

● مرسوم تنفيذي رقم 14-70 مؤرخ في ... الموافق 10 فبراير 2014، يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي

الوقفية المخصصة للفلاحة

**مرسوم تنفيذي رقم 14 - 70 مؤرخ في 10 ربيع الثاني  
عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014، يحدد  
شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة  
للفلاحة.**

إن الوزير الأول،

- و بمقتضى القانون رقم 11 - 10 المؤرخ في 20  
رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 والمتعلق  
بالبلدية،

- و بمقتضى القانون رقم 12 - 07 المؤرخ في 28  
ربيع الأول عام 1433 الموافق 21 فبراير سنة 2012  
والمتعلق بالولاية،

- و بمقتضى القانون رقم 12 - 12 المؤرخ في 12  
صفر عام 1434 الموافق 26 ديسمبر سنة 2012 والمتضمن  
قانون المالية لسنة 2013،

- و بمقتضى المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 24  
ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976  
والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم،

- و بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 13 - 312  
المؤرخ في 5 ذي القعدة عام 1434 الموافق 11 سبتمبر  
سنة 2013 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96 - 87 المؤرخ  
في 6 شوال عام 1416 الموافق 24 فبراير سنة 1996  
والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،  
المعدل والمتمم،

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97 - 483  
المؤرخ في 15 شعبان عام 1418 الموافق 15 ديسمبر سنة  
1997 الذي يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية  
من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في  
المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه، المعدل  
والمتمم،

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97 - 490  
المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة  
1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية،

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 98 - 381  
المؤرخ في 12 شعبان عام 1419 الموافق أول ديسمبر  
سنة 1998 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية  
وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك،

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 2000 - 200  
المؤرخ في 24 ربيع الثاني عام 1421 الموافق 26 يوليو  
سنة 2000 الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون  
الدينية والأوقاف في الولاية وعملها،

- و بعد موافقة رئيس الجمهورية،

- بناء على التقرير المشترك بين وزير الشؤون  
الدينية والأوقاف ووزير الفلاحة والتنمية الريفية،

- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85 - 3  
و125 ( الفقرة 2 ) منه،

- و بمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20  
رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975  
والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

- و بمقتضى الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي  
القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975  
والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل  
العقاري، المعدل،

- و بمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول  
جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990  
والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم،

- و بمقتضى القانون رقم 91 - 10 المؤرخ في 12  
شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمتعلق  
بالأوقاف، المعدل والمتمم،

- و بمقتضى الأمر رقم 01 - 03 المؤرخ في أول  
جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001  
والمتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم،

- و بمقتضى القانون رقم 03 - 03 المؤرخ في 16 ذي  
الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003 والمتعلق  
بمناطق التوسع والمواقع السياحية،

- و بمقتضى القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 18  
صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن  
قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

- و بمقتضى القانون رقم 08 - 16 المؤرخ في أول  
شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 والمتضمن  
التوجيه الفلاحي،

- و بمقتضى القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5  
رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 الذي  
يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية  
التابعة للأملاك الخاصة للدولة،

## يرسم ما يأتي :

**المادة الأولى :** تطبيقا لأحكام المادة 26 مكرر 9 من القانون رقم 91 - 10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

### الفصل التمهيدي مجال التطبيق

**المادة 2 :** تسري أحكام هذا المرسوم على الأملاك الوقفية العامة المخصصة للفلاحة المنصوص عليها في المادة 8 من القانون رقم 91 - 10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، لا سيما :

- الأملاك الوقفية المعلومة التي تم حصرها،

- الأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة والأملاك الوقفية الأخرى التي هي في حوزة الدولة، والتي يتبين لاحقا أنها أوقاف عامة بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص.

**المادة 3 :** تستثنى من مجال تطبيق هذا المرسوم الأراضي الوقفية الخاصة التي يخضع نظامها القانوني وقواعد تسييرها واستغلالها للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

### الفصل الأول أحكام عامة

**المادة 4 :** يقصد بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في مفهوم أحكام هذا المرسوم، كل عقد تُؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف، إلى شخص مستأجر أرضا وقفية مخصصة للفلاحة.

الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المؤجرة يكون الانتفاع بها قصد تنميتها واستغلالها استغلالا أمثل وجعلها منتجة وتدعى في صلب النص " أراض وقفية فلاحية " .

**المادة 5 :** يكون إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية مقابل دفع قيمة إيجارية لحساب الصندوق المركزي للأوقاف.

