والتي تتم إدارتها بواسطة مؤسسة وقفية. وفي حالة الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، يتم تخصيصها لتشجيع الفلاحين وتمكينهم من العمل والإنتاج وتحقيق الاكتفاء الذاتي وتعزيز الاستدامة الزراعية. و تتمثل أهمية هذه الأراضي في توفير المواد الغذائية للبشر و الحيوانات، بالإضافة إلى دورها الاقتصادي في توفير فرص العمل وتحسين مستوى الدخل للمزارعين والمجتمعات المحلي.

كما عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية بالمادة 4 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990: "فإن الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله<sup>2</sup>".

<sup>1</sup>المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق ل 1 ديسمبر 1988، يحدد شروط إدارة لأملك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفيات ذلك

<sup>2</sup>المادة 4 من القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 1990.

## الفصل الأول : استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

فالملاحظ أن هذا النص ضبط تعريف الأراضي الفلاحية على أساس معيارين هما :

- 01 - الإنتاج أو قابلية الإنتاج الفلاحي بتدخل الإنسان، ويترتب عن هذا المعيار إخراج الأراضي التي تنتج بطبيعتها دون تدخل الإنسان من دائرة هذا التعريف.
- 02 - قابلية الإنتاج الفلاحي للاستهلاك الإنساني أو الحيواني أو الصناعي.

كما يتضح من هذه المادة أن الأراضي الفلاحية إما أنها فلاحية في أصلها ،أي أنها ذات طبيعة فلاحية بما تقدمه من إنتاج فلاح، وهو ما يجعل الأرض الفلاحية تستغل في الأنشطة التي هي مهيأة لها بالطبيعة ، وإما أنها أراضي قابلة للاستغلال الفلاحي كونها أراضي ذات وجهة فلاحية، ولو لم تستغل فعال في الفلاحة، وهو ما ينطبق على الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، فهي إما أن تكون أراضي فلاحية في أصلها وإما أنها أراضي ذات وجهة فلاحية يمكن استغلالها فلاحياً<sup>1</sup>.

وبالتالي و من خلال مضمون هاتين الخاصيتين الأساسيتين للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، يمكن أن نتقدم بتعريف للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة كما يلي : ” الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة هي أراضي تم حبسها عن التملك على وجه التأييد للتصدق بمنفعتها كونها أراضي ذات إنتاج فلاحى متى تم استغلالها وفقا لما يحدده القانون ”.

<sup>1</sup>حاجي كريمة، مرجع سابق، ص4.

# الفصل الأول : استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

## الفرع الثاني

### الأساس القانوني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

الأساس القانوني تضمنت معالمه في القانون 11/84 المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم في المواد 213 الى 220 منه<sup>1</sup>. بعد التحولات التي مست الجزائر ، جاء في الدستور 1989 لتقديم تعريفات و مفاهيم جديدة منها : الاعتراف بالأمولاك الوقفية و التأكيد على ضرورة حمايتها ، و هذا ما نصت عليه المادة 49 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري ، الذي أدرج الأملاك الوقفية الى احد الأصناف العقارية الثلاث الموجودة في بلادنا ، هي كالاتي :

- الأملاك الوطنية .

- الأملاك الخاصة.

- الأملاك الوقفية.

و على ضوء هذا صدر قانون رقم 10/91 المتضمن قانون الأوقاف المعدل و المتمم ، يخضع لأمولاك الوقفية والذي يعتبر النواة و الأساس الجوهري لهذا النوع من الأملاك ، لكونه يحدد القواعد العامة للأملاك الوقفية و تسييرها و حفظها و حمايتها ، و تنفيذها لهذا القانون صدرت الكثير من المراسيم التنفيذية منها :

\_ المرسوم التنفيذي رقم 381/98 ، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفيات ذلك .

<sup>1</sup> - القانون رقم 11/84 المؤرخ في 9 رمضان 1404 الموافق 9 يونيو 1984 و المتضمن القانون الأسرة المعدل و المتمم بموجب الأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فبراير 2005.

## الفصل الأول : استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

\_ المرسوم التنفيذي رقم 200/2000 ، المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية و الأوقاف في الولاية و عملها .<sup>1</sup>

\_ المرسوم التنفيذي رقم 70/14 ، المحدد لشروط و كفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

و من هذا المنطلق نص القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم ، على أن العين المحبسة قد تكون منقولا أو عقارا أو منفعة<sup>2</sup> .

### المطلب الثاني:

#### تعريف الاستغلال الاملاك الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري

##### وصوره.

ينقسم هذا المطلب بجزئياته الى ثلاثة فروع سنتناول من خلالهم (تعريف الاستغلال) في الفرع الاول ، و ( بيان صورته) في الفرع الثاني ، و( شروط الاستغلال ) في الفرع الثالث. 9

### الفرع الأول:

#### تعريف الاستغلال الاملاك الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري :

الاستغلال لغة هو: "استثمار الشيء أي الحصول على ثماره. ويحق للمنتفع استغلال الشيء من خلال الحصول على ثماره أيا كان نوعها طبيعية أو صناعية أو مدنية، ولا يحق له

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 200/2000 المؤرخ في 2000/07/26، المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية و الأوقاف في الولاية و عملها، الجريدة الرسمية عدد 47 لسنة 2014.

<sup>2</sup> -مادتين 03 و 11 من القانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن قانون الأوقاف المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 1991.

## الفصل الأول : استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

الحصول على منتجاته لأنها تنتقص من الأصل ، وقد يكون الاستغلال مباشر كما لو تولى المنتفع بنفسه زراعة الأرض للحصول على ثمارها<sup>1</sup>.

وقد يكون الاستغلال بتأجيرها للغير وقام هذا الأخير بزراعتها فاستغلال الدار يكون بتأجيرها، استغلال الماشية يكون بالحصول على نتائجها، استغلال البستان بالحصول على ثماره.... الخ. يقصد بالاستغلال في الوقف استغلال مال الوقف في تحقق أغراضه وتهيئته للقيام بمهمته كاستغلال بناء في السكن أو مسجد للصلاة، والغلة الدخل الذي يحصل نتيجة هذا الاستغلال ككراء أرض وإجارة منقول وفائدة الأرض مما تنتجه ويدخل ذلك في الحفاظ عن العين الموقوفة وعمارتها لأن الغلة تتوقف على سلامة العين الموقوفة والتأبيد هو مبدأ قيام الوقف والزرع هو الغلة التي يستوجب النماء والزيادة. وقد يحتاج استغلال الوقف إلى مصادر مالية للتمكن من الانتفاع به واستعماله وهنا يأتي دور استثمار أموال الوقف، فالاستغلال موافق لمعنى الاستثمار بمفهومه الضيق لأن الاستغلال هو التمكن من العين الوقفية وطلب الحصول على الغلة منها والاستثمار بدوره طلب الحصول على الثمرة. وما يستدل به على ذلك أن فقهاء الشريعة لفظ الاستعمال كمرادف للفظ الاستثمار<sup>2</sup>.

وأما من جهته القانونية يعتبر عقد الاستغلال هو: ملكية حق مؤقت في حيازة الأرض أو الممتلكات التي يحتفظ فيها المستأجر بحقوق الملكية العقارية عن طريق شكل من أشكال الملكية من المؤجر أو المالك. بمعنى أنها عقود تسمح للطرف غير المالك بالاستفادة من الأرض أو الممتلكات لفترة معينة من الزمن، عادة مقابل إيجار أو نسبة من المحصول. يُعتبر عقد الاستغلال عادة ملكية شخصية.

<sup>1</sup>صيديون هاجر، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص قانون العقاري، استغلال الأملاك الوقفية الفلاحية، جامعة يحيى فارس، مدينة الجزائر، 2021/2020، ص13/12.

<sup>2</sup>محيدياني نذير، استغلال و تنمية الأملاك الوقفية العامة في الجزائر، رسالة ماستر في الحقوق تخصص القانون العقاري 2014/2015، ص21/20.

## الفصل الأول : استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

كما يعد عقد الاستغلال شكل من أشكال حيازة الأرض أو حيازة الممتلكات حيث يشتري أحد الطرفين الحق في شغل الأرض أو المبنى لفترة زمنية محددة. نظراً لأن عقد الاستغلال هو عقد قانوني، يمكن شراء هذه العقود وبيعها في السوق المفتوحة. وبالتالي فإن المستأجر يختلف عن التملك الحر حيث يتم شراء الملكية بشكل مباشر ويتم الاحتفاظ بها لفترة زمنية غير محددة.

### الفرع الثاني:

#### صور الاستغلال الاملاك الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري

يوجد نوعان من الاستغلال هما الاستغلال المباشر والاستغلال غير المباشر.

#### أولاً: الاستغلال المباشر

تستغل الأرض هنا من طرف المالك مباشرة فلا يستطيع أن يعهد بها لغيره بحسب ما هو مقرر في الأمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية<sup>1</sup>، حيث وحد هذا الأخير بين مفهومي الملكية والمستثمرة، وهذا بموجب اتحاد المالك والمستثمر في شخص واحد عملاً بمبدأ الأرض لمن يخدمها.

وعليه تم إلغاء كل شكل من أشكال الاستغلال غير المباشر لأراضي الملك، أما الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة فقد تم تنظيمها بموجب عقد الامتياز<sup>2</sup>.

#### ثانياً: الاستغلال غير المباشر.

إن من أهم تعديلات التي جاء بها نص القانون 90-25 هو الرجوع إلى الاستغلال غير المباشر، حيث أقرت المادة 53 من قانون التوجيه العقاري تكيف الأحكام التشريعية المعنية

<sup>1</sup> الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، ج ر عدد 1/97/1971

<sup>2</sup> سيحتوت نادية النظام القانوني استغلال العقار الفلاحي في الجزائر أطروحة لنيل درجة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، جامعة باتنة 1، سنة 2019، ص 27.



## الفصل الأول : استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

والمعمول بها في مجال عقود الإيجار حسب الحاجة، من أجل أن تنص على كل الأشكال القانونية التي تحت على الاستثمار لاسيما عن طريق ترقية الاستثمارات المنتجة و تحسين هيكل المستثمر العقاري على أن تتوافق مدة الإيجار مع الأهداف سالفة الذكر، ومع ذلك فإنه يمكن أن تحرر عقود الإيجار الفلاحي في شكل عقود عرفية، كما يجوز أيضا أن يقدم المالك أرضه كحصة من أجل إنشاء شركة مع الغير<sup>1</sup>.

وكخلاصة لكل ما سبق يمكن تعريف استغلال الأملاك الوقفية الفلاحية على انه: استغلال لثمار الأملاك ذات الإنتاج الفلاح التي تم حبسها عن التملك على وجه التأييد للتصدق بمنفعتها وفقا لما يحدده القانون.

### الفرع الثالث

#### شروط الاستغلال الاملاك الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري

تمثل قانون التوجيه العقاري أحكاما خاصة في مجال استغلال الاراضي الفلاحية ، و زيادة عن ذلك أن حق الاستغلال هو من واجب قانوني ، و قد تمثل هذا الاستغلال بشروط أملتها الوظيفة الاجتماعية ، و يجب أن يحترمها المستغل .

#### - استغلال الأرض وفق طبيعتها و غرضها .

حيث نص عليها المشرع الجزائري في المادة 674 من القانون المدني : " الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>المادة 21 من قانون 03/10 مؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق ل 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة لدولة، جريدة الرسمية عدد 10/46.

-براهيمي حياة ، الملكية الخاصة للأراضي الزراعية وفقا لقانون التوجيه العقاري 25/90 ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص ، جامعة الجزائر 1 بن عكنون ، 2013/2012 ، ص 22.<sup>2</sup>

## الفصل الأول : استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

---

ومع هذا فإن الملكية الاراضي الفلاحية خصوصيتها التي تميزها على ما هو موجود في القواعد العامة ، حيث أن المشرع لم يكتفي بالقيود الواردة في القانون بل حدد إطار لا يمكن للمالك أن يخرج منه إذ يجب عليه أن يستعمل ملكيته استعمالا موافق لطبيعة الأملاك أو غرضها<sup>1</sup> .

---

<sup>1</sup> –BELLOL mohaned ouidir la loi d'orientation foncière et droit de propriété privée revue de école national de l'adminstration vol N° 2 1991 p 28 .

## الفصل الأول : استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

### المبحث الثاني:

#### مميزات الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن

#### غيرها من الأراضي الفلاحية.

يعتبر التمييز بين الأراضي الوقفية المخصصة للزراعة والأراضي الزراعية أحد الاعتبارات المهمة في البيئة الزراعية الحديثة اليوم.

أراضي الوقف هي أراضي مخصصة للاستخدام الزراعي والتنمية حصراً، بينما الأراضي الزراعية هي أراضي تستخدم للزراعة ولكن لها استخدامات أخرى. في حين أن كلا النوعين من الأراضي لهما دور مهم يلعبانه في البيئة الزراعية، فمن المهم التمييز بوضوح بين أنواع الأراضي هذه من أجل ضمان تلبية أغراض كل منهما.

فإن التحديد الدقيق للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة لا يكون إلا من خلال تمييزها عن غيرها من الأراضي المشابهة لها في الطبيعة ، كالأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، والأراضي الفلاحة التابعة للخواص، وهذا ما سنتطرق إليه من خلال مطلبين، الأول نخصه لتمييز الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة (المطلب الأول)، نتطرق من خلال الثاني لتمييز الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن الأراضي الفلاحية التابعة للخواص(المطلب الثاني).

## الفصل الأول : استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

### المطلب الأول:

### تمييز الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة.

كما تهدف الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة إلى تحقيق النفع العام مراعاة للغرض الذي وُقعت لأجله، وهي تضم الأراضي الوقفية التي صُرفت أساساً للمصلحة العامة ، وكذا الأراضي الوقفية الخاصة أو الأهلية التي انقرض عقب الجهة الموقوفة عليها فيها ذ ، علماً أن الوقف العام قد يكون وفقاً لمحدد الجهة أو غير محدد الجهة، وهو ما أكدته المادة 06 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، وهي بهذا تتفق مع الأراضي الفلاحة التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة من حيث المصلحة المرجوة منها ، غير أنها تختلف عنها في عدة جوانب أهمها<sup>1</sup>: من حيث جواز التصرف الفرع الأول، من حيث الشخصية المعنوية الفرع الثاني، ومن حيث طبيعة الاستغلال الفرع الثالث.

