

عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بين مقتضيات النص وضرورة تفعيلها للاستثمار
- دراسة حالة في ضوء المرسوم التنفيذي 70/14 -

**The Contract for The Leasing of Agricultural Endowment Land
between The Requirements of The Text and The Need for Activation
for Investment**

- A Case Study within The Framework of Executive Decree 14/70 -

شيروف نهي

Chirouf Nouha

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، الجزائر، n.chirouf@univ-skikda.dz

Faculty of Law and Political Sciences, University of August 20, 1955 - Skikda, Algeria

 <https://orcid.org/0009-0006-6624-0711>

تاريخ الاستلام: 2024/09/15 | تاريخ القبول: 2024/10/29 | تاريخ النشر: 2025/01/15

ملخص:

يخضع عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة الموجه للاستثمار إلى أحكام المرسوم التنفيذي 70-14 المؤرخ في 10 فبراير 2014 يحدد شروط وكيفياته التي تُسهل من إجراءات الإبرام إما عن طريق المزاد العلني كقاعدة عامة أو بالتراضي استثناء وفق شروط خاصة كما يبين كيفية تنفيذ العقد وكل ما يترتب من آثار في مواجهة الأطراف المتعاقدة بهدف تنمية وضمان حسن استغلالها. لتبقى كيفية تفعيله وإنجازه ميدانيا مقبولة ومحدودة تتطلب إعادة مراجعة.

الكلمات المفتاحية: عقد الإيجار، الوقف، الأراضي الفلاحية، الاستثمار، إجراءات التعاقد.

Abstract:

The lease contract of endowments lands allocated for agriculture directed for investment is subject to the provisions of Executive Decree 14-70 dated February 10, 2014. It shows how to implement the contract and all the effects it entails in the face of the contracting parties with the aim of developing and ensuring its proper exploitation. The method of activating and implementing it in the field remains acceptable and limited and requires re-review.

Keywords: lease contract; Endowments; agricultural lands; investment; contractual procedures.

This is an open access article under the terms of [the Creative Commons Attribution-NonCommercial License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/), which permits use, distribution and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited and is not used for commercial purposes.
هذه المقالة مفتوحة المصدر بموجب شروط ترخيص المشاع الإبداعي المنسوب للمؤلف - غير التجاري، والذي يسمح بالاستخدام والتوزيع وإعادة الإنتاج بأي وسيلة، شريطة الاستشهاد بالعمل الأصلي بشكل صحيح وعدم استخدامه لأغراض تجارية.

1. مقدمة :

يعتبر الوقف في جميع صوره صدقة جارية تستمد أحكامها من الشريعة الإسلامية تهدف إلى تكريس مبادئ التعاون والتكافل الاجتماعي فيقوم على البرّ وتلبية حاجات الأفراد لضمان حياة كريمة. وهكذا أصبح الولوج في استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية حتمية فرضتها مكانته الاجتماعية وطبيعته القانونية وأهدافه الاقتصادية.

ولتنفيع دور الوقف الخيري التبرعي بعنوان الاستغلال الأمثل للأرض الفلاحية الموقوفة كان التوجه للاستثمار باعتماد آليات تعاقدية تضمن من خلالها الدولة ديمومة هذا التصرف الخيري وجعله منتجاً بمضاعفة مدخوله المادي الذي يستفيد منه الموقوف له من جهة ومن جهة أخرى يحقق تنمية المال الوقفي العام. فتم إصدار المرسوم التنفيذي 14-70 المؤرخ في 10 فبراير 2014 يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة إلى جانب النصوص المتعلقة بإدارة الأوقاف المرافقة لها أين أوجد عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية والذي يعتبر من العقود المركبة التي تجمع بين عقد الإيجار والوقف وتسري آثاره على الأراضي الفلاحية من أجل استغلال واستثمار ناجع وسليم له. وهذا ما يدفعنا إلى طرح إشكالية هذه الورقة البحثية على النحو التالي: ما مدى فعالية معالجة المرسوم التنفيذي 14-70 لعقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية بما يضمن استثمارها وتنميتها ومساهمتها في تحقيق المصلحة العامة؟

للإجابة على هذه الإشكالية تم اعتماد المنهج الوصفي و المنهج التحليلي في تحديد عناصر البناء القانوني لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية و إبراز خصوصيته سواء من حيث أطراف العقد- العلاقة الإيجاري- و الآثار التي تترتب عنها، شروط التعاقد الخاصة بالعين المؤجرة، وكذا نطاق تطبيق عقد إيجار الأراضي الوقفية بما يتوافق والشكلية الواجب اعتمادها المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 14-70 باعتباره أحد الآليات المعتمدة في تفعيل الاستثمار في قطاع الأراضي الوقفية الفلاحية مرفق بدراسة تطبيقية لإعداد عقد إيجار افتراضي موضوع الدراسة، والتي ستسمح لنا بالخروج بنتائج و اقتراحات من الميدان. أين تم تقسيم العمل إلى جزأين:

أولاً: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية.

ثانيا: الآليات العملية في إبرام عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية – دراسة تطبيقية لإبرام عقد إيجار أرض وقفية فلاحية-.

2. الإطار المفاهيمي لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

لتحقيق إحاطة مفاهيمية شاملة لعناصر موضوع الورقة البحثية في جزئها الأول يجب علينا تناول المفردات الأساسية المكونة لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بالتعريف أولا وعرض الخصائص التي ينفرد بها سواء من حيث صفة المستفيد أو ما تعلق ببدل الإيجار، السلطة المكلفة بإعداده وتحديد المقصود بالعين المؤجرة. ثم الانتقال لتحديد نطاق تطبيقه وفقا للأحكام المنصوص عليها في القانون 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم¹.