**المادة 6 :** تُؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية لمدة محددة.

تحدد مدة الإيجار حسب طبيعة الاستغلال الفلاحي.

**المادة 7 :** يمكن كل شخص طبيعي أن يترشح لاستئجار الأراضي المذكورة في المادة 4 أعلاه، مع مراعاة ما يأتي :

- أن يكون من جنسية جزائرية،

- أن يثبت صفة الفلاح .

يمكن المترشح الذي لا يمكنه إثبات صفة الفلاح أن يقدم شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي.

**المادة 8 :** يمكن الشخص المعنوي أن يستفيد من استئجار الأراضي الوقفية الفلاحية على أن يكون خاضعا للقانون الجزائري وأن يكون النشاط الذي يمارسه في مجال الفلاحة.

**المادة 9 :** تخول السلطة المكلفة بالأوقاف إعداد عقد الإيجار.

يخضع عقد الإيجار لإجراءات الإشهار العقاري إذا كانت مدة الإيجار اثنتي عشرة (12) سنة فما فوق.

**المادة 10 :** يتعين على المستأجر احترام الالتزامات التعاقدية الناتجة عن عقد الإيجار ودفتر الشروط الملحق به.

**المادة 11 :** يلتزم المستأجر المستفيد من إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية ، على الخصوص بما يأتي:

- عدم تغيير الوجهة الفلاحية،

- تسديد مقابل الإيجار السنوي مسبقا،

- عدم تأجير الأراضي الوقفية من الباطن،

- احترام المدة الثابتة في عقد الإيجار .

**المادة 12 :** يترتب على كل إخلال من المستأجر بالتزاماته فسخ العقد.

**المادة 13 :** يكون تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية في إطار هذا المرسوم ، إما عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي.

## الفصل الثاني الإيجار بالمزاد العلني

**المادة 14 :** دون الإخلال بأحكام المواد من 22 إلى 24 من المرسوم التنفيذي رقم 98 - 381 المؤرخ في 12 شعبان عام 1419 الموافق أول ديسمبر سنة 1998 والمذكور أعلاه، تختص السلطة المكلفة بالأوقاف وحدها بإجراءات تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني.

**المادة 15 :** تحدد السلطة المكلفة بالأوقاف القيمة الدنيا للإيجار بإيجار المثل وفق مقتضيات السوق العقارية عن طريق الخبرة بعد معاينة أو استطلاع رأي مصالح إدارة أملاك الدولة.

**المادة 16 :** تجرى المزايدة تحت إشراف السلطة المكلفة بالأوقاف، على أساس دفتر شروط نموذجي يرفق بهذا المرسوم.

**المادة 17 :** تعلن المزايدة في الصحف أو بطرق الإعلان الأخرى قبل عشرين (20) يوماً من تاريخ إجرائها طبقاً للتنظيم المعمول به.

**المادة 18 :** لا يبت في المزايدة إلا إذا قدم عرض يفوق القيمة الدنيا للإيجار ويكون رسو المزاد على من يقدم أعلى عرض.

**المادة 19 :** يحدد عقد الإيجار ودفتر الشروط المتعلقة بالإيجار عن طريق المزاد العلني وفق الشكل النموذجي المرفق بهذا المرسوم.

## الفصل الثالث

### الإيجار بالتراضي

**المادة 20 :** تؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية بالتراضي بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف ، بعد تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار عن طريق المزاد العلني أثبتتا عدم الجدوى.

**المادة 21 :** مع مراعاة أحكام المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 98 - 381 المؤرخ في 12 شعبان عام 1419 الموافق أول ديسمبر سنة 1998 والمذكور أعلاه، يمكن أن يتم التأجير بالتراضي لتشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة المستدامة.

**المادة 22 :** تحدد السلطة المكلفة بالأوقاف قيمة الإيجار بصيغة التراضي وفق مقتضيات السوق العقارية.

**المادة 23 :** يكرس الإيجار بالتراضي بعقد يرفق بدفتر شروط يعد وفق شكل نموذجي يحدد بقرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف.

## الفصل الرابع

### نظام الإيجار الخاص بالأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة

**المادة 24 :** يستمر في استغلال وتنمية الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بعقد إيجار يخضع لنظام خاص ، يعوض نمط الاستغلال السابق.

**المادة 25 :** يستفيد من الإيجار الذي يخضع لنظام خاص أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الحائزون حق الانتفاع الدائم بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي.

كما يخص هذا الاجراء أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الحائزين حق امتياز في إطار القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه.

