

إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة

Rental of agricultural wakfs lands restored by the state

د. حرش محمد

Dr.HRACHE mohamed

أستاذ محاضر "ب" كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف

Lecturer class "B" faculty of law and political sciences, university hassiba benbouali, Chlef.

hrachemed@gmail.com

تاريخ النشر: 2020/06/29

تاريخ القبول: 2020/06/11

تاريخ إرسال المقال: 2019/12/25

ملخص:

لقد استحدثت المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 14-70 المؤرخ في 10/02/2014 المحدد لشروط وكميات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة نظاما خاصا لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة والتي كانت مستغلة في شكل مستثمرات فلاحية بموجب عقد الامتياز طبقا لأحكام القانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد لشروط وكميات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

فبعد استرجاع أراضي المستثمرات الفلاحية وإدراجها كأمولاك وقفية حاول المشرع أن يحافظ على نفس نمط الاستغلال وعلى نفس المستثمرات الفلاحية القائمة وذلك بتحويل نمط الاستغلال السابق سواء كان حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى هذا النظام الخاص من الإيجار والذي يكون بموجب عقد يبرم بين عضو المستثمرة الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية بصفة فردية من جهة والديوان الوطني للأراضي الفلاحية والسلطة المكلفة بالأوقاف من جهة أخرى مرفق بدفتر شروط من أجل استغلال الأرض الوقفية الفلاحية لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل إيجار سنوي بنفس قيمة الأتاوة المستحقة مقابل عقد الامتياز التي يتم تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية .

كلمات مفتاحية:

الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة؛ نظام الإيجار الخاص؛ حق الامتياز؛ حق الانتفاع الدائم.

Abstract:

By virtue of Executive Decree No. 14-70 of 10/02/2014, laying down the terms and conditions for the rental of waqf land intended for agriculture, the Algerian legislator has to introduce a specific rental regime for the exploitation of the agricultural wakfs land restituted by the state which have been exploited in the form of agricultural exploitation under the concession contract in accordance with the provisions of Law 10-

03 of 15/08/2010 laying down the conditions and modalities for the exploitation of agricultural land which are private State property.

After restoring the agricultural land Exploited by the agricultural exploitation and classifying them as Waqfs, the legislator tried to maintain the same farming system and the same farms by converting the previous exploitation mode, perpetual right of use or concession right, to this special tenancy scheme, governed by a contract between the member of the collective or individual agricultural exploitation, on the one hand, and the national agricultural land office and the wakfs authority, on the other hand, attached to a schedule of conditions for a period of 40 years, renewable at an annual rent of the same value as the concession contract identified and collected and awarded under the finance law.

Keywords: Wakfs agricultural land restituted by the state; specific rental regime; preference right; perpetual right of use.

مقدمة:

تعرضت الأراضي الوقفية الفلاحية، وغيرها من الأملاك الوقفية الأخرى إلى التأميم في ظل قانون الثورة الزراعية وذلك بموجب المواد 34 و 3 من الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية¹، وبعد صدور الأمر 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 المعدل والمتمم للقانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري²، الذي ألغى قانون الثورة الزراعية بموجب المادة 75 ونص على استرجاع الأراضي المؤممة من طرف ملاكها الأصليين، مست عملية الاسترجاع كذلك الأراضي الوقفية وذلك بموجب المادة 38 من القانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف³، التي نصت على أنه " تسترجع الأملاك الوقفية بإحدى الطرق الشرعية والقانونية، وتؤول إلى الجهات التي أوقف عليها أساسا، وفي حالة انعدام الموقوف عليه الشرعي تؤول إلى السلطة المكلفة بالأوقاف، وتطبقا لهذا النص صدر المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/01/06 ليعين إجراءات وأحكام الاسترجاع، غير أن عملية الاسترجاع عرفت مشاكل عديدة وذلك لطبيعة الصعوبات التي يعاني منها العقار الفلاحي في الجزائر عموما⁴.

وبشأن استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، صدر القانون 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف⁵، وبموجب المادة 26 مكرر 9 منه، أعطى المشرع للسلطة المكلفة بالأوقاف الحق في إيجار هذه الأراضي وأحال بخصوص كفاءات ذلك على التنظيم، هذا الأخير الذي لم ير النور حتى سنة 2014 بموجب المرسوم التنفيذي 07/14 المؤرخ في 2014/02/10 المحدد لشروط وكفاءات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة⁶، ومن بينها الأراضي الفلاحية المسترجعة من الدولة والتي ما زالت مستغلة بموجب حق الانتفاع الدائم⁷ في شكل مستثمرات فلاحية طبقا لأحكام القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم⁸، أو التي أصبحت مستغلة بموجب حق الامتياز⁹ طبقا للقانون 03-10 المؤرخ في 2010/08/15 المحدد لشروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة¹⁰، الذي ألغى وحل محل القانون 19/87، أين أصبحت تستغل عن طريق نمط خاص من الإيجار.

ومن أجل الوقوف على الطبيعة القانونية لهذا النمط من الإيجار قسمنا البحث إلى مبحثين هما كالتالي.

المبحث الأول: مصدر الإيجار المنصب على الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة

تنص المادة 02 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07/14 على أنه "تسري أحكام هذا المرسوم... على الأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة والأملاك الوقفية الأخرى التي هي في حوزة الدولة والتي يثبت لاحقا أنها أوقاف عامة بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص"، كما تنص المادة 24 من نفس المرسوم على أنه "يستمر في استغلال وتنمية الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بعقد إيجار يخضع لنظام خاص يعوض نمط الاستغلال السابق".

تطبيقا لهذين النصين فالأراضي الفلاحية التي كانت مستغلة في شكل مستثمرات فلاحية ويثبت أنها أملاك وقفية سيتم استرجاعها من الدولة وتستمر المستثمرة في استغلالها للأرض والأملاك السطحية¹¹ بموجب عقد إيجار من نوع خاص، بمعنى أن هذا النوع من الإيجار لا يثبت بصفة أصلية وإنما يثبت بصفة تبعية بعد أن يثبت نمط الاستغلال السابق للمستثمرة الفلاحية سواء عن طريق حق الانتفاع في ظل القانون 19/87 أو عن طريق حق الامتياز في ظل القانون 03/10، ليتم تحويله فيما بعد إلى هذا النمط الجديد من الإيجار، أي أن مصدر هذا الإيجار هو عملية التحويل في حد ذاتها لنمط الاستغلال السابق حيث بينت المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 07/14 بأن الأشخاص الذين يستفيدون من هذا النمط هم أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المستفيدون من حق الانتفاع الدائم في ظل القانون 19/87 أو المستفيدون من حق الامتياز في ظل القانون 03/10، وسنعالج هذا المبحث من خلال المطلبين التاليين.

المطلب الأول: تعريف وخصائص الإيجار المنصب على الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة

أخضع المرسوم التنفيذي 14-70 الإيجار المنصب على الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة إلى نظام خاص يختلف عن أحكام الإيجار العام الذي تخضع له باقي الأملاك الوقفية، وستتطرق من خلال هذا المطلب إلى تعريفه وإبراز خصوصيته من خلال الفرعين التاليين.

