

النظام القانوني لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية في التشريع الجزائري  
*The legal system of the deed of rental of land of wakf intended for  
agriculture in Algerian legislation*

سراتي العياشي \*

جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، الجزائر، [serratilayachi@yahoo.fr](mailto:serratilayachi@yahoo.fr)

بوحديد فارس

جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، الجزائر، [bouhdidfares9@gmail.com](mailto:bouhdidfares9@gmail.com)

تاريخ القبول: 2021/08/02

تاريخ الإرسال: 2021/05/11

ملخص:

بصدور القانون 07-01 المتضمن تعديل القانون 91-10 المتضمن الأملاك الوقفية أسس المشرع لآليات جديدة لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية ولعل أهمها إمكانية تأجيرها من قبل الهيئة المكلفة بالأوقاف، غير أنه لم يحدد شروط وكيفيات ذلك إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي 14-70 الذي حدد شروط وكيفيات إبرام عقود إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، كما تم وضع آليات لتسوية وضعية الأراضي المسترجعة من الدولة والتي سبق منحها للمستثمرات الفلاحية وذلك بتحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز الممنوح لها إلى عقد إيجار وفقا لشروط محددة.

الكلمات المفتاحية: استثمار الأراضي؛ الأراضي الوقفية؛ المسترجعة؛ عقد إيجار؛ المزداد العلي.

**Abstract:**

*With the promulgation of the law 01-07 amending the law 91-10 wearing the wakfs property, the legislator has established a new mechanisms for the exploitation of land of wakf land intended for agriculture, and the most important is the possibility of renting them by the institution in charge of wakfs, but he did not designate the terms and conditions of this rental until the promulgation of Executive Decree 14-70 laying down the terms and conditions for concluding deeds of rental of agricultural land from wakf, as mechanisms have been put in place to regularize the situation of land reclaimed by the State, and which have been allocated to agricultural holdings by modifying the right of permanent enjoyment or the right of concession to a rental deed according to certain conditions.*

**Keywords:** *Exploitation of land; land of wakf; recovered; rental deed; public auction.*

\* المؤلف المراسل

## مقدمة:

بصدور القانون رقم: 90-25 المتضمن التوجيه العقاري أعاد المشرع الاعتبار للأموال الوقفية عموما وذلك بعد إعادة تصنيفه للأموال أين اعتبر الأملاك الوقفية نوعا قائما بذاته، وتطبيقا لذلك صدر القانون رقم: 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتضمن قانون الأوقاف، غير أن هذا الأخير لم يعر الأراضي الوقفية الفلاحية أي أهمية ولم يقدم آليات لاستثمارها، واكتفى بالإشارة بصفة عامة إلى إمكانية تأجير الأملاك الوقفية من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 98-381، غير أن التوجه الاقتصادي الجديد المرتكز على التنمية المستدامة والمحافظة على الثروات الطبيعية عموما والثروة البترولية الزائلة على وجه الخصوص أدى بالسلطات العليا للبلاد إلى التفكير في استثمار هذه الثروة العاطلة مما سرع بتعديل قانون الأوقاف بموجب القانون رقم: 01-07 المؤرخ في 14 ماي 2001 وذلك بإدراج المادة رقم: 26 مكرر 9 بقانون الأوقاف فتم وضع آليات جديدة لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية ومنها إمكانية تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية من قبل الهيئة المكلفة بالأوقاف، وتطبيقا لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، والذي وضع أسس إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عموما وحدد آليات ذلك، وهو ما يدفعنا إلى التساؤل هل وفق المشرع في وضع أحكام قانونية كفيلة بضبط عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية؟ وهل عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية له خصوصية أم يخضع للأحكام العامة للإيجار؟.

للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي الملائم لهذه الدراسة، حيث قسمنا بحثنا إلى مبحثين تطرقنا بالمبحث الأول إلى إبرام عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، ثم انتقلنا بالمبحث الثاني إلى الآثار القانونية لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وانقضاءه.

### المبحث الأول: إبرام عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية كغيره من العقود يقوم على أركان ويتطلب توفر شروط محددة حتى ينشأ صحيحا، كما يمتاز بخصائص تميزه عن بقية العقود المماثلة أو المشابهة، لذلك سنتطرق بالمطلب الأول من هذا المبحث إلى مفهوم عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ثم ننتقل بالمطلب الثاني منه إلى أركان عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

**المطلب الأول: مفهوم عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية:**

حتى نقدم مفهوما لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وجب تقديم تعريفا لعقد الإيجار وهو ما سوف نتطرق إليه بالفرع الأول من هذا المطلب ثم ننتقل بالفرع الثاني منه إلى تحديد خصائص عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

**الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار**

تعددت تعاريف عقد الإيجار حيث تم تعريفه من قبل فقهاء الشريعة الإسلامية، كما تطرق المشرع من خلال القانون المدني لتعريف عقد الإيجار بصفة عامة، كما تم تعريفه بموجب قانون الأوقاف، لذلك سنتطرق بالعنصر الأول من هذا الفرع إلى التعريف اللغوي لعقد الإيجار، ثم ننتقل بالعنصر الثاني منه إلى التعريف الإصطلاحي لعقد الإيجار.

**أولاً- التعريف اللغوي لعقد الإيجار:**

عقد الإيجار أو الإجارة: من الفعل أجرو يقصد به الكراء، ونقول أجر الرجل بمعنى اتخذه أجيرا، أما الأجر، أجور، أجارا فيقصد به المكافئة والثواب.