**المادة 26 :** يحدد الإيجار لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إيجار سنوي عند إعداد العقد.

**المادة 27 :** يجب على كل مستأجر أن يدفع للصندوق المركزي للأوقاف الإيجار السنوي الذي تساوي قيمته مبلغ الإتاوة السنوية المنصوص عليه في القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، المحددة في قانون المالية.

**المادة 28 :** يكرس الإيجار بعقد يخضع للإشهار العقاري، تعده السلطة المكلفة بالأوقاف باسم كل مستأجر معني.

يرفق بهذا المرسوم العقد النموذجي ودفتر الشروط المتعلقة بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة.

## الفصل الخامس أحكام انتقالية وختامية

**المادة 33 :** ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 10 ربيع الثاني عام 1435  
الموافق 10 فبراير سنة 2014.

**عبد المالك سلال**

**المادة 29 :** يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية المنصوص عليهم في المادة 25 أعلاه، أن يقوموا في أجل سنة واحدة (1) ابتداء من تاريخ نشر هذا 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.

وعند انقضاء الأجل المنصوص عليه أعلاه، تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوجيه إعدارين متتالين بفترة شهر واحد (1) يثبتهما محضر قضائي، يعتبر المستغلون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم متخلين عن حقوقهم.

وفي هذه الحالة، تسترجع السلطة المكلفة بالأوقاف بكل الطرق القانونية الأراضي الوقفية الفلاحية والأملاك السطحية المرتبطة بها ويتم إيجارها وفق أحكام هذا المرسوم.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة، عند الاقتضاء، بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف و الوزير المكلف بالفلاحة والتنمية الريفية.

**المادة 30 :** في حالة اكتشاف أراض وقفية فلاحية أخرى يستغلها أعضاء مستثمرات فلاحية فردية أو جماعية استفادوا من عقود امتياز في إطار القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، تطبق عليهم نفس الإجراءات المنصوص عليها في المادة 29 أعلاه.

**المادة 31 :** يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بناء على دفتر الشروط المذكور في المادة 28 أعلاه، الموقع من المستأجر، وبناء على عقد الإيجار المشهر في المحافظة العقارية، بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقةية المستثمرات الفلاحية مع إشارة "أرض فلاحية وقفية".

**المادة 32 :** يجوز للسلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارسا، في أي وقت، الرقابة على المستثمرة الفلاحية الوقفية.

## الملاحق

### الملاحق الأول

#### نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار من طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

#### تمهيد :

تطبيقاً لأحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 14 - 70 المؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014 الذي يحدد شروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، يحدد دفتر الشروط هذا البنود والشروط المطبقة على إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني.

#### أحكام عامة

#### المادة الأولى

#### الهدف من الإيجار - استعمال الأراضي

القطعة الأرضية موضوع الإيجار هذا، موجهة للاستغلال الفلاحي، كل تغيير في وجهتها أو في استعمال كل أو جزء لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ الإيجار.

## المادة 2

### قواعد الاستغلال الفلاحي وحماية البيئة

يجب أن يكون إيجار الأرض الفلاحية في ظل احترام الطابع الفلاحي للأرض الوقفية، لا سيما قواعد البناء عليها مع حماية البيئة في إطار الأحكام التنظيمية المعمول بها .

## المادة 3

### صيغة الإيجار

يتم الإيجار عن طريق المزاد العلني، إما عن طريق المزايدات الشفوية وإما بالتعهدات المكتومة، ويعلن قبل عشرين (20) يوماً على الأقل قبل تاريخ المزايدة عن طريق ملصقات وإعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين على الأقل، وعند الاقتضاء، بأي وسيلة إخبارية أخرى تتضمن على الخصوص ما يأتي :

- التعيين الدقيق والمفصل للقطعة الأرضية ومساحتها وحدودها و مراجع المسح - في المناطق التي شملتها عمليات مسح الأراضي العام - ونظام السقي المطبق و الثمن الأدنى المعروض وكذا مدة الإيجار،  
- مكان إجراء المزاد،

- تحديد تاريخ المزايدات الشفوية أو تاريخ آخر أجل لإيداع التعهدات المكتومة وكذلك تاريخ فرز هذه التعهدات.

رقم	تاريخ ومكان المزايدة	التعيين الدقيق لكل قطعة المساحة، الحدود، الموقع في البلدية والولاية أو مراجع المسح إن وجدت	القيمة الدنيا للإيجار	مدة الإيجار

المزاد، تجرى مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص دون سواهم، وإذا لم تقع أية مزايدة جديدة، تجري القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزاد.

#### ب - التعهدات المكتومة :

يقدم عرض الإيجار عن طريق تعهد عليه طابع ومصحوب باستمارة معلومات مطابقة للنموذج الذي تسلمه الإدارة مع إثبات دفع الكفالة المذكورة في المادة 5 أدناه.