الفرع الأول: تعريف الإيجار المنصب على الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة

عرفت المادة 04 من المرسوم التنفيذي 14/70 الإيجار بأن " 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".

ويستفيد منه الأشخاص الطبيعيون ذوو الجنسية الجزائرية الذين تتوفر فيهم صفة الفلاح أو لهم شهادة تثبت التكوين أو التأهيل في المجال الفلاحي، كما يمنح كذلك للأشخاص المعنويين الناشطين في مجال الفلاحة على أن يكونوا خاضعين للقانون الجزائري، وهذا حسب المواد 7 و 8 من المرسوم التنفيذي 14/70.

غير أنه فيما يخص الإيجار الخاص بالأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة فالمرسوم 14/70 لم يعطنا تعريفا له، وإنما بين شروطه، حيث يستفيد منه أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين يثبت لهم حق الانتفاع أو حق الامتياز¹²، ومدته 40 سنة قابلة للتجديد¹³، ومقابلته الذي يكون عبارة عن مبلغ سنوي يساوي قيمة الأتاوة المنصوص عليها

في القانون 03/10¹⁴، وشكله الذي يكرس بموجب عقد إيجار يخضع للإشهار العقاري، تعده السلطة المكلفة بالأوقاف باسم كل مستثمر يرفق بدفتر شروط يعد بالتنسيق بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والسلطة المكلفة بالأوقاف¹⁵. من خلال هذه الشروط يمكن أن نعرف الإيجار الخاص بالأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة بأنه العقد الذي تمنح بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية والفردية حق استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يعد بالتنسيق بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والسلطة المكلفة بالأوقاف لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل إيجار سنوي تساوي قيمته مبلغ الأتاوة السنوية المنصوص عليها في القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمحددة في قانون المالية.

الفرع الثاني: خصوصية عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة

تظهر هذه الخصوصية من حيث صفة المستفيدين منه ومن حيث مدته وكذا من حيث مقابل بدل الإيجار والهيئة المكلفة بإعداده.

1 - من حيث صفة المستفيدين منه

حتى يضمن المشرع المحافظة على التركيبة البشرية للمستثمرات الفلاحية وكذا الحقوق العينية العقارية والأملاك السطحية محل الاستفادة¹⁶، ألزم كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية حائز على حق الانتفاع الدائم بموجب عقد رسمي أو قرار ولائي، أو كل عضو حائز على حق الامتياز في ظل القانون 03/10 بتقديم طلب تحويل نمط الاستغلال السابق إلى نظام الإيجار الخاص.

فأصحاب حق الانتفاع الدائم بعد صدور هذا المرسوم لا يستفيدون من تحويل حقهم إلى حق امتياز وإنما إلى نظام الإيجار الخاص، أما الذين تم تحويل حقهم في الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز فهم ملزمون مرة ثانية بتحويل حق الامتياز إلى نظام الإيجار الخاص الذي جاء به هذا المرسوم، ويمتد هذا الحكم حتى بالنسبة للأراضي الفلاحية الأخرى التي هي في حيازة الدولة ويثبت لاحقا أنها أوقاف عامة¹⁷.

في حين أن إيجار الأملاك الوقفية الأخرى المخصصة للفلاحة، يستفيد منه كل شخص طبيعي جزائري الجنسية له صفة الفلاح وحتى الأشخاص المعنويون بشرط أن يكونوا خاضعين للقانون الجزائري ويمارسون نشاطهم في المجال الفلاحي وهذا حسب المواد 07 و 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14/70.

2 - من حيث المدة

لم تتطرق النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بتأجير الأملاك الوقفية لتحديد مدة الإيجار، غير أن المادة 27 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 11/12/1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك¹⁸، منعت التأجير لمدة غير محددة حيث نصت على أنه: "لا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة"، وهو رأي جمهور فقهاء الشريعة الإسلامية الذين يرون أن إطلاق مدة إيجار الوقف لا يجوز، بل يجب تحديدها بمدة معينة¹⁹.

أما الفقرة الثانية من نفس المادة، فبينت أن تحديد مدة عقد الإيجار يكون حسب طبيعة الملك الوقفي ونوعه، ولما كان عقد الإيجار هو من عقود الإدارة الواردة على الأملاك الوقفية²⁰، فإن مدته لا يمكن أن تتجاوز ثلاث سنوات طبقاً لنص المادة 468 من القانون المدني التي تنص "لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته عن ثلاث سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك".

وحتى المرسوم التنفيذي رقم 70/14 وكذا نموذج عقود الإيجار ودفاتر الشروط الملحقه به لم تحدد مدة إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية، غير أنه بخصوص الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت في حيازة الدولة والمستغلة في شكل مستثمرات فلاحية سواء في ظل حق الانتفاع الدائم أو في ظل حق الامتياز فقد حددت المادة 26 منه وكذا نموذج عقد الإيجار مدة إيجارها بأربعين سنة وهي نفس مدة عقد الامتياز في ظل القانون 03/10، كما أنه يمكن تحديد هذه المدة بناء على طلب المستفيد عكس ما هو مقرر طبقاً للمادة 28 من المرسوم التنفيذي 381/ 98 وكذا المادة 14 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة التي لا تجيز تحديد عقد الإيجار إلا بموافقة صريحة من السلطة المكلفة بالأوقاف.

3 - من حيث مقابل بدل الإيجار

الأصل في قيمة بدل إيجار الأملاك الوقفية العامة والأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، أن تكون وفقاً لمقتضيات السوق العقارية، حيث تنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 70/14 "تحدد السلطة المكلفة بالأوقاف القيمة الدنيا للإيجار بإيجار المثل وفق مقتضيات السوق العقارية عن طريق الخبرة بعد معاينة واستطلاع رأي مصالح إدارة أملاك الدولة" غير أنه بخصوص نظام الإيجار الخاص المطبق على الأراضي الوقفية الفلاحية المستغلة من طرف المستثمرات الفلاحية، فإن بدل الإيجار يكون في شكل أتاوة سنوية تدفع للصندوق المركزي للأوقاف تساوي قيمة مبلغ الأتاوة المنصوص عليه في القانون 03/10، كما أن قيمة هذه الأتاوة غير قابلة للمراجعة من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف وإنما تخضع لأحكام المادة 41 من الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 26/08/2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010²¹.

4 - من حيث إعداداته والهيئة المكلفة بذلك

حسب المادة 28 من المرسوم التنفيذي 70/14 فإن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة يكرس بعقد يخضع للإشهار العقاري تعده السلطة المكلفة بالأوقاف باسم كل مستأجر معني، ويرفق بدفتر شروط يعد بالتنسيق بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ووزير الشؤون الدينية والأوقاف ممثلاً بالمدير الولائي، وموقع من طرف المستأجر حسب النماذج المرفقة بالمرسوم 70/14 الملحق الثالث والرابع.

