

أهمية عقود (BOT) في تنمية الاستثمار الوقفي العقاري في الجزائر

د. حروشي جلول¹

ملخص البحث

يقطع الخبراء في مجال التمويل الإسلامي بأن نظام الـ BOT أحد النماذج المعاصرة الناجحة التي يمكن الاستفادة منها ومن آلياتها والخبرات التي وفرتها في تنمية الأوقاف العقارية، خاصة وأن ثمة خصائص مشتركة بين أحكام الأوقاف ومفهوم الـ BOT، بل إن البحث في هذا المجال كشف عن آراء وتطبيقات إسلامية سابقة عن ظهور مفهوم الـ BOT؛ مما يعني أن بوادر هذا النظام ظهرت مبكراً في الفقه الإسلامي.

Summary:

Experts in the field of Islamic finance confirm that the BOT system is considered one of the successful contemporary models. We can make us of these models, their mechanisms and experiences which are provided in developing real estate endowment; especially that there are common characteristics between the provisions of endowment and the concept of BOT. Research in the BOT system area revealed precedent Islamic opinions and applications of the concept; which means that the signs of this system emerged early the Islamic jurisprudence.

Key words: BOT contracts - endowment – development – investment

مقدمة:

نظام الوقف في الإسلام من أكثر الأنظمة التي عرفت اهتماماً كبيراً من لدن علماء الدين، من فقهاء وقضاة ومفسرين وأدباء ومؤرخين ومفكرين. ويرجع سبب ذلك إلى أن هذا النظام يعبر تعبيراً صادقاً عن وعي الإنسان

¹ أستاذ محاضر (ب)، جامعة أدرار harrouchidjelloul@hotmail.com

تجاه نفسه وتجاه مجتمعه وتجاه دينه. كما أن هذا النظام يعد من أبرز آليات التكافل الاجتماعي؛ فهو أسلوب يعبر عن واحد من أهم مظاهر تداول وتوزيع الثروة.

وقد أثبت التحليل العلمي لمسيرة الاستثمار الوقفي العقاري في الجزائر، على أن الأداء الاستثماري للأعيان الوقفية كان دائماً دون المستوى المأمول؛ مما أدى بالتبع إلى تراجع وانحسار دور الوقف في المجالات الاقتصادية والاجتماعية. مما يستوجب البحث والتقيب عن صيغ وأساليب استثمارية جديدة تضمن التوسع في الطاقة الاقتصادية الإنتاجية للوقف، من خلال صيانة ونماء هذه الأوقاف وزيادتها للإبقاء على قدرتها على تأمين وإشباع الخدمات والحاجات، لكي يؤدي الوقف دوره في تراكم رأس المال الإنتاجي المخصص لأعمال الخير والبر في المجتمع...

ولكون نظام البناء والتشغيل والإعادة BOT أو ما يسميه بعضهم بعقد BOT وما يتفرع عنه عد من العقود الاقتصادية المستحدثة والمتطورة التي استطاع القطاعان الحكومي والخاص تفعيله وتنمية الأموال المجمدة عن طريقه، يروم هذا البحث الكشف عن مشروعية وأهمية تطبيق هذا النظام في العمليات الاستثمارية الوقفية العقارية، وصولاً إلى ترسيخ فكرة أن الوقف - عموماً - من أهم صور العطاء المؤسسي المستمر والقادر على تحقيق تنمية ذاتية ونقله حقيقية في المجتمع تشمل الجوانب العلمية والاجتماعية والاقتصادية دون الاعتماد على تمويل حكومي أو أجنبي.

ومن هذا المنطلق يتعين النظر إلى الوقف على أساس أنه أحد المساهمين في العملية التنموية، من خلال إشراكه في الجهود التنموية، وربط الاتجاهات الاستثمارية في الوقف ببرامج وخطط التنمية التي تعتمدها الدولة. ولأن التركيز في هذا البحث ينصب على البعد الاقتصادي

والاستثماري للوقف، تتطلب الدراسة الاعتماد على المنهج الوصفي في عرض المفاهيم والأفكار المتصلة بالموضوع، كما تحتم الاستعانة بالمنهج التحليلي لتوضيح الدور الاستثماري لعقود BOT في تطوير الأوقاف العقارية في الجزائر.