يمكن أن يرسل عرض الإيجار عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية للشؤون الدينية و الأوقاف المعينة كما هو محدد في الإعلانات الإشهارية في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجرى فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب ويترتب عن الإيداع المباشر تسليم المودع وصلاً.

#### أ - المزايدات الشفوية :

يعلن الموظف الذي يرأس جلسة المزايدة عن الثمن الأدنى المعروض المذكور في الملصقات.

تكون المزايدات بمبلغ لا يقل عن ألفين دينار ( 2.000 دج) إذا لم تتجاوز القيمة الأدنى المعروضة خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) و بخمسة آلاف دينار (5.000 دج) عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار (500.000 دج).

لا يعلن المزاد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض ولا يمكن تخفيض هذه القيمة في الجلسة نفسها.

إذا لم تجر أية مزايدة، يؤخر منح الإيجار ويؤجل إلى جلسة يحدد تاريخها فيما بعد ويعلن عنها حسب نفس أشكال الجلسة الأولى.

إذا قدم شخصان أو عدة أشخاص في آن واحد مزايدات متساوية تخولهم حقوقاً متساوية في رسو

كما يشترط فيهم أن يكونوا من جنسية جزائرية و أن يثبتوا صفة الفلاح وأن يكونوا قد استفادوا من تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي.

#### المادة 5

##### الكفالة

يجب على الأشخاص الذين يريدون المشاركة في المزاد أن يدفعوا كفالة ضمان مالية تمثل 10 % من مبلغ القيمة الدنيا المعروضة للجزء الذي يرغبون أن يكونوا مزايدين فيه، ويجب على الطرف المسدد أن يقدم الإثبات بإرفاق الوصل المسلم له بتعهده أو بتقديمه إلى مكتب المزاد في حالة المزايدات الشفوية قبل بدء العمليات.

وتدفع هذه الكفالة إلى حساب الأوقاف .....

يخصم مبلغ الكفالة الذي يدفعه الشخص الذي رسا عليه المزاد من ثمن المزايدة.

يرد المحاسب الكفالة التي تسلمها للمزايدين الآخرين أو لذوي حقوقهم، بناء على تقديم قسيمة الدفع أو وصله، بعد أن يضع المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف عبارة تشهد أن المزاد لم يتم إعلانه لصالح المودع.

#### المادة 6

##### الوكالة

يجب على كل شخص يتقدم نائب عن غيره أن يثبت ذلك بوكالة تودع لدى مكتب المزاد ويصدقها الوكيل.

#### المادة 7

##### تعيين الموطن

يجب على الراسي عليه المزاد أن يعين في محضر المزاد موطننا داخل إقليم اختصاص مديرية الشؤون الدينية والأوقاف وإلا صح تبليغه كل العقود اللاحقة في مقر البلدية التي جرى فيها المزاد.

#### المادة 8

##### الفصل في الاحتجاجات

يسوي رئيس مكتب المزاد جميع الاحتجاجات التي قد تحدث وقت المزاد بمناسبة العمليات التي تعد تابعة له، في شأن صفة المزايدين أو يسرهم على الوفاء المالي أو صحة المزايدات أو أية أحداث أخرى تتعلق بالمزاد.

#### المادة 9

##### محضر المزايدة

يوقع حالا على أصل محضر منح الإيجار أعضاء مكتب المزاد وكذا الراسي عليه المزاد أو ممثله، وإذا لم يتمكن هذان الأخيران من ذلك يشار إليه في المحضر.

وإذا كان الإرسال عن طريق البريد، يجب أن يكون في رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام وفي ظرف مزدوج يحمل الظرف الداخلي منهما العبارة الآتية :

"التعهد من أجل إيجار.....الجزء رقم .....المزاد المؤرخ في .....

يترتب على عرض الإيجار قانونا، قبول المتعهد كل الأعباء والشروط المفروضة في دفتر الشروط هذا، ولا يمكن سحب التعهد ولا إلغاؤه بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار.

#### ج - مكتب المزاد - لجنة فتح الأظرفة :

يجرى المزاد عن طريق المزايدات الشفوية أو بفرز التعهدات المختومة في التاريخ المبين في الملصقات والإعلانات الصحفية وحسب الكيفية المقررة، بواسطة لجنة تنصب كمكتب المزاد تتكون من :

- مدير الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية أو ممثله رئيسا،

- مدير الفرع الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو ممثله ، عضوا،

- موظف بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية، عضوا.