**ثانيا- التعريف الاصطلاحي لعقد الإيجار:**

نتطرق من خلاله إلى التعريف الفقهي للإيجار ثم نتطرق إلى التعريف القانوني:

1- التعريف الفقهي لعقد الإيجار: يعرف عقد الإيجار في الشريعة الإسلامية بأنه: "عقد تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة مقابل عوض أو أجرة"<sup>1</sup>، كما تم تعريفه من قبل فقهاء المذاهب الأربعة لذلك سنتعرض إلى حكم الإجارة في فقه المذاهب الأربعة:

أ- الإجارة عند أتباع المذهب الحنفي: يرى أتباع المذهب الحنفي أن الإجارة تملك المنفعة، والمنفعة هي تملك شيء معلوم لمدة محددة بعوض يقابل ذلك، فأركان عقد الإيجار عند أتباع المذهب الحنفي إضافة إلى العاقدان هي المنفعة والتي يقصد بها العين المؤجرة أو موضوع عقد الإيجار، مدة سريان عقد الإيجار وأخيرا المقابل الذي يدفعه المستأجر للمؤجر.

ب- الإجارة عند أتباع المذهب الشافعي: يعرف أتباع المذهب الشافعي الإجارة بأنها كل ما أمكن الانتفاع به مع بقاء عينه، وتقدر منفعته إما بمدة أو عمل، فمدة سريان عقد الإيجار يمكن أن تحدد بمدة زمنية معينة كما يمكن أن تحدد بمدة إنجاز عمل معين أو محدد.

ت- الإجارة عند أتباع المذهب الحنبلي: الإجارة عند الحنابلة هي عقد على منفعة مباحة مدة معلومة بعوض معلوم، ومن خلال هذا التعريف نجد أتباع المذهب الحنبلي يتفقون مع أتباع المذهب الحنفي في تعريف الإجارة فقط يفصلون أن المنفعة التي يعقد عليها تكون مباحة.

ث- الإجارة عند أتباع المذهب المالكي: الإجارة عند المالكية هي تملك لمنفعة العين، مقابل بدل محدد، ويفصل أتباع المذهب المالكي أن ما يجوز بيعه يجوز إجارته.

2- التعريف القانوني لعقد الإيجار: لقد تعرض المشرع لتعريف عقد الإيجار من خلال القانون المدني وقانون الأوقاف لذلك سنتعرض لتعريف عقد الإيجار من خلال القانون المدني ثم نتطرق إلى تعريف عقد الإيجار من خلال قانون الأوقاف.

أ- تعريف عقد الإيجار من خلال القانون المدني: قدم المشرع الجزائري تعريفا لعقد الإيجار من خلال المادة 467 من القانون المدني بقوله: " الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل إيجار معلوم، ويجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر"<sup>2</sup>، ومن خلال هذا التعريف نرى أن المشرع قدم أحكاما عامة لعقد الإيجار لذلك فهي تنطبق على إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، وعلى الرغم من أن تعريف المشرع الجزائري لعقد الإيجار لم يوضح عناصر عقد الإيجار بصفة صريحة غير أننا يمكن أن نستخلص من هذا التعريف أن عناصر عقد الإيجار بالقانون المدني هي: العين المؤجرة، مدة الإيجار، بدل الإيجار، بالإضافة إلى المؤجر والمستأجر<sup>3</sup>.

ب- تعريف عقد الإيجار من خلال قانون الأوقاف: لم يتضمن قانون الأوقاف 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 أي إشارة إلى إمكانية تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية ماعدا المادة 26 منه والتي نصت على أن شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها ستحدد عن طريق التنظيم، غير أنه بعد تعديل قانون الأوقاف بموجب القانون 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 أجازت أحكامه للسلطة المكلفة بالأوقاف وهي مديرية الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وتركت شروط وكيفيات ذلك للنصوص التنظيمية<sup>4</sup>، وفعلا صدر المرسوم التنفيذي 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة تطبيقا للمادة 26 مكرر 09 من القانون 91-10 المعدل والمتمم<sup>5</sup>، والذي قدم لنا المشرع من خلاله تعريفا لإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بقوله: " يقصد بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في مفهوم

أحكام هذا المرسوم، كل عقد تؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف إلى شخص مستأجر أرضا وقفية مخصصة للفلاحة...<sup>6</sup>، المشرع من خلال هذا التعريف حدد محل عقد الإيجار بالأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة كما حدد طرفا العقد وهما المؤجر الممثل في السلطة المكلفة بالأوقاف ومن جهة ثانية المستأجر، كما يمكن أن نستشف من خلال هذا التعريف خصائص عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

### الفرع الثاني: خصائص عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

يمتاز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية كغيره من العقود بعدة خصائص تميزه عن غيره من العقود الأخرى وتتمثل في:

#### أولا- عقد مسمى:

العقد المسمى هو ما خصه القانون باسم معين ونظمه تنظيما خاصا<sup>7</sup>، فالعقود المسماة في القانون المدني قد تقع على الملكية كما قد تقع على الانتفاع أو عقود الغرر...، فلقد نص المشرع على عقد الإيجار بالباب الثامن واعتبره من العقود الواردة على المنفعة، كما ورد في عدة نصوص خاصة بالمرسوم التنفيذي 98-381 والمرسوم التنفيذي 14-70 السالف ذكرهما.