فكما هو ملاحظ فإن إدارة أملاك الدولة لا علاقة لها بتحرير هذا النوع من العقود، لأن محل العقد لم يعد يتعلق بالأملاك الوطنية الخاصة بعدما تم استرجاعه من الدولة لفائدة مؤسسة الوقف وإنما يتم تحريره من طرف مديرية الشؤون الدينية والأوقاف للولاية المعنية²².

وفيما يخص كفاءات وإجراءات تحويل حق الانتفاع أو حق الامتياز إلى نظام الإيجار الخاص، فهي تقريبا نفسها المتعلقة بتحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز، وقد صدر بشأنها قرارا وزاريا مشتركا بين وزير الشؤون الدينية والأوقاف ووزير

المالية ووزير الفلاحة والتنمية الريفية بتاريخ 20/09/2016 يحدد كفاءات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة²³، وستتناول هذه الإجراءات من خلال المطلب الثاني.

المطلب الثاني: شروط وإجراءات تحويل نمط الاستغلال السابق إلى الإيجار الخاص

ألزم المرسوم التنفيذي 70/14 أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية سواء من تحصلوا على عقود امتياز في ظل القانون 03/10 أو اللذين مازالوا لم يحولوا حقهم في الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بضرورة تحويل نمط الاستغلال القائم إلى هذا النظام الخاص بالإيجار²⁴، وذلك بناء على شروط وإجراءات محددة ستطرق إليها من خلال الفرعين التاليين.

الفرع الأول: شروط تحويل نمط الاستغلال السابق إلى الإيجار الخاص

حددت المادة 25 من المرسوم التنفيذي 14/70 الأشخاص الذين يستفيدون من حق تحويل نمط الاستغلال السابق إلى نمط الإيجار الخاص وهم على صنفين، أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الحائزين حق الانتفاع الدائم بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي في إطار القانون 19/87 وأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الحائزين على حق امتياز في إطار القانون 03/10.

لا يثور إشكال بخصوص من لهم عقود امتياز في ظل القانون 03/10، حيث يعتبر عقد الامتياز الوثيقة الوحيدة التي تمكن المستثمر من طلب تحويل الامتياز إلى الإيجار، بينما الأشخاص اللذين لم يسبق لهم تحويل حقهم في الانتفاع الدائم إلى امتياز تطبيقاً لأحكام القانون 03/10، فلا يمكنهم تحويل حقهم في الانتفاع الدائم إلى إيجار إلا إذا كان بيدهم عقد رسمي أو قرار من الوالي، وهذا ما سوف يطرح العديد من الإشكالات أثناء عملية التحويل مثلما عرفت عملية تحويل حق الانتفاع إلى الامتياز، لأن الواقع أثبت أن العديد من الأشخاص تحصلوا على حقوق انتفاع بموجب عقود عرفية أو بموجب عقود رسمية غير مشهورة لا تعكس الوضعية القانونية الحقيقية للمستثمرة، فالنص يخاطب المستفيد القانوني الذي بيده عقد رسمي مشهر أو قرار من الوالي، بينما في الواقع نجد أن من يقوم بعملية الاستغلال هو المستفيد غير الشرعي الذي تحصل على الأرض بطريقة غير قانونية.

لقد عاجلت الإدارة هذه الإشكالية في ظل تحويل حق الانتفاع إلى امتياز بموجب التعليم الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11/09/2012²⁵، والتي أقرت أن المستفيد من عملية التحويل هو المستغل الفعلي بشرط أن تتوفر فيه شروط الاستفادة طبقاً للقانون 19/87.

هذا الإشكال كذلك سوف يواجه السلطة المكلفة بالأوقاف أثناء عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى الإيجار الخاص فكيف سيتم حل ذلك ؟ خاصة وأن المرسوم التنفيذي 70/14 لم يشير إلى أي إجراء يمكن أن تتخذه السلطة المكلفة بالأوقاف في حالة ما إذ واجهتها صعوبات أثناء عملية التحويل وهذا بعكس عملية تحويل الانتفاع الدائم إلى امتياز أين تم استحداث لجنة ولائية بموجب المادة 06 من المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 23/12/2010 يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة²⁶، تعمل على التحري والتحقيق في الملفات

التي تتطلب ذلك أين تكون التركيبة البشرية للمستثمرة الفلاحية ومشتملات الأملاك العقارية والسطحية محل الانتفاع قد تغيرت ولم تعد تعكس الوضعية القانونية.

فعلى المشرع أن يتدارك هذا الوضع إما باستحداث جهاز تابع للسلطة المكلفة بالأوقاف يسهر على حل مثل هذه الإشكالات أو أن يؤخر عملية استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية من الدولة إلى حين أن تستنفذ الإدارة عمليات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز²⁷.

كما نشير إلى أن المرسوم التنفيذي 70/14 لم يتطرق لوجوب وفاء أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية بالتزاماتهم المفروضة عليهم بموجب القانون 19/87 عند تقديمهم طلب تحويل حقهم في الانتفاع إلى الإيجار وأهمها مبالغ الأتاوة المتأخرة، مثلما اشترطته المادة 05 من القانون 03/10، فالمفروض أن السلطة المكلفة بالأوقاف عند استرجاعها للملك الوقفي، تحل محل أملاك الدولة في صفتها كدائنة تجاه أعضاء المستثمرات الفلاحية بهذه المبالغ.

كما نشير أيضا إلى إشكال قانوني آخر قد يعترض عملية التحويل وهو حالة ما إذا لم يقيم المستثمر الفلاحي بإيداع طلب تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز خلال الآجال القانونية المقررة بنص المادة 30 وهي 18 شهرا من تاريخ صدور القانون 03/10، ويتم إعداره بذلك، فهنا يعد المستثمر متخليا عن حقه، ثم يقوم بتقديم طلب تحويل حق الانتفاع إلى إيجار طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 70/14، أو بعبارة أخرى هل يمكن لصاحب حق الانتفاع الدائم أن يطالب بتحويل حقه إلى الإيجار الخاص بعدما سقط حقه في تحويله إلى حق الامتياز؟

نرى أن سقوط حق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز لا يؤثر على حق تحويله إلى الإيجار من النوع الخاص لأن الملك الوقفي تم استرجاعه من الدولة، بشرط ألا تكون الدولة قد استرجعت حق الانتفاع الدائم من المستثمر وتصرفت فيه.

الفرع الثاني: إجراءات تحويل نمط الاستغلال السابق إلى الإيجار الخاص

ألزمت المادة 29 من المرسوم التنفيذي 70/14 المعنيين بعملية التحويل أن يقوموا في أجل سنة من تاريخ نشر المرسوم في الجريدة الرسمية بإيداع طلباتهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى إيجار بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف، وتطبيقا لهذا النص أصدرت وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري ووزارة المالية قرارا وزاريا مشتركا مؤرخا في 20/09/2016 يحدد كيفية تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة، أين حدد جملة من الوثائق يجب دفعها مع طلب التحويل، وهي:

- يودع طلب التحويل بصفة فردية من طرف كل عضو في مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويجب أن يشتمل الطلب على²⁸.