وتحقيقاً للمهدف المشار إليه آنفاً نقترح معالجة الموضوع ضمن

المطلبين التاليين:

الأول: مفهوم عقود BOT وارتباطها بالاستثمار الوفي العقاري؛

الثاني: الطبيعة القانونية والاقتصادية لعقد BOT في القانون الجزائري.

المطلب الأول: مفهوم عقود BOT وارتباطها بالاستثمار الوفي العقاري
يعبر الوقف عن تحويل الأموال من وظيفتها الاستهلاكية إلى استثمارها في أصول رأسمالية إنتاجية تنتج المنافع والخدمات والإيرادات التي تستثمر في المستقبل في أوجه البر والخير.. وسأقف في هذه المساحة المفاهيمية عن كل المعلومات التعريفية الفقهية بشأن الوقف، لوضوحه، محاولاً التوسع في شرح مفهوم الـ BOT ومزاياه وآلياته بالقدر الذي يخدم غرض هذه البحث

كذلك سنتجاوز الحديث عن مشروعية هذا النوع من العقود، فقد فصل فيه مجمع الفقه الإسلامي الدولي وأصدر قراره بجوازه¹، مستصحباً القاعدة الشرعية أن الأصل في العقود المشروعية والإباحة وحرية التعاقد² وأن مناط

¹ قرار المجمع رقم 182(8/19) مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي المنعقد في دورته التاسعة عشرة في إمارة الشارقة (دولة الإمارات العربية المتحدة) من 1 إلى 5 جمادى الأولى 1430هـ، الموافق 26 - 30 نيسان (إبريل) 2009م.

² معنى حرية التعاقد بمعنى إطلاق الحرية للناس في أن يعقدوا من العقود ما يرون، وبالشروط التي يشترطون غير مقيدتين إلا بقيد واحد، وهو ألا تشمل عقودهم على أمور قد نهى عنها الشارع،

التنمية في الإسلام المصلحة، ومركزاً على موضوع الارتباط بين الوقف العقاري وهذا النوع من العقود ومحاور العلاقة بينهما
أولاً : مفهوم نظام (عقود) BOT

1. التعريف بالمصطلح

مصطلح BOT اختصار للمصطلح الانجليزي Build Operate Transfer ، حيث يشير الحرف (B) إلى كلمة Build ، بمعنى يبني ، أو يشيد أو يقيم المشروع ، والحرف(O) إلى كلمة Operate ، بمعنى يشغل أو يدير المشروع ، ويفضل لو يقال : يستغله، أي يجني غلته، والحرف(T) إلى كلمة Transfer بمعنى ينقل أو يعيد المشروع إلى الجهة الطرف في عقد البناء والاستغلال والإعادة .

ويمكن ترجمته إلى الفرنسية والتعبير عنه بمصطلح C.E.T الذي هو اختصار أيضا لمفردات: (Construire, Exploiter et Transférer)
2. التعريف بالعقد

لم يجد أغلب من تصدى لتعريف عقود BOT على المعنى العام لهذا

وحرمة كإن يشتمل العقد على الربا، أو نحوه مما حرمه في الشرع الإسلامي. فما لم تشتمل تلك العقود على أمر محرم بنص أو بمقتضى القواعد العامة المقررة التي ترتفع إلى درجة القطع واليقين، فإن الوفاء بهلازم، والعاقبة مأخوذ بما تعهد به، وإن اشتملت العقود على أمر حرمة الشارع فهي فاسدة، أو على الأقل لا يجب الوفاء بالجزء المحرم منها.