#### ثانيا- عقد شكلي:

أصبحت عقود الإيجار بعد أن تم تعديل القانون المدني بموجب القانون رقم: 07-05 من العقود التي تتطلب الكتابة، حيث نص المشرع بالمادة 467 مكرر بقوله: " ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا"<sup>8</sup>، والمشرع بقانون الأوقاف لم يخرج عن القواعد العامة إذ استوجب أن يكون عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة مكتوبا، حيث يتم تحرير العقد من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف وهو ما نص عنه المرسوم التنفيذي 14-70 بقوله: " تخول السلطة المكلفة بالأوقاف بإعداد عقد الإيجار... "<sup>9</sup>، ويكون ذلك طبقا لدفتر الشروط وشكليات خاصة.

#### ثالثا- عقد ملزم للجانبين:

بمجرد انعقاد عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية تترتب عنه التزامات متقابلة سواء على المستأجر أو على الهيئة المكلفة بالأوقاف المؤجرة، فالمؤجر ملزم بتسليم الأرض الوقفية المخصصة للفلاحة بكل ملحقاتها للمستأجر وهذا الأخير ملزم بدفع بدل الإيجار للهيئة المؤجرة في الوقت المتفق

عليه مع المحافظة على الأرض الفلاحية المؤجرة<sup>10</sup>، مما يجعل الالتزامين متقابلين سوء في التنفيذ أو النشوء أو الانقضاء.

#### رابعاً- عقد يرد على الانتفاع:

يعتبر عقد الإيجار من العقود التي ترد على حق الانتفاع بالعين المؤجرة، على أن ينتهي حق الانتفاع بالأرض الوقفية الفلاحية خلال مدة معينة يتم الاتفاق عليها بالعقد<sup>11</sup>، فيعيدها المستأجر بعد انتهاء هذه المدة إلى الهيئة المؤجرة.

#### خامساً- عقد زمني (عقد مؤقت):

العقود الزمنية أو عقود المدة يكون الزمن فيها عنصر جوهري ومحل اعتبار، وذلك أن العقد يرتب التزامات متبادلة للعاقدين خلال أجل محدد، وفي حالة الفسخ لا يمكن أن يعود الطرفان إلى الحالة التي كانا عليها قبل إبرام العقد لأن المستأجر لا يمكنه أن يعيد الانتفاع الذي تحصل عليه خلال مدة سريان الإيجار، لذلك يعتبر عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة من العقود الزمنية، غير أن مدة الإيجار يجب أن تحدد بالعقد فلقد نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي 98-381 أنه لا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة.

#### سادساً- عقد معاوضة:

عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية من عقود المعاوضة لأن كل من المستأجر والمؤجر يأخذ مقابلاً لما يقدمه، فالهيئة المكلفة بالأوقاف تأخذ الأجرة والمستأجر ينتفع بالأرض الوقفية المخصصة للفلاحة موضوع الإيجار والأملاك السطحية المتصلة بها<sup>12</sup>.

#### المطلب الثاني: أركان عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

حتى يقوم عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية صحيحاً مرتباً لأثاره القانونية يجب أن تتوفر فيه كل أركانه وهي: الرضا، المحل، السبب والشكلية، لذلك سنتطرق بالفرع الأول من هذا المطلب إلى الرضا أما الفرع الثاني منه فنتطرق من خلاله إلى ركن المحل والسبب لننتقل بالفرع الثالث والأخير إلى ركن الشكلية.

#### الفرع الأول: الرضا

طرفاً عقد الإيجار هما الهيئة المكلفة بالأوقاف المؤجرة طبقاً للمادة رقم: 04 من المرسوم التنفيذي 14-70، والمستأجر الذي يمكن أن يكون شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً خاضع

للقانون الجزائري<sup>13</sup>، حيث يشترط لقيام عقد الإيجار صحيحا أن يكون هناك إيجاب أحدهما وقبول الطرف الآخر ويكون هذا القبول مطابقا للإيجاب<sup>14</sup>، فالتراضي هو اتجاه إرادة طرفا عقد الإيجار إلى إبرام عقد الإيجار واتفاقهما على محله، أجرته وكذلك مدة سريانه، مع ضرورة أن تكون إرادتهما سليمة ولا يشوبها عيب من عيوب الرضا، كما يجب أن يكون المستأجر حسب المادة 07 من المرسوم التنفيذي 14-70 من جنسية جزائرية ويجب أن يتمتع بصفة الفلاح أو على الأقل تابع تكويننا متخصصا في المجال الفلاحي.

يجدر بالذكر أنه بالرجوع إلى القواعد العامة فإن مدة الإيجار عندما يكون المؤجر لا يملك إلا الحق في أعمال الإدارة لا يمكن أن تزيد مدته عن ثلاث (03) سنوات<sup>15</sup>، كما أن أحكام الشريعة الإسلامية تقضي بآلا تزيد مدة إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن ثلاث (03) سنوات إلا إذا كانت المصلحة تقتضي ذلك<sup>16</sup>،

غير أن المشرع بموجب المرسوم التنفيذي 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة والذي يعتبر نص قانوني خاص نص على ضرورة تحديد مدة الإيجار بالعقد، غير أن هذه المدة تحدد على حسب طبيعة الاستغلال الفلاحي<sup>17</sup>، على اعتبار أن استغلال الأراضي الفلاحية في زراعة الخضروات مثلا يختلف عن استغلالها في الأشجار المثمرة التي تتطلب مدة طويلة لتحقيق نتائج الاستثمار.