### الفرع الأول:

#### من حيث جواز التصرف في أصل العين:

أضفى المشرع الجزائري على الأملاك الوقفية بما فيها الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة- حماية متميزة حفاظاً على حرمة هذه الأوقاف من الاعتداء عليها و استغلالها بطرق غير مشروعة ، لذلك نص على عدم جواز اكتسابها بالتقادم وعدم قابليتها للحجز ، وفي هذا ما نصت عليه المادة 21 من القانون 91-10 أين صرحت بحكم جواز : " جعل حصة المنتفع ضماناً للدائنين في المنفعة فقط أو في الثمن الذي يعود إليه"، حيث أقر المشرع جعل حصة

<sup>1</sup>-حاجي كريمة استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري العدد التاسع المجلد 2 سكيكدة 2018 ص5.

## الفصل الأول : استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

الموقوف عليهم<sup>1</sup> في المنفعة هي الضامنة لديونهم دون أن يتجاوز هذا الضمان ليشمل أصل الملك الوقفي، ذلك أن من آثار عقد الوقف زوال حق ملكية الواقف للعين الموقوفة وانتقال حق الانتفاع دون حق الملكية إلى الموقوف عليهم. بالإضافة إلى إن المشرع الجزائري منع جواز التصرف فيأصل الوقف المنتفع به بأي صورة من صور التصرف الناقل للملكية كالبيع أو الهبة أو التنازل وغيرها من التصرفات الناقلة للملكية، وهذا ما اتفق عليه الجمهور الفقهاء وما أكدته المادة 23 من قانون الأوقاف 91-10 والتي جاء نصها كآتي: " لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به بأية صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها<sup>2</sup>."

ولذلك فإن الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة لا يجوز أن يُبرم بشأنها أي تصرف ناقل للملكية لأنه أملاك تم حبسها عن التملك، علما أن " الحبس " مصطلح يراد به المنع أي منع العين من أن تكون ملكا لأي كان أو أن تكون محلا لتصرف تمليكوي، إلا استثناء في بعض الحالات المنصوص عليها قانونا، وتبرير عدم جواز التصرف في الملك الوقفي هو زوال ملكية العين الموقوفة عن المالك وكذلك حصر سلطات الموقوف عليهم في حق الانتفاع، وفي حالة التصرف في الوقف فقد جعل له المشرع الجزائري جزاء<sup>3</sup>.

ويُقصد بقاعدة عدم جواز التصرف في الملك الوقفي، منع التصرفات الناقلة للملكية للمال الوقفي أو أحد عناصره ه سواء كان هذا التصرف مجاني أو بمقابل، إذ نجد المادة 18 من

<sup>1</sup> -رمول خالد إطار القانوني و التنظيمي الأملاك الوقف في الجزائر، دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية و الاجتهادات القضائية ، دار الهومة ، الجزائر 2004، ص 63.

<sup>2</sup> -وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي و أدلته، الجزء 8 ، دار الفكر ، الجزائر 1981، ص155.

<sup>3</sup> أحمد هواجي و ياسين وزاة ، طرق استغلال وتنمية الأملاك الوقفية العقارية العامة ، مذكرة نهاية الدراسة ، المدرسة العليا للقضاء 2006، ص4.

## الفصل الأول : استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف تنص على أنه : " ينحصر حق المنتفع بالعين الموقوفة فيما تنتج عليه استغلالها استغلالا غير متلف للعين وحقه انتفاع لا حق ملكية<sup>1</sup>."

في حين أن الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة وباعتبار أن حق الدولة على هذه الأملاك هو حق ملكية مدنية تنطبق عليه جميع الأحكام التي يخضع لها الخواص في أمالكهم، وعليه يجوز للإدارة أن تبرم بشأن هذه الأملاك تصرفات ناقلة للملكية بمقابل أو دون مقابل كالبيع والتنازل، كما يجوز لها أن تبرم بشأنها تصرفات غير ناقلة للملكية تسمح باستغلال الغير لهذه الأملاك كالإيجار والتخصيص وحق الامتياز، لكن ذلك كله يجب أن يتم وفق أطر وضوابط قانونية تختلف أحيانا عن تلك الضوابط التي تحكم تصرفات الخواص، حفاظا عن الأهداف المرجوة من الأملاك الوطنية والمتعلقة بتحقيق المصلحة العامة، علما أن هذه الأراضي لا يجوز اكتسابها بالتقادم أو الحجز عليها<sup>2</sup> ، وهو ما أكدته المادة 04 فقرة 02 من القانون رقم 90-30 المتضمن<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني:

#### من حيث التمتع بالشخصية المعنوية

يعتبر الوقف مؤسسة قائمة بذاتها ومستقلة كل الاستقلال على الواقف والموقوف عليهم، وتكمن الشخصية المعنوية للوقف من خلال قيام الدولة بكل مؤسساتها وما تملكه من سيادة في احترام إرادة الواقف وتنفيذها حيث فصلتها المادة الخامسة من قانون الأوقاف 91-10 "الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين والاعتباريين....."

<sup>1</sup>محمد عبد الحميد أبو زيد، حماية المال العام، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، مصر 1978، ص 256.

<sup>2</sup>حاجي كريمة، مرجع سابق، ص 6

<sup>3</sup>القانون رقم 90-30 المؤرخ في 21/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ج ر العدد 52-90.

## الفصل الأول : استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

ثم إن الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة تعد صنفا قانونيا قائما بذاته باعتبارها من قبيل الأملاك الوقفية، وهو ما ينطبق على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تعد أيضا صنفا قانونيا مستقلا بذاته<sup>1</sup>.

لذا فإن المشرع الجزائري قد تدخل بجملة من النصوص القانونية معترفا بالشخصية المعنوية للوقف بغية حمايتها نظرا لما شهدته من اعتداءات متكررة من الأشخاص الطبيعية والمعنوية سواء كانت عامة أو خاصة، فاعترف في نص المادة 64 من الدستور بالأملاك الوقفية، والمادة 23 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري الذي ألغى قانون الثورة الزراعية الذي لها لأثر السلبي على الوقف من خلال عملية تأميم الأراضي الوقفية، محددًا ومصنفا للأملاك كأملك وطنية، أملاك الخواص، والأملاك الوقفية، وبعد ذلك أصدر المشرع القانون 91-10 المتضمن قانون الأوقاف ليعترف في المادة 5 بما يلي: "الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين، ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها"<sup>2</sup>، كما أكدته المادة 49 من الأمر 58 75 المتضمن القانون المدني<sup>3</sup>.

ويترتب على تمتع الأوقاف عموما والأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة على وجه الخصوص بالشخصية المعنوية اعتبارها مؤسسة خيرية قائمة بذاتها يعترف لها القانون بحق التقاضي، كما يمكن إخضاعها لنظام المحاسبة العمومية لاختلاف شخصيتها المعنوية عن شخصية الجهات التي تتولى تسييرها<sup>4</sup>..

<sup>1</sup> - خالد رمول ، مرجع سابق ، ص 50.

<sup>2</sup> - رزق هلال العريب بن المهدي و غزالي نصيرة ، الشخصية المعنوية للوقف و طرق استغلاله في التشريع الجزائري ، جامعة عمار فليجي ، أغواط ، ص 86.

<sup>3</sup> - الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1997 ، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية عدد 78 سنة 1975.

<sup>4</sup> - عمار بوضياف ، نظرية العامة للحق و تطبيقاتها في القانون الجزائري ، جسور للنشر و التوزيع ، الجزائر 2010 ، ص

## الفصل الأول : استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

في حين أن الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة لا تتمتع بوجود قانوني مستقل لأنها في . ذاتها مملوكة لأشخاص معنوية أخرى كالدولة<sup>1</sup>، إلا أنه بعد منح هذه الأراضي الفلاحية في إطار القانون 03-10 المحدد لشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة<sup>2</sup>، يصبح لهذه الأراضي وجود قانوني مستقل في شكل مستثمرة فلاحية متمتعة بالشخصية المعنوية، ممثلة من طرف المستفيدين منها، وهذا بهدف إضفاء الحماية القانونية عليها.

### الفرع الثالث:

#### من حيث طبيعة الاستغلال

تختلف طبيعة الاستغلال الذي تخضع له الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن ذلك المخصص للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، فهذه الأخيرة يتم استغلالها عن طريق آلية تعرف بعقد الامتياز المستحدث بالمادة 03 من القانون رقم 08-16- لتضمن التوجيه الفلاحي<sup>3</sup> التي تنص على أن "الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية".

والمادة 04 من القانون 100-03- تناول فيها المشرع الجزائري مايلي: "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر يحدد عن طريق التنظيم، مدة أقصاها أربعون سنة

<sup>1</sup> - عبد العظيم سلطاني ، تسيير و إدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية 2010 ، ص22.

<sup>2</sup> - القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية تابعة للأموال الخاصة للدولة ، جريدة الرسمية العدد 46 سنة 2010.

<sup>3</sup> - القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي ن الجريدة الرسمية العدد 46، سنة 2008.



## الفصل الأول : استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

(40) قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.

أما الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة فيتم استغلالها عن طريق إيجارها وهو ما حدده المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد لشروط وكفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة<sup>1</sup>.

وتجدر الإشارة أن تطبيق القانون 10-03 المتعلق بمنح عقد الامتياز يتطلب توافر شروط وإجراءات تشرف عليها جهات محددة قانونا كالديوان الوطني للأراضي الفلاحية، في حين أن استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق تأجيرها، يتم وفق شروط وإجراءات خاصة ، كما تشرف عليه الجهات الوصية على الأوقاف كمديرية الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني:

#### تمييز الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن الأراضي الفلاحية التابعة للخواص

يمكن تمييز الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن الأراضي الفلاحية التابعة للخواص من عدة أوجه أهمها: من حيث الملكية ( الفرع الأول) ومن حيث نطاق الاستغلال (الفرع الثاني)

### الفرع الأول:

#### من حيث حق الملكية

يمنح القانون للخواص سلطة مباشرة على أراضيهم الفلاحية ويرجع ذلك إلى تمتع المالك بحقه في ملكية هذه العقارات باعتباره حقا مقدسا ، يخول صاحبه التمتع بالعقار محل الملكية عملا

<sup>1</sup> -حاجي كريمة، مرجع سابق، ص 07.

<sup>2</sup> -حاجي كريمة مرجع سابق ، ص 7.

## الفصل الأول : استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

بنص المادة 647 من القانون المدني، على أن الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء، بشرط ألا يستعمله استعمالاً تمنعه القوانين والأنظمة<sup>1</sup>.

فالمشرع من خلال نص هذه المادة أعطى تعريفاً لحق الملكية، و أقر استعمال هذا الحق في ظل احترام القوانين والأنظمة، وبذلك يكون المشرع قد ألزم صاحب هذا

الحق باستعماله في حدود ما نص عليه القانون، والمشرع يكون بذلك قد ربط استعمال هذا الحق بما لا يتعارض مع هذا القانون و تنص المادة 27 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها ففي نص هذه المادة عرف المشرع الملكية العقارية الخاصة، وأقر استعمالها بحسب طبيعتها أو غرضها<sup>2</sup>.

ومن خلال نص المادة 27 من قانون التوجيه العقاري والمادة 647 من القانون المدني يمكن القول أن حق الملكية هو حق عيني أصلي يعطي صاحبه التمتع والتصرف، وبذلك فحق الملكية هو أوسع الحقوق العينية وأشملها على الإطلاق

ويلاحظ كذلك على نص هاتين المادتين، أن التمتع والتصرف جاء متلازمين، ذلك أن حق الملكية يتيح لصاحب الملكية التصرف في ملكيته وذلك من خلال نقل هذه الملكية وغيرها من المعاملات التي ترد ضمن خانة التصرفات، كما يتيح حق الملكية لصاحبه التمتع ، أي استغلال الملك والانتفاع به، و بذلك فإن حق ملكية الشيء هو حق الاستئثار باستعماله وباستغلاله وبالتصرف فيه على وجه دائم، وكل ذلك في حدود القانون<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> -نبيل إبراهيم سعد ، نظرية العامة للالتزام ، جزء الثاني ، احكام للالتزام في القانون المصري و القانون اللبناني ، دار أنور سلطان 2018، ص 22 الى 25.

<sup>2</sup> -ليلة طلبه ، الملكية العقارية ، وفق لأحكام التشريع الجزائري ، دار هومة ، 2010 ، ص 24

<sup>3</sup>-عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، حق الملكية ، طبعة الثالثة جديدة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، سنة 2000 ، ص 493.

## الفصل الأول : استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

تجدر الإشارة إلى أن عناصر الملكية هي ملكية رقبة و ملكية انتفاع فليس كل مالك ينتفع دائما بملكه والعكس صحيح، إذ ليس كل منتفع بملكه ما بالضرورة هو مالك لها، فلو اكتفى المشرع في المواد سابقة الذكر إدراج التصرف وحده دون التمتع لكان الانتفاع والتصرف محصورا بيد المالك دون غيره.

وفي إطار حماية كافة العقارات الفلاحية، مهما كان صنفها القانوني، أعطى المشرع الإدارات صلاحيات واسعة للمحافظة على الوجهة الفلاحية لهذه العقارات من خلال إلزام مالكيها رغم ما يتمتع به من سلطات- أو حائزها باستغلالها تحت طائلة توقيع جزاءات عليه في حالة إخلاله بواجبه في الاستثمار الفعلي المباشر أو غير المباشر لهذه الأراضي لمدة موسمين فلاحيين متعاقبين فأكثر ، وقد تصل هذه الجزاءات إلى حد البيع الجبري لهذه الأملاك نظرا للأهمية الاقتصادية للأراضي الفلاحية ووظيفتها الاجتماعية<sup>1</sup>.