وبناء على ما تقدم فمتى استجدت معاملة ليس لها في كلام الفقهاء ذكر صحت إضافتها إلى دائرة العقود بشرط ألا تكون مخالفة لأصل من أصول الشرع الحنيف ، فلا مكان في ظل مبدأ "حرية التعاقد" المعروف في القانون بالعقد غير المسمى. ينظر: الشيخ محمد أبو زهرة: الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1977، ص232-233؛ والشيخ مصطفى أحمد الزرقا: المدخل الفقهي العام، ط 9، دار الفكر، ج1 ص464 وما بعدها ؛ الشيخ على الخفيف: أحكام المعاملات الشرعية طبعة خاصة على نفقة بنك البركة الإسلامي للاستثمار، البحرين ص 261.

النظام، فعرفته لجنة الأمم المتحدة للقانون التجاري الدولي بأنه : ((شكل من أشكال تمويل المشاريع، تمنح بمقتضاه حكومة ما مجموعة من المستثمرين، يشار إليها بالاتحاد المالي للمشروع، امتيازاً لصوغ مشروع معين، وتشغيله، وإدارته، واستغلاله تجارياً لعدد من السنين تكون كافية لاسترداد تكاليف البناء، إلى جانب تحقيق أرباح مناسبة من العائدات المتأتية من تشغيل المشروع، واستغلاله تجارياً، أو من أي مزايا أخرى تمنح لهم ضمن عقد الامتياز، وفي نهاية مدة الامتياز تنتقل ملكية المشروع إلى الحكومة دون أي تكلفة، أو مقابل تكلفة مناسبة يكون قد تم الاتفاق عليها مسبقاً أثناء التفاوض على منح امتياز المشروع))¹.

وذهبت منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية (UNIDO) أن الـ BOT نظام تعاقدية؛ بمقتضاه يقوم القطاع الخاص بتنفيذ الإنشاء لمشروع بنية أساسية وإدارته والاحتفاظ به، وفي خلال فترة الإدارة المحددة يحق له الحصول على مقابل الخدمات التي يقدمها من عوائد ورسوم وحقوق ملكية، بحيث لا تزيد عن المتفق عليه والمحدد في العقد ليتمكن القطاع الخاص من استرداد استثماراته ومقابل تكاليف الإدارة والصيانة للمشروع، بالإضافة إلى عائد مناسب، وفي نهاية المدة يقوم القطاع الخاص بنقل الملكية إلى الجهة الحكومية أو جهة خاصة أخرى جديدة من خلال مناقصة عامة².

¹ تقرير لجنة الأمم المتحدة للقانون التجاري الدولي ، الدورة التاسعة والعشرين ، نيويورك في 28 مايو (أيار) - 14 يونيو (حزيران) 1996 ، بعنوان: الأعمال المقبلة المتعلقة بمشاريع البناء والتشغيل ونقل الملكية، ص3 ، نقلا عن: أحمد محمد أحمد بخيت:تطبيق عقد البناء والتشغيل والإعادة BOT في ترميم الأوقاف والمرافق العامة، المقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنعقد في دورته التاسعة عشرة في إمارة الشارقة - الإمارات العربية المتحدة، من 1 إلى 5 جمادى الأولى 1430هـ، الموافق 26 - 30 نيسان/إبريل 2009م، ص 18.

² وضاح محمود الحمود: عقود البناء والتشغيل ونقل الملكية(BOT): حقوق الإدارة المتعاقدة

أما مجمع الفقه الإسلامي، فعرف عقود BOT بقوله: ((يقصد بعقد البناء والتشغيل والإعادة : اتفاق مالك أو من يمثله مع ممول (شركة المشروع) على إقامة منشأة وإدارتها، وقبض العائد منها، كاملاً أو حسب الاتفاق، خلال فترة متفق عليها بقصد استرداد رأس المال المستثمر مع تحقيق عائد معقول، ثم تسليم المنشأة صالحة للأداء المرجو منها))¹.