1.2 ماهية عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

كمبدئ عام القانون يخلق موضوع الدراسة والفقه والقضاء ينميانه بما يفيد الصالح العام. وكما سبق التقديم به فإن أحكام الوقف مستمدة من أحكام الشريعة الإسلامية ويتوافق في العمل على تنميته مع الأحكام الخاصة الواردة في التشريع الجزائري لاسيما ما تعلق بالاستثمار في الأملاك الوقفية الفلاحية باعتماد آلية عقد الإيجار التي تعكس خصوصيته وقفا للتشريع ساري المفعول. وعلى هذا الأساس سوف نتطرق إلى:

أولا: تعريف عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية.

ثانيا نطاق تطبيق عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

1.1.2 تعريف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

لتحديد ماهية عقد الإيجار في استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية، لابد من التطرق لتعريف عقد الإيجار، الوقف، الأراضي الفلاحية والاستثمار. أين سنقتصر على تقديم التعريفات القانونية ذات العلاقة المباشرة بموضوع الدراسة:

أ. تعريف عقد الإيجار:

عرف المشرع الجزائري عقد الإيجار في المادة 467 في فقرتها الأولى من القانون المدني الجزائري على أن "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محدّدة مقابل بدل إيجار معلوم"²، حيث أبرز أهم الالتزامات التعاقدية لكل من المؤجر والمستأجر مشيرا إلى خاصية المدة الزمنية للعقد

والمنفعة، وحدد في نص نفس المادة في فقرتها الثانية طبيعة بدل الإيجار الذي يكون إما نقداً أو تقديم عمل "يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر". وهوما يبين التقاطع الوارد بين التشريع الوطني والتشريعات العربية الأخرى بما ورد من تعريف لعقد الإيجار في المادة 557 من المديني المصري على أنه: "الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم".³ قدّم هذا التعريف طرفاً عقد الإيجار وهما المؤجر والمستأجر، حيث يلتزم المؤجر بجعل المستأجر ينتفع من العين المؤجرة لمدة محدودة. فعقد الإيجار أساسه المنفعة خلال مدة العقد. بينما يلتزم المستأجر بدفع ثمن المنفعة ويعتبر التزام المؤجر التزاماً إيجابياً يجعل الانتفاع مؤثراً، الأمر الذي لا يتحقق إلا بعد تسليم الشيء المؤجر إلى المستأجر بصورة تحقق الهدف من الانتفاع. وتبعاً لذلك يقوم المؤجر بالإصلاحات الضرورية والترميمات بالعين المؤجرة حتى تكون صالحة للانتفاع وتحقق الغرض من التعاقد.⁴

ب- تعريف الوقف

يجد الوقف مصدره في الشريعة الإسلامية باعتباره تصرف تبرعي بإرادة الواقف المنفردة وبما أنه يجسد فكرة التبرع الخيري فله تأثير إيجابي من الناحية الاقتصادية فالوقف نجده مرتبطاً بفكرة الاستثمار لتنمية المال الوقفي والمحافظة على استمراريته حتى يستمر الانتفاع به في إطار النظم القانونية الداخلية للدولة. أين وردت نصوص قانونية مختلفة لتعريف الوقف منها ما نصت عليه المادة 213 من قانون الأسرة التي تنص على: "الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأيد والتصدق".⁵ وما يمكن ملاحظته أن الملك الوقفي وفقاً لقانون الأسرة لم يحدد أن كان منقولاً أو عقاراً بل أشار إلى أنه تصرف تبرعي غير محدد المدة.

كما عرفته المادة 31 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25⁶ على أن: "الأموال الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائماً تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان التمتع فوراً أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يبينهم المالك".⁷ أما المادة 3 من قانون 91-10 المتعلق بالأوقاف فقد عرفته: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".⁸

من خلال ما تقدم من النصوص القانونية الخاصة بتعريف الوقف، يتبين لنا أنها اتفقت على عنصر الانتفاع بدون عوض كهدف من وراء هذا التصرف، مستمدة هذا المبدأ من أحكام الشريعة الإسلامية

المتعلقة بالوقف الذي ينصرف الى أوجه الخير. أمّا الاختلاف فيظهر من حيث: أن قانون التوجيه العقاري قد حدد المال الوقفي على أنه عقار، بينما القانون المتعلق بالأوقاف لم يحدد ذلك حيث تكون العين الموقوفة إما عقارا أو منقول. أما فيما يتعلق بسريان الانتفاع بالمال الوقفي، كان القانون التوجيهي أكثر دقة من حيث بداية الانتفاع به وكذلك من حيث تحديد الجهة الموقوف لها حيث أن كلمة فقراء التي جاء بها قانون الأوقاف يصعب إثباتها لأنها تبقى غير مبنية على معايير وأسس متفق عليها.

إذا يمكن أن نستخلص من التعريف القانوني للوقف، بأنه تصرف بإرادة الواقف المنفردة الذي حبس التملك لعقار أو منقول من أجل تمكين الموقوف له من الانتفاع به على سبيل التبرع لمدة زمنية غير محدودة.

ج-تعريف الأراضي الفلاحية

عرفت الأراضي الفلاحية تعريفا قانونيا وفقهيا باعتبارها محل الاستثمار عن طريق عقد الإيجار للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة. وسنركز في هذا الإطار على التعريف القانوني لها إذ تطرقت المادة 4 من قانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم إلى تعريف الأراضي الفلاحية: "كل أرض تنتج بتدخل الانسان سنويا أو خلال عدة سنوات انتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله".

هذا التعريف شامل لجميع أنواع الأملاك العقارية بما فيها: الأملاك الوطنية، الأملاك الخاصة أو الأملاك الوقفية، ويمكن تمييز الأراضي الفلاحية بمجموعة من الخصائص أهمها:

-الأراضي الفلاحية هي أراضي منتجة فلا يمكن للأراضي غير المنتجة كالأراضي البور أو الأراضي غير قابلة للزراعة أن تكون أرضاً فلاحية.