في حين أن الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة لا تعتبر ملكا لأحد بما في ذلك الواقف الذي تزول ملكيته عن العين المحبسة، متى صح تصرفه الوقفي، وهو ما نصت عليه المادة 17 من القانون رقم 91-10 ، حيث جاء نصها كما يلي: "إذا صح الوقف زال حق ملكية الواقف....". وتنتقل الملكية إلى الوقف في حد ذاته، وما ينتج عنه أنه لا يجوز للواقف القيام بأي تصرف من شأنه الإضرار بعين الوقف<sup>2</sup>.

وقد أكد القضاء الجزائري على هذا الموقف بحيث قضت المحكمة العليا في القرار الصادر عنها بتاريخ 16/7/1997 على ما يلي: " من المقرر شرعا وقانونا أن العين المحبسة لا يجوز التصرف فيها بأي تصرف ناقل للملكية سواء بالبيع أو الهبة أو غيرها"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - ليلية زروقي ، عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، مرجع سابق ، ص 200 .

<sup>2</sup> - حاجي كريمة، مرجع سابق، ص 8.

<sup>3</sup> - قرار م ع غ ع ملف رقم 15 73 10 الصادر بتاريخ 16/07/1995، منشور ب م ق ف 1 ، 1997 ، ص 34 .

## الفصل الأول : استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

حيث يصبح لها وجود قانوني مستقل عن غيرها من الهيئات، وهذا راجع إلى تمتعها بالشخصية المعنوية، وعليه لا يكون للجهات الوصية عليها سوى حق تسييرها وتوجيهها في إطار ما تحدده بنود عقد الوقف كما نص المشرع الجزائري في المادة 23 من قانون الأوقاف على منع التصرفات التي ترد على أصل الملك الوقفي سواء كانت بيعا أو هبة أو تنازلا هو نص صريح في غل يد الموقوف عليه أو الغير من التصرف في المال الموقوف بأي تصرف يرد على ملكية الرقبة وهي تصرفات ربطها

كلها بأصل الملك الوقفي والتصرف في أصل الملك الوقفي يكون باطلا بطلانا مطلقا ولا ينفذ في مواجهة الوقف.

ويخضع البطلان إلى أحكام القانون المدني مع مراعاة نص المادة 25 من قانون الأوقاف التي تنص على ما يلي : "كل تغير يحدث بناء أو غرسا يلحق بالعين الموقوفة ويبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغير" ويجوز لكل ذي مصلحة التمسك بالبطلان ويجوز للقاضي أن يحكم به من تلقاء نفسه ولو لو يطلبه الخصوم<sup>1</sup>.

وطبقا لنص المادة 23 من قانون الأوقاف سألقة الذكر أقرت المحكمة العليا بطلان التصرفات التي تجعل الوقف محل تملك أو دعوى تملك، وذلك في عدة قرارات نذكر منها قرار: 157310 المؤرخ في 16/07/1997 الذي بموجبه أبطل بيعا انصب على أملاك موقوفة<sup>2</sup>.

والقرار المؤرخ في 26/05/2004 الذي جاء في منطوقة تجوز "قسمة الاستغلال والانتفاع بين المستفيدين من عقد الحبس ولا يجوز القسمة الناقلة للملكية"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>سعاد لعمارة ، تصرفات الواردة على الأملاك الوقفية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون تخصص عقود و مسؤولية ، كلي الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة اكلي محند اولحاج ، البويرة ، سنة 2013 ، ص 27.

<sup>2</sup>مجلة القضائية لسنة 1997 العدد 10 ، ص 35 ، نقلا عن خير الدين فنتازي ، نظام الوقف في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماجيستر في القانون العقاري كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، ص 85.

<sup>3</sup>قرار مؤرخ في 26/05/2004، رقم 99/12/27، الغرفة العقارية غ م نقلا عن سعاد لعمارة، مرجع سابق، ص 27.

## الفصل الأول : استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

كذلك القرار المؤرخ في 10/03/2011: الذي جاء في فحواه أنه لا يجوز المساس بأركان الوقف طبقا للمادة 23 من قانون الأوقاف وبأن الواقعة عندما تصرفت لفائدة الغير في القطعة الأرضية فإن ذلك مس بجوهر الوقف وأبطله<sup>1</sup>.

أما المادة 24 من قانون الأوقاف فلقد وردت فيها استثناءات على هذا المبدأ حيث حددت الحالات التي يمكن أن يعوّض فيها أصل الملك الوقفي بعين أخرى أو أن يستبدل بملك آخر وتشمل ما يلي<sup>2</sup>:

- حالة تعرض الملك الوقفي للضياع والاندثار.

- حالة فقدان المنفعة المرجوة من الملك الوقفي مع استحالة إصلاحه.

- حالة وجود ضرورة عامة تقتضيها عملية توسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام مع مراعاة الأحكام الشرعية الإسلامية.

- حالة انعدام المنفعة المرجوة من العقار الموقوف وانتفاء إتيانه بنفع قط مع وجود إمكانية تعويضه بعقار يكون مماثلا أو أفضل منه.

والملاحظة أن هذه الحالات محددة على سبيل الحصر من قبل المشرع بهدف ضبط عمليات تبديل وتعويض الأملاك الوقفية ولتحديد المجال التي تطبق فيه بدقة، وهذا لإضفاء الحماية اللازمة على الملك الوقفي من جهة واحتراما لإرادة الواقف من جهة ثانية، ذلك أن قواعد الوقف تعد من النظام العام<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>قرار مؤرخ في 10/03/2011 ملف رقم 28/60/63 م م ع العدد 02 2011، ص 156، نقلا عن سعاد لعمارة، مرجع سابق، ص 27.

<sup>2</sup>أعمر يحيوي، نظرية المال العام، دار هومة، الجزائر 2002، ص 31.

<sup>3</sup>مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر 2012، ص 45.

## الفصل الأول : استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

### الفرع الثاني:

#### من حيث نطاق الاستغلال

إن نطاق استغلال الخواص لأراضيهم الفلاحية الخاصة أوسع من نطاق استغلالاً لأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة إذ لا يكمل التنظيم القانوني لحق الملكية بدون تقييد وتحديد ما يخوله هذا الحق لمالكة من سلطات الاستغلال، ولما كانت صور هذا الاستغلال تتدرج وتأخذ صوراً مختلفة، فقد يقوم المالك باستغلال ملكيته استغلالاً مادياً بنفسه أو قد يلجأ إلى الاستغلال القانوني عن طريق منح الانتفاع بها إلى الغير نظير مقابل أو عن طريق عقد إيجار (الثمار المدنية) ذلك أن الأراضي الفلاحية لا تكون معدة إلا للإنتاج الفلاحي المرتبط ارتباطاً وثيقاً بممارسة النشاط الفلاحي، وهو يستغرق النشاط الزراعي ويتعداه إلى أنشطة أخرى كتربية المواشي وغيرها من الأعمال التي تبقى قابلة للتطور وتؤثر على مفهوم النشاط الفلاحي، كذا على المعنى المراد بالإنتاج الفلاحي، الذي يتغير بتغير المقصود من النشاط الفلاحي<sup>1</sup>.

ويتحقق للملاك الخواص حرية ممارسة أي نشاط فلاحي في أراضيهم والحصول على إنتاج فلاحي متى حافظوا على الوجهة الفلاحية لهذه الأخيرة علماً أن المشرع الجزائري قد حدد المقصود من الإنتاج الفلاحي في المرسوم رقم 96-63 المؤرخ في 27 يناير 1996 يمكن بدقة تحديد صفة النشاطات الفلاحية وشروط الاعتراف بصفة الفلاح وطرق عمله<sup>2</sup>، والمجالات التي تدخل ضمن النشاط الفلاحي والزراعي، والتي اعتبرها المرسوم نشاطات مدنية وليست تجارية، كما أن المرسوم رقم 96-459 المؤرخ في : 18/1996/12 المتضمن الأحكام المطبقة على التعاونيات العقارية الفلاحية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - منير فرشيبي ، محاضرات في قانون العقاري التونسي ، طبعة 2 مجمع الأطرش لكتاب المختص ، تونس ، 2014 ، ص 60-59.

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية، العدد 7، سنة 1996.

<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية العدد 81، سنة 1996.

## الفصل الأول : استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

والذي ألغى كل المراسيم السابقة التي تنظم التعاونيات الفلاحية حسب مجالات تدخلها حدد بصفة شاملة المجالات التي يمكن فيها للفلاحين الانخراط في الإطار القانوني لتقديم الخدمات الضرورية لتحسين الإنتاج الفلاحي، هذه الوسائل سوف تسمح بوضع حد للتحايل على القانون وتوزيع الأراضي الفلاحية على أشخاص لا يمارسون الفلاحة، وهذا هو الاستغلال المباشر في المستثمرات الفلاحية فعليا فالشخص هو محل اعتبار بصفة الفلاح وبعمله المباشر الذي يقدمه في الملكية العقارية الفلاحية الخاصة يكون استغلالها وفقا لطبيعتها وغرضها وتؤدي وظيفتها الاقتصادية والاجتماعية<sup>1</sup>.

حيث نص في المواد 04،05،03، 02 من المرسوم 63/96- على اعتبار كل نشاط يرتبط بسير دورة نمو منتج نباتي أو حيواني وتكاثره نشاط ذو طابع فلاحي، ويمتد هذا الوصف إلى كل نشاط يستند إلى هذا الاستغلال أو يعتبر امتدادا له كعمليات تخزين المنتوجات سواء كانت من مصدر نباتي أو حيواني، وكذا عمليات تحويل وتوضيب وتسويق هذه المنتوجات عندما تمثل استمرارا للاستغلال الفلاحي دون الأخذ بعين الاعتبار الطرق المعتمدة في انجازها طبيعية كانت أو اصطناعية.

في حين أن الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة تستغل في الإطار الذي تحدده إرادة الواقف كما تلزم الجهات المسيرة بالتقييد برغبة الواقف التي على أساسها تم الوقف، وبالتالي لا يجوز الخروج على النطاق المحدد في عقد الوقف الاستغلال هذه الأراضي وهو ما أكدته المادة 14 من القانون رقم 91-10 التي نصت صراحة على وجوب احترام اشتراطات الواقف التي يشترطها في وقفه ، وهي التي تنظمه و تحكمه، ما لم يرد نهي عنها في أحكام الشريعة الإسلامية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> -ليلة زروقي ، تقنيات العقارية ، العقار الفلاحي ، ج1 ، ط2 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية سنة 2000 ، ص 105 .


<sup>2</sup> -حاجي كريمة مرجع سابق ، ص 9-10.

## الفصل الأول : استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

---

يعتبر التمييز بين الأراضي الوقفية المخصصة للزراعة والأراضي الزراعية أحد الاعتبارات المهمة في البيئة الزراعية الحديثة اليوم. أراضي الوقف هي أراضي مخصصة للاستخدام الزراعي والتنمية حصراً ، بينما الأراضي الزراعية هي أراضي تستخدم للزراعة ولكن لها استخدامات أخرى. من المهم فهم الاختلافات بين هذين النوعين من الأراضي من أجل ضمان استخدامهما بشكل مناسب وتحقيق الأغراض الخاصة بهما.





الفصل الثاني  
استثمار الأراضي  
الوقفية المخصصة  
للفلاحة

### الفصل الثاني:

#### استثمار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

بعد التطرق الى المفاهيم المتعلقة بايجار الأراضي الوقفية الفلاحية ضمن الفصل الأول وشروط الايجار. أخصص هذا الفصل للجانب التطبيقي لما تطرقت له في الفصل الاول، حيث يعد الوقف إحدى المؤسسات الفاعلة في المجتمعات الفاعلة بحيث يساهم في تدعيم و تمويل العديد المرافق الحيوية، دينية، ثقافية و تعليمية و قد شهد الوقف مرحلة من لتحول اثر التطورات الإدارية التي عرفها العصر الحديث.

و تبنت الدولة الجزائرية نفس التوجه في ظل التحولات التي يشهدها موضوع العقار في بلادنا بصفة عامة و العقار الوقفي بصفة خاصة ، من خلال التشريعات المتعاقبة في هذا المجال حيث حدد من خلالها المشرع مفهوم الأملاك الوقفية و كيفية إدارتها و تسييرها و الجهة المشرفة عليها مما توجب عليه وضع آليات لاستغلال الأملاك الوقفية ، ومن خلال ما سبق قسمنا الفصل الى مبحثين ، حيث تطرقنا في المبحث الأول الى (احكام استغلال الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة في تشريع الجزائري) و حيث تناولنا مطلبين في المطلب الأول (مفهوم ايجار الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة) وفي المطلب الثاني (آليات استغلال الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة) وفي المبحث الثاني (آثار المترتبة عن استغلال الأملاك الوقفية مخصصة للفلاحة )، حيث طرحناها في مطلبين ففي المطلب الأول تكلمنا عن ( آثار المتعلقة بالأطراف المتعاقدة) وفي المطلب الثاني (آثار المترتبة على عقد ايجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة).

## الفصل الثاني استثمار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

### المبحث الأول:

#### نظام القانوني لعقد ايجار الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة .

بفضل صدور القانون رقم 01/07، الذي يعد تعديلاً للقانون رقم 91/10 المتعلق بالأملاك الوقفية، قام المشرع بوضع آليات جديدة لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية. ومن أبرز هذه الآليات، يتمثل الإباحة للهيئة المكلفة بالأوقاف بتأجير هذه الأراضي.

ومع ذلك، فإن الشروط والآليات المحددة لهذا التأجير لم تُحدد حتى صدور المرسوم التنفيذي رقم 14/70. ويهدف هذا المرسوم التنفيذي إلى تحديد شروط وكيفيات عقود إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية. وقد تم أيضاً وضع آليات لتسوية وضعية الأراضي التي تم استردادها من الدولة والتي سابقاً كانت منحت للمستثمرين الفلاحين. ويتم ذلك عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز الممنوح لهؤلاء المستثمرين إلى عقود إيجار وفقاً للشروط المحددة.