وقد استدرك التعريف المآخذ والاعتراضات على التعريفين الذين سبقاه والتمثلة في:

- الخلط بين عقد BOT وعقد الامتياز، وبينهما تشابه واختلاف؛
- حصر التمويل بمقتضى نظام الـBOT في المشروعات الأساسية أو مشروعات البنية التحتية؛
- حصر الجهة الطالبة للتمويل في الحكومة أو إحدى الجهات الإدارية؛
- استخدام مصطلح نقل الملكية، والواقع أن ملكية العين محل الاستثمار لم تخرج في الحقيقة عن ملك المالك، وما ثبت للممول عليها إنما هي يد عارضة، لا ترقى إلى يد التملك بالمعنى الدقيق فهي لا تعدو أن تكون يد منتفع.

وهكذا عمل التعريف على توسيع دائرة التعاقد بنظام BOT لتمويل المشروعات الخاصة، كما أضاف قيوداً آخر للتعريف غاية في الأهمية وهو اشتراط تسليم المنشأة صالحة للأداء المرجو منها.

3. مزايا نظام BOT

يتوفر هذا النظام على مزايا متعددة لجميع الأطراف المتعاقدة

والتزاماتها، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، عمان، 2010، ص ص 33-36.

¹ قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم 184 (19/8) : مرجع مشار إليه سابقاً.

بمقتضاه، تكفل تحقيق مقصد بقاء عين الوقف واستمرار عطائه ومنفعته¹، وأهم هذه المزاي هي²:

أ- يَمَكِّن الدولة من تنفيذ كثير من مشاريع البنية التحتية والذي يعتبر متطلباً سابقاً لتحقيق معدلات النمو الاقتصادي المستهدفة للدولة نظراً لوجود التمويل الكافي للمشروع ووجود الضمانات الكافية من الشركات المنفذة

¹ فكما هو ثابت أن الشرع الإسلامي ينزع إلى استمرار عطاء الوقف. وهناك العديد من النصوص والشواهد المؤكدة لهذه الغاية. فعن أنس قال : « كان أبو طلحة أكثر أنصارى بالمدينة ما لا بخلا ، وكانت أحب أمواله إليه بيرحاء ، وكانت مستقبلة المسجد ، وكان - يعنى النبي صلى الله عليه وسلم - يدخلها ويشرب من مائها طيب ، فقال أنس : فلما أنزلت هذه الآية { لن تنالوا البر حتى تنفقوا مما تحبون وما تنفقوا من شئٍ فإن الله به عليم } [آل عمران، 92] قال : إن أحب أموالى إلى بيرحاء ، وإنها صدقة أرجو برها وذخرها عند الله ، فضعها يا رسول الله حيث شئت ، فقال رسول الله صلى الله عليه وسلم : بخ ، ذلك مال رايح ، أو رائح ، وقد سمعت ما قلت ، ولئى أرى أن تجعله فى الأقربين . فقال أبو طلحة : أفعل يا رسول الله ، فقسمه أبو طلحة فى قرابة بنى عمه « رواه البخارى ومسلم وأبو داود والدارمي واللفظ له.

وروى مسلم والترمذى وغيرهما أن النبي صلى الله عليه وسلم قال : « إذا مات ابن آدم انقطع عمله إلا من ثلاثة أشياء : صدقة جارية... » وحملت على الوقف لأنه هو الذي يستمر جريانه؛ وهذا يتطلب استمرار عطائه. صحيح مسلم: كتاب الوصية، باب ما يلحق الرجل من الثواب بعد وفاته . سنن الترمذى: كتاب الأحكام ، باب فى الوقف.

وفي الحديث المتفق عليه أن النبي صلى الله عليه وسلم قال لعمر : « إن شئت حبست أصلها وتصدقت بثمرتها... » حيث نص على منع التصرف فى العين الموقوفة بما يفتوت مقصدها، وهذا يقتضى وجوب المحافظة على العين عامرة منتجة. والحديث أخرجه البخارى فى صحيحه: كتاب الوصايا، باب الوقف كيف يكتب؛ ومسلم فى صحيحه: كتاب الوصية، باب الوقف .