وإذا وقع المزاد عن طريق التعهدات المختومة ، يجب على المتعهدين، إلا في حالة وقوع مانع ناتج عن قوة قاهرة، أن يحضروا إلى جلسة فرز العروض شخصيا أو عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة كما تنص على ذلك المادة 6 أدناه.

يجب على اللجنة المذكورة أعلاه، أن تقبل العرض الوحيد المتعلق بجزء معين أو العرض الأنفع لحساب الأوقاف في حالة تعدد التعهدات التي تتعلق بالجزء نفسه.

وإذا تساوت العروض، يدعى المتنافسون قصد انتقاء الفائز منهم، ليقدم كل واحد منهم تعهدا جديدا في عين المكان اعتمادا على العروض المذكورة، وفي حالة انعدام العرض الجديد يعين الراسي عليه المزاد، من بين المتنافسين المعنيين، بواسطة القرعة .

يحرر محضر المزاد في الجلسة نفسها، ويوقعه أعضاء مكتب المزاد (لجنة فتح الأظرفة) والراسي عليه أو عليهم المزاد.

#### المادة 4

##### الأشخاص المسموح لهم بالمزايدة

يمكن أن يشارك في المزاد كل الأشخاص الذين يثبتون موطننا أكيدا ويسرهم على الوفاء ماليا أو يتمتعون بحقوقهم المدنية.

## المادة 14

### مدة الإيجار - تجديده - نهايته

تحدد مدة الإيجار بـ.....، تأخذ طبيعة الاستغلال الفلاحي بعين الاعتبار.

لا يحق تجديد الإيجار إلا بموافقة صريحة من السلطة المكلفة بالأوقاف .

ينتهي الإيجار بانقضاء مدته ما لم يتم تجديده.

## المادة 15

### فسخ الإيجار

- يفسخ الإيجار في أي وقت باتفاق الطرفين ،

- يفسخ الإيجار بمبادرة الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من الإيجار بنود وشروط دفتر الشروط المرفق بالعقد وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14 - 70 المؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014 والمذكور أعلاه.

في حالة عدم احترام المستفيد من الإيجار بنود دفتر الشروط تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوجيه إعدارين متتاليين بفترة شهر واحد (1) يثبتهما محضر قضائي .

بعد انقضاء أجل شهر واحد (1) ابتداء من الإعدار الثاني، تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات إسقاط الحق أمام الجهات القضائية المختصة.

## المادة 16

### الشروط المالية للإيجار

يمنح الإيجار مقابل دفع إيجار سنوي يمثل المبلغ الناجم عن عملية المزداد.

يدفع هذا المقابل سنويا ومسبقا لحساب الأوقاف .

وفي حالة التأخر في الدفع، يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية.

## المادة 17

### مراجعة قيمة الإيجار

يمكن مراجعة قيمة بدل الإيجار عند تجديد العقد وفق الإجراءات المحددة في المادة 14 أعلاه.

### توقيع المزايد

يجب أن تحمل الأوراق التي تظل ملحقة بمحضر المزداد عبارة ملحق ويوقع عليها كل الأطراف. تكتب الإحالات والإضافات على هامش العقود ويوقع عليها كل الأطراف وتحسب الكلمات المشطوبة ويعلن بطلانها بواسطة عبارة يوقع عليها كذلك كل الأطراف.

## المادة 10

### الضمان

يعتبر كل راس عليه المزداد عارفا تمام المعرفة بالقطعة الأرضية التي اكتسب عليها الإيجار ويأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء المزداد، دون أن يطلب أي ضمان أو أي تخفيض في الإيجار بسبب الإلتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.

## المادة 11

### الارتفاقات

ينتفع الراسي عليه المزداد بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها والخفية، الدائمة والمنقطعة التي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل منح الإيجار، إلا إذا تذرع ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد سلطة الشؤون الدينية والأوقاف المانحة للإيجار، ودون أن يلتمس ضمنا بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر عن الحقوق الناتجة من القانون أو من السندات الشرعية غير المتقدمة، سواء للراسي عليهم المزداد أو للغير.

## المادة 12

### مصاريف الإيجار

يدفع الراسي عليه المزداد ، زيادة على مبلغ مقابل الإيجار السنوي الناتج عن الإيجار بالتناسب مع القيمة الدنيا المعروضة لكل جزء، ما يأتي :

(1) مصاريف الإعلانات والملصقات والنشرات أو أية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة،

(2) رسم النسخة الأصلية لمحضر البيع والملحقات المشتركة ، كدفتر الشروط والمخططات الإجمالية،

(3) حق تسجيل الملحقات المشتركة.