- استمارة تملأ وفق النموذج الوارد في الملحق الثالث بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14.

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.

- نسخة من القرار الولائي أو العقد الإداري الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية المتضمن منح حق الانتفاع أو الامتياز.

- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود، وفي حالة البلديات المشمولة بعملية المسح يتم ايداع مستخرج من مخطط مسح الأراضي.

- شهادة إبراء ذمة تثبت تسديد الحقوق.

- نسخة من شهادة التقييم بالنسبة لأصحاب عقود الامتياز.

- توكيل يتم إعداداه أمام الموثق لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة وفاة صاحب العقد المشهر أو القرار.

ما يمكن ملاحظته حول مكونات الملف هو أن القرار الوزاري المشترك أعلاه يشترط تقديم العقد الإداري الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية المتضمن حق الانتفاع، في حين أن المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 تكتفي بالعقد الرسمي، حيث يستفيد من عملية التحويل كذلك الذين اكتسبوا حقوق انتفاع بموجب عقود تنازل رسمية مشهورة بغض النظر عما إذا تم تعديل العقد الإداري الأصلي أم لا.

بعدها يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبعد دراسة الملف بإجراءات التوقيع على دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية الوارد في الملحق الثالث بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14²⁹، ثم يرسل الملف إلى إدارة الشؤون الدينية والأوقاف من أجل توقيع دفتر الشروط وإعداد عقد الإيجار باسم كل مستثمر³⁰، وبخصوص المستثمرة الفلاحية الجماعية يعد عقد الإيجار باسم كل مستثمر على الشيوع وبمخصص متساوية، وفي حالة وجود ورثة فيحرر العقد باسمهم جميعا مع تحديد موكلهم³¹. وبعد استيفاء إجراءات التسجيل والشهر يرسل عقد الإيجار للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل تبليغه للمستأجر بعد أن يقوم بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية مع إشارة "أرض فلاحية وقفية"³².

ما يمكن الإشارة إليه كذلك في هذا المقام أن القرار الوزاري المشترك والمرسوم التنفيذي أعلاه لم ينظما حالة رفض الديوان أو السلطة المكلفة بالأوقاف توقيع دفتر الشروط أو عقد الإيجار، وما هي الإجراءات التي يسلكها المعني من أجل الطعن في هذه القرارات، عكس ما هو مبين في القانون 03/10.

وبعد انقضاء أجل سنة تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوجيه إعدارين متتاليين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي يقيان بدون جدوى، يصبح المستغلون أو الورثة اللذين لم يودعوا طلباتهم متخللين عن حقوقهم، وفي هذه الحالة تسترجع السلطة المكلفة بالأوقاف بكل الطرق القانونية الأراضي الوقفية الفلاحية والأموال السطحية المرتبطة بها ويتم إيجارها وفقا لأحكام المرسوم 70/14.

أما بخصوص المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية التي تكون طرفا في نزاع قضائي فإنه يؤجل العمل بإجراءات التحويل إلى حين صدور حكم قضائي نهائي، ونشير هنا إلى أنه يجب أن يتعلق النزاع بحق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز كأن تفسخ الدولة عقد الامتياز للمستثمر ويتم الطعن في قرار الفسخ أمام القضاء، أو أن يرفع الغير دعوى على المستثمرة الفلاحية مطالبا بإلغاء عقد الامتياز، أما إذا تعلق النزاع مثلا بالمطالبة بالأرباح، أو بإخلال أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية بأحد الالتزامات فهنا النزاع لا يشكل عائقا يحول دون تحويل نمط الاستغلال السابق إلى إيجار.

المبحث الثاني: آثار الإيجار المنصب على الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة

من خلال الخصائص التي يتميز بها الإيجار الخاص المنصب على الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة فإن الآثار التي يربتها تختلف عن الآثار التي يربتها الإيجار العادي سواء في مواجهة المستأجر الفلاحي أو في مواجهة السلطة المكلفة بالأوقاف.

المطلب الأول: آثار الإيجار المنصب على الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة بالنسبة للمستأجر

يرتب عقد الإيجار ودفتر الشروط المرفق به حقوقا والتزامات على عاتق المستأجر الفلاحي وهي غالبا الالتزامات والحقوق المفروضة على كل مستثمر فلاحي مهما كان مصدر استفادته.

الفرع الأول: حقوق المستأجر الفلاحي

نصت عليها المادة 02 من دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-70 وتمثل فيما يلي.

أولاً- الاستغلال الحر للأرض الوقفية والأمالك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية:

للمستأجر كامل الحرية في استغلال الأرض الوقفية الفلاحية والأمالك السطحية الملحق بها وهذا ما قرره المادة 02 فقرة 02 من دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة، ومبرر هذه الحرية هو أن عقد الإيجار يثبت للمستفيد حقا عينيا عقاريا³³، يعطيه سلطة مباشرة على العين المستغلة تسمح له بالانتفاع بها على الوجه الذي يراه مناسبا دون الرجوع للإدارة في ذلك بشرط أن يكون الانتفاع لأغراض فلاحية.

ثانياً: الحق في البناء

من حق المستأجر كذلك القيام بكل بناء و/أو تهيئة ضروريين لاستغلال أفضل للأرض الوقفية الفلاحية مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والسلطة المكلفة بالأوقاف، ذلك أن عملية الاستغلال الفلاحي تتطلب إنجاز منشآت وهيكل على الأرض الفلاحية، وقد راعى المشرع هذه الضرورة فسمح بإقامة المنشآت على الأرض كاستثناء، لأن الأصل هو عدم جواز البناء على الأرض الفلاحية وهو ما يستفاد من نص المادة 48 من القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير³⁴ المعدل والمتمم "تنحصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البناءات الضرورية الحيوية للاستغلال الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية ويجب عليها في جميع الأحوال أن تندرج في مخطط شغل الأراضي".

فلا يجوز إقامة أي منشأة على الأرض الفلاحية إلا بتوفر ثلاث شروط:

- أن تكون المنشأة ضرورية.

- أن يحصل المستأجر الفلاحي على رخصة بناء طبقا لقواعد التعمير.

- الحصول على ترخيص مسبق من السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

كما أن الحق في البناء كذلك مقيد بحجم معين فلا يجوز السماح بالبناء إلا في حدود نسب معينة من مساحة الأرض الفلاحية قد بينها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات³⁵.

ثالثا: الحق في تجديد الإيجار أو فسخه

على المستأجر الفلاحي الذي يريد تجديد الإيجار بعد انتهاء مدته أن يقدم طلبا بذلك للسلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل انتهاء مدة الإيجار، كما له أيضا أن يطالب بفسخ عقد الإيجار قبل انتهاء المدة وذلك بموجب إشعار يبلغ لنفس السلطة، سنة قبل تاريخ الفسخ وهذا حسب نص المادة 02 فقرة 02 من دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة.