² ملخصة من بحث الدكتور أحمد محي الدين أحمد: تطبيق نظام البناء والتملك BOT فى تعمیر الأوقاف والمرافق العامة، المقدم إلى مجمع الفقه الإسلامى الدولى المنعقد فى دورته التاسعة عشرة فى إمارة الشارقة - الإمارات العربية المتحدة، من 1 إلى 5 جمادى الأولى 1430هـ، الموافق 26 - 30 نيسان/إبريل 2009م، ص 2 وما بعدها.

- للمشروع والتي تؤمن إكمال المشروع، وفي حالة وجود أية قصور فإن الحكومة سوف لا تتحمل مخاطر تأجيل أو فشل المشاريع الممولة؛
- ب- إن مشاركة القطاع الخاص في تصميم وبناء وتشغيل المرافق الأساسية سوف يؤدي إلى تنفيذ تلك المرافق بدرجة عالية من الكفاءة والتي تعنى تكلفة أقل وجودة مرتفعة وزمن أقل في التنفيذ مقارنة بأسلوب تمويل هذه المرافق بوسيلة القروض العامة؛
- ج- بما أن القطاع الخاص الذي يقوم بتمويل المشروع أو المشاريع بأسلوب BOT سوف يستوفى تكاليف المشروع و أرباحه من التدفقات النقدية للمشروع فإن الدولة وبالتالي دافعي الضرائب سوف لا يتحملون الأعباء التمويلية لتلك المشاريع ، وبالتالي تكون هناك عدالة في توزيع الأعباء المالية للمشاريع الممولة وذلك لأن المستفيد المباشر من المشروع هو الذي يقوم بدفع رسوم الاستخدام وبالتالي تحمل أعباء المشروع؛
- د- يساعد الدولة على توجيه مواردها العامة إلى القطاعات الاجتماعية والخدمية مثل قطاعي التعليم والصحة؛
- هـ- تشجيع وتفعيل استثمارات القطاع الخاص الأجنبي والمحلي و توفير العملة الأجنبية من خلال مشاركة القطاع الخاص الأجنبي في تمويل وتنفيذ تلك المشروعات؛
- و- توفير فرص عمل جديدة آخذاً في الاعتبار طول فترة إنشاء وتشغيل مثل هذه المشروعات؛
- ز- استقطاب التكنولوجيات الحديثة والخبرة الفنية التي تحرص شركة المشروع على استخدامها لتحقيق الفاعلية والسرعة اللازمة لإنشاء المشروع واستغلاله؛

ح- رفع كفاءة التشغيل ورفع مستوى خدمات البنية الأساسية لما يتوفر للقطاع الخاص من إمكانيات مالية وفنية وإدارية حديثة؛

ط- تنشيط سوق المال نتيجة لجوء شركة المشروع إلى مصادر تمويل متعددة منها طرح أسهم وسندات؛

ي- و بالنسبة للقطاع الخاص فهناك عدة مزايا منها :

- تحقيق العديد من العوائد المالية والفنية والاستثمارية؛
- فتح مجالات جديدة لأنشطة القطاع الخاص؛
- سداد قروض المشاريع يتم بصورة أساسية من الإيرادات المستقبلية التي يديرها تشغيل المشروع؛

• توزيع المخاطر على الأطراف المنفذة للمشروع نتيجة وجود حزمة تعاقدية متعددة الأطراف وليس عقداً واحداً .

ثانياً: الخصائص المشتركة بين الوقف العقاري والـ BOT

مبدئياً توحي عبارات: الإعمار، البناء، الإحياء، التمكين... وغيرها من المصطلحات التي تحمل معاني العمران من أجل رفاهية المجتمعات ورخاء العيش فيها- وهي دوائر يشترك فيها الوقف مع هذا النظام- بأن هناك تقاطعات هامة بين الوقف العقاري والـ BOT.