يهدف هذا التعديل القانوني إلى تحسين استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية وتنظيمها بشكل أفضل، مما يعزز الاستدامة الزراعية ويعطي فرصاً أوفر للاستفادة من هذه الأراضي وتحسين العائدات المتحققة منها. ومن هذا منطلق خصصنا في المطلب الأول ( مفهوم ايجار الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة ) و في المطلب الثاني (آليات استغلال الأملاك الوقفية الفلاحية ).

## الفصل الثاني استثمار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

### المطلب الأول:

#### مفهوم ايجار الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة :

نحاول في هذا المطلب تعريف عقد ايجار الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة في الفرع الأول ، و أركانه في لفرع الثاني و شروط عقد الايجار للأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة في الفرع الثالث.

### الفرع الأول:

#### تعريف عقد الايجار للأملاك الوقفية و خصائصه.

##### أولاً: التعريف اللغوي.

الاجارة و الأجرة و الكراء و اجر الدار العامة تقول أجزتها و الأجرة والإيجار ما أعطيت من الأجر ايجار ( مفرد ) جمع إيجارات (لغير المصدر ) مصدر اجر شق لإيجار معروضة للإيجار.<sup>1</sup>

##### ثانياً: التعريف القانوني.

عرف المشرع الجزائري عقد الايجار في المادة 467 من القانون المدني " عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل ايجار معلوم ، يجوز ان يحدد بدل الايجار نقدا او بتقديم أي عمل آخر " ،<sup>2</sup>ومن بينها يعد ايجار الأملاك الوقفية من أكثر التصرفات و أهمها لاستغلال هذه الأملاك.

<sup>1</sup> -أبو الفضل جمال دين محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب، م1، دار البرهان، القاهرة، د ت ن، ص 14.

<sup>2</sup> - المادة 467 من القانون المدني المعدلة بموجب القانون 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 المعدل و المتمم.

## الفصل الثاني استثمار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

و قد عرفت المادة 04 من المرسوم رقم 70/14 ايجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بأنه كل عقد تأجر بموجبه السلطة المكلفة بالاقواق الى شخص مستأجر أرضا وقفية مخصصة للفلاحة ، الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المؤجرة يكون الانتفاع بها قصد تنميتها و استغلالها استغلالا امثل وجعاها منتجة و تدعى في صلب النص أراضي وقفية فلاحية.<sup>1</sup>

- كما أجاز المشرع الجزائري تأجير الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة كما هو موضح في المادة 26 مكرر 09 من القانون 07/01

" لسلطة المكلفة بالاقواق حق ايجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ".<sup>2</sup>

### ثالثا: خصائص.

يتميز عقد الايجار الأراضي الوقفية عن باقي العقود الأخرى بخصائص تتمثل في انه :

- **عقد شكلي** : حيث يعد عقد الشكلي ما يطلب المشرع فيه التوفر شكل معين للانعقاد فلا يكون الرضا وحده كافي لإبرام هذا العقد ، و يعد عقد ايجار الأراضي الوقفية الفلاحية من العقود الشكلية حيث يجب وضع تصرف القانوني في شكل رسمي وهذا ما أكده المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 70/14 في المادة 01/09 " تخول السلطة المكلفة بالاقواق إعداد عقد الايجار ... ".

---

2-لمادة 04 من المرسوم تنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 10 ربيع 02 عام 1435 الموافق 10 فبراير 2014 ، يحدد شروط وكيفية ايجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة .

<sup>2</sup>-القانون 07/01 المؤرخ في 22 مايو 2001 المعدل المتمم القانون 10/91 المؤرخ في 27 ابريل 1991 بالاقواق المتعلق بالاقواق

## الفصل الثاني استثمار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

- عقد معاوضة : والقصد هنا انه لكل طرف في هذا العقد اخذ مقابل لما يعطيه فالمؤجر يحصل على الأجرة مقابل إعطاء المستأجر منفعة العين المؤجرة .

- عقد ملزم لجانبين : ذلك و بمجرد انعقاده يترتب على عاتق الطرفين (المؤجر و المستأجر) التزامات فالمؤجر الدائن للمستأجر بالأجرة و في المقابل فإنه مدين للمستأجر فهو يمكنه من الانتفاع بالعين المؤجرة وملحقاتها.

- عقد زمني : يعد عقد الايجار من العقود الزمنية ،حيث يعد الزمن في هذه العقود أمرا في غاية الأهمية خصوصا من حيث تحديد التزامات الأطراف ،حيث يترتب في حالة الفسخ انه لا يكون لهذا الأخير اثر رجعي فليس بإمكان المتعاقدين الرجوع الى الحالة الأولى عند ابرام العقد ،فلا يمكن للمستأجر ان يعيد المنفعة التي انتفع بها للمؤجر عن المدة السابقة للفسخ ولا المؤجر يمكنه إعادة بدل الايجار للمستأجر .

### الفرع الثاني :

#### اركان عقد ايجار الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة

يتوافر في عقد ايجار الأراضي الوقفية الفلاحية على اركان لإتمام انعقاده تتمثل في:

#### أولا: التراضي.

هو توافق او تطابق الإرادة الطرفين حول مسائل الأساسية في العقد من طبيعته واطرافه الى ماهية الأرض و المدة الزمنية للإيجار كما يجب ان يتبادل الطرفان تعبير عن ارادتهما و هذا ما أكده المشرع في المادة 60 من القانون المدني "تعبير عن الإرادة يكون باللفظ و الكتابة او الإشارة المتداولة" ، و تكون ارادتهما سليمة و حرة عند ابرام العقد ، و أطراف العقد هما المؤجر و المستأجر ، تكون السلطة المكلفة بالاقواف في هذا العقد هي المؤجر للملك الوقفي حسب ما نص عليه المشرع الجزائري و في نص مادة 04 من المرسوم تنفيذي 70/14 سالفه الذكر ،)

## الفصل الثاني استثمار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

كما إضافة المادة 03 من المرسوم رقم 200/2000 ان وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف ممثلة في المديرية الشؤون الدينية و الأوقاف و باعتبارها الهيئة المكلفة بالأوقاف هي صاحبة الحق في تأجير الوقف . أما من الناحية العملية فيتولى ادارة الملك الوقفي ناظر الوقف .<sup>1</sup>

-كما جاء في المادتين 07 و 08 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 " ان المستأجر قد يكون شخصا طبيعيا او شخصا معنويا "

- و أوضحت المادة 07 من نفس المرسوم الشروط الواجب الواجب توفرها في الشخص الطبيعي ، و مع توافر الشروط العامة المتمثلة خاصة في الاهلية ، في عدم توفر هذه الشروط بطل العقد و تمثلت هذه الشروط في :

- ان يكون المستأجر ذو جنسية جزائرية .

-ان يثبت صحة الفلاح .

### ثانيا: المحل.

يُعتبر الإيجار الفلاحي فيما يخص المؤجر منفعة للأرض المؤجرة، وبالنسبة للمستأجر يُعتبر الإيجار الأجرة التي يدفعها مقابل استخدامه للأرض الفلاحية. يتم ذلك على مدار فترة زمنية معينة. بالنسبة لفائدة الأرض المؤجرة، تتطلب استخدامًا واستغلالًا فلاحيًا من قِبَل المستأجر. يجب أن تكون الأرض الفلاحية المُحددة تعيينًا دقيقًا وملائمًا، وألا تكون غير موجودة أو غير قابلة للتعامل فيها. هذا ينطبق وفقًا لأحكام المادة 92 من القانون المدني الجزائري.

أما فيما يتعلق بالإيجار بالتراضي، فتتص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 14/70 على أن يقوم الجهة المختصة بالأوقاف بتحديد قيمة الإيجار وفقًا لمتطلبات سوق العقارات<sup>1</sup>. وعادةً

1-أ. سناء بن شريطوه ، الإيجار كآلية لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم رقم 70/14 جامعة

إخوة منتوري ، قسنطينة ، ص 446

## الفصل الثاني استثمار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

ما يتم قياس الاستفادة من الممتلكات المؤجرة بالنسبة للإجراء على مدى زمن متفق عليه صراحة بين الأطراف، حيث يُعتبر عقد الإيجار جزءًا من عقود الأجل. ونص المادة 27/1 من المرسوم التنفيذي رقم 982-381 على ضرورة تحديد المدة، حيث ينص على "لا يجوز تأجير الملك الوقفي لفترة غير محددة". وقد أكد المشرع ذلك في المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70، التي أوضحت أن إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية يجب أن يكون لمدة محددة ومعروفة، وتُحدد هذه المدة وفقًا لطبيعة استغلال الأرض المؤجرة<sup>2</sup>.

### ثالثا: السبب:

هو غاية من ابرام العقد بشرط أن يكون السبب مشروعًا غير مخالف للنظام العام والآداب العامة، في حالة عدم توفر الشروط يعد عقد الإيجار باطلا لعدم مشروعية السبب.

### رابعا: الشكلية:

يعتبر عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عقدا شكليا<sup>3</sup> حيث يجب وضع التصرف القانوني في قالب رسمي<sup>4</sup> تحت حكم البطلان و ذلك تماشيا و نماذج العقود الرسمية الملحقة بالمرسوم رقم 14\70 السابق الذكر والتي تحرر بالطبيعة من قبل مدير الشؤون الدينية و الأوقاف و ذلك باعتباره موظفا عاما.

<sup>1</sup>-عكس المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 381\98 المذكور سابقا إذ يحدد ثمن الإيجار بالتراضي بين ناظر الوقف والهيئة المكلفة بالأوقاف الممثلة في مدير الشؤون الدينية والأوقاف و المستأجر، حيث يخضع لرقابة السلطة المركزية ممثلة في الوزير بترخيص منه.

<sup>2</sup> -مرسوم تنفيذي رقم 381\98 مذكورا سابقا.

<sup>3</sup>- أنظر المادة 21 من مرسوم 03\93 المؤرخ في 7 رمضان 1431 الموافق لـ 1 مارس 1993 المتضمن النشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 3 مارس 1993.

<sup>4</sup>-التنفيذي رقم 14\70 المذكور تنص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 14\70 المذكور سابقا. " تحول السلطة المكلفة بالأوقاف إعداد عقد الإيجار" المادة 14 من المرسوم التنفيذي 14\70 نصت على أنه: "... تختص السلطة المكلفة بالأوقاف وحدها بإجراء هذا التأجير الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني".



## الفصل الثاني استثمار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

### الفرع الثالث:

#### شروط عقد ايجار الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة .

لقد خصص المشرع الجزائري نصوص قانونية و تنظيمية لعقد الايجار الاراضي الوقفية الفلاحية أهمها القانون رقم 07/01 المتضمن تعديل القانون 10/91 المتضمن الأملاك الوقفية و ذلك بغية تأسيس آليات جديدة لاستثمار الأراضى الوقفية الفلاحية و من بينها إمكانية تأجيرها من قبل الهيئة المكلفة بالاقواق و حتى ذلك الحين لم يصدر أي قانون يحدد الشروط و كفيات تحقيق ذلك الى غاية صدور المرسوم التنفيذي 70/14 و الذي خصصه المشرع لتحديد شروط و كفيات ابرام عقود ايجار الأراضى الوقفية الفلاحية في عدة مواد أهمها :

-نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 على " يكون ايجار الأراضى الوقفية الفلاحية مقابل دفع قيمة ايجارية لحساب الصندوق المركزي للأوقاف " .

-كما يتبين لنا ان ايجار الأراضى الوقفية الفلاحية يكون ضمن مدة محددة و تحدد هذي المدة حسب طبيعة الاستغلال الفلاحي و ذلك حسب ما ورد في المادة 06 من نفس المرسوم .

-كما حدد المشرع الجزائري الصفات الواجب توافرها في كل من الشخص الطبيعي و الشخص المعنوي للاستفادة من استئجار الأراضى الوقفية الفلاحية وذلك ما ورد في المواد 07 حيث تنص " يمكن كل شخص طبيعي ان يترشح لاستئجار الأراضى المذكورة في المادة 04 أعلاه ، مع مراعاة ما يأتي :

- ان يكون من جنسية جزائرية .

- ان يثبت صفة الفلاح .

يمكن المترشح الذي لا يمكنه إثبات صفة الفلاح ان يقدم شهادة تكوين او تأهيل في المجال الفلاحي " .

## الفصل الثاني استثمار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

- اما بنسبة لشخص المعنوي وحسب المادة 08 من نفس المرسوم تنص على انه " يمكن الشخص المعنوي ان يستفيد من استئجار الأراضي الوقفية الفلاحية على ان يكون خاضعا للقانون الجزائري ان يكون النشاط الذي يمارسه في مجال الفلاحة".

- اما بالنسبة الى السلطات المكلفة بعقد الايجار فقد حدد المشرع الجزائري ذلك في نص المادة 09 من المرسوم السالف الذكر حيث تنص على " تخول السلطة المكلفة بالأوقاف إعداد عقد الايجار.

- يخضع عقد الايجار لإجراءات الإشهار العقاري اذا كانت مدة الايجار اثنتي عشر 12 سنة فما فوق " .

- أما بالنسبة للمستأجر فقد خصص المشرع الجزائري ثلاث مواد حيث تنص على التزام هذا الأخير واحترام الالتزامات التعاقدية الناتجة عن عقد الايجار وذلك في نص المادة 10 من نفس القانون سالف الذكر الذي تنص على " يتعين على المستأجر احترام الالتزامات التعاقدية الناتجة عن عقد الايجار ودفتر الشروط الملحق به "

- أما في المادة 11 " يلتزم المستأجر المستفيد من ايجار الأراضي الوقفية الفلاحية، على الخصوص بما يأتي:

-عدم تغيير الوجهة الفلاحية .

-تسديد مقابل الايجار السنوي مسبقا .

- عدم تأجير الأراضي الوقفية من الباطن.