#### الفرع الثاني: المحل والسبب:

نتطرق بالعنصر الأول إلى ركن المحل ثم ننتقل بالعنصر الثاني منه إلى ركن السبب:

#### أولا- المحل:

محل عقد الإيجار بالنسبة للمؤجر هو منفعة الأرض الوقفية المخصصة للفلاحة المؤجرة حيث تقاس المنفعة بالمدة، أما بالنسبة للمستأجر فهو بدل الإيجار<sup>18</sup>، فالهيئة المكلفة بالأوقاف عليها أن تمكن المستأجر من استغلال الأرض المؤجرة للمدة المتفق عليها ابتداء من تاريخ إبرام العقد، أما إذا تجاوزت المدة اثنا عشرة (12) سنة فمن تاريخ شهر عقد الإيجار بالمحافظة العقارية، والمشرع اشترط شهر عقد الإيجار إذا تجاوزت مدته اثنا عشرة (12) سنة على اعتبار أن طول مدة الإيجار تؤثر في القيمة التجارية للأرض، والأهم من ذلك فعقد الإيجار يشهر حتى يعلم المتعاملون من الغير



به ليكون حجة عليهم<sup>19</sup>، وعلى المستأجر دفع بدل إيجار الأرض المستغلة بالقيمة المتفق عليها وخلال الأجل المحددة.

يجدر الذكر أن مدة الإيجار بالنسبة للأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة المستغلة من قبل المستثمرات الفلاحية والذي نشأ عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى عقد إيجار تكون لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد، للمحافظة على الحقوق المكتسبة لمؤجري هذا النوع من الأراضي على اعتبار أنهم كانوا مستفيدين من حق انتفاع دائم أو حق امتياز لمدة أربعون سنة قابلة للتجديد.

#### ثانيا- السبب:

السبب هو الغاية من إبرام عقد الإيجار، ويشترط فيه أن يكون مشروعاً غير مخالف للنظام العام والآداب العامة، وما دامت الغاية مشروعة فالسبب بالتبعية مشروعاً وبالتالي يقوم عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية صحيحاً منتجا لأثاره.

#### ثالثا- الشكلية:

يعتبر عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية من العقود الشكلية، حيث يفرغ دفتر الشروط الممضى من قبل المستأجر ومديرية الشؤون الدينية والأوقاف في عقد رسمي خاضع لعمليتي التسجيل والإشهار في حالة تجاوز مدته المحددة بإثنا عشرة (12) سنة، علماً أن صفة الضابط العمومي بالنسبة لعقود إيجار الأملاك الوقفية استقفاها مدير الشؤون الدينية والأوقاف من المرسوم التنفيذي 70-14<sup>20</sup>، مع العلم أن عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة هو عقد نموذجي يجب أن يتم تحريره وجوباً وفقاً للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 70-14.

#### المبحث الثاني: الأثار القانونية لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وانقضاءه

يرتب عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية أثاره على كلا طرفيه، فيرتب التزامات على مديرية الشؤون الدينية والأوقاف باعتبارها هيئة مؤجرة، كما يرتب التزامات على المستأجر، لذلك سنتطرق إلى التزامات المؤجر والمستأجر، ثم نتطرق إلى انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

#### المطلب الأول: التزامات المؤجر والمستأجر



نتطرق بالفرع الأول من هذا المطلب إلى التزامات مديرية الشؤون الدينية والأوقاف – المؤجرة-، ثم ننتقل بالفرع الثاني منه إلى التزامات المستأجر

#### الفرع الأول: التزامات مديرية الشؤون الدينية والأوقاف – المؤجر:-

تقع على الهيئة المكلفة بالأوقاف بصفتها مؤجرة للأرض الوقفية الفلاحية عدة التزامات ولعل أهمها تسليم الأرض المؤجرة والأملاك السطحية التابعة لها، بالإضافة إلى صيانة العين المؤجرة.

#### أولا- تسليم الأرض المؤجرة والأملاك السطحية التابعة لها:

تقوم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية بتسليم الأرض المؤجرة والأملاك السطحية التابعة لها إن وجدت بمجرد رسو المزاد والإمضاء على المحضر<sup>21</sup>، أما بالنسبة لحالات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى عقد إيجار فالأرض أصلا محازة من قبل المستأجر وإنما عقد الإيجار هو فقط عقد على سبيل التسوية.

يجدر الذكر أن الأرض الوقفية الفلاحية يتم تسليمها بناء على محضر جرد يمضى من الطرفين ويمكن أن يتم ذلك بحضور ممثلا عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره هيئة رقابية، حيث يستلمها المستأجر بالحالة التي عليها والتي سبق له أن عاينها ويعرفها تمام المعرفة دون أن يكون له الحق في طلب انتقاص قيمة الإيجار<sup>22</sup>.