وفعلاً وبالرجوع إلى التراث الفقهي الإسلامي نجد أن بؤادر تطبيقات هذا النظام ظهرت مبكراً في الفقه الإسلامي، في آراء فقهية صدرت قبل القرن الخامس الهجري¹ تشير بصراحة ووضوح إلى عقد الـ BOT ، ما يؤكد أن

¹ جاء في كتاب "الأم" للإمام الشافعي: "ولو أن رجلاً أكثرى من رجل أرضاً بيضاً ليزرعها شجراً قائماً على أن له الشجر وأرضه، كان في الشجر ثمر بالغ أو غض أو لم يكن فيه، كان هذا كراء جائزاً كما يكون بيعاً جائزاً . قال الربيع : يريد أن لصاحب الأرض البيضاء الشجر وأرض الشجر (الأم ، ج 4 ، ص 22 ، باب كراء الأرض البيضاء .

وقال ابن القاسم "في رجل قال لرجل أعني عرضتك هذه أبنيتها بعشرة دنانير أو بما دخل فيها على

هناك عناصر أو صفات مشتركة بين الوقف والـ BOT تتمثل في الآتي¹ :

1. الاستمرارية والتأبيد

كما هو معلوم يرى جمهور الفقهاء بأن مقتضى عقد الوقف الدوام والاستمرار ، وهذا من ضمن الأسباب التي منحته الشخصية الاعتبارية من حيث الحقوق والالتزامات ، وأهم نتيجة تطبيقية لهذه الخاصية هي أن أول مصرف من مصارف غلة الوقف شرعاً هو الإنفاق على عمارته أو صيانته حتى يستمر في تقديم الخدمات أو في توليد الدخل مستقبلاً ، وهذه الأولوية يجب الالتزام بها سواء اشترطها الواقف أو لم يشترطها.

فإذا ما نظرنا إلى الـ BOT نجد أن معظم إن لم يكن كل مشروعاتها عبارة عن مشروعات طويلة الأجل تستمر لسنوات طويلة تدر عائداً للممولين ثم لا بد أن تسلم بعد ذلك مصانة تماماً وقابلة للاستمرار وجريان الدخل المتوقع منها لصالح المستفيدين بما يشبه التأبيد والدوام.

2. الحاجة إلى السيولة

إن الخاصية البارزة في الأموال الوقفية العقارية هي أنها أموال جامدة منعدمة السيولة. بينما يتطلب أي مشروع استثماري منتج عناصر وعوامل الإنتاج من رأس المال والعمل والمواد الأولية... وغير ذلك من النفقات، وحتى استثمار عقار معين عن طريق الإيجار وهي أبسط صورة فإنه يتطلب أعمالاً تستلزم إنفاقاً نقدياً من صيانة ومتابعة المستأجرين ومصروفات التعاقد معهم، وتعظم الحاجة إلى السيولة كلما تعقد شكل الاستثمار كأن يراد استثمار

¹ أن أسكنها في كل سنة بدينار حتى أوفي ما غرمت فيها واصلحت ، قال : إن سمي عدة ما يبينها به وما يكون عليه في كل سنة فذلك جائز ، وإن لم يسم فلا خير فيه". البيان والتحصيل لأبي الوليد ابن رشد القرطبي ، ج 8 ، ص 461 ، كتاب الجعل والإجارة.

¹ ينظر: أنس الزرقاء: الوسائل الحديثة للتمويل والاستثمار للوقف وقائع ندوة 16 إدارة وتنمية ممتلكات الأوقاف - البنك الإسلامي للتنمية - المعهد الإسلامي للتدريب والبحوث ، ص 184.

الأراضي الوقفية عقارية أم زراعية للبناء فوقها أو لزراعتها إذن فلا مناص من لجوء الأوقاف إلى الأطراف الممولة لتغطية الحاجة إلى السيولة. وهكذا تضمن آليات الـ BOT بكل أشكالها وأنواعها تغطية جانب النقص في قدرة الأطراف على تمويل إنشاء وصيانة المرافق العامة الأساسية- والأوقاف واحدة منها، حيث أن القطاع الخاص محلياً أو أجنبياً سوف يتكفل بتمويل الوقف ويستوفي تكلفته وأرباحه لاحقاً من التدفقات النقدية للمشروع.