رابعا: الحق في الخروج من حالة الشيوخ

الأصل في الاستغلال الفلاحي لما نكون بصدد مستثمرة فلاحية جماعية هو الاستغلال الجماعي وعلى الشيوخ، غير أنه إذا لم يتمكن الشركاء من ذلك نتيجة عدم الاتفاق على طريقة الاستغلال، يمكنهم المطالبة بالخروج من الشيوخ وتشكيل مستثمرات فلاحية فردية بشرط احترام أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20/12/1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية³⁶، وقد كرس المشرع هذا المبدأ بموجب المادة 11 من القانون 10-03 منهيًا بذلك مبدأ الشيوخ الأبدى المفروض الذي كان مطبقا بموجب القانون 87-19.

ونشير إلى أن حق الخروج من الشيوخ يتعلق بحق الانتفاع لا بحق الملكية فهي قسمة منفعة لا قسمة ملكية فأصل الأرض الوقفية الفلاحية يبقى موحدا على كامل الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية حيث تخص القسمة حق الانتفاع فقط، كما أن هذه القسمة هي قسمة اتفاقية تثبت في حالة اتفاق الشركاء عليها، أما في حالة الاختلاف فلا يمكن عرضها على القضاء³⁷.

وعلى من يريد الخروج من حالة الشيوخ أن يتقدم بطلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يجب عليه أن يفصل في الطلب طبقا للتوجيهات التي حددها المرسوم التنفيذي 79-490 مراعيًا في ذلك الحد الأدنى للمساحات الدنيا التي تسمح بإنشاء مستثمرة فلاحية فردية، وبعد الترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالقسمة يتم تحرير دفتر شروط وعقد إيجار جديدين بالاشتراك مع السلطة المكلفة بالأوقاف³⁸.

خامسا: الحق في التنازل

لم تشر المادة 02 من دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-70 إلى حق المستأجر في التنازل عن الحق العيني العقاري المترتب عن عقد الإيجار وإنما يستفاد ذلك بمفهوم المخالفة من نص المادة 03 فقرة 02 من دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزداد الملحق كذلك بالمرسوم التنفيذي 14-70 والتي تنص "يتعهد المستأجر بعدم التنازل عن كل الأماكن المؤجرة أو عن جزء منها إلا بعد موافقة السلطة المكلفة بالأوقاف"، فالنص واضح في ربط عملية التنازل بالموافقة القبلية للسلطة المكلفة بالأوقاف، كذلك لا يوجد نص صريح في المرسوم التنفيذي 14-70 يمنع التنازل، كما أن حق الامتياز المقرر بموجب القانون

10-03 - والذي يشبه إلى حد كبير الحق المترتب عن عقد الإيجار - يمكن التنازل عنه، كون أن هذا النوع من الإيجار مستوحى أصلا من نظام الامتياز الفلاحي الذي جاء به القانون 10-03، فلا مانع إذن من أن يتنازل المستأجر للأرض الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة عن حقه في الإيجار للغير.

سادسا: نقل حق الإيجار

يقصد بنقل حق الإيجار انتقاله للورثة عن طريق الميراث، كذلك لم يشر المرسوم التنفيذي 14-70 إلى هذه النقطة ومنه نرجع في ذلك للمرسوم رقم 98-381 المؤرخ في 01/12/1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك³⁹، أين تنص المادة 29 منه "يفسخ عقد الإيجار قانونا إذا توفي المستأجر ويعاد تحريره وجوبا لصالح الورثة الشرعيين للمستأجر للمدة المتبقية من العقد الأولي مع مراعاة مضمونه"، وهو نفس الحكم الذي ينطبق على الإيجار الخاص حيث يجب على ورثة المستأجر بعد وفاته في أجل سنة من تاريخ الوفاة⁴⁰، إما أن يختاروا واحدا منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، وإذا كان من بين الورثة قصر وجب الحصول على إذن قضائي طبقا لأحكام المادة 188 فقرة 03 من القانون 84-11 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة⁴¹ المعدل والمتمم، أو أن يتنازلوا بمقابل أو مجانا لأحدهم، أو أن يتنازلوا عن حقهم في الإيجار للغير.

فحق الإيجار وإن كان ينتقل لكافة الورثة إلا أنه لا يمكنهم الاستغلال بصفة جماعية وإنما عليهم أن يوكلا أحدهم للقيام بذلك وهذا منعا للنزاعات المحتملة بينهم في حالة الاستغلال الجماعي نظرا للتباين المحتمل في وجهات النظر حول طريقة الاستغلال.

فعلى مثل الورثة أن يودع ملفا كاملا مرفقا بالتوكيل أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أين يقوم هذا الأخير بمعية السلطة المكلفة بالأوقاف بتحرير دفتر شروط وعقد إيجار جديدين في الشيوخ وباسم كافة الورثة، وهذا قياسا على إجراءات تحويل عقد الامتياز الفلاحي باسم الورثة التي نظمتها المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23/12/2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁴².

سابعا: الحق في الشراكة

لم يذكر دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-70 هذا الحق في المادة 02 منه المتعلقة بحقوق المستأجر الفلاحي وإنما أشارت إليه المادة 03 منه المتعلقة بالالتزامات وذلك بالتزام المستأجر الفلاحي بالتصريح لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والسلطة المكلفة بالأوقاف بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغيها.

فمن حق المستأجر الفلاحي أن يدخل في شراكة مع الغير قصد توفير الموارد المالية اللازمة لتنمية المستثمرة الفلاحية⁴³، غير أن المرسوم التنفيذي 14-70 لم ينظم هذه المسألة، ويمكن العودة في ذلك لأحكام القانون 10-03 الذي أعطى بدوره الحق للمستثمر الفلاحي الدخول في شراكة مع الغير بموجب المادة 21 منه و المادة 26 من المرسوم التنفيذي 10-326 وذلك بشروط:

- أن تكون الشراكة بموجب عقد رسمي يحرره الموثق ويشهر بالمحافظة العقارية تبين فيه هوية الأطراف و/أو اسم الشركة وكل المساهمين و توزيع المهام و المسؤوليات ومساهمة كل من الشريكين وبرنامج الاستثمار وكيفيات المشاركة في نتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح ومدة الشراكة التي لا يمكن أن تتجاوز مدة عقد الإيجار المتبقية.
- أن تكون مع أشخاص طبيعيين ذوي جنسية جزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية ويتعين على الموثق المكلف بشكليات اتفاق الشراكة إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد⁴⁴.

الفرع الثاني: التزامات المستأجر الفلاحي

أشارت إليها المادة 03 من دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-70 وهي في الحقيقة التزامات مفروضة على كل مستثمر فلاحي مهما كان مصدر استفادته و التي يمكن أن يترتب على مخالفتها فسخ عقد الإيجار ويمكن إجمالها فيما يلي:

أولاً: دفع الإيجار السنوي عند حلول آجال الدفع

تنص المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 "يجب على كل مستأجر أن يدفع للصندوق المركزي للأوقاف الإيجار السنوي الذي تساوي قيمته مبلغ الإتاوة السنوية المنصوص عليها في القانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 والمذكور أعلاه المحددة في قانون المالية".