يتحمل كل راس عليه المزداد بصفة منفردة :

- حقوق التسجيل، عند الحاجة،

- رسم الشهر العقاري، عند الاقتضاء.

## المادة 13

### التأجير من الباطن

لا يمكن صاحب الامتياز أن يؤجر من الباطن ، تحت طائلة إسقاط حق الإيجار .

## الملحق الثاني

### الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

#### وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف بولاية .....

رقم : ..... من سجل العقود لسنة .....

التاريخ : .....

#### مقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

##### من طريق المزداد العلني

في ..... نحن السيد ..... بصفتنا مديرا للشؤون الدينية والأوقاف، تلقينا هذا العقد تطبيقا لأحكام المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 14 - 70 المؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

- بمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم،

- وبموجب محضر المزايدة الموعد بتاريخ ..... لفائدة السيد ..... تحت رقم ..... وبموجب وصل التسديد رقم ..... المؤرخ في ..... والمتعلق بالإيجار السنوي والمصاريف.

نصرح تعيين المستفيد من الإيجار عن طريق المزداد العلني

السيد ..... ابن ..... و ..... المولود بتاريخ .....

ولاية ..... الجنسية جزائرية، فلاح، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم .....

الصادرة بتاريخ ..... عن دائرة ..... والسكان بـ .....

نصرح بالإيجار عن طريق المزداد العلني وبتحفظ صريح حول الاحترام الصارم للأعباء والشروط الآتي ذكرها لفائدة السيد أو السادة ..... الراسي عليه المزداد للأملك العقارية موضوع هذا العقد.

## التعيين

تقع القطعة الأرضية ذات الطابع الوقفي المخصصة للفلاحة في إقليم بلدية ..... بالمكان المسمى ..... ولاية ..... يحدها :

شمالا :

جنوبا :

شرقا :

غربا :

مسقية أو غير مسقية .....

قطعة أرض مساحتها ..... تشكل مجموعة ملكية رقم ..... قسم ..... تقدر مساحتها بـ ..... حسب مخطط المسح المؤرخ في .....

### أصل الملكية

القطعة الأرضية ملك وقفي بموجب .....

### قيمة ومدة الإيجار

يتعين على الراسي عليه المزداد دفع الإيجار إلى صندوق الأوقاف.

تحدد مستحقات الإيجار ..... والأعباء .....

يتم التأجير لمدة ..... ابتداء من .....

### التكاليف والشروط

يتم الإيجار بالمزداد العلني وفقا للشروط القانونية الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن.

#### \* الضمان :

يعتبر كل راسي عليه المزداد عارفا تمام المعرفة للقطعة الأرضية التي اكتسب عليها الإيجار ويأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع، دون أن يطلب ضمانا أو أي تخفيض في الإيجار بسبب الإلتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.

#### \* الارتفاقات :

ينتفع الراسي عليه المزداد بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها والخفية، الدائمة والمنقطعة التي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل منح الإيجار، إلا إذا تذرع ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد السلطة المكلفة بالأوقاف المانحة الإيجار ودون أن يلتمس ضمانا بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر عن الحقوق الناتجة عن القانون أو عن السندات الشرعية غير المتقدمة، سواء للراسي عليهم المزداد أو للغير.

## \* بداية الانتفاع :

يعتبر الفائز أو الفائزون بالمزاد مستأجرين ابتداء من رسو المزاد عليهم، ويدخلون في الانتفاع بالأماكن العقارية الوقفية ذات الطابع الفلاحي موضوع هذا الإيجار بمجرد الحيازة الفعلية والحقيقية لهذه الأخيرة على أن يقوموا بتسييد مصاريف المزاد العلني.

## الاستعمال

تستعمل الأملاك المؤجرة في النشاط الفلاحي طبقاً لدفتر الشروط الملحق بأصل هذا العقد ولا يمكن في أي حال من الأحوال أن تستعمل أو تستغل في غير الغرض الموجهة إليه.

## الضرائب والتكاليف

يؤدي الراسي عليه المزاد ابتداء من يوم الشروع في الانتفاع سائر الضرائب والرسوم وغير ذلك من التكاليف التي يخضع لها العقار، بحيث لا يكون المؤجر ملتزماً بأي منها في هذا الشأن.

## أحكام ختامية

يعلن المستأجر في العقد المبرم بأنه اطلع مقدماً على دفتر الشروط وأنه يتخذه مرجعاً له صراحة.