3. الحاجة إلى الإدارة المتخصصة ذات الكفاءة

إذا أرادت الأوقاف أن تدخل في أي مشروع استثماري ستجد نفسها تفتقر إلى عنصر الإدارة أي إلى عنصر تشغيل المشروعات والإشراف عليها من أجل تنفيذ المشروعات بكفاءة وهذا ما دعى المهتمين بأمر تطوير الأوقاف إلى تصميم عدة نماذج لإدارة واستثمار ممتلكات الأوقاف بعيداً عن الإدارة البيروقراطية للحكومات، ولقد برع القائمون على أمر الـ BOT في إقامة نموذج إداري متميز يمكن للأوقاف أن تستفيد منه عن طريق شبكة إشرافية تتدرج من متعهد المشروع وشركة المشروع إلى المقاول والمشغل Operator وهي الشركة التي تتولى مسئولية التشغيل التجاري للمشروع وإدارته بالإضافة إلى الاستشاريين في مجالات التمويل والتشريع والهندسة والتأمين¹

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية والاقتصادية لعقد الـ BOT في القانون الجزائري

لم يستقر القانون المقارن على رأي موحد حول الطبيعة القانونية لعقد BOT، هل هي من عقود القانون الخاص، ينطبق عليها ما ينطبق على عقود القانون الخاص من تساوي الأطراف القانونية للأطراف المتعاقدة، استناداً إلى

¹ محمد عبد العزيز عبد الله: الاستثمار الأجنبي المباشر في الدول الإسلامية في ضوء الاقتصاد الإسلامي، ط1، دار النفائس، الأردن، 2005 م، ص.

مبدأ سلطان الإرادة ، وأن العقد شريعة المتعاقدين؟ أم هي عقود ذات صبغة إدارية تخضع لقواعد القانون الإداري؟ أم هي عقود ذات طبيعة خاصة؛ فهي من عقود الإدارة العادية التي تخضع منازعاتها للقانون الخاص؟ كما ذهب إليه رأي ثالث¹.

والذي يهمننا هو تكييف القانون الجزائري لهذا النوع من العقود (أولاً) على اعتبار أنه لا يوجد تشريع خاص ينظم التعاقد بهذا النوع من العقود مثل ما هو الحال عليه في بعض الدول. وما إذا كانت المعطيات والآليات الاستثمارية العقارية الوقفية في النظام القانوني الجزائري تستوعب مثل هذا النوع من العقود (ثانياً).

أولاً: التكييف القانوني لعقد الـBOT في القانون الجزائري وأهم تطبيقاته

1. التكييف القانوني لعقد الـBOT في القانون الجزائري

سبقنا الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يصدر تشريعات تتناول التعاقد وقف نظام الـBOT بصورة صريحة. لكن في نفس الوقت لا يمكن القول بأن القانون الجزائري أغفل هذا النظام، ذلك أنه بتحليل بعض التشريعات والنصوص القانونية، نجد أنها أشارت إلى هذه الطائفة من العقود ضمناً في سياق النصوص التشريعية التي تنظم عقود الامتياز² من خلال

¹ أنظر: جابر جاد نصار: العقود الإدارية، ط2، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2005، ص 96 وما بعدها.

² عقد الامتياز هو: "عقد بين الدولة وطرف آخر لإقامة مشروع يتعلق غالباً بالمرافق العامة يتم إنشاؤه بمواصفات معينة". وله صور ثلاث:

الأولى: أن ينشئ الحاصل على الامتياز مشروعاً بمواصفات معينة على أرض للدولة يكون مملوكاً لها، وتكون منافعه مملوكة لصاحب الامتياز مدة معينة تعود بعدها للدولة؛

الثانية: أن ينشئ الحاصل على الامتياز مشروعاً بمواصفات معينة يكون ملكاً له ولكن على أرض للدولة وينتفع به مدة معينة ثم يملك إنشاءات المشروع إلى الدولة؛

الإشارة إلى المراحل المختلفة التي يمر بها إنجاز وتنفيذ هذه العقود من إنجاز، واستغلال، وتسليم (إعادة الملكية للدولة).