-إنتاجية الأرض الفلاحية حيث تتطلب تدخل الإنسان بقيامه بنشاط الحرث، الغرس، الزرع والسقي وغيرها من النشاطات التي تستدعيها ضرورة استصلاح الأرض الزراعية.

وتجدر الإشارة إلى أن الأرض المنتجة طبيعياً أي دون تدخل عنصر بشري لا يمكن اعتبارها أرض فلاحية بل تعتبر أرض رعوية أو غابية.

-انتاج الأراضي الفلاحية الناتج عن استغلالها مرتبط بمدة زمنية غير محددة قد تكون سنة أو بصفة دورية أي تختلف حسب طبيعة الزراعات موسمية كانت أو أشجار مثمرة...إلخ.

-إنتاج الأراضي الفلاحية هدفه اشباع الحاجات الغذائية. الذي يحول فيما بعد الى منتج صناعي كتعليب وتصبير الخضر والفواكه.

وهذا ما يبرز أهمية إنتاج الأراضي الفلاحية في المجال الاقتصادي زيادة على المجال الفلاحي⁹. وقد صنف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية بناء على معيارين وهما: معيار مدى خصوبة الأرض ومعيار مدى استفادة الأرض من كميات الأمطار إذ تولى قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري تصنيف الأراضي الفلاحية حسب خصوبتها. حيث تدرج في درجة خصوبة الأرض حسب التربة، الانحدار، السقي وكذا العوامل المناخية.

د-تعريف الاستثمار

في الاقتصاد الحديث يعرف عكس الادخار، وفيه استخدام المدخرات على سلع رأسمالية. فأموال المؤسسة الوقفية تتوفر على عناصر اقتصادية عبارة عن عقارات أو أموال سائلة كما تتوفر على عنصر آخر وهو عنصر العمل المتمثل في النظارة، الرقابة والإشراف.¹⁰

بالنسبة لتعريفه القانوني¹¹، فقد نصت عليه المادة 2 من قانون 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار الملغى بموجب القانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار¹² على أنه: "اقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة أو توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل أو إعادة الهيكلة". بينما حصرت المادة 1 من نفس القانون مجالاته إذ نصت على: "يشمل على الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار الامتيازات".¹³

أما المادة 2 من القانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار الملغى بموجب القانون 22-18 المؤرخ في 24 يوليو 2022 المتعلق بترقية الاستثمار¹⁴ فقد عرفت الاستثمار على النحو الذي ألغت عملية إعادة الهيكلة وفتحت فيه الباب أمام المساهمة في رأسمال الشركة لتوطين النشاط الاستثماري متعدد القطاعات. في الوقت الذي لم يذكر القانون 22-18 تعريفا شاملا للاستثمار كما ورد في النصين السابقين بل عرّف المتدخل المباشر في الاستثمار - المستثمر - وعرّف الأشكال الأخرى التي تحقق التنمية والتنمية المستدامة و تعمل على تشجيع قطاعات النشاط ذات الأولوية، و مسايرة التطور التكنولوجي الذي يعرفه العالم المعاصر مع دعم تنافسية الاقتصاد الوطني والمتمثلة في استثمار الإنشاء، التوسع و إعادة الهيكلة، و نقل

أنشطة من الخارج. ليأخذ الوقف والاستثمار في الأراضي الوقفية الفلاحية خطوة قانونية وعملية لتحقيق التنمية و التنمية المستدامة.

إذاً يمكن أن نعرف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية حسب ما نصت عليه المادة 4 من المرسوم التنفيذي 70-14 المتضمن لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة على أنه:

"يقصد بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في مفهوم أحكام هذا المرسوم، كل عقد تـؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف على شخص مستأجر أرضاً وقفية مخصصة للفلاحة."¹⁵

وقد جاء هذا النص تأكيداً لمضمون المادة 26 مكرر 09¹⁶ من قانون 01-07 مؤرخ في 22 ماي 2001 معدل ومتمم لقانون 91-10 متعلق بالأوقاف والتي تنص على:

"مع مراعاة أحكام المادة 14 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991 والمذكور أعلاه للسلطة المكلفة بالأوقاف حق إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة. لترفق بالمادة 26 مكرر 10 التي تعرض الطرق المختلفة المتاحة قانوناً من أجل تنمية الأملاك الوقفية العامة طريق أدوات الإستثمار ك: القرض الحسن، الودائع ذات المنافع الوقفية المضاربة الوقفية، وبما في ذلك عقد الإيجار فيما يخص الأراضي الوقفية الفلاحية.

نستخلص من خلال ما تقدم أعلاه، أن المشرع حدد الطابع الفلاحي للأراضي الوقفية محل عقد الإيجار وصفة المؤجر والمتمثلة في السلطة المكلفة بالأوقاف. وأن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية هو عقد يسري على الأراضي الوقفية الفلاحية يهدف استثمارها واستغلالها، حيث يتولى إبرام العقد شخص معنوي تتمثل في السلطة المكلفة بالأوقاف باعتبارها مؤجر له أحكام خاصة به نظمها المرسوم التنفيذي 70-14 الى جانب قانون الأوقاف.

2.1.2 خصائص عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحي

لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية خصائص مميزة تتوافق مع طبيعته، ينفرد بها عن باقي العقود الأخرى أهمها ما يلي:

أ-من حيث صفة المستفيدين

عملاً بنص المادة 7 و8 من مرسوم تنفيذي 70-14 بينت صفة المستفيد وهو كل شخص طبيعي حامل للجنسية الجزائرية، الحاصل على صفة فلاح. بالنسبة للأشخاص المعنوية فيشترط للاستفادة منها

خضوعهم للقانون الجزائري وممارسة النشاط في المجال الفلاحي عن طريق إيجار الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة.