وقد تم تحديد قيمة هذه الأتاوة السنوية بموجب الأمر رقم 10/01 المؤرخ في 26/08/2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010⁴⁵، حيث نصت المادة 41 منه "تحدد الأتاوة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة حسب المناطق ذات الإمكانات وأصناف الأراضي (مسقية وغير مسقية) بالهكتار وسنويا وخارج الرسوم كما يلي:

المناطق ذات الإمكانات الفلاحية	المبلغ	
	مسقية	غير مسقية
أ	15.000 دج	3000 دج
ب	10.000 دج	2000 دج
ج	5000 دج	1000 دج
د	800 دج	

فحسب الجدول فإن تحديد قيمة الأتاوة يخضع لمعايير معينة وهي، الامكانيات الفلاحية للأرض الفلاحية وذلك من حيث موقعها وكمية الأمطار المتساقطة بها، أين تم تقسيمها إلى أربعة مناطق (أ، ب، ج، د)، وإلى صنف الأرض إذا كانت مسقية أو غير مسقية، وتحسب الأتاوة على أساس الهكتار الواحد وسنويا وخارج الرسوم.

وفيما يخص تحديد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية فقد أحالت المادة 41 من الأمر أعلاه إلى التنظيم والمتمثل في المرسوم التنفيذي 12/124 المؤرخ في 19/03/2012 يحدد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها

كأساس لحساب أتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁴⁶، أين بين هذه المناطق في المادة 02 وهي كما يلي:

- المنطقة أ: تضم أراضي السهول الواقعة في المناطق الساحلية وشبه الساحلية التي تستفيد من كميات أمطار تفوق 600 ملم أو تساويها.
- المنطقة ب: تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح ما بين 450 ملم و 600 ملم.
- المنطقة ج: تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح ما بين 350 ملم و 450 ملم.
- المنطقة د: تضم كل الأراضي الفلاحية بما فيها تلك الواقعة بالمناطق الجبلية التي تستفيد من كميات أمطار تقل عن 300 ملم.

وحتى يتم حساب قيمة الأتاوة بناء على هذه المعايير يجب أن تكون عملية تصنيف الأراضي قد جسدت على أرض الواقع بموجب قرار تصنيف تصدره لجنة ولائية على مستوى كل ولاية تسمى "لجنة تصنيف الأراضي الموضوعة للامتياز"⁴⁷. فقيمة الأتاوة الملزم بدفعها مستأجر الأرض الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة هي نفسها الملزم بدفعها المستثمر الفلاحي المستفيد من حق الامتياز في شكل مستثمرة فلاحية على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وتدفع بعد انقضاء مدة سنة من الاستغلال وهذا بخلاف إيجار باقي الأراضي الوقفية الفلاحية الذي يكون بقيمة المثل وفق مقتضيات السوق العقارية وتدفع مسبقا .

وفي حالة إخلال المستأجر الفلاحي بالالتزام بدفع قيمة الإيجار لمدة سنتين متتاليتين وبعد إعداره بذلك من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف يمكن لهذه الأخيرة أن تفسخ عقد الإيجار.

ثانيا: الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة الفلاحية

ينبغي على كل مستأجر فلاحي أن يدير مباشرة وشخصيا المستثمرة الفلاحية، وهو التزام مفروض كذلك على كل مستغل لأرض فلاحية عمومية ومبرر هذا الالتزام هو شرط الاستفادة من الأرض الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة المتمثل في حصر الاستفادة على الأشخاص الطبيعية دون المعنوية⁴⁸، ويدخل في أعمال الإدارة كل الأعمال التي من شأنها أن تنمي وتطور مردودية المستثمرة الفلاحية كالتهيئة والسقي والحرث.

ثالثا: عدم تأجير الأرض الفلاحية و/أو الأملاك السطحية من الباطن

يعد تأجير أرض المستثمرة الفلاحية و/أو الأملاك السطحية المتصلة بها من الباطن وجها من أوجه غياب الإدارة المباشرة والشخصية، ذلك أن الأرض الفلاحية تمنح من أجل الاستغلال الشخصي وليس من أجل المضاربة عليها. فحظر التأجير من الباطن للأرض الفلاحية يعد مبدءا عاما أقره القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري من خلال المادة 54 منه، فكل تأجير من الباطن يعد باطلا وعدم الأثر، وقد كرست المحكمة العليا هذا المبدأ في العديد من قراراتها⁴⁹، نذكر منها القرار رقم 573105 المؤرخ في 2010/01/14 الذي جاء فيه "يعد عقد الإيجار المنصب على أراضي المستثمرات الفلاحية باطلا بطلانا مطلقا"⁵⁰.

رابعا: المحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض

حيث يمنع على المستأجر الفلاحي القيام بأي عمل من شأنه أن يغير الطابع الفلاحي للأرض ويندرج تحت هذا الالتزام العديد من الالتزامات الأخرى التي أشارت إليها المادة 03 من دفتر الشروط المذكور أعلاه كحظر البناء عليها إلا في الحدود التي يسمح بها وينظمها القانون، والامتناع عن إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية وكذا الاعتناء بها والعمل على إثمارها وألا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية.

خامسا: إعلام الإدارة بكل تصرف أو تغيير يطرأ على المستثمرة الفلاحية

يتوجب على المستأجر الفلاحي أن يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وكذا السلطة المكلفة بالأوقاف وفي كل وقت بأي حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة الفلاحية بما في ذلك اتفاقات الشراكة وعمليات التنازل والقسمة حتى يمكن مراقبة تلك التصرفات والوقوف على مدى شرعيتها وتأثيرها على مردودية المستثمرة الفلاحية كما يلتزم المستأجر بأن يسهل أعمال الرقابة التي يقوم بها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والسلطة المكلفة بالأوقاف وأن يزودهم بكل المعلومات والوثائق الضرورية.

المطلب الثاني: آثار الإيجار المنصب على الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة بالنسبة للمؤجر

يرتب عقد الإيجار كذلك حقوقا والتزامات في مواجهة السلطة المكلفة بالأوقاف وستبينها من خلال الفرعين

التاليين.

الفرع الأول: حقوق المؤجر

ندرس هذه الحقوق، من حيث بيان الحق في الرقابة، والحق في الفسخ تباعا فيما يلي:

أولا: الحق في الرقابة

طبقا للمادة 32 من المرسوم التنفيذي 14-70 والمادة 04 من دفتر الشروط الملحق به الخاص بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والسلطة المكلفة بالأوقاف أن يمارسا الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام التنظيم المعمول به وكذا بنود دفتر الشروط.

ففي حالة ثبوت أي إخلال بأحد الالتزامات وجب معابنته بموجب محضر معاينة يعده محضر قضائي وتتولى السلطة المكلفة بالأوقاف إعداد المخالف بالكف عن المخالفة بموجب إعدارين متتاليين بفترة شهر واحد يشتهما محضر قضائي، وبعد انقضاء أجل شهر واحد ابتداء من الإعدار الثاني تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات إسقاط الحق أمام الجهات القضائية المختصة⁵¹.