#### ثانيا- صيانة العين المؤجرة:

على اعتبار أن إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية هو من عقود المدة فإن المؤجر يلتزم بصيانة العين المؤجرة حتى تبقى صالحة للغاية التي أجرت من أجلها<sup>23</sup>، فإذا كان المستأجر ملزما بعمليات الصيانة التي يقوم بها الرجل العادي ويعمل على إنماء الأرض المؤجرة إلا أنه إذا وقعت أضرار كبيرة بالعين المؤجرة كتلك التي يمكن أن تصيب الأملاك السطحية مثلا أين يعجز المستأجر عن صيانتها فإن الهيئة المؤجرة تتدخل من أجل صيانة هذه الأملاك وهذا ما نستشفه من خلال استقرائنا للمادة 13 من المرسوم التنفيذي 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، أين تنص على ضرورة القيام بالإصلاحات والترميمات اللازمة من قبل الناظر، فإذا تخلفت الهيئة عن القيام بذلك جاز للمستأجر القيام بالترميمات الضرورية المستعجلة للحفاظ على الملك الوقفي على حساب مديرية الشؤون الدينية والأوقاف وذلك تطبيقا للقواعد العامة<sup>24</sup>، على أن يكون ذلك بعد إعدار الهيئة المؤجرة.

### الفرع الثاني: التزامات المستأجر:

يرتب عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية التزامات على المستأجر تقابل التزامات الهيئة المكلفة بالأوقاف المؤجرة وتمثل في:

#### أولاً- الاستغلال الشخصي والمباشر للأرض المؤجرة:

يلتزم المستأجر باستغلال الأرض الوقفية الفلاحية المستأجرة بصفة شخصية ومباشرة، لذلك اشترط المشرع أن يكون المترشح لاستئجارها له صفة الفلاح وذلك قصد مباشرته شخصيا للعمل بهذه الأرض، غير أننا نرى أن هذا الشرط المستمد من الايدولوجيا الاشتراكية كان على المشرع تجاوزه بعد دستور 1989، فالأرض الفلاحية بحاجة إلى أموال، آلات واستثمارات وليست بحاجة إلى يد عاملة بسيطة، لذلك وجب على المشرع أن يغير نظرتة في طرق إنماء واستثمار الأراضي الفلاحية، غير أن المشرع وفق في اشتراط عدم إيجار الأرض الوقفية الفلاحية من الباطن أو وضعها تحت تصرف أي شخص آخر أو ما يطلق عليه بالإيجار الفرعي أو الإيجار من الباطن، فالقواعد العامة تقضي بعدم جواز تنازل المستأجر عن حق الإيجار أو قيامه بإبرام إيجار من الباطن إلا بعد موافقة المستأجر<sup>25</sup>، ومدام المشرع ألزم المستأجر مسبقا بعدم القيام بأي إيجار من الباطن أو وضعها تحت تصرف شخص آخر فإن مخالفته لذلك يعرض عقد الإيجار للفسخ دون تعويض، كما يلتزم المستأجر في حالة ما إذا كان عقد الإيجار ناتج عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى عقد إيجار بضرورة التصريح لمدير الشؤون الدينية والأوقاف بجميع اتفاقات الشراكة التي يمكن أن يبرمها أو يلغها<sup>26</sup>.

#### ثانيا- الالتزام بدفع بدل الإيجار:

المستأجر ملزم بدفع قيمة الإيجار والأعباء الإيجارية التابعة لعقد الإيجار المحددة في العقد وفي المواعيد المتفق عليها مسبقا<sup>27</sup>، فإذا أخل المستأجر بالتزاماته كان لمدير الشؤون الدينية والأوقاف طبقا للقواعد العامة المطالبة بالتنفيذ العيني<sup>28</sup>، كما له أن يطلب فسخ عقد الإيجار مع التعويض نتيجة إخلال المستأجر بالتزامه.

#### ثالثا- الالتزام بعدم تغيير الوجهة الفلاحية:

يلتزم المستأجر بعدم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض المستأجرة واحترام طابعها الفلاحي كما يتعهد بعدم تركها دون استغلال لكي لا تنقص قيمتها دون أن يخل استغلاله لهذه الأرض بقواعد حماية

البيئة والمحيط<sup>29</sup>، كما يلتزم بعدم استعمال الأملاك السطحية التابعة للأرض الوقفية المخصصة للفلاحة المؤجرة إلا في النشاطات الفلاحية أو المتصلة بها<sup>30</sup>، ويلتزم المستأجر بالسماح لموظفي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وموظفي مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بالولوج إلى الأرض المؤجرة بغية مراقبتها، مع تقديم المساعدة لأعوان الرقابة للقيام بأعمالهم على أحسن وجه.

#### رابعا- الالتزام برد العين المؤجرة:

المستأجر طبقا للقواعد العامة ملزم برد الأرض الوقفية الفلاحية بعد انتهاء مدة عقد الإيجار كما استلمها بالإضافة إلى الأملاك السطحية التابعة لها<sup>31</sup>، ودون سابق إعدار ما لم تقم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بتجديد عقد الإيجار، ويمكن أن يتم إثبات حالتها بواسطة محضر يمضى من قبل المستأجر ومدير الشؤون الدينية والأوقاف<sup>32</sup>، كما أن المستأجر يعتبر مسؤولا عن أي نقص في الأملاك السطحية ومستلزمات الأرض إن كانت بها أغراس ما لم يثبت أن نقصها كان بسبب أجنبي لا يد له فيه.

#### المطلب الثاني: انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

يمكن أن ينقضي عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية تبعا لأسباب انقضاء خاصة به دون غيره من العقود وهو ما سوف نتطرق إليه بالفرع الأول من هذا المطلب، كما يمكن أن ينتهي عقد الإيجار طبقا للقواعد العامة وهو ما سوف نتطرق إليه بالفرع الثاني منه.