ب- من حيث مقابل بدل الإيجار

فقيمة بدل إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية تحدد وفق مقتضيات السوق العقارية، في شكل إتاوة سنوية بالنسبة للأراضي الوقفية الفلاحية المستغلة من طرف المستثمرات الفلاحية، تدفع للصندوق المركزي للأوقاف خاضعة لأحكام المادة 41 من الأمر 10-01 مؤرخ في 26 أوت 2010 متضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010.¹⁷

ج- من حيث إعداداته والهيئة المكلفة به

عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية تعده السلطة المكلفة بالأوقاف والتي تختص وحدها بإجراءات إبرامه والإشراف عليه وتسييره. وصب إرادة المتعاقدين وفق شكل نموذجي مرفق بالمرسوم التنفيذي 14-70 المذكور سابقا.

د- خصوصية العين المؤجرة محل الانتفاع

يتعلق الانتفاع بعقار موقوف وقفا عاما، وأراضي فلاحية تتميز بكونها مناطق محمية تقيد في إطارها سلطات الاستعمال والاستغلال حفاظا عليها.¹⁸

2.2 نطاق تطبيق عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

يشمل نطاق تطبيق عقد الإيجار الذي يسري على الأراضي الوقفية الفلاحية على الأملاك المعلومة وقفا والمحددة على سبيل الحصر بموجب قانون الأوقاف، الأراضي الوقفية المسترجعة من الدولة والأملاك الوقفية التي هي بحوزة الدولة والذي سنتناوله في عنصرين أساسيين:

أولا: الأملاك المعلومة وقفا والتي تم حصرها.

ثانيا: الأراضي الوقفية المسترجعة من طرف الدولة والأملاك الوقفية التي هي بحوزة الدولة.

1.2.2 الأملاك المعلومة وقفا والتي تم حصرها

حددت المادة 8 من قانون 91-10 المتعلق بالأوقاف، الأوقاف العامة المصونة حيث نصت على:

"الأوقاف العامة المصونة:

1- الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية.

- 2-العقارات أو المنقولات التابعة لهذه الأماكن، سواء كانت متصلة بها أم كانت بعيدة عنها.
 - 3-الأموال والعقارات والمنقولات الموقوفة على الجمعيات والمؤسسات والمشاريع الدينية.
 - 4-الأمالك العقارية المعلومة وقفا والمسجلة لدى المحاكم.
 - 5-الأمالك التي تظهر تدريجيا بناء على وثائق رسمية أو شهادات أو أشخاص عدول من الأهالي وسكان المنطقة التي يقع فيها العقار.
 - 6-الأوقات الثابتة بعقود شرعية وضمت أملاك الدولة أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين.
 - 7-الأوقاف الخاصة التي لم تعرف الجهة المحبس عليها.
 - 8-كل الأملاك التي أتت إلى الأوقاف العامة ولم يعرف واقفها ولا الموقوف عليها ومتعارف عليها أنها وقف.
 - 9-الأمالك والعقارات والمنقولات الموقوفة أو المعلومة وقفا والموجودة خارج الوطن.
- تحدد عند الضرورة كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم."

2.2.2 الأراضي الوقفية المسترجعة من طرف الدولة والأملاك الوقفية التي هي بحوزة الدولة:

نصت المادة 38 من قانون 91-10 متعلق بالأوقاف على أنه:

"تسترجع الأملاك الوقفية التي أمت في إطار أحكام الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 والمتضمن الثورة الزراعية إذا ثبتت بإحدى الطرق الشرعية والقانونية، وتؤول على الجهات التي أوقفت عليها أساسا وفي حالة انعدام الموقوف عليه الشرعي تؤول إلى السلطة المكلفة بالأوقاف. وما فوت منها باستحالة استرجاع العين الموقوفة وجب تعريفها وفقا للإجراءات المعمول بها مع مراعاة أحكام المادة 02 أعلاه". **نلاحظ من خلال هذا النص أن المشرع قد تدارك الخطأ الذي وقع فيه، عند تأميم الأراضي الوقفية الفلاحية حيث أخضعها لأحكام الشريعة الإسلامية فيما يخص أحكام الوقف أين تحبس الأراضي الوقفية الفلاحية عن التملك.**

3. الآليات العملية في إبرام عقد إيجار أراضي وقفية فلاحية -دراسة تطبيقية لإبرام عقد إيجار أراض وقفية زراعية-

بمرافقة وكيل أوقاف رئيسي موظف بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية سكيكدة السيد/ سفيان بلعابد، والسيدة : ه. م. و السيدة : ح. ج. المتصرفتين المتابعتين لهذا الإعداد العقدي الافتراضي بذات المصلحة الوقفية قمنا بدراسة تطبيقية تحليلية لعقد إيجار أرض وقفية فلاحية عن طريق المزاد العلني، وذلك

بإسقاط أحكام عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني عمليا على عقد الإيجار النموذجي محل الدراسة، وهذا حسب الأحكام التي تناولتها ونصت عليها القوانين الخاصة بالأوقاف، أو بموجب القواعد العامة للقانون المدني.

ونظرا لعدم إبرام مديريتنا الولائية لمثل هذه العقود الإيجاري الخاصة بالأراضي الوقفية الفلاحية منذ صدور المرسوم 14-70، وأيضا لعدم تمكننا من الحصول على عقد إيجار حقيقي لأرض وقفية فلاحية من المديريات الولائية الأخرى، قمنا بتوظيف بيانات، وأسماء افتراضية في نموذج عقد الإيجار محل الدراسة، الذي يتعلق بأرض وقفية فلاحية واقعة بإقليم بلدية الشرايع ولاية سكيكدة.

أبرم هذا العقد بين مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية سكيكدة بصفتها المؤجر، والسيد/عبد القادر العليش بصفتها المستأجر.

وعليه سيتم تحليل هذا العقد على النحو الآتي:

أولاً: من الناحية الشكلية بداية من مرحلة إبرام العقد وبنائه القانوني.