-احترام المدة الثابتة في عقد الايجار .

وفي الأخير يترتب على الاخلال من المستأجر بالتزاماته فسخ العقد وذلك حسب المادة 12 من نفس المرسوم السالف الذكر.

## الفصل الثاني استثمار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

### المطلب الثاني :

#### آليات استغلال الأملاك الوقفية الفلاحية .

تمتاز العقارات بثروة أساسية في الأملاك الوقفية وتعتبر رأس مال لها، تميزت بأبرز وأهم الأملاك الوقفية وعلى هذا فإن كل صيغ الاستثمار القديم التي أتى بها الفقهاء في مجال العقارات تمثلت في صيغة الايجار والمزارعة وقام بتطويرها فاستحدثوا عقد المساقاة، وعلى ضوء هذا قسما المطلب الى فرعين حيث خصصنا في الفرع الأول:(طرق ايجار الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة ) وفي الفرع الثاني (طرق الخاصة لاستغلال الأملاك الوقفية للفلاحة).

### الفرع الأول:

#### طرق ايجار الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة.

و في هذا الصدد نشير الى ان المشرع الجزائري نص صراحة على ايجار العقار الوقفي فلاحي بنص مادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 الذي تنص على " يؤجر الملك الوقفي في إطار احكام المادة 42 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 ابريل 1991 سواء كان بناء او ارض بياض او ارض زراعية او مشجرة ... " كما جاءت المادة 13 من المرسوم التنفيذي 70/14 على نحو الأتي (تكون تأجير الأراضى الوقفية الفلاحية في إطار هذا المرسوم ، اما عن طريق المزاد العلني او بالتراضي ، وتطرق أيضا لإيجار الأراضى الفلاحية المسترجعة و كذا التي بحوزة الدولة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>-أوجانة منير ، مذكرة مقدمة لاستكمال المتطلبات لنيل شهادة ماستر اكاديمي ، حقوق تخصص قانون خاص، تأجير الأراضى الوقفية الفلاحية واستغلالها ، جامعة غرداية ، سنة 2022/2021 ، ص 33.

## الفصل الثاني استثمار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

أولاً: ايجار الأراضي الوقفية الفلاحية بالمزاد العلني .

أحدث وزارة الشؤون الدينية والأوقاف على إجراءات تأجير الاراضي الوقفية الفلاحية طبقاً للأحكام المرسوم التنفيذي رقم 70\14 سالف الذكر .

تجري المزايمة تحت تنظيم ناظر الشؤون الدينية والأوقاف كونه المسؤول الأول على الإدارة تسيير العين الموقوفة<sup>1</sup>.

وينقسم الايجار عن طريق المزاد العلني الى طريقتين اما المزيادات الشفوية او بتعهدات المختومة كما انه لمكتب المزاد مهام أخرى كثيرة

**أ-المزيادات الشفوية :** صرح المشرع الجزائري في فقرة الأولى من نص المادة 03 من دفتر الشروط المحددة لبنود و الشروط المطبقة على الايجار عن طريق المزاد العلني لأراضي الوقفية مخصصة للفلاحة "يعلن الموظف الذي يرأس جلسة المزايمة عن الثمن الأدنى المعروض و المذكور في الملصقات .

اذا قام شخصان او عدة أشخاص في آن واحد مزيادات متساوية تخولهم حقوقاً متساوية في رسو المزاد ، تجري مزيادات جديدة يشارك فيها الأشخاص دون سواهم وإذا لم تقع أية مزايدة جديدة تجري القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها مكتب المزاد"<sup>2</sup>.

**ب-التعهدات المختومة:** تحدثت الفقرة الثانية من نفس المادة 03 المذكورة سالفاً حيث ورد فيها " يقدم عقد الايجار عن طريق تعهد عليه طابع و مصحوب بإستمارة معلومات مطابقة لنموذج الذي تسلمه الإدارة مع إثبات دفع الكفالة المذكورة في المادة 05 أدناه ، يمكن ان يرسل عرض الايجار عن طريق البريد او يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية للشؤون الدينية و الأوقاف المعينة كما هو محدد في الإعلانات الاشهارية في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق يوم الذي تجري فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب و يترتب عن الإيداع المباشر تسليم الموعد وصلاً و اذا كان الإرسال

<sup>1</sup>- رمول خالد ، مرجع سابق صفحة128.

<sup>2</sup>-المادة 03 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على الايجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي 70/14 سالف الذكر .

## الفصل الثاني استثمار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

عن طريق البريد ، يجب ان يكون في رسالة موسى عليها مع إشعار بالاستلام و في ظرف مزدوج يحمل الظرف الداخلي منهما العبارة الآتية :

"التعهد من اجل الايجار ..... الجزء رقم ..... المزداد المؤرخ في ....."

ويترتب على عرض الايجار قانونا ، قبول المتعهد كل الأعباء و الشروط المفروضة في دفتر الشروط هذا ، ولا يمكن سحب التعهد ولا إلغائه بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار .<sup>1</sup>

وتحرر التعهدات المختومة بموجب مطبوعة تسلم مجانا للمزايدين بطلب منهم و يجب ان تصل هذه التعهدات المختومة المرسلة عبر البريد في الأجل المحدد، كما يمكن ان تلغى العروض قبل افتتاح جلسة الفرز ، وفي المزداد لصالح الملتزم الذي يعرض ثمنا أعلى و يجب ان يكون الملتزم حاضرا في جلسة فتح التعهدات<sup>2</sup>.

### ج-مكتب المزداد

❖ **تركيبية مكتب المزداد:** حسب نص فقرة ج من المادة 03 مذكورة أعلاه وضع

مكتب المزداد لجنة فتح الاظرفة و المتكونة من :

-مدير الشؤون الدينية و الأوقاف بالولاية او ممثله رئيسا

-مدير فرع الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية او ممثله عضوا

-موظف بمديرية الشؤون الدينية و الأوقاف بالولاية عضوا.

-حضور المتعاهدين او ما يمثلهم بموجب وكالة .

<sup>1</sup> -الفقرة 2 من المادة 03 لنموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على الايجار عن طريق المزداد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة مذكورة أعلاه.

<sup>2</sup>-بلقاسم محمد امين ، احكام البيع للمزداد العلني و تطبيقاته في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر ، عقود و مسؤولية ، كلية الحقوق ، جامعة البويرة ، جزائر ، 2014 .

## الفصل الثاني استثمار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

❖ **مهام مكتب المزاد :** يجب على اللجنة المذكورة أعلاه ان تقبل العرض الوحيد المتعلق بجزء معين ، او العرض الأنفع لحساب الأوقاف في حالة تعدد التعهدات التي تتعلق بالجزء نفسه و في حالة تساوي العروض المذكورة اذا انعدمت العروض يعين الراسي عليه المزاد من بين المتنافسين المعنيين بواسطة القرعة<sup>1</sup>.

**ثانيا: الايجار بالتراضي :** حددت القاعدة العامة ان ايجار الأراضي الوقفية الفلاحية يتم عن طريق المزاد العلني اما بنسبة الى الايجار بالتراضي ما هو الا استثناء لدوافع نصت عليها المادة 20 من المرسوم التنفيذي 70/14 سالف الذكر

التي تنص على " تؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية بالتراضي بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية و الأوقاف بعد تنظيم عمليتين متتاليتين للايجار عن طريق المزاد العلني اثبتا عدم الجدوى"

تحقق عدم الجدوى عندما يتضح ان الدعوى للمنافسة غير المجدية ، او كانت العروض المستلمة غير مطابقة لدفتر الشروط ، او لعدم بلوغها التأهيل الأولي التقني كما نكون امام هذه الحالة اذا تم استلام عرض واحد فقط ، او اذا تم التأهيل الاولي و التقني لعرض واحد فقط ، او لم يتم تأهيل أي عرض بعد تقييم العروض المستلمة.<sup>2</sup>

كما نصت المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 مذكور سابقا، على انه " ..... يمكن ان يتم التأجير بالتراضي لتشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة المستدامة"، وقد اقر المشرع الجزائري هذه الطريقة بموجب المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 بحيث أكد من خلالها على إمكانية تأجير الملك الوقفي بالتراضي لفائدة نشر العلم و البحث فيه وسبل و خيارات.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>-بلقاسم محمد أمين ، مرجع سابق ، ص 39 .

<sup>2</sup>-عادل بو عمران ، نظرية العامة لقرارات العقود الإدارية ، دار الهدى ، د ط ، الجزائر ، 2010 ، ص 105.

<sup>3</sup>-خير الدين بن مشرين ، الإدارة المركزية للأوقاف العامة في الجزائر من التأصيل الفقهي الى الاعتبارات القانونية ، دار الخلدونية ، د ط ، الجزائر ، 2016 ، ص 193 .

## الفصل الثاني استثمار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

كما تحدد السلطة المكلفة بالاقواق قيمة الايجار تحت مقتضيات السوق العقارية تطبيقا لنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 70\14 ، و يكرس الايجار بالتراضي بعقد مصحوب بدفتر الشروط يكون وفق شكل نموذجي يحدد بقرار من وزير الشؤون الدينية والاقواق.<sup>1</sup>

### - ثالثا عقد الايجار الناتج عن تحويل الانتفاع الدائم أو الامتياز الى ايجار:

قامت السلطة الجزائرية باسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية و إيجارها بآليات عادية او عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم و حق الامتياز الى ايجار السلطة المكلفة بتحويل حف الانتفاع الدائم وحق الامتياز الى حق ايجار ووقي ، و عليه يمكن تعريف من الأحكام المنظمة لحق الانتفاع في التقنين المدني ، حيث يعرف بأنه حق عيني ،يمنح للمنتفع سلطة استعمال شيء مملوك للغير و استغلاله مع ضرورة المحافظة عليه وذلك لرده الى صاحبه عند نهاية الانتفاع والذي ينتهي بوفاة المنتفع، كما منح قانون المستثمرات الفلاحية حقين متمثلين في حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي المكونة للمستثمرة وحق امتلاك جميع الممتلكات ، و بالتالي تبقى الأرض ملكا للدولة و يكون لها حق امتلاك الرقبة ، اما الأعضاء المستثمرة فلهم حق الانتفاع الذي يورث.<sup>2</sup>

كما نصت المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 على انه " يستفيد من الايجار الذي يخضع للنظام الخاص ، أعضاء المستثمرات الجماعية ، و الفردية ، الحائزون حق الانتفاع الدائم بموجب عقد رسمي ، او قرار من الوالي" وجاء في المادة 29 من نفس المرسوم على انه "يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية المنصوص عليهم في المادة 25 أعلاه ان يقوموا في اجل سنة واحدة ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية بإيداع

<sup>1</sup>-صورية زردوم، النظام القانوني للأملك الوقفية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، القانون العقاري ، كلية الحقوق جامعة باتنة ، الجزائر ، 2010 ، ص 134.

<sup>2</sup> -محمد حجازي، (إشكالية العقار الصناعي و الفلاحي و تأثيرها على الاستثمار في الجزائر )، مجلة الواحات للبحوث 3 والدراسات ، جامعة غرداية ، الجزائر ، ع 16 ، سنة 2012 ، ص 328.

## الفصل الثاني استثمار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

طلبتهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، لتحويل حق الانتفاع الدائم الى ايجار بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالاقواف<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني:

#### الطرق الخاصة لاستغلال الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة

حرص المشرع الجزائري على ضرورة استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية ،والذي حدد معالمه قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 ، حيث أُلزم كل مالك او حائز سواء كان شخصا طبيعيا او معنويا لحقوق عينية عقارية استثمارها<sup>2</sup> ، و قد نظم المشرع الجزائري مسألة ايجار الأملاك الوقفية الفلاحية بموجب احكام خاصة جاء بها في المرسوم التنفيذي رقم 70/14 اما بالنسبة للصيغ الأخرى جاء بها القانون رقم 07/01<sup>3</sup> على النحو الآتي :

#### أولاً: عقد المزارعة :

يقصد بها إعطاء الأرض لمزارع مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند ابرام العقد<sup>4</sup>، كما جاء في المادة 602 من المرشد الحيران " المزارعة هي معاقدة على الزرع بين صاحب الأرض و بين المزارع ، ويقسم الحاصل بينهما بالحصص التي يتفقان عليها وقت العقد<sup>5</sup>"، يتقارب عقد المزارعة مع عقد الايجار من حيث تمكين شخص من ارض غيره الانتفاع بها بشيء معلوم من

<sup>1</sup> -صيدون هاجر ، مرجع سابق ، ص 35.

<sup>2</sup> لعمارك سعاد ، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري ،مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون ، تخصص عقود و مسؤولية ، قانون خاص ، سنة 2013 ، ص 71.

<sup>3</sup> - هشام جديلي و عاطف قرفي ، الضوابط القانونية لاستغلال العقارات الوقفية العامة لانجاز مشاريع استثمارية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 18-213 ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر حقوق ،قانون إداري ، جامعة تبسه ، الجزائر ،سنة 2018/2019، ص 33

<sup>4</sup> المادة 04 من القانون 07/01 المعدل و المتمم للقانون 10/91 ، المتعلق بالاقواف .

<sup>5</sup> -محمد قدري باشا ، مرشد الحيران الى معرفة أحوال الناس ، الطبعة الثانية ، المطبعة الكبرى الاميرية ، القاهرة ، مصر ، 1891 ، ص 98 .



## الفصل الثاني استثمار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

محصولها الذي يشابه الأجرة في عقد الايجار كما يتقارب مع الشركة... ، لان المستأجر يضمن لنفسه بدلا معيناً من النقد ، كما انه لا تغل الأرض للعامل شيئاً خلافاً للمشاركة التي يتساوى فيها الطرفان من التحقق او الحرمان من الحصة التي اشترطها لكل منهما و هي حال المزارعة<sup>1</sup>، و على هذا الأساس يقوم الناظر او السلطة المكلفة بالاقواف (القائمين على الوقف ) على تقديم ارض زراعية غير مستغلة لجهة أخرى تقوم باستثمارها و ذلك عبر زراعتها بإنفاق ما يتطلبه من بذور و معدات و أجور العمال ، على ان يتم بالمقابل اقتسام النتائج بين الهيئة المكلفة بالاقواف و الجهة التي قامت بتمويل الاستثمار الفلاحي بنسبة يتم الاتفاق عليها مسبقاً...<sup>2</sup>.