#### الفرع الأول: الأسباب الخاصة لانقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

هناك عدة أسباب خاصة يمكن أن ينقضي بها عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية كانهاء مدة الإيجار، انقضائه بالفسخ، انقضائه بوفاة المستأجر أو انقضائه بسبب مهني.

#### أولا- انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بانتهاء مدة الإيجار:

عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عقد محدد المدة فهو ينتهي بانتهاء مدته التي حددها طرفا العقد دون أن يرتبط ذلك بإعدار المستأجر<sup>33</sup>، غير أنه يمكن تجديده إذا طلب المستأجر ذلك صراحة وقبل ثلاثة أشهر من انتهاء مدته<sup>34</sup>، أما بالنسبة لعقد الإيجار الناتج عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى إيجار فيجب أن يقدم طلب تجديد الإيجار قبل سنة من انقضائه<sup>35</sup>، غير أنه يمكن لمديرية الشؤون الدينية والأوقاف أن ترفض تجديد عقد الإيجار على

اعتبار أن المشرع منحها صلاحية الموافقة على تجديد عقد الإيجار من عدمه فلها السلطة المطلقة في ذلك.

#### ثانيا- انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بالفسخ:

فسخ عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يأخذ عدة صور، فيمكن أن يتم الفسخ بالاتفاق، بالتراضي بين مديرية الشؤون الدينية والأوقاف والمستأجر وذلك بعد أن يقدم المستأجر طلبا بذلك على أن يكون ذلك قبل تاريخ الفسخ بوقت كاف<sup>36</sup>، كما يمكن أن يتم فسخه بمبادرة من مديرية الشؤون الدينية والأوقاف كهيئة مؤجرة نتيجة لعدم احترام المستأجر للشروط التعاقدية المدونة بعقد الإيجار، كالتأجير من الباطن أو بعدم استغلاله الأرض المؤجرة كما يمكن أن يكون نتيجة عدم دفعه بدل الإيجار أو نتيجة لإخلاله بأي شرط مذكور بالعقد أو دفتري الشروط المرفق، أين يتم إعداره عن طريق محضر قضائي فإن لم يخضع لدفتري الشروط المنظم لعملية الإيجار تتجه السلطة المكلفة بالأوقاف إلى فسخ عقد الإيجار عن طريق القضاء.

#### ثالثا- انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بوفاة المستأجر:

بالرجوع إلى القواعد العامة التي تحكم تسيير الأملاك الوقفية فإن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يفسخ بوفاة المستأجر<sup>37</sup>، غير أنه يتم إبرامه من جديد وللمدة المتبقية مع ورثة المستأجر المتوفي، غير أن المرسوم التنفيذي 14-70 المذكور أعلاه، لم يتطرق مطلقا لحالة وفاة المستأجر لذلك نلجأ إلى تطبيق القواعد العامة الواردة بالمرسوم التنفيذي 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، لكن عقد الإيجار الجديد مع ورثة المستأجر قد يثير العديد من الإشكالات كعدم تقديم فريضة شرعية أو الوكالة التي تبين من ينوب عن الورثة ويقوم مقامهم في إمضاء دفتري الشروط والعقد وغيرها.

#### رابعا- انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بسبب ممي:

طبقا للقواعد العامة التي تحكم عقد الإيجار يمكن للمستأجر أن يطلب إنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته لأسباب مهنية، حيث ينفرد بهذا الحق المستأجر دون غيره<sup>38</sup>، وينطبق ذلك على عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية على اعتبار أن المشرع يشترط الاستغلال الشخصي والمباشر للأرض المؤجرة، فإذا ما طرأ مانع للمستأجر يجعله غير قادر على استغلال هذه الأرض بصفة شخصية ومباشرة فله أن يشعر مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بذلك خلال شهرين، أين يطلب فسخ عقد

الإيجار لأسباب مهنية متمثلة في عدم إمكانية مواصلة استغلال الأرض الوقفية الفلاحية لأسباب مهنية.

### الفرع الثاني: الأسباب العامة لانقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

هناك عدة أسباب عامة للانقضاء يشترك فيها عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية مع بقية العقود، كهلاك العين المؤجرة، بطلان عقد الإيجار، انقضاء الإيجار لأسباب عائلية.

#### أولاً- انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بهلاك العين المؤجرة:

ينقضي عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية قبل انقضاء مدته بهلاك العين المؤجرة طبقاً للقواعد العامة بالقانون المدني ولاسيما المادة 481 منه، غير أن النصوص الخاصة بالمنظمة لإيجار وتسيير الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة لم تنص على هذه الحالة، فإذا كانت الأرض الفلاحية بحد ذاتها لا يمكن أن تهلك فإنه يتصور هلاك الأملاك السطحية التابعة لها واللازمة لأداء النشاط الفلاحي كالإسطبلات، المستودعات المشيدة على الأرض الوقفية المخصصة للفلاحة المؤجرة.

#### ثانياً- انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية ببطلان عقد الإيجار:

ينقضي عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية قبل انتهاء مدته ببطلان عقد الإيجار نفسه وذلك إذا شاب رضا المستأجر عيب من عيوب الرضا، أو كمن يستعمل الأرض والأملاك السطحية التابعة لها في نشاط غير مشروع حيث ينشأ العقد باطلا لعدم مشروعية السبب، مع العلم أن البطلان في هذه الحالة لا ينقضي بالإجازة ويقضي به القاضي من تلقاء نفسه لتعلقه بالنظام العام، وتنقضي دعوى البطلان بمرور خمسة عشرة (15) سنة على إبرام العقد<sup>39</sup>.