## إجراءات الشهر العقاري

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية ب..... إذا كانت مدة الإيجار تفوق 12 سنة تطبيقاً لأحكام المادة 17 من الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. إثباتاً لما ذكر،

حرر هذا العقد من أصل واحد وفي نسختين يتم إيداعهما لدى المحافظة العقارية، بحيث تسلم إحداهما للراسي عليه المزاد.

المستأجر المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف

مكتب التسجيل بـ :

مسجل في :

الحقوق المحصلة :

حسب الإيصال رقم :

## مفتش التسجيل

أنا الموقع أسفله السيد : ..... مدير الشؤون الدينية والأوقاف، أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة ومطابقة للأصل المتضمنة أربع ورقات المعدة للحصول على تأشيرة، وأشهد أيضاً أن هوية الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الأسماء قد تم إثباتها لدي وأنهم من جنسية جزائرية وأنهم كاملو الأهلية المدنية وذلك طبقاً للمادة 65 من المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري.

في .....

## دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد

## في الإيجار من طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة مرفق بعقد المزاد العلني

### المادة الأولى : الهدف

يهدف دفتر الشروط هذا إلى تحديد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد في الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

### المادة 2 : حقوق المستأجر

- تسلم الأرض الفلاحية الوقفية المؤجرة وملحقاتها، إن وجدت، مباشرة بعد إعلان رسو المزاد.

- الاستغلال الحر للأرض الفلاحية وملحقاتها.

- البناء و/أو التهيئات الضرورية لاستغلال أمثل للأرض الوقفية طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما،

- طلب تجديد عقد الإيجار من السلطة المؤجرة سنة قبل انتهاء مدة العقد،

- طلب الفسخ المسبق للإيجار بواسطة إشعار مسبق يوجه للسلطة المؤجرة.

### المادة 3 : التزامات المستأجر

- يتعهد المستأجر باستغلال الأراضي الفلاحية المؤجرة عن طريق المزاد بشكل شخصي ومباشر،

- يتعهد المستأجر بعدم التنازل عن كل الأماكن المؤجرة أو عن جزء منها إلا بعد موافقة من السلطة المكلفة بالأوقاف،

- يتعهد المستأجر بعدم إيجار الأرض الفلاحية من الباطن أو وضعها تحت تصرف الغير،

- يتعهد المستأجر بدفع مبلغ الإيجار السنوي والأعباء الإيجارية في الأجل المتفق عليه،

- يتعهد المستأجر باحترام الطابع الفلاحي للأرض المؤجرة وحماية البيئة واحترام كل التعليمات التي ترى السلطة المؤجرة أنها ضرورية في هذا الشأن،

- يتحمل المستأجر الفواتير الناجمة عن التموين بالماء والكهرباء،

- يتعهد المستأجر بعدم إحداث أي تغيير في الأرض المؤجرة دون موافقة من السلطة المؤجرة،

- يتعهد المستأجر بعدم المطالبة بأي تحسين للأرض المؤجرة،

- يلزم المستأجر بتحمل كل المصاريف الناجمة عن الأضرار التي أحدثها شخصياً أو أحدثها شخص تحت مسؤوليته والتكفل بها،

## استمارة تتعلق بتحويل حق الامتياز إلى حق الإيجار

**المرجع :** المرسوم التنفيذي رقم 14 - 70 المؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014 الذي يحدد شروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

اللقب : .....

الاسم : .....

عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية / المستثمرة الفلاحية الفردية رقم : .....

المنبثقة عن المزرعة الفلاحية الاشتراكية : .....

البلدية : .....

الولاية : .....

المستأجر

## دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها

### المادة الأولى

#### الهدف

يهدف دفتر الشروط هذا إلى تحديد أعباء وشروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة والأماك السطحية المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها.

### المستأجر

لقب واسم وتاريخ ميلاد وانتساب وعنوان المستأجر المستغل وكذا صفته كمثل للورثة، عند الاقتضاء.....

من جهة.....

و

\* الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية..... ممثلا في شخص مديره بولاية : .....

السيد .....

\* وزير الشؤون الدينية و الأوقاف ممثلا في شخص مدير الشؤون الدينية و الأوقاف بولاية..... السيد.....

من جهة أخرى

- يلتزم المستأجر بعدم الاعتراض على كل عمليات الرقابة التي يتولاها الأعوان التابعون للسلطة المكلفة بالأوقاف ولليوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويتعهد بتسهيل مهمتهم،

- يلتزم المستأجر بالتكفل بالأشغال ذات الصلة بالصيانة العادية للأرض الفلاحية وكل الأملاك السطحية التي يستغلها إن وجدت وهذا من أجل إبقائها في حالة جيدة،

- يلتزم المستأجر بإخلاء الأماكن مباشرة بعد انتهاء مدة الإيجار دون إعدار، إلا إذا قررت السلطة المكلفة بالأوقاف المؤجرة تجديد عقد الإيجار،

- يلتزم المستأجر بأخذ الأرض الوقفية في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع دون ضمان،

- تحتفظ السلطة المؤجرة بحق مطالبة المستأجر بالنفقات المتعلقة بإعادة الأماكن على الحالة التي كانت عليها في حالة ما إذا تم القيام بأشغال دون موافقتها المسبقة.