### ثانياً: عقد المساقاة.

عرف المشرع الجزائري عقد المساقاة في المادة 04 من القانون رقم 07/01 المعدل و المتمم للقانون 10/91 المتعلق بالاقواف و التي تمت المادة 26 من القانون 10/91 المتعلق بالاقواف بالمادة 26 مكرر 1 التي نصت على مايلي : " إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره"<sup>3</sup> ويسمى هذا العقد المساقاة لان صاحب الأشجار يستعمل رجلا في النخيل او الكروم ليقوم بسقيها و إصلاحها على ان يكون له سهم معلوم مما تغله<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>-خير الدين موسى القنطازي ، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية ، الوقف ، الطبعة الأولى ، دار زهران ، عمان ، الأردن ، 2012 ، ص 201-202.

<sup>2</sup>-بدرة بومسجد ، إبراهيم بن يمينة ، طرق تسيير الأملاك الوقفية من اجل تحقيق التنمية الاقتصادية ، نموذج الجزائري ، مداخلة مقدمة ضمن المؤتمر الدولي للوقف الإسلامي و التنمية المستدامة ، غ م ، عمان ، الأردن ، 2017 ، ص 8.

<sup>3</sup>-دكتور خالد بوشمة ، إشكالية مرجعية لتنظيم استثمار الملك الوقفي في التشريع الجزائري ، عقد المزارعة (نموذجاً) ، جامعة بليدة 2 ، جزائر ، ص 67.

<sup>4</sup>-جيلالي دلالي ، تطور قطاع الأوقاف في الجزائر تنمية موارده ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، سنة 2014/2015 ، ص 255.

## الفصل الثاني استثمار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

### ثالثا: عقد الحكر

يقصد بعقد الحكر انه عقد من عقود الإجارة الطويلة التي ترد على الوقف ، حيث قد برز رأيين حوله ، حيث أجازته بعض من الفقهاء حتى لو اشترط الواقف منعه ، وذلك اذا توافرت شروطه المتمثلة في "ان يكون الوقف قد تخرب و تعطل الانتفاع به ، انعدام الأموال لدى إدارة الوقف او الناظر يعمر بها ، و لا يوجد من يقرض الوقف المقدار الذي تحتاجه .كما اشترط الحنفية أيضا انه لا يمكن استبدال الوقف بالعقار ذي ريع ، جاز الحكر في الوقف اذا اجتمعت فيه الشروط المطلوبة ."<sup>1</sup>

كما نصت المادة 26 مكرر 02 من قانون الأوقاف على : " يمكن ان تستثمر عند اقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة يعد حكر ، الذي يخصه بموجب جزء من الأرض العاطلة او للغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت ابرام العقد مع التزام المستثمر بدفع ايجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء او الغرس و توريثه خلال مدة العقد ، مع مراعاة احكام المادة 25 من القانون 10/91 ...."<sup>2</sup>

<sup>1</sup>- عبد الرزاق بوضياف ، إدارة أموال الوقف و السبل استثماره في الفقه الإسلامي و القانون (دراسة مقارنة ) ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، عين مليلة ، الجزائر ، 2010 ، ص 129.

<sup>2</sup>-د.بن رقية بن يوسف ، النظام القانوني للأراضي الوقفية الفلاحية ، جامعة البليدة 2 ، الجزائر ، ص 203.

## الفصل الثاني استثمار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

---

### المبحث الثاني

#### اثار المتعلقة عن استغلال الأملاك الوقفية المخصصة

#### للفلاحة

في إطار تحقيق التنمية الفلاحية و بمساهمة عمليات حسن استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق عقد الايجار ترتب على هذا العقد اثار حيث تتضمن هذه الآثار لالتزامات و حقوق تطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي 70/14 ، حيث سنتناول هذه النقاط وفق المنهج التالي.

حيث خصصنا مطلبين ، في المطلب الأول : (اثار المتعلقة بالأطراف المتعاقدة) ، اما في المطلب الثاني سنحدد (اثار عقد ايجار أراضي الوقفية الفلاحية).

## الفصل الثاني استثمار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

### المطلب الأول

#### اثر المتعلقة بالأطراف المتعاقدة

وفقا لما ورد في المرسوم التنفيذي 70/14 سالف الذكر ، و تطبيقا لأحكامه و كذا القواعد العامة المنصوص عليها في المواد 467 الى 507 من القانون المدني الأحكام القانونية المنصوص عليها في التشريعات المنظمة للوقف،<sup>1</sup> فإنه ينتج للأطراف المتعاقدة عند التعاقد و استوفاء العقد جميع الشروط المطلوبة التزامات و حقوق ،خصصنا في الفرع الأول ( التزامات الأطراف ) و في الفرع الثاني ( حقوق الأطراف ) .

#### الفرع الأول :

#### التزامات الأطراف

يمكننا التمييز بين التزامات السلطة المكلفة بالاقواف و التزامات المستأجر في مجال استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية وفق ما يلي :

#### -أولا :التزامات المستأجر

نص عليها المشرع الجزائري في دفتر الشروط المصحوب بالمرسوم التنفيذي 70/14

وهي :

-يتعهد المستأجر لاستغلال الأراضي الفلاحية المؤجرة عن طريق المزاد بشكل شخصي ومباشر.

<sup>1</sup>-صيديون هاجر ، مرجع سابق ، ص 40.

## الفصل الثاني استثمار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

- يتعهد المستأجر بعدم التنازل عن كل الأماكن المؤجرة وعن جزء منها إلا بعد موافقة من السلطة المكلفة بالأوقاف كما يتعهد بعدم ايجار الأرض الفلاحية من الباطن أو وضعها تحت تصرف الغير.

- يتعهد المستأجر بدفع مبلغ الايجار السنوي والأعباء الايجارية في الأجل المتفق عليه كما يلتزم المستأجر بتحمل كل المصاريف الناجمة عن الأضرار التي أحدثها شخصيا أو أحدثها شخص تحت مسؤوليته والتكفل به.

- يلتزم المستأجر بعدم اعتراض على كل العمليات الرقابة التي يتولاها الاعوان التابعون للسلطة المكلفة بالأوقاف وللدويان الوطني للأراضي الفلاحية، ويتعهد بتسهيل مهمته.

- يلتزم المستأجر بالتكفل بالأشغال ذات صلة بالصيانة العادية للأرض الفلاحية وكل الأملاك السطحية التي يستغلها إن وجدت وهذا من أجل ابقائها في حالة جيدة.

- يلتزم المستأجر باخلاء الأماكن المباشرة بعد انتهاء مدة الايجار دون إعدار، الا إذا قررت السلطة المكلفة بالأوقاف المؤجرة تجديد عقد الايجار...<sup>1</sup>

### ثانيا: التزامات المؤجر

من خلال ما تضمنه نموذج عقد ايجار الملك الوقفي المعتمد من الوزارة وبالرجوع الى القواعد العامة من خلال نص المادة 467 من القانون المدني فإنه يقع على عاتق المؤجر التزامات المتمثلة في :

أ- تسليم العين المؤجرة صالحة للانتفاع بها وملحقاته :

<sup>1</sup>المادة 3 من دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليها المزاد الايجار عن طريق المزاد العلني بالأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة مرفق بعقد المزاد العلني، المتضمن المرسوم التنفيذي رقم 70/14.

## الفصل الثاني استثمار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

عملا بنص المادة 8 من لنموذج عقد ايجار الملك الوقفي علة هذا الالتزام فيسلم هذا الملك الى المستأجر وفق العقد ولا يكون المؤجر قد نفذ التزاماته بالتسليم كاملة إلا إذا سلم المستأجر الملحقات التي قد يشتمل عليها<sup>1</sup>، وبإمكان للمؤجر والمستأجر أن يحرر محضر تسليم أو بيان وصفي يتضمن أوصاف الملك الوقفي المؤجر وهذا ما أكدته المادة 5 من نموذج عقد الايجار الخاص في الملك الوقفي ، ويحتوي هذا المحضر على جميع المعلومات المتعلقة بالعين المؤجرة وذلك من حيث مساحتها والنوع والأوصاف<sup>2</sup>.

ب- تعهد الملك الوقفي المؤجر طيلة مدة الايجار ليبقى صالحا للانتفاع به: تعمل مديرية الشؤون الدينية والأوقاف كونها السلطة المكلفة بالأوقاف محليا تحت حماية الأملاك الوقفية وذلك بوضع مهمة التسيير المباشر بناظر الملك الوقفي تحت مراقبة وكيل الأوقاف فيلتزم بالمحافظة على المال الموقوف وملحقاته وصيانته مع درء كل عمل من شأنه أن يضر به لكي يظل صالحا للانتفاع به وفق لإرادة الواقف المعتبرة شرعا وقانونا.

وفي حالة الاخلال بهذا الالتزام من حق المستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص ثمن الايجار دون الاخلال بحقه في التعويض وذلك طبقا لنص المادة 480 من القانون المدني الجزائري وذلك بعد إعداره بموجب محرر غير قضائي<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 94\96، المؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن المصادقة على عقد الايجار، ح ر العدد 17، الصادر بتاريخ 30 مارس 1994.

<sup>2</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 96\94 مرجع سابق.

<sup>3</sup> - الأمر رقم 58\75 المؤرخ في 23 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975 المتمم بالقانون رقم 89\01، المؤرخ في 7 فيفري 1989، ج ع 06 الصادر بتاريخ 8 فبراير 1989 قانون رقم 10\05 المؤرخ في 20 جوان 2005، ج ر عدد 44، الصادر بتاريخ 26 جوان 2005.

## الفصل الثاني استثمار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

### ثالثا: عدم تعرض المستأجر في التمتع بالعين المؤجرة :

حسب ما تقتضي به القواعد العامة وطبقا لنص المادة 8 من نموذج عقد ايجار الملك الوقفي يجب على المؤجر أن يضمن للمستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعا كاملا فيكون على المؤجر ضمان التعرض بنوعيه الشخصي والقانوني الصادر عن الغير<sup>1</sup>.

### رابعا: ضمان العيوب الخفية :

عرفت القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة 488 من القانون المدني على انه على المؤجر يضمن للمستأجر كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها او تنقص من استعمالها نقصا محسوسا<sup>2</sup> ، إلا أنه يوجد استثناء بالنسبة لإيجار الملك الوقفي ونقصه بذلك أن الجهة المؤجرة للوقف لا تضمن العيوب الخفية كون الملك الوقفي الأصل فيه أن يؤجر عن طريق المزاد العلني وبالتالي يشمل قبول المستأجر العيوب الخفية و الظاهرة فيسقط هذا الضمان الواجب على المؤجر توفيره<sup>3</sup>.

### فرع الثاني :

#### حقوق الأطراف .

وفي الجانب الاخر منح المشرع الجزائري كذلك حقوق للأطراف المتعاقدة مقابل الالتزاماتهم حيث تتمثل هذه الحقوق في ما يلي :

<sup>1</sup> -مرسوم تنفيذي رقم 96/94 ، مرجع سابق .

<sup>2</sup> - الأمر رقم 58/75 ، مرجع سابق

<sup>3</sup> - بن مشرّن خير الدين ، مرجع سابق ، ص 186.

## الفصل الثاني استثمار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

### اولا : حقوق المستأجر .

من حيث الحقوق المذكورة و المعلنة في دفتر الشروط المحدد لحقوق و واجبات المستأجر الراسي عليها المزاد فإنه خصص المشرع نص المادة 02 من دفتر الشروط و التي تنص على : "تسلم الارض الوقفية الفلاحية المؤجرة وملحقاتها ، ان وجدت مباشرة بعد إعلان رسو المزاد ، وهذا يمثل الالتزام الرئيس الذي يتحمله المؤجر في تمكين المستأجر من الانتفاع بالملك الوقفي ."

"الاستغلال الحر للاراضي الوقفية الفلاحية المستأجرة وملحقاتها إذ يلتزم المؤجر بالامتناع عن المساس بحقوق المستأجر بالتمتع بالأماكن المؤجرة وهذا الالتزام يقع على عاتق المؤجر ضمانا للعيوب الخفية ، وضمانا للتعرض وفقا للقواعد العامة سواء ان كان التعرض شخصا او قانونيا" " طلب تجديد عقد ايجار من السلطة المؤجرة سنة قبل مدة انتهاء العقد."

-طلب الفسخ المسبق للإيجار بواسطة إشعار مسبق يوجه للمؤجر<sup>1</sup>

أما بالنسبة للحقوق الواردة في دفتر الشروط ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة التي هي بحوزة الدولة .

فنصت المادة 02 من دفتر الشروط على جملة من الحقوق التي يتمتع بها المستأجر و هي ما يلي:

-الاستغلال الحر للأرض الوقفية و الأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية ... "

<sup>1</sup>-بوليق فاطمة الزهراء ، استثمار الأملاك الوقفية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر ، قانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة المدية ، جزائر ، 2012 ، ص 27 .



## الفصل الثاني استثمار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

-القيام بكل تهيئة او بناء ضروري للاستغلال الجيد للاراضي ، مع مراعاة استقاء الإجراءات التشريعية و التنظيمية المنصوص عليها لهذا المجال ، وبعد تلخيص مسبق من الديوان الوطني للاراضي الفلاحية ، و السلطة المكلفة بالاقواف .

-تجديد الايجار بطلب منه عند انتهاء مدته يقدم الى السلطة المكلفة بالاقواف ، و الديوان الوطني للاراضي الفلاحية خلال سنة واحدة قبل تاريخ انتهاء العقد .

- طلب فسخ الايجار مسبقا بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل يوجه الى السلطة المكلفة بالاقواف و الديوان الوطني للاراضي الفلاحية<sup>1</sup>.