يجدر الذكر أن انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية لا يمكن أن يكون بسبب بطلان عقد الإيجار نفسه، على اعتبار أن القانون حدد بدقة الشروط الواجب توفرها في المستأجر، والعين المؤجرة، ووضع لها دفتر شروط نموذجي وشكل عقد إيجار نموذجي، وذلك لتوحيد نموذج عقد الإيجار وفي نفس الوقت تسهيل عملية تنظيم عمليات الإيجار نفسها سواء كانت بالمزاد العلني أو عن طريق التراضي.

#### ثالثاً- انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بسبب عائلي:

بالرجوع للقواعد العامة للمنظمة لعمليات الإيجار نجد المشرع نص في أحكام القانون المدني على إمكانية إنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته بسبب عائلي<sup>40</sup>، فللمستأجر أن يشعر السلطة المكلفة

بالأوقاف عن طريق محضر قضائي قبل شهرين من فسخ العقد لوجود سبب عائلي يحول دونه واستغلال الأرض المؤجرة وما على المستأجر إلا إثبات وجود سبب عائلي يمنعه من إتمام عقد الإيجار، كما يثبت التأثير المباشر للسبب العائلي على سير عقد إيجار الأرض الوقفية المخصصة للفلاحة.

#### خاتمة:

تطرقنا من خلال هذا البحث إلى مختلف الأحكام القانونية الضابطة لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية أين سجلنا محاولة المشرع وضع العديد من القواعد التي من شأنها تسهيل عملية إبرام هذا العقد حيث توصلنا إلى النتائج التالية:

- عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية هو عقد نموذجي يحزر وجوبا وفقا للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

- يحزر عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية من قبل مدير الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية.

- يرتب عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية التزامات متبادلة بين الهيئة المكلفة بالأوقاف والمستأجر

- ينتهي عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية إما بانتهاء مدة الإيجار، بالفسخ، بوفاة المستأجر أو بأسباب مهنية، كما ينتهي عقد الإيجار بهلاك العين المؤجرة، ببطلان عقد الإيجار أو بسبب عائلي.

كما أضفى عليه المشرع بعض الخصوصية تجسدت في الأحكام القانونية الآتية:

- عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يرفق لزوما بدفتر شروط نموذجي سواء كان الإيجار بالتراضي أو بالمزاد العلني.

- لا يمكن أن يتم تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية لمدة غير محددة.

- حث المرسوم التنفيذي 14-70 على ضرورة تحديد مدة الإيجار بالعقد، غير أن هذه المدة تحدد على حسب طبيعة الاستغلال الفلاحي.

- مدة الإيجار بالنسبة للأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة والمستغلة من قبل المستثمرات الفلاحية والذي نشأ عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز تكون لمدة أقصاها

أربعون (40) سنة قابلة للتجديد، وذلك حفاظا على الحقوق المكتسبة لمؤجري هذا النوع من الأراضي.

إلا أنه رغم ما سجلناه من تقدم على مستوى النظام القانوني لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية خاصة بعد صدور المرسوم التنفيذي 14-70 فإنها تبقى بعض الثغرات التي تستدعي تدخل المشرع مرة أخرى من أجل ضبطها لذلك نقدم الاقتراحات التالية:

- الإسراع في إصدار القرار الوزاري المحدد لشكل دفتر الشروط النموذجي بالنسبة للإيجار بالتراضي للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة والذي لم يصدر إلى غاية يومنا.

- على المشرع أن يمنح إمكانية إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية لأصحاب رؤوس الأموال والإمكانات المادية والتقنية والتي تساهم في استثمار هذا النوع من الأراضي وتنميته وجعله مصدرا لتمويل صندوق هيئة الأوقاف والذي يعاد استثماره في مشاريع خيرية أخرى، دون أن يحصر ذلك فيمن تتوفر فيهم صفة الفلاح.

- تشديد الرقابة على استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية سواء من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو من الهيئة المكلفة بالأوقاف، ولما لا تشكل فرق مختلطة للرقابة.

### الهوامش والمراجع:

- <sup>1</sup> شعوة هلال، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص: 12.
- <sup>2</sup> المادة رقم: 467 من الأمر رقم: 58-75، المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد: 78، الصادرة في: 30 سبتمبر 1975، ص: 1017، 1018.
- <sup>3</sup> عرف المشرع المصري عقد الإيجار من خلال المادة رقم: 558 من القانون المدني بقوله: " الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم" وهو نفس التعريف الذي ذهب إليه المشرع الليبي من خلال المادة رقم: 557 من القانون المدني وكذلك المشرع القطري من خلال المادة رقم: 582 من القانون المدني ونفس ما ذهب إليه المشرع الكويتي من خلال المادة رقم: 581 من القانون المدني، أما المشرع الأردني فقدم تعريفا لعقد الإيجار من خلال المادة رقم: 658 من القانون المدني بقوله: " الإيجار تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم" وهو نفس التعريف الذي قدمه المشرع الإماراتي من خلال المادة رقم: 742 من قانون المعاملات المدنية، وذهب إليه المشرع العراقي من خلال المادة رقم: 722 من القانون المدني.
- <sup>4</sup> المادة رقم: 26 مكرر 09 من القانون رقم: 07-01، المؤرخ في: 22 مايو 2001، المعدل والمتمم للقانون رقم: 10-91 المؤرخ في: 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد: 29، الصادرة في: 23 مايو 2001، ص: 9.
- <sup>5</sup> سراتي العياشي، الكامل في استثمار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري والقوانين العربية المقارنة، مؤسسة الكتاب القانوني، بومرداس، الجزائر، 2020-2021، ص: 187.