حرر بـ : ..... في : .....

إمضاء المستأجر إمضاء وختم ممثل السلطة المكلفة بالأوقاف

### الملحق الثالث

## استمارة تتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الإيجار

**المرجع :** المرسوم التنفيذي رقم 14 - 70 المؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014 الذي يحدد شروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

اللقب : .....

الاسم : .....

عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية / المستثمرة الفلاحية الفردية رقم : .....

المنبثقة عن المزرعة الفلاحية الاشتراكية : .....

البلدية : .....

الولاية : .....

المستأجر

## المادة 2

### حقوق المستأجر

للمستأجر الحق في :

- الاستغلال الحر للأرض الوقفية والأملك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية،
- القيام بكل تهيئة و/أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي، مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و السلطة المكلفة بالأوقاف،

- تجديد الإيجار، بطلب منه، عند انتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للسلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة واحدة (1) قبل تاريخ انتهائه،

- طلب الفسخ المسبق للإيجار بواسطة إشعار بسنة واحدة (1) على الأقل يوجه للسلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ،

- الخروج من الشيوع في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97 - 490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

## المادة 3

### التزامات المستأجر

زيادة على الالتزامات الملقة على عاتق كل مستأجر فلاح، يجب على المستأجر أن يكون مطلعاً اطلاعاً كاملاً على قوام الأملك الممنوحة له، ويجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية وكذا الأملك السطحية المستفيد منها، وعليه، يتعهد بما يأتي :

- إدارة مباشرة وشخصية للمستثمرة،  
- الاعتناء بالأراضي الوقفية الممنوحة والعمل على إثمارها،

- المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي،  
- الامتناع عن إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية،

- ألا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية،

- عدم تأجير الأراضي والأملك السطحية المقامة فيها من الباطن،

- التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغها طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما،

- دفع الإيجار السنوي المستحق، عند حلول آجال الدفع،

- سداد الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملك طيلة مدة الإيجار،

- إعلام السلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة.

## المادة 4

### رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والسلطة المكلفة بالأوقاف

دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و السلطة 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 هذا.

يلتزم المستأجر ، أثناء عمليات الرقابة ، أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات و/ أو الوثائق المطلوبة.

## المادة 5

### مدة الإيجار وسريان مفعوله و تجديده

تحدد مدة الإيجار الذي يمنح بعنوان المرسوم التنفيذي رقم 14 - 70 المؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014 والمذكور أعلاه، ب..... يسري مفعول التأجير ابتداء من تاريخ شهر العقد بالمحافظة العقارية.

تعاد جميع الأملك الممنوحة التي يحوزها المستأجر ، إذا لم تجدد مدة الإيجار بعد انقضاء أجلها المقرر، إلى السلطة المكلفة بالأوقاف.

## المادة 6

### قوام الأملك المستأجرة

- مساحة الوعاء العقاري الممنوح : .....

- المسقى منه : .....

- قوام الأملك السطحية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني : .....

- الإحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق بملحق عقد الإيجار : .....



## الإشهار العقاري

يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية بـ.....  
هذا العقد يلغى و يحل محل العقد الإداري رقم  
..... المؤرّخ في ..... الصادر عن مديرية  
أملك الدولة لولاية ..... والمشهر بالمحافظة  
العقارية .....  
مجلد ..... رقم .....

## المصاريف

يعفى هذا العقد من جميع المصاريف المتعلقة  
بإعداده وتسجيله وإشهاره العقاري طبقا للمادة 44 من  
القانون رقم 91 - 10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411  
الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمتعلق بالأوقاف، المعدل  
والمتمم.

## التصريح

حرر هذا العقد من أصل وفي نسختين سلمت  
إحدهما للمحافظة العقارية والأخرى للمستأجر، بعد  
الاطلاع والتوقيع عليها من طرف مدير الشؤون الدينية  
و الأوقاف.

- مشطوبة على أنها ملغية :

- السطور الكاملة :

- البياض :

- الكلمات :

- الأرقام :

حرر بـ ..... سنة ..... في يوم

..... من شهر .....