ثانيا: الحق في الفسخ

في حالة إخلال المستأجر الفلاحي بالتزاماته التعاقدية يمكن للسلطة المكلفة بالأوقاف فسخ عقد الإيجار إداريا دون اللجوء للقضاء، غير أن المرسوم التنفيذي 14-70 ودفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها لم يحدد حالات الفسخ مثلما حددها القانون 10-03 في المادة 29 منه والمادة 08 من

دفع شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ويمكن القول أن كل إخلال بالتزام يترتب عنه عرقلة السير الحسن للمستثمرة ومن شأنه أن يؤدي إلى تحويل الطابع الفلاحي للأرض يعطي للسلطة المكلفة بالأوقاف الحق في الفسخ، وأهمها عدم دفع الأتاوة بعد سنتين متتاليتين، عدم استغلال الأرض الوقفية الفلاحية، تأجيرها من الباطن أو البناء عليها بدون ترخيص مسبق وكذا عدم التصريح باتفاقات الشراكة.

وفي حالة صدور قرار بالفسخ كذلك لم يبين المرسوم التنفيذي 14-70 كيفية ومواعيد الطعن فيه، وبالرجوع للقانون 10-03 باعتباره القانون العام المنظم لاستغلال المستثمرات الفلاحية فقد أعطى للمستثمر الفلاحي حق الطعن في قرار الفسخ أمام المحكمة الإدارية المختصة في أجل شهرين من تاريخ تبليغه بالقرار وهذا حسب نص المادة 28 فقرة 08 منه، ويمكن إسقاط نفس الحكم على حالة المستأجر للأرض الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة.

كما أن الفسخ في ظل القانون 10-03 يثبت للمستثمر الفلاحي الحق في الحصول على تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأمولاك السطحية مع طرح 10 % كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، غير أنه في حالة الأرض الوقفية الفلاحية وتطبيقا لنص المادة 25 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف التي تعتبر كل تغيير يطال العين الموقوفة سواء كان بناء أو غراسا يلحق بالعين الموقوفة فإن الخلافات المحتملة التي تثار بين المستأجر الفلاحي والسلطة المكلفة بالأوقاف حول قيمة المنشآت أو الغراس تسوى وديا بالتراضي⁵².

أما بالنسبة للسلطة المكلفة بالأوقاف فبعد الفسخ تسترجع الأرض الوقفية الفلاحية والأملاك السطحية المرتبطة بها بكل الطرق القانونية ويتم إيجارها وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 14-70.

الفرع الثاني: التزامات المؤجر

لم يشر المرسوم التنفيذي 14-70 وكذا دفاتر الشروط الملحقة به لالتزامات المؤجر صراحة في بند خاص ولكن يمكن استنباطها بمفهوم المخالفة من خلال الحقوق المقررة للمستأجر ويمكن إجمالها فيما يلي:

أولاً: عدم التدخل في شؤون المستثمرة وتسهيل نشاطها

للمستثمرة الفلاحية كامل الحرية في استغلال الأرض الوقفية الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها وفقا للأغراض المخصصة لها، ولا يجوز للسلطة المكلفة بالأوقاف وكذا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التدخل في كيفية سير المستثمرة وعملها إلا في حدود مراقبة مدى احترام المستثمرة لبنود عقد الإيجار ودفع الشروط وحماية البيئة والتعليمات التي ترى السلطة المؤجرة أنها ضرورية في هذا الشأن، كما أنه على السلطة المؤجرة أن تسمح للمستأجر الفلاحي بإقامة المنشآت والهياكل الضرورية اللازمة للنشاط الفلاحي إذا طلب ذلك في حدود احترام النصوص التشريعية والتنظيمية الصادرة في هذا الشأن.

ثانياً: السهر على حماية الأرض الوقفية الفلاحية وتنميتها

طبقا لنص المادة 46 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف فالسلطة المكلفة بالأوقاف ملزمة بالسهر على تسيير الأوقاف وحمايتها، كما يسهر ناظر الوقف على حماية الملك الوقفي والأراضي الوقفية الفلاحية وذلك طبقا لنص المادة 13 فقرة 06 من المرسوم التنفيذي 98-381، وهو أهم التزام يقع على السلطة الكلفة بالأوقاف حيث يقتضي تنفيذ هذا الالتزام قيام السلطة المكلفة بالأوقاف بمعية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالمراقبة الدورية للمستثمرات الفلاحية واتخاذ كل

إجراء من أجل حمل المستأجرين على تنفيذ التزاماتهم، فغياب الرقابة المستمرة كان من أهم الأسباب التي أدت إلى فشل القوانين المنظمة للمستثمرات الفلاحية وأهمها القانون 87-19.

خاتمة:

من خلال الوقوف على نظام الإيجار الخاص الذي يحكم المستثمرات الفلاحية التي تستغل الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة نجد أن هذا النمط من الإيجار في حقيقة الأمر هو نفسه نظام الامتياز المقرر بموجب القانون 03/10 خاصة وأنه يمنح لمدة 40 سنة قابلة للتجديد ويكون مقابل دفع أتاوة سنوية تدفع للسلطة المكلفة بالأوقاف تخضع في معايير تحديدها لنفس معايير الأتاوة المحددة بالقانون 03/10، غير أن المشرع لم يتطرق إلى بعض الأحكام المرتبطة بهذا النظام كالنص صراحة على إمكانية التنازل عن الحق العيني المترتب عن عقد الإيجار والشروط والإجراءات المتبعة في ذلك وكذا النص على إمكانية رهنه لفائدة هيئات القرض وكذا حق السلطة المكلفة بالأوقاف وباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية في ممارسة الشفعة في حالة تنازل المستأجر الفلاحي عن حقه في الإيجار، وذلك تأسيساً بنظام الامتياز المطبق على الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة ملكية خاصة.

فينبغي أن نميز بين أصل الوقف الذي تحبس ملكيته على وجه التأيد والذي لا يجوز التصرف فيه بأي شكل من الأشكال وحق الانتفاع الذي يقبل التنازل والرهن والحجز وممارسة الشفعة، فعلى المشرع أن يوسع في هذه الحقوق للمستأجر الفلاحي بخصوص الحق العيني الناتج عن عقد الإيجار، إما أن ينص عليها في المرسوم التنفيذي 14-70 بعد تعديله أو أن يحيل بخصوصها للقانون 10-03.