- <sup>6</sup> المادة رقم: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70، المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، المؤرخ في: 10 فبراير 2014، جريدة رسمية عدد: 09، الصادرة في: 20 فبراير 2014، ص: 6.
- <sup>7</sup> غازي خديجة، النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2018-2019، ص: 32.
- <sup>8</sup> المادة رقم: 467 مكرر من الأمر رقم: 75-58، المتضمن القانون المدني، السالف ذكره، ص: 1018.
- <sup>9</sup> المادة رقم: 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70، المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، السالف ذكره، ص: 07.
- <sup>10</sup> بن شريطوة سناء، الإيجار كآلية لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم رقم: 14-70، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة، مجلد: 30 عدد: 02، 2016، ص: 444.
- <sup>11</sup> شعوة هلال، مرجع سابق، ص: 15.
- <sup>12</sup> لعروم مصطفى، عقد الإيجار-خصائصه، شروطه، آثاره، تنفيذه، مجلة الموثق، الجزائر، عدد: 02، 2001، ص: 15.
- <sup>13</sup> المادتين: 07 و 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70، المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، السالف ذكره، ص: 07.
- <sup>14</sup> السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني- العقود الواردة على الانتفاع بالشيء-الإيجار والعارية-، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، ص: 38.
- <sup>15</sup> المادة رقم: 468 من الأمر رقم: 75-58، المتضمن القانون المدني، السالف ذكره، ص: 1018.
- <sup>16</sup> جطي خيرة، سلطات ناظر الوقف في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 01، 2016، ص: 213.
- <sup>17</sup> المادة رقم: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70، المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، السالف ذكره، ص: 7.
- <sup>18</sup> السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، ص: 124.
- <sup>19</sup> ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومه، الجزائر، 2015، ص: 306، 307.
- <sup>20</sup> المادة رقم: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70، المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، السالف ذكره، ص: 6.
- <sup>21</sup> حاجي كريمة، "استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري". مجلة الأستاذ الباحث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، العدد: 09، مجلد: 02، 2018، ص: 1154.
- <sup>22</sup> المادة رقم: 10 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ص: 11.
- <sup>23</sup> شعوة هلال، مرجع سابق، ص: 107.
- <sup>24</sup> المادة رقم: 480 من الأمر رقم: 75-58، المتضمن القانون المدني، السالف ذكره، ص: 1019.
- <sup>25</sup> المادة رقم: 505 من الأمر رقم: 75-58، المتضمن القانون المدني، السالف ذكره، ص: 1020.

- <sup>26</sup> المادة رقم: 21 من القانون رقم: 10-03، المؤرخ في: 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد: 46، الصادرة في: 18 أوت 2010، ص: 6.
- <sup>27</sup> المادة رقم: 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70، المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، السالف ذكره، ص: 7.
- <sup>28</sup> شعوة هلال، مرجع سابق، ص: 179.
- <sup>29</sup> المادة رقم: 05/03، من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد في الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة مرفق بعقد المزاد العلني، المرفق بالمرسوم رقم: 14-70، السالف ذكره، ص: 13.
- <sup>30</sup> *Fatiha Baouche, L'évolution du foncier agricole en Algérie à travers les réformes, Thèse de doctorat Droit rural, Université de Poitiers, UFR de droit et sciences sociales, France, Soutenue le 28 janvier 2014, p: 211.*
- <sup>31</sup> المادة رقم: 502 من الأمر رقم: 75-58، المتضمن القانون المدني، السالف ذكره، ص: 1020.
- <sup>32</sup> شعوة هلال، مرجع سابق، ص: 188.
- <sup>33</sup> المادة رقم: 1/469 مكرر من الأمر رقم: 75-58، المتضمن القانون المدني، السالف ذكره، ص: 1018.
- <sup>34</sup> المادة رقم: 27 من المرسوم التنفيذي رقم: 98-381، المؤرخ في أول ديسمبر 1998، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، جريدة رسمية عدد: 90، الصادرة بتاريخ: 02 ديسمبر 1998، ص: 19.
- <sup>35</sup> المادة رقم: 02 من دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها، المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 14-70، السالف ذكره، ص: 15.
- <sup>36</sup> المادة رقم: 5/02، من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد في الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة مرفق بعقد المزاد العلني، المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 14-70، السالف ذكره، ص: 13.
- <sup>37</sup> المادة رقم: 29 من المرسوم التنفيذي رقم: 98-381، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، السالف ذكره، ص: 19.
- <sup>38</sup> شعوة هلال، مرجع سابق، ص: 234.
- <sup>39</sup> المادة رقم: 102 من الأمر رقم: 75-58، المتضمن القانون المدني، السالف ذكره، ص: 995.
- <sup>40</sup> المادة رقم: 469 مكررا من الأمر رقم: 75-58، المتضمن القانون المدني، السالف ذكره، ص: 1018.