### ثانيا: حقوق المؤجر.

بالنسبة لحقوق المؤجر ( السلطة المكلفة بالاقواف ) فقد خصص المشرع الجزائري نص المادة 04 و المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 و من نموذج دفتر الشروط الملحق به المتخصص في ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة و التي هي بحوزة الدولة الموجهة للانتفاع بها، حيث يستطيع كل من الديوان الوطني للاراضي الفلاحية و السلطة المكلفة بالاقواف ان يمارسا الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات التي تقام عليها مع أحكام التنظيم و كذا بنود دفتر الشروط.

فانه و في حالة ثبوت انه يوجد إخلال بأحد الأحكام او البنود المتفق عليها فيتعين على السلطة معاينته و ذلك بموجب محضر معاينة معد من طرف محضر قضائي، كما تتولى السلطة المكلفة بالاقواف بأعدار المخالف بموجب اعدارين متتالين في مدة شهر واحد ، و بعد انقضاء

<sup>1</sup> -اوجانة منير ، مرجع سابق ، 46-47.

## الفصل الثاني استثمار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

هذه المدة تباشر السلطة المكلفة بالاقواف إجراءات إسقاط الحق أمام الجهات القضائية المختصة.<sup>1</sup>

و في حالة وجود إخلال من قبل المستأجر الفلاحي بأحد التزاماته المتفق عليها في العقد فان السلطة المكلفة بالاقواف لها الحق في فسخ عقد الايجار إداريا دون اللجوء للقضاء، و بالرغم من انه لم يتم تحديد حالات الفسخ في المرسوم التنفيذي رقم 14-70، الا انه جاءت المواد 08 و 29 من دفتر شروط الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المتضمن القانون رقم 10-03 لتحديد هذه الحالات حيث ان كل إخلال بالتزام يترتب عنه عرقلة السير الحسن للمستثمرة و من شأنه ان يؤدي الى تحويل الطابع الفلاحي للأرض يعطي للسلطة المكلفة بالاقواف الحق في الفسخ.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني

#### اثار المترتبة على عقد ايجار الاراضي الوقفية

##### المخصصة للفلاحة

يعتبر عقد ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية كغيره من العقود المحددة بمدة و كذلك أي إخلال سواء بالأحكام المنظمة او احد البنود المتفق عليها في العقد بين المؤجر (السلطة المكلفة بالاقواف) و المستأجر وغيرها من اسباب طبيعية و اخرى خاصة ، فإنه ينجم عن ذلك أثر انقضاء عقد الايجار ، حيث سنتطرق من خلال الفرع الاول الى (انقضاء عقد الايجار لاسباب خاصة) و في الفرع الثاني سنتناول (انقضاء عقد الايجار طبقا لقواعد العامة).

<sup>1</sup> المادة 04 و 32 من الأمر رقم 14-70 ، المتضمن نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط على الإيجار عن طريق المزاد العلني للاراضي الوقفية للفلاحة ، مرجع سابق .

<sup>2</sup> المادة 08 و 29 من المر رقم 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010 ، يتضمن شروط و كفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة لاملاك الخاصة للدولة ، الصادر في الجريدة الرسمية الجزائرية ، عدد 46 ، الصادر سنة 2010.

## الفصل الثاني استثمار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

### الفرع الاول

#### انقضاء عقد الايجار لاسباب خاصة

خصص المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية عدة مواد تبرز الاسباب و الحالات الخاصة لانقضاء عقد ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية و هي :

#### اولا : انقضاء عقد ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية بانتهاء مدة الايجار :

طبقا لأحكام المادة 14 من الامر 70/14 المتضمن دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على الايجار المزاد العلني للاراضي الوقفية الفلاحية المرفقة فإنه ينقضي عقد الايجار بانتهاء مدته ما لم يتم تحديد تجديده<sup>1</sup>، كما انه ينتهي عقد الايجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون الحاجة الى تنبيه بإخلاء<sup>2</sup> ، و من خلال نص هذه المادة نستنتج ان المتعاقدين اذا اتفقا على تحديد مدة العقد فإنه ينتهي الايجار بانقضاء المدة المحددة دون إجراء آخر فلا حاجة لتنبيه بالإخلاء<sup>3</sup>.

#### ثانيا : انقضاء عقد الايجار بالفسخ .

من خلال ما جاء في نص المادة 15 من دفتر الشروط المحدد لبنود و شروط إيجار الأراضى الوقفية الفلاحية بالمزاد العلني فإنه :

-يفسخ عقد الإيجار في أي وقت باتفاق الطرفين .

<sup>1</sup> - 14 من الامر 70/14 المتضمن دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على الايجار المزاد العلني للاراضي الوقفية الفلاحية المرفقة، مرجع سابق .

<sup>2</sup> - المادة 469 من الامر رقم 05/07 ، المؤرخ في 13 ماي 2007 ، المعدل و المتمم رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني ، الصادر في الجريدة الرسمية ، عدد 31 ، لسنة 2007 .

<sup>3</sup> -مجيد خلفوني ، الإيجار المدني في القانون الجزائري ، ، الطبعة الأولى ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2008 ، ص 167.

## الفصل الثاني استثمار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

-يفسخ عقد الإيجار بمبادرة الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من الايجار بنود و شروط دفتر الشروط المرفق بالعقد و أحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70..."

-في حالة عدم احترام المستفيد من الإيجار بنود دفتر الشروط تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوجيه اعداريين متتاليين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي .

- بعد انقضاء أجل شهر واحد (1) ابتداء من الأعدار الثاني ، تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات إسقاط الحق أمام الجهات القضائية المختصة .<sup>1</sup>

### ثالثا: وفاة المستأجر

بخصوص هذه الحالة ورد في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 98-381 في نص المادة 29 على انه " في حالة وفاة المستأجر يفسخ عقد الإيجار قانونا دون الحاجة الى أي إجراء من قبل الورثة الشرعيين ، مع مراعاة مضمون العقد الأولي،<sup>2</sup> و هنا يتبين لنا ان المرسوم التنفيذي رقم 98-381 قد خالف القواعد العامة من انصراف أثر العقد الى خلف عام .

كما خالف أيضا القاعدة العامة المقررة بالنسبة لنصوص الإيجار بمقتضى نص المادة 510 من القانون رقم 75-58 و المتضمن القانون المدني ، الملغاة بموجب القانون 07-05 ، و الذي تقتضي بموجبها بعدم انتهاء عقد الإيجار إلا بموت المستأجر ، وذلك دون انتقال الايجارة إلى الورثة<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> - المادة 15 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة . المرجع سابق .

<sup>2</sup> -المحكمة العليا ، غرفة التجارية و البحرية ، القرار رقم 501842 المؤرخ في 06/01/2009 ، المجلة القضائية ، ع 02 ، سنة 2009 ، ص 186 .

<sup>3</sup> -اوجانه منير ، مرجع سابق ، ص 55

### الفرع الثاني

#### انقضاء عقد الإيجار طبقا للقواعد العامة

تتمثل أسباب انقضاء عقد الإيجار طبقا للقواعد العامة في مايلي:

#### أولاً: هلاك العين المؤجرة

يعتبر من الأسباب انقضاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته ، إن كان هلاك العين المؤجرة كلياً يفسخ الإيجار بحكم القانون ، و إن كان جزئياً يشترط أن يتعذر معه الانتفاع بالعين المؤجرة وفقاً للغرض المرصودة له بطبيعتها أو طبقاً لعقد الإيجار، وفي هذه الحالة يجوز للمستأجر ان لم يكن الهلاك بعمل منه الخيار بين فسخ العقد او انقاص بدل الايجار بقدر نقصان المنفعة<sup>1</sup> .

#### ثانياً: بطلان عقد الإيجار

ينقضي عقد الإيجار ببطلانه، و ذلك اذا تخلف ركن من اركانه و المتمثلة في : التراضي ، المحل ، السبب ، الشكلية ، و اذا انعقد مثلاً لسبب غير مشروع او سبب مخالف للنظام العام، مثال "استأجر شخص ارضاً فلاحية لزراعة الاعشاب المهلوسة او المخدرات ، عند هذه الحالة يحق لكل ذي مصلحة التمسك بالبطلان ، كما يجوز ان تحكم به المحكمة من تلقاء نفسها<sup>2</sup> . و في حالة ما كانت ارادة احد الطرفين معيبة او ناقصة الاهلية ، فانه يبطل عقد الايجار في حالة ما لم يتمسك به صاحبه خلال الفترة المحددة قانوناً.

<sup>1</sup> - المادة 489 من الامر 75-85 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني المعدل بموجب قانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 .

<sup>2</sup> - شعوة هلال ، الوجيز في شرح عقد الايجار في القانون المدني ، الجزائر ، جسر النشر ، ط 2، 2014 ، ص 230-

## الفصل الثاني استثمار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

---

### ثالثا : انقضاء الايجار لاسباب عائلية

استجد المشرع الجزائري سببا اخر من اسباب انقضاء عقد الايجار قبل انتهاء مدته بموجب تعديل القانون المدني لسنة 2007 ، حيث منح المستأجر حق انتهاء عقد الايجار بسبب عائلي يؤثر مباشرة على العقد<sup>1</sup> ، و من بين الاسباب العائلية المعروفة ، زيادة أفراد عائلة المستأجر في حالة كانت الارض المستأجرة صغيرة ، ولم تعد تلبى الحاجيات العائلية ، مما يؤدي الى انصراف نية المستأجر الى انتهاء عقد الايجار<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> -المادة 469 مكرر 1 فقرة 2 ، من الامر 75-58 ، مرجع سابق .

<sup>2</sup> -سنة شرطية ، مرجع سابق ، ص 460.

خاتمة

## الخاتمة

نستج من خلال ما تطرقنا إليه في موضوع مذكرتنا انه يتم استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق الإيجار ، حيث انه تعد الأملاك الوقفية غير قابلة للتصرف من حيث المبدأ ، و يبقى الإيجار أكثر الطرق نجاحا في استغلالها، و ذلك لسعي المشرع الجزائري من خلال قوانين منظمة إلى تنمية و تطوير الوقف من جهة و كذا حمايته من جهة أخرى ، و بالنظر إلى الأهمية الكبرى للوقف في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ، هدف المشرع الجزائري و من خلال التنظيم القانوني الذي وضعه لاستغلال الأملاك الوقفية إلى ترقية و تنشيط دور الوقف حتى يكون فعالا، كما وضع المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المخصص لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية ، نظرا لأهمية الوقف من الناحية التشريعية و كذا ضمان حسن الاستغلال و التسيير للأملاك الوقفية الفلاحية .

و من خلال ما سبق في الدراسة نصل إلى النتائج التالية:

\_ بروز أهمية الوقف في المجال الاقتصادي و الاجتماعي، و سعي الدولة على تطويره و استغلاله و تثميره و حمايته من الهلاك بإدخاله في المجال الاقتصادي.

\_ فتح المجال لاستغلال الأملاك الوقفية من طرف الدولة لتخفيف بعض الأعباء عن ميزانيتها نظرا لعجزها عن تغطية جميع القطاعات و تلبية احتياجاتها.

\_ بروز جملة من الآليات و العقود و أساليب الاستثمارية المستنبطة من الشريعة الإسلامية باعتبار الوقف خاضع لها و قد لاحظنا أن نتائج تلك الأساليب لم تكن ايجابية لعدم إمكان تطبيقها على ارض الواقع.


\_ تنظيم المشرع الجزائري لعمليات استغلال الأملاك الوقفية الفلاحية عن طريق إعطاء السلطة المكلفة للأوقاف صلاحيات في إبرام العقود إيجار كما تشمل عملية استغلال الأراضي الوقفية



الأمالك التي تسيورها الجهات المختصة ، وأيضا الأراضي المسترجعة من طرف الدولة ، كما اصدر هذا الأخير قوانين منظمة تتجلى في أحكام المادة 26 مكرر 9 من القانون 07/01 ، المعدل و المتمم لقانون الأوقاف ، ليصدر بعدها المرسوم التنفيذي رقم 70/14 و المؤرخ في 2014/02/10.

و يمكننا تقديم التوصيات التالية :

ومع كل هذا يرجى الاهتمام القانوني للنهوض باستغلال الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة ، و إعادة النظر في القوانين التي تسيرو و تنظم الراضي الوقفية الفلاحية ، و مجملا فإنه مهما قيل عن هذا القانون فهو يعتبر مرجعا و مكسبا هاما لاستغلال الأملاك الوقفية الفلاحية و الاقتصاد الوطني لو دعم بقوانين و أنظمة تماشت مع سياسته و أصدرت القوانين التنظيمية التي نص عليها و دعم بالسعي و التشجيع على خوصصة هذا النظام ، و لكن للأسف بدأ التراجع نحو سياسة الثورة الزراعية الذي الغي بسبب فشله.



المصادر  
والمراجع

### المراجع

#### ➤ المصادر

\_ القرآن الكريم

#### ◀ المراجع العامة

\_ خير الدين بن مشرين ، الإدارة المركزية للاوقاف العامة في الجزائر من التأصيل الفقهي الى الاعتبارات القانونية ، دار الخلدونية ، د ط ، الجزائر ، 2016 ، ص 193 .  
\_ خير الدين موسى القنطازي ، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية ، الوقف ، الطبعة الأولى ، دار زهران ، عمان ، الأردن ، 2012 ، ص 201-202.  
\_ عمار بوضياف ، نظرية العامة للحق و تطبيقاتها في القانون الجزائري ، جسور للنشر و التوزيع ، الجزائر 2010 ،

\_1 محمد عبد الحميد ابو زيد ، حماية المال العام ، دراسة مقارنة ، دار النهضة العربية ، مصر 1978

\_1 وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي و أدلته، الجزء 8 ، دار الفكر ، الجزائر 1981

\_ رمول خالد اطار القانوني و التنظيمي الأملاك الوقف في الجزائر، دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية و الاجتهادات القضائية ، دار الهومة ، الجزائر. 2004

\_ مايا دقايشية، احكام الرجوع في عقود التبرعات-الدراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي و التشريع الجزائري مدعمة بأحدث الاجتهادات القضائية، دار هومة، الجزائر، 2015.