قائمة المراجع

- 1- الجريدة الرسمية بتاريخ 1971/11/30 العدد 97 ص 1642.
- 2- الجريدة الرسمية بتاريخ 1995/09/27 العدد 55 ص 11.
- 3- الجريدة الرسمية بتاريخ 1991/05/08 العدد 21 ص 690.
- 4- عبد القادر بن عزوز، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام. رسالة دكتوراه، كلية العلوم الإسلامية جامعة الجزائر 2003-2004 ص 38.
- 5- الجريدة الرسمية بتاريخ 2001/05/23 العدد 29 ص 07.
- 6- الجريدة الرسمية بتاريخ 2014/02/20 العدد 09 ص 15.
- 7- حق الانتفاع الدائم هو الوسيلة القانونية التي كانت تستغل بموجبها المستثمرة الفلاحية في ظل القانون 19/87 وهو حق عيني عقاري يمارس على كامل الوعاء العقاري التابع للمستثمرة الفلاحية، يمنح ويستغل على الشيوع وبحرص متساوية، وهو حق قابل للنقل والتنازل والحجز.
- 8- الجريدة الرسمية بتاريخ 1987/12/09 العدد 50 ص 1918.
- 9- عرفت المادة 04 من القانون 10-03 الامتياز " هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى - المستثمر صاحب الامتياز - حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوة سنوية تضبط كميّات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية".
- 10- الجريدة الرسمية بتاريخ 2010/08/18 العدد 46 ص 04.
- 11- يقصد بالأمولاك السطحية مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري وهذا حسب نص المادة 04 فقرة 02 من القانون 10-03.
- 12- المادة 25 من المرسوم التنفيذي 14-70.
- 13- المادة 26 من المرسوم التنفيذي 14-70.

- 14- المادة 27 من المرسوم التنفيذي 70-14.
- 15- المادة 28 من المرسوم التنفيذي 70-14.
- 16- سفيان شبيرة، النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي المسترجع من الدولة. مقال منشور بمجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية - قسنطينة الجزائر - بتاريخ 2019/05/30 المجلد 33 العدد 01 ص 296.
- 17- المادة 30 من المرسوم التنفيذي 70-14.
- 18- الجريدة الرسمية بتاريخ 1998/12/02 العدد 90 ص 15.
- 19- محمد عبيد عبد الله الكبسي، أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية. الجزء الأول، مطبعة الإرشاد بغداد 1977 ص 88.
- 20- زردوم صورية، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري. مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة 2009-2010 ص 133.
- 21- الجريدة الرسمية بتاريخ 2010/08/29 العدد 49 ص 04.
- 22- الملحق الرابع بالمرسوم التنفيذي 70-14 المتضمن نموذج عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة.
- 23- الجريدة الرسمية بتاريخ 2016/10/13 العدد 60 ص 31.
- 24- سناء بن شرطية، الإيجار كآلية لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم رقم 70/14. مقال منشور بمجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية - قسنطينة الجزائر - بتاريخ 2016/06/15 المجلد 30 العدد 02 ص 452.
- 25- التعليمات الوزارية المشتركة (وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، وزارة المالية، وزارة الداخلية والجماعات المحلية) رقم 654 المؤرخة في 2012/09/11 المتضمنة معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية.
- 26- الجريدة الرسمية بتاريخ 2010/12/29 العدد 79 ص 20.
- 27- بلغت نسبة معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز 82 % إلى غاية سبتمبر 2018 وهذا حسب تصريحات وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري عبد القادر بوعزقي، جريدة المساء يومية إخبارية وطنية بتاريخ 2018/09/08 العدد 6591 ص 03.
- 28- المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2016/09/20.
- 29- نماذج استمارات تحويل حق الانتفاع الدائم وحق الامتياز إلى حق الإيجار الملحق بالمرسوم التنفيذي 70-14.
- 30- المادة 04 فقرة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2016/09/20.
- 31- المادة 06 من المرسوم التنفيذي 70-14.
- 32- المواد 31 من المرسوم التنفيذي 70-14. و 07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2016/09/20.
- 33- الحق العيني هو سلطة مباشرة يعطيها القانون لشخص معين على شيء معين. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام، الجزء الأول المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة لبنان سنة 2000 ص 115.
- 34- الجريدة الرسمية بتاريخ 1990/12/02 العدد 52 ص 1652.
- 35- الجريدة الرسمية بتاريخ 1992/12/06 العدد 86 ص 2192.
- 36- الجريدة الرسمية بتاريخ 1997/12/21 العدد 84 ص 18.
- 37- حرش محمد، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز في التشريع الجزائري. أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، قانون خاص، جامعة الجزائر (1) بن يوسف بن خدة كلية الحقوق سعيد حمدين سنة 2018 ص 232.
- 38- المرسوم التنفيذي 70-14 لم يشر إلى حالة التغييرات التي تطال المستثمرة الفلاحية وإنما أشار إليها القانون 10-03 في المادة 18، ومنه ويمكن إسقاط نفس الحكم على هذه الحالة، و تنص المادة 18 " يثبت كل تغيير لصاحب حق الامتياز بناء على دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 04 أعلاه لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد امتياز جديد تعده إدارة الأملاك الوطنية ويشهر في المحافظة العقارية ".
- 39- الجريدة الرسمية بتاريخ 1998/12/02 العدد 90 ص 15.
- 40- المادة 25 من القانون 10-03.
- 41- الجريدة الرسمية بتاريخ 1984/06/12 العدد 24 ص 910.
- 42- الجريدة الرسمية بتاريخ 2010/12/29 العدد 79 ص 20.

- 43- كحيل حكيمة. تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10. دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية سنة 2014 ص 170.
- 44- المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.
- 45- الجريدة الرسمية بتاريخ 2010/08/29 العدد 49 ص 04.
- 46- الجريدة الرسمية بتاريخ 2012/03/25 العدد 17 ص 08.
- 47- تتكون هذه اللجنة من مدير المصالح الفلاحية رئيسا بعضوية كل من ممثلي مديرية أملاك الدولة للولاية، مديرية الموارد المائية للولاية، مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية، رئيس المجلس الشعبي الولائي، وهذا حسب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 12-124.
- 48- إلا أن إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية الأخرى سواء الذي يتم بالتراضي أو عن طريق المزاد فيمكن للشخص المعنوي الاستفادة منه بشرط أن يكون خاضعا للقانون الجزائري وأن يكون النشاط الذي يمارسه في مجال الفلاحة وهذا حسب نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 14-70.
- 49- القرار رقم 227424 المؤرخ في 2002/03/20، الاجتهاد القضائي لسنة 2004 عدد خاص الجزء الأول، ص 215 " إن استغلال الأراضي في إطار المستثمرة الفلاحية يكون استغلالا شخصيا للمستفيد فقط وبالتالي فإن أي إيجار مهما كانت طبيعته يعد لاغيا ولا أثر له ".
- 50- مجلة المحكمة العليا لسنة 2010 عدد خاص الجزء الثالث ص 414.
- 51 - المادة 15 فقرة 3 و4 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-70 .
- 52- تنص المادة 25 من القانون 91-10 "كل تغيير يحدث بناء كان أو غراسا، يلحق بالعين الموقوفة ويبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير. وتسوى الحالات المخالفة لأحكام هذه المادة عن طريق التراضي بين المعنيين والسلطة المكلفة بالأوقاف طبقا لأحكام هذا القانون مع مراعاة أحكام المادة 02 أعلاه".