ثانياً: من الناحية الموضوعية من حيث الآثار التي تترتب عن العلاقة التعاقدية والمتمثلة في

حقوق والتزامات الأطراف المتعاقدة وما ينتج عن الإخلال بها.

1.3 تحليل إبرام عقد إيجار الأرض الوقفية الفلاحية من الناحية الشكلية

من خلال هذا العنصر نقوم بدراسة الجانب الشكلي لعقد إيجار الأرض الوقفية الفلاحية المذكورة

أعلاه باعتماد عنصرين أساسيين:

أولاً: دراسة تحليلية وصفية من حيث الإجراءات المتبعة في إبرامه.

ثانياً: تقديم البناء القانوني لعقد إيجار أرض وقفية فلاحية من حيث أركانه وأطرافه.

1.1.3 إجراءات إبرام عقد إيجار الأرض الوقفية الفلاحية

بتاريخ 2018/12/18 قامت مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية سكيكدة بأعمال تحضيرية

قبل المزاد باعتبارها المختصة وحدها بإجراءات تأجير الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد

العلني، تطبيقاً لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 14-70، والتي تتمثل في:

-تكوين لجنة فتح الأظرفة التي تضم:

* بدر الدين عمراني مدير الشؤون الدينية والأوقاف لولاية سكيكدة-رئيس اللجنة.

*سفيان بلعابد وكيل أوقاف موظف بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية سكيكدة-عضوا.
قبل إجراء المزاد، وبعد معاينة واستطلاع رأي مصالح إدارة أملاك الدولة لولاية سكيكدة، ومراعاة لمقتضيات السوق العقارية قامت مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية سكيكدة بتحديد القيمة الدنيا للإيجار، والتي قدرت بمبلغ: 50.000 دج سنويا.

ثم قامت بنشر إعلان الترشح لإيجار أرض وقفية فلاحية بجريدتين وطنيتين هما النصر والشروق، حيث حددت تاريخ المزايدة يوم 2019/01/07 مراعية بذلك مهلة 20 يوما التي تسبق تاريخ إجراء المزاد، المنصوص عليها في المادة 17 من ذات المرسوم التنفيذي 14-70، أين تلقت مديرية الشؤون الدينية والأوقاف أظرفة العروض في الموعد المحدد، التي قد بينت آخر أجل لإيداع العروض في إعلان الترشح، وهو آخر يوم يسبق المزاد أي يوم 2019/01/06، والتي بلغ عددها ثلاثون (25) عرضا.

على إثر ذلك قرر مكتب المزاد أن تكون المزايدة عن طريق التعهدات المختومة، وحدد تاريخ فرز التعهدات يوم 2019/01/07، تم تحضير قاعة بمقر المديرية تتسع لجميع المتزايدين الحاضرين.

في حوالي الساعة التاسعة (09:00) صباحا وبالتاريخ المحدد أعلاه لإجراء المزايدة بدأت عملية فتح الأظرفة أمام مرأى الحضور من المتزايدين، أين رسا المزاد وبأعلى عرض على المزايد السيد/ عبد القادر العليش، والمساوي لـ 150.000 دج سنويا، حيث كان لا يقل عن قيمة الإيجار كما ورد في المادة 18 من المرسوم التنفيذي 14-70 سابق الذكر.

تم تحرير محضر الجلسة والتوقيع عليه من طرف أعضاء مكتب المزاد والراسي عليه المزاد السيد/ عبد القادر العليش الراسي عليه المزاد عملا بنص المادة 9 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، مع تحمل السيد/ عبد القادر العليش لجميع المصاريف المتعلقة بالإعلانات، الملصقات، النشرات، أو أية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة حسب ما نصت عليه المادة 12 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 14-70.

وبعد إتمام الإجراءات السابقة الذكر، تم إبرام عقد إيجار الأرض الوقفية الفلاحية المعد من طرف المديرية الولائية للشؤون الدينية والأوقاف، طبقا لنموذج خاص ضمن دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 14-70، وتم توقيعه من طرفها بصفتها المؤجر و السيد/ عبد القادر العليش من بصفته المستأجر، ابتداء من رسو المزاد بتاريخ 2019/01/07، تطبيقا لبنود وشروط عقد الإيجار المبين بالملحق الثاني من دفتر الشروط.

ثم سجل العقد بمصلحة التسجيل والطابع مجانا باعتبار أن الأملاك الوقفية العامة معفاة من رسوم التسجيل بتاريخ 2019/01/10 تطبيقاً لنص المادة 44 من قانون الأوقاف 91-10، وبما أن مدة العقد لا تفوق 12 سنة فإنه لا يخضع للإشهار حسب ما جاء في نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي 14-70.

2.1.3 البناء القانوني لعقد إيجار أرض وقفية فلاحية: من خلال بنود عقد الإيجار محل الدراسة، يتضح أنه قد استوفى جميع الأركان العامة التي ينص عليها القانون، كما أنه حرر وفق النماذج الواردة بالمرسوم التنفيذي 14-70، والتي أرفقت بدفاتر شروط نموذجية تضمنها المرسوم نفسه، وهو ما سيبيّن من خلال العناصر التالية:

أ. من حيث أركان العقد. لقيام العقد صحيحاً لا بدّ من توفره على جميع الأركان، وهو ما سيبيّن في العناصر التالية:

-الرضا

فقد تطابق إيجاب مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية سكيكدة مع قبول السيد/ عبد القادر العليش حيث أن طرفا العقد قد عبرا عن إدارتهما في إبرام العقد عن طريق المزداد العلني. فقيام مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية سكيكدة بالإعلان عن المزايدة ومباشرتها لإجراءات الإيجار عن طريق المزداد العلني، وترشح السيد/ عبد القادر العليش ورسو المزداد عليه من أجل إيجار الأرض الوقفية الفلاحية فيه تعبير عن إرادة الطرفين في التعاقد، والتي يجب أن تكون سليمة وغير مشوبة بعيب من عيوب الرضا. كما يتضح أن هذا العقد قد حقق المقصود بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة حسب أحكام المرسوم التنفيذي 14-70، لا سيما نص المادة 4 منه، حيث قامت مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية سكيكدة بإعداد هذا العقد مع المستأجر السيد/ عبد القادر العليش، الذي تعين عليه دفع الإيجار إلى صندوق الأوقاف، حيث حددت مستحقات الإيجار والأعباء حسب بنود العقد محل الدراسة، وتم التأجير لمدة ثلاث (3) سنوات، وهذه المدة تتوافق مع طبيعة الاستغلال الفلاحي للعين المؤجرة، وهذا تطبيقاً لنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 14-70 "تؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية لمدة محددة، تحدد مدة الإيجار حسب طبيعة الاستغلال الفلاحي".

- محل العقد

محل العقد موضوع الدراسة هو أرض وقفية فلاحية كائنة ببلدية الشرايع دائرة القل ولاية سكيكدة، تقدر مساحتها بـ: هكتارين (2 هكتار)، غير مسقية، وفق سند ملكية عقد وقف، غير ممسوحة حسب إرسال مديرية مسح الأراضي رقم: 119 المؤرخ في: 2005/03/06، يحدها شمالا ملكية العليش محمد، جنوبا: طريق عمومي، شرقا ملكية العليش علي و غربا ملكية بورخوم علي.

حيث حددت بنود العقد مواصفات الأرض محل العقد وبياناتها طبقا لأحكام قانون الأوقاف، وكذا أحكام المرسوم التنفيذي 98-381 المؤرخ في 1 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، حيث لا يجوز التصرف في محل العقد بأي تصرف سواء عن طريق البيع أو الهبة أو التنازل وغيرها من التصرفات، وخصت هذا الملك الوقفي بحق الانتفاع فقط لأنه وارد على عقار وقفي يحبس فيه التمليك دون الانتفاع.

- السبب

المهدف من إبرام عقد إيجار هذه الأرض الوقفية الفلاحية هو استثمارها واستغلالها عن طريق الإيجار من أجل تنمية هذا العقار الوقفي واستمرارية الانتفاع به والمحافظة على الطابع الفلاحي لهذه الأرض الوقفية تنفيذا لإرادة الواقف من جهة، ومساهمتها من خلال تنوع إنتاجها في تحقيق الأمن الغذائي والاكتفاء الذاتي المحلي والوطني من جهة أخرى، وهو هدف مشروع غير مخالف للنظام العام والآداب العامة، يصب في إطار المنفعة ويخدم المصلحة العامة.

- الشكلية

حرر هذا العقد من طرف مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية سكيكدة تطبيقا لنص المادة 9 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 14-70 وفق النموذج المرفق به، وتأكيذا لنص المادة 467 مكرر من 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 المعدل والمتمم للقانون المدني الجزائري حيث تنص على أنه: "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا". وعليه يتبين أن عقد إيجار الأرض الوقفية الفلاحية عقد شكلي يتطلب الكتابة كغيره من عقود الإيجار المدنية الأخرى.

غير أن هذا العقد محل الدراسة غير خاضع للإشهار بالمحافظة العقارية بما أن مدته محددة بثلاث (3) سنوات، عملا بنص المادة 9 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 14-70 التي أخضعت فقط عقود إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية التي تفوق مدتها 12 سنة لإجراءات الشهر العقاري.

ب. من حيث الأطراف المتعاقدة كل العقود بما فيها عقد الإيجار تبرم بين طرفين هما: المؤجر والمستأجر. فالمؤجر يتمثل في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية سكيكدة، على المستوى المحلي أين توجد الأرض الوقفية الفلاحية محل الإيجار، وهذا باعتبارها السلطة المكلفة بالأوقاف المخول لها إعداد عقد الإيجار، حسب نص المادة 9 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 14-70، والكائن مقرها بالقطب الإداري صالح بكوش سكيكدة، والتي يمثلها السيد/ بدر الدين عمراني بصفته مديرا ولائيا. أما المستأجر في هذا العقد شخص طبيعي السيد/ عبد القادر العليش الراسي عليه المزداد المولود في 1964/09/24 بالقروي- الزيتونة، الساكن بنفس الولاية والذي يحمل جنسية جزائري وقد أثبت صفة الفلاح بحمله لبطاقة فلاح صادرة عن الغرفة الفلاحية لولاية سكيكدة، إضافة إلى أنه قد قدم شهادة لتكوين جامعي في مجال الهندسة الفلاحية. وعليه، فإن المستأجر قد استوفى جميع الشروط الواردة في المادة 7 من المرسوم التنفيذي 14-70، كما أنه يتمتع بكامل أهليته طبقا للقواعد العامة المقررة في القانون المدني التي تشترط أن يكون المستأجر راشدا غير محجور عليه لعارض من عوارض الأهلية، وبالتالي فإن العلاقة التعاقدية التي تربط بين الطرفين صحيحة قانونا

2.3 تحليل عقد إيجار الأرض الوقفية الفلاحية من الناحية الموضوعية

بدخول العقد حيز التنفيذ يبدأ بإنتاج آثاره، فيرتب حقوقا والتزامات على كلا طرفيه، كما قد تنشأ منازعات عن العقد ترفع على إثرها دعاوى متعددة. وهو ما سنعرضه في عنصرين أساسيين هما:

أولا: آثار عقد إيجار الأرض الوقفية الفلاحية بالنسبة للمستأجر

ثانيا: آثار عقد إيجار الأرض الوقفية الفلاحية بالنسبة للمؤجر

1.2.3 آثار عقد إيجار الأرض الوقفية الفلاحية بالنسبة للمستأجر: لما كان عقد إيجار الأرض الوقفية الفلاحية مستوفيا لجميع الأركان والشروط، فإنه أصبح منتجا لآثاره القانونية، وهو ما سيتم تبينه من خلال التزامات وحقوق طرفيه. فمن المتعارف عليه أن أي عقد يمنح حقوقا لطرفيه، كما يرتب على عاتقهما التزامات وأعباء، وهو ما سيتم تبينه ضمن العنصرين المواليين:

مقابل ضمان المستأجر لحقوقه، فإنه يتحمل التزامات قد يتسبب إخلاله بها في فسخ العقد من طرف المؤجر. تضمن كل من عقد الإيجار النموذجي، ودفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزداد في الإيجار عن طريق المزداد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة التزامات محددة تقع على

عائق المستأجر، إضافة إلى ما ورد منها بالمرسوم التنفيذي 14-70، وتتمثل في الاستغلال الشخصي والمباشر للأرض المؤجرة، عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض، عدم الإيجار من الباطن للأراضي الوقفية الفلاحية، تسديد مقابل الإيجار السنوي مسبقاً، احترام المدة الثابتة في عقد الإيجار. كما يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة فور انتهاء مدة العقد كما اتفق عليه الطرفين في العقد حيث تحدد مدة إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية في العقد حسب طبيعة الاستغلال الفلاحي.

وينقضي العقد بانقضاء مدته ما لم يقدم المستأجر طلب تجديده، وهذا وفقاً للمادة 14 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة:

ويتمتع المستأجر بالمقابل بحقوق يضمنها له عقد الإيجار ودفتر الشروط من أجل استغلال أحسن للأرض الوقفية الفلاحية واستثمارها، وهي: الحق في الاستغلال الحر للأراضي الوقفية وملحقاتها، الحق في البناء والقيام بأعمال التهيئة الضرورية لاستغلال الأرض الوقفية الفلاحية بواسطة رخصة تمنحها السلطة المكلفة بالأوقاف بالإضافة لما أقرته المادة 48 من القانون 90-29 في مجال الحق في الإستغلال¹⁹، الحق في تجديد الإيجار أو فسخه.

2.2.3 آثار عقد إيجار الأرض الوقفية الفلاحية. بالنسبة للمؤجر

سكت المشرع عن التزامات السلطة المكلفة بالأوقاف، فلم ترد أية نصوص قانونية تبين التزاماتها في عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، على عكس التزامات المستأجر التي أوردتها بالتفصيل، إذ لا بدّ من الرجوع إلى الأحكام العامة الواردة في القانون المدني بخصوصها. **فالتزامات المؤجر** "مديرية الشؤون الدينية والأوقاف" بصفتها المؤجر للأراضي الوقفية الفلاحية تكون طبقاً للقواعد العامة الواردة في القانون المدني لاسيما المواد 480، 483، 490، 498 وكذا ما أورده دفتر الشروط فيما يتعلق بتسليم الأرض المؤجرة والأملاك السطحية التابعة لها وصيانة العين المؤجرة، وضمان التعرض، ضمان العيوب الخفية.

أما عن حقوقه فقد خصه المشرع بحقوق تجعله في مركز قوة في علاقته التعاقدية مع المستأجر وتتمثل أساساً في الحق الرقابي (المتابعة والإشراف). ومنحه بعنوان المادة 32 من المرسوم التنفيذي 14-70 الحق في فسخ العقد في حالات معينة كالفسخ الإداري وما يرتبه من آثار.

ملاحظة: ينقضي عقد إيجار الأراضي الوقفية طبقاً للقواعد العامة (هلاك العين المؤجرة إما كلياً أو جزئياً قبل انتهاء العقد تخلف ركن من أركان الرضا مخالفة سبب العقد للنظام العام والآداب العامة

...إلخ، كما ينقضي لأسباب عائلية بما أورده المشرع الجزائري في نص المادة 469 قانون مدني جزائري، أو لأسباب خاصة واردة في النص الإطار المرسوم التنفيذي 14-70.

4. خاتمة

خلاصة لما تم عرضه في هذه الدراسة بما يستجيب للتحول الاقتصادي القائم على القاعدة الاستثمارية لتحقيق التنمية والتنمية المستدامة في قطاع الأوقاف من خلال اعتماد الإيجار كآلية للاستثمار في الأملاك الوقفية الفلاحية بما يتناسب والتشريع العقدي الخاص بها الذي يهدف لتجسيد ثلاثية التنمية الاجتماعية والاقتصادية وديمومة العمل على استحداث آليات جديدة من أجل استغلالها، إلى جانب ما هو موجود من صيغ وأساليب أخرى اقتضت من الناحية الواقعية على عقد الإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية. فهو يتميز عن باقي العقود الأخرى ببنائه القانوني الذي يتوافق مع هدفه في استغلال وتنمية واستثمار العقار الفلاحي. والذي نظمته المشرع بنصوص قانونية وتنظيمية خاصة، ليسهل على المستثمرين لهذه الأملاك الوقفية العقارية عملية إبرام مثل هذه العقود بمعرفة أحكامها دون اللجوء إلى القواعد العامة للإيجار الذي يتمتع بخصوصية تتمثل في: أطرافه فالمؤجر هو الوقف كشخص معنوي يمثل ناظر الملك الوقفي، وكذا مدة الإيجار التي يجب أن تحدد وأن تكون حسب طبيعة الاستغلال، وفي بدل الإيجار الذي كأصل يحدد بأعلى قيمة رسا عليها المزداد، وبأجرة المثل المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة في حالة الإيجار بالتراضي بالإضافة إلى الآثار المترتبة عنه.

ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع ي تناولنا مختلف الأحكام والنصوص القانونية التي نظمت عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية فكانت النتائج على النحو التالي:

- نموذجية عقد الإيجار، إذ يخضع لدفاتر شروط معينة مرفقة بالمرسوم التنفيذي 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.
- يحرر عقد الإيجار من طرف مدير الشؤون الدينية والأوقاف.
- يبرم عقد الإيجار عن طريق المزداد العلني كقاعدة عامة، ويمكن استثناء أن يتم بالتراضي في حالات معينة وفقا لشروط خاصة.

- عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يشبه عقد الإذعان، من عدة أوجه منها انفراد الطرف القوي (السلطة المؤجرة) في فرض شروط العقد وبدل الإيجار المحدد، ولا يحق للمستأجر (الطرف الضعيف) المساومة ومناقشة شروط العقد.
- خصوصية عقد الإيجار الوقفي الفلاحي من حيث أطرافه، ومن حيث مدة وبدل الإيجار، وكذا من حيث الآثار التي تنتج عنه.
- اهتمام المشرع بعقد الإيجار كآلية تكاد تكون الوحيدة في استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية، فأصدر بخصوصه نصوص قانونية وتنظيمية خاصة على حساب الصيغ التعاقدية الاستثمارية الأخرى التي لم يخصصها بأحكام وتنظيم خاصين.
- وفي الختام، يمكن تقديم اقتراحات وهي:
- العمل على التحسيس بأهمية اللجوء للإيجار الوقفي في مجال الفلاحي لاستقطاب المستثمر الفلاحي وتشجيعه على استثمار أمواله فيه من خلال منحه ضمانات كافية كمستأجر.
- وضع الدولة خطة استثمارية شاملة لتنمية العقار الفلاحي بتفعيل مختلف الصيغ الاستثمارية إلى جانب صيغة الإيجار، بدلا من الاعتماد على الإجارة فقط.
- ضرورة الإسراع في تنصيب فروع ديوان الأوقاف والزكاة للولايات بعد انشاء ديوان للأوقاف ككيان مستقل وخاص، يهدف إلى متابعة استغلال الأملاك الوقفية وتنميتها من خلال استثمارها بأساليب جديدة.
- توسيع وتنويع في صفة المتعاقد التي قصرت فقط على فئة الفلاحين كشرط في عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

5.الهوامش:

¹ قانون 91-10، المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتضمن قانون الأوقاف، جريدة رسمية عدد 21، صادرة في 08 ماي 1991.

² المادة 467 من الامر 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975.

³ عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد العقود الواردة على الانتفاع بالشيء بالإيجار والعارية، المجلد الاول، ط 3 الجديدة، نخبة مصر للنشر 2011، ص 3-4.

- ⁴ رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار الأحكام العامة في الإيجار، دار الجامعة الجديدة 2009، ص 15-16.
- ⁵ المادة 213 من قانون 84-11، المؤرخ في 9 جوان 1984، المتضمن قانون الاسرة، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 24، الصادرة في 12 يونيو 1984.
- ⁶ قانون 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية عدد 55، الصادرة في 27 سبتمبر 1995.
- ⁷ المادة 31 من انون 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، مرجع سابق.
- ⁸ المادة 03 من قانون 91-10، المؤرخ في 27 أبريل 1991، مرجع سابق.
- ⁹ حرز الله كريم، (الإطار القانوني لاستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في التشريع الجزائري)، حوليات جامعة الجزائر 1، مجلد 35، عدد 04، 2021، ص ص 230-231.
- ¹⁰ بن قوية سامية، (النظام القانوني لاستثمار واستغلال وتنمية الأملاك الوقفية)، مجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 50، عدد 5، ص 321.
- ¹¹ سنعرض من خلال التطرق إلى التعريف القانوني للاستثمار ما تم التدرج به زمنيا وعمليا عبر ثلاث مراحل أساسية مرّ بها القانون المتعلق بالاستثمار والذي يعكس الحركة القانونية في صناعة ذات النص متعدد الأهداف والقطاعات منذ سنة 2001، 2016، 2022 على التوالي، فكان التأسيس والإنشاء كمرحلة أولى ثم التوطين و التفعيل كمرحلة ثانية فالتغيير و التطور كمرحلة ثالثة ما يستجيب للاستراتيجية التنموية الاقتصادية الوطنية التي تهدف إلى تطوير الاستثمار، تربيته و تشجيعه أين يعتبر قطاع الوقف الفلاحي من أهم الميادين التي تتيح بحسن إدارتها و توجيهها للاستثمار تحقيق أهدافه المنتظرة.
- ¹² قانون 16-09 المؤرخ في 3 غشت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 46، صادرة في 3 غشت 2016.
- ¹³ المادة 1 و 2 من الأمر 01-03، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم بالأمر 06-08 مؤرخ في 15 يوليو 2006، جريدة رسمية عدد 47، صادرة في 22 غشت 2001.
- ¹⁴ قانون 22-18 المؤرخ في 24 يوليو 2022، يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية لعدد 5، صادرة في 28 يوليو 2022.
- ¹⁵ المادة 4 من المرسوم التنفيذي 14-70، المؤرخ في 10 فيفري 2014، محدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، جريدة رسمية عدد 09، الصادرة في 20 فيفري 2014.

- ¹⁶ المادة 26 مكرر 9 من قانون 01-07، المؤرخ في 22 ماي 2001، المعدل والمتمم لقانون 91-10، المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد 29، صادرة في 23 ماي 2001.
- ¹⁷ المادة 41 من أمر 01-10، المؤرخ في 26 أوت 2010، المتضمن قانون المالية التكميلي 2010، جريدة رسمية عدد 49، صادرة في 2010.
- ¹⁸ بن شرطية سناء، (الإيجار كآلية لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم رقم 14-70)، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، جامعة الإخوة منتوري فسنطينة، مجلة 30، عدد 02، جوان 2016، ص 445.
- ¹⁹ المادة 48 من قانون 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 52، الصادرة في 2 ديسمبر 1990.