\_BELLOL mohaned ouidir la loi d'orientation fonciere et droit de propriete privee revue de ecole national de l'adminstration vol N° 2 1991.

### ◀\_المراجع المتخصصة

\_ رمول خالد اطار القانوني و التنظيمي الأملاك الوقف في الجزائر، دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية و الاجتهادات القضائية ، دار الهومة ، الجزائر.2004

\_ حاجي كريمة، مجلة الباحث للدراسات القانونية و السياسية، العدد9، مارس 2018، المجلد الثاني،استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري.

### ◀\_النصوص القانونية

#### ◀ القوانين

\_ قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990،المتضمن التوجيه العقاري،الجريدة الرسمية عدد49 لسنة 1990

\_ قانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991،المتضمن قانون الأوقاف المعدل و المتمم،الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 1991

\_ القانون رقم 11/84 المؤرخ في 9 رمضان 1404 الموافق 9 يونيو 1984 و المتضمن القانون الاسرة المعدل و المتمم بموجب الامر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فبراير 2005.

\_ قانون 03/10 مؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق ل 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لاملاك الخاصة لدولة، جريدة الرسمية عدد 10/46.

\_ القانون رقم 90-30 المؤرخ في 21/12/1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية ج ر العدد 52-90

\_ القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي ن الجرية الرسمية العدد 46، سنة 2008.

### ← الاوامر

\_ الأمر رقم 58\75 المؤرخ في 23 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، ج ر عدد 78 الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975 المتمم.

### ← المراسيم

\_ للمرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 10/02/2014، المحدد لشروط وكفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

\_ مرسوم رقم 283/64 المؤرخ في 07/09/1964 المتعلق بنظام الاملاك الحيسية العامة، الجريدة الرسمية العدد رقم 77، الصادرة سنة 1964.

\_ المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق ل 1 ديسمبر 1988، يحدد شروط إدارة لاملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفيات ذلك.

\_ المرسوم التنفيذي رقم 200/2000 المؤرخ في 26/07/2000 ، المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية و الاوقاف في الولاية و عملها ، الجريدة الرسمية عدد 47 لسنة 2014.

\_ مرسوم 03\93 المؤرخ في 7 رمضان 1431 الموافق ل 1 مارس 1993 المتضمن النشاط العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 3 مارس 1993.

### ◀ القرارات

\_قرار م ع غ ع ملف رقم 15 73 10 الصادر بتاريخ 16/07/1995، منشور ب م ق ف 1 ، 1997

\_قرار مؤرخ في 26/05/2004 ، رقم 99/12/27 ، الغرفة العقارية غ م

\_قرار مؤرخ في 10/03/2011 ملف رقم 28/60/63 م م ع العدد 02 2011

### ◀ المجالات

\_ حاجي كريمة، مجلة الباحث للدراسات القانونية و السياسية، العدد9، مارس 2018،  
المجلد الثاني، استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري

\_ مجلة القضائية لسنة 1997 العدد 10

\_ محمد حجازي، (إشكالية العقار الصناعي و الفلاحي و تأثيرها على الاستثمار في  
الجزائر )، مجلة الواحات للبحوث 3 والدراسات ، جامعة غرداية ، الجزائر ، ع 16 ، سنة  
2012

\_ دكتور خالد بوشمة ، إشكالية مرجعية لتنظيم استثمار الملك الوقفي في التشريع الجزائري  
، عقد المزارعة (نموذجاً ) ، جامعة بليدة2 ، جزائر

\_ د.بن رقية بن يوسف ، النظام القانوني للأراضي الوقفي الفلاحية ، جامعة البليدة 2،  
الجزائر.


### ◀ الرسائل و مذكرات الجامعية

- \_ صيدون هاجر ، استغلال الاملاك الوقفية الفلاحية ، مذكرة التخرج لنيل الماستر في الحقوق ، القانون العقاري ، جامعة يحي فارس بالمدينة ، جزائر ، 2021/2020
- \_ محيداني نذير، استغلال و تنمية الأملاك الوقفية العامة في الجزائر،رسالة ماستر في الحقوق تخصص القانون العقاري 2015/2014
- \_ سيحتوت نادية النظام القانوني استغلال العقار الفلاحي في الجزائر أطروحة لنيل درجة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري،جامعة باتنة 1، سنة 2019.
- \_ براهيم حياة ، الملكية الخاصة للاراضي الزراعية وفقا لقانون التوجيه العقاري 25/90 ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص ، جامعة الجزائر 1 بن عكنون ، 2013/2012
- \_ احمد هواجي و ياسين وزاة ، طرق استغلال وتنمية الأملاك الوقفية العقارية العامة ، مذكرة نهاية الدراسة ، المدرسة العليا للقضاء 2006
- \_رزق هلال العريب بن المهدي و غزالي نصيرة ، الشخصية المعنوية للوقف و طرق استغلاله في التشريع الجزائري ، جامعة عمار فليجي ، أغواط
- \_سعاد لعمارة ، تصرفات الواردة على الأملاك الوقفية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون تخصص عقود و مسؤولية ، كلي الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة اكلي محند اولحاج ، البويرة ، سنة 2013.
- \_ . سناء بن شرطية ، الايجار كألية لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم رقم 70/14 جامعة اخوة منتوري ، قسنطينة

- \_ اوجانة منير ، مذكرة مقدمة لاستكمال المتطلبات لنيل شهادة ماستر اكايمي ، حقوق تخصص قانون خاص، تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية واستغلالها ، جامعة غرداية ، سنة 2022/2021
- \_ بلقاسم محمد امين ، احكام البيع للمزاد العلني و تطبيقاته في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر ، عقود و مسؤولية ، كلية الحقوق ، جامعة البويرة ، جزائر ، 2014
- \_ صورية زردوم، النظام القانوني للاملاك الوقفية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستر ، القانون العقاري ، كلية الحقوق جامعة باتنة ، الجزائر ، 2010
- \_ هشام جديلي و عاطف قرفي ، الضوابط القانونية لاستغلال العقارات الوقفية العامة لانجاز مشاريع استثمارية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 18-213 ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر حقوق ،قانون اداري ، جامعة تبسة ، الجزائر ،سنة 2019/2018
- \_ جيلالي دلالي ، تطور قطاع الأوقاف في الجزائر تنمية موارده ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، سنة 2015/2014
- \_ بوليق فاطمة الزهراء ، استثمار الاملاك الوقفية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر ، قانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة المدية ، جزائر ، 2012.



\_ بدرة بومسجد ، إبراهيم بن يمينة ، طرق تسيير الأملاك الوقفية من اجل تحقيق التنمية الاقتصادية ، نموذج الجزائري ، مداخلة مقدمة ضمن المؤتمر الدولي للوقف الإسلامي و التنمية المستدامة ، غ م ، عمان ، الأردن ، 2017.



فہرس  
المحتوی

فهرس

- 03.....\_الإهداء\_
- 04.....\_الشكر و عرفان\_
- 05.....\_المقدمة\_
- \_\_\_\_\_الفصل الاول الإطار المفاهيمي لإستغلال الأراضي الوقفية المخصصة
- 08.....\_للفلاحة في التشريع الجزائري\_
- 09.....\_المبحث الاول ماهية استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة\_
- \_\_\_\_\_المطلب الاول مفهوم استغلال الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع
- 10.....\_الجزائري\_
- 10.....\_الفرع الاول تعريف إستغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة\_
- 16.....\_الفرع الثاني الأساس القانوني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة\_
- 17.....\_المطلب الثاني الاستغلال\_
- 17.....\_الفرع الاول تعريف الاستغلال\_
- 19.....\_الفرع الثاني صور الاستغلال\_
- 20.....\_الفرع الثالث شروط الاستغلال\_
- \_\_\_\_\_المبحث الثاني مميزات الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن
- 22.....\_غيرها من الأراضي الفلاحية\_
- \_\_\_\_\_المطلب الاول تمييز الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن الأراضي الفلاحية التابعة
- 23.....\_للأملك الوطنية الخاصة\_

- 23.....\_الفرع الاول من حيث جواز التصرف في أصل العين
- 25.....\_الفرع الثاني من حيث التمتع بالشخصية المعنوية
- 27.....\_الفرع الثالث من حيث طبيعة الاستغلال
- المطلب الثاني تمييز الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن الأراضي الفلاحية التابعة  
للخواص.....28
- 28.....\_الفرع الاول من حيث حق الملكية
- 33.....\_الفرع الثاني من حيث نطاق الاستغلال
- 37.....\_الفصل الثاني استثمار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة
- 38.....\_المبحث الاول استثمار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة
- 39.....\_المطلب الاول مفهوم ايجار الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة
- 39.....\_الفرع الاول تعريف عقد الايجار لأملاك الوقفية و خصائصه
- 41.....\_الفرع الثاني اركان عقد ايجار الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة
- 44.....\_الفرع الثالث شروط عقد ايجار الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة
- 46.....\_المطلب الثاني آليات استغلال الأملاك الوقفية الفلاحية
- 46.....\_الفرع الاول طرق ايجار الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة
- 51.....\_الفرع الثاني الطرق الخاصة لاستغلال الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة
- المبحث الثاني اثار المتعلقة عن استغلال الأملاك الوقفية المخصصة  
للفلاحة.....54
- 55.....\_المطلب الاول اثار المتعلقة بالأطراف المتعاقدة
- 55.....\_الفرع الاول التزامات الأطراف

- 58.....\_الفرع الثاني حقوق الأطراف.....
- .....\_المطلب الثاني اثار المترتبة على عقد ايجار الاراضي الوقفية
- 61.....المخصصة للفلاحة.....
- 62.....\_الفرع الاول انقضاء عقد الايجار لاسباب خاصة.....
- 64.....\_الفرع الثاني انقضاء عقد الإيجار طبقا للقواعد العامة.....

## الملخص:

يعتبر الوقف صدقة جارية فهو وسيلة لتقرب الى الله كون ان الغاية منه التصدق و تعميم المنفعة على المسلمين ، و لتحقيق ذلك يتطلب وجود قائمين عليه و تتميته ، فإن نظام الوقف كان له دورا كبيرا و هاما لتنمية المجتمع في معظم المجالات الاقتصادية و الاجتماعية ، حيث تعددت و توسعت اصناف الاملاك الوقفية من منقولات الى عقارات و غيرها كما تنوعت طرق استثمارها و تطويرها ، و يعد ايجار الاملاك الوقفية من افضل الطرق الاستثمارية.

وقد نظم المشرع الجزائري عقد ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية وفق نصوص قانونية و تنظيمية كثيرة ، كما حدد المشرع طرق واليات لاستثمار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة و أهمها إعطاء سلطة تأجيرها للهيئة المكلفة بالاقواق، إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني أو التراضي أو عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم و حق الامتياز الى ايجار السلطة المكلفة بتحويل حق الانتفاع الدائم وحق الامتياز الى حق ايجار وقي للأراضي المسترجعة من طرف الدولة.

وحددت طرق خاصة للإيجار المتمثلة في عقد المزارعة ، عقد المساقاة و عقد الحكر .

كما حدد المشرع الجزائري شروط و كيفيات إبرام عقود إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ، و فرض التزامات و حقوق الأطراف حرصا منه على حماية كل من الأملاك الوقفية الفلاحية و الأطراف المتعاقدة في عقد إيجارها .

---

## summary

The endowment is considered an ongoing charity, as it is a means of drawing closer to God, since its purpose is to give alms and spread the benefit to Muslims, and to achieve this requires the presence of those in charge of it and its development. The types of endowment properties have expanded from movables to real estate and others, and the methods of investing and developing them have diversified, and renting endowment properties is one of the best investment methods.

The Algerian legislator organized the lease contract for agricultural endowment lands according to many legal and regulatory texts. The legislator also specified ways and mechanisms to invest the endowment lands allocated to agriculture, the most important of which is giving the authority to lease them to the authority in charge of endowments, renting agricultural endowment lands through public auction or by mutual consent or by transferring a right Perpetual usufruct and concession right to lease the authority in charge of converting the perpetual usufruct right and concession right into endowment lease right for lands recovered by the state.

Special methods of rent were defined, represented by the muzara'a contract, the musaqa contract, and the hekr contract.

The Algerian legislator also specified the conditions and modalities for concluding lease contracts for endowment lands allocated for

agriculture, and imposing the obligations and rights of the parties in order to protect both the agricultural endowment properties and the contracting parties in their lease contract.

## résumé

La dotation est considérée comme une charité permanente, car c'est un moyen de se rapprocher de Dieu, puisque son but est de donner l'aumône et d'en répandre le bénéfice aux musulmans, et pour y parvenir nécessite la présence de ceux qui en ont la charge et son développement. Les types de propriétés de dotation se sont étendus des biens meubles à l'immobilier et autres, et les méthodes d'investissement et de développement se sont diversifiées, et la location de propriétés de dotation est l'une des meilleures méthodes d'investissement.

Le législateur algérien a organisé le contrat d'affermage des terres de dotation agricole selon de nombreux textes légaux et réglementaires. Le législateur a également précisé les modalités et mécanismes d'investissement des terres de dotation affectées à l'agriculture dont le plus important est de donner le pouvoir de les louer à l'autorité en charge des dotations, la location des terres de dotation agricoles par vente aux enchères publiques ou par consentement mutuel ou par transfert de droit Usufruit perpétuel et droit de concession au bail l'autorité chargée de convertir le droit d'usufruit perpétuel et le droit de



concession en droit de bail de dotation pour les terres récupérées par l'État .

Des méthodes spéciales de location ont été définies, représentées par le contrat muzara'a, le contrat musaqa et le contrat hekr.

Le législateur algérien a également précisé les conditions et les modalités de conclusion des contrats de bail pour les terres de dotation affectées à l'agriculture, et a imposé les obligations et les droits des parties afin de protéger à la fois les propriétés de dotation agricole et les contractants dans leur contrat de bail.