طبعا المقام لا يسع لعرض كل النصوص القانونية التي تعين على التكييف القانوني لهذا العقد لتعددتها وتأثيرها في تشريعات مختلفة، لذلك تقتصر على نماذج يُقاس عليها غيرها، وتفصيل ذلك كما هو آت:

ورد في المادة 17 من قانون المياه¹: ((تخضع كذلك للأملك العمومية الاصطناعية للمياه المنشآت والهياكل التي تعتبر ملكا يرجع للدولة بدون مقابل بعد نفاذ عقد الامتياز أو التفويض للإنجاز والاستغلال المبرم مع شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص)).

فكما هو واضح تشير القراءة الأولية لنص المادة إلى تضمينها كافة مراحل عقد BOT (البناء - التشغيل - نقل الملكية) والمعبر عنها في نص المادة ب: الإنجاز، ثم الاستغلال (التشغيل) وأخيرا نقل الملكية، كما فصل نص المادة في مسألة ملكية المشروع، حيث صنفه ضمن الأملك العمومية التابعة للدولة.

كذلك نصت المادة 81 من نفس القانون على أنه: ((يمكن بموجب هذا القانون، منح امتياز إنجاز واستغلال هياكل تحلية مياه البحر أو نزع الأملاح والمعادن من المياه المالحة من أجل المنفعة العمومية، طبقا لأحكام الأمر رقم 01-03 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1425 الموافق 20 غشت سنة 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار)). وهذا يعني أن اتفاقيات

الثالث: أن ينشئ الحاصل على الامتياز مشروعاً بمواصفات معينة على أرض للدولة وتكون إنشاءات المشروع أيضاً ملكاً لها، ويشتركان في إيرادات المشروع حسب الاتفاق، وذلك طوال مدة محددة يتم بعدها تملك المشروع إلى الحاصل على الامتياز.

¹ قانون رقم 05-12 مؤرخ في 28 جمادى الثانية عام 1426 الموافق 4 غشت سنة 2005، يتعلق بالمياه. ج.ر.ج. رقم 60 بتاريخ 4 سبتمبر 2005، ص 3.

الاستثمار المتعلقة بإنجاز مشروعات تحلية مياه البحر المبرمة بين الدولة الجزائرية والمستثمرين، تعد أبرز التطبيقات العملية لعقد الـ BOT .

نص القانون المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات¹ في الفقرة 9 من المادة 2 على أن: ((الامتياز: حق تمنحه الدولة لمتعامل، يستغل بموجبه شبكة و يطورها، فوق إقليم محدد ولمدة محددة، بهدف بيع الكهرباء أو الغاز الموزع بواسطة القنوات)). كذلك نصت المادة 7 من القانون نفسه على أنه: ((ينجز المنشآت الجديدة لإنتاج الكهرباء و يستغلها كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص أو العام، حائز رخصة للاستغلال)).

ومن بين النصوص القانونية التي تدل على أن مضمون عقد الـ BOT متوافر في القانون الجزائري، المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 11 - 220² التي نصت على: ((امتياز إقامة هياكل لتحلية مياه البحر أو نزع الأملاح أو المعادن من المياه المالحة غير قابل للتنازل عنه ولا يمكن أن يكون محل كراء من الباطن للغير تحت طائلة البطلان)).

مما تقدم نستخلص من هذه النصوص أن عقود الاستثمار التي تبرمها الدولة الجزائرية في ظل الواقع القانوني، بخصوص إنجاز مشاريع في قطاعات أساسية تدخل ضمن البنية التحتية، تعد تجسيدا عمليا لعقود الـ BOT . وما يؤكد هذه الحقيقة، أن تلك العقود تتوفر على نفس خصائص عقود الـ BOT ؛

¹ قانون رقم 01-02 مؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002، يتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات. ج.ر.ج. رقم 08 بتاريخ 6 فبراير سنة 2005، ص 4.
² المرسوم التنفيذي رقم 11 - 220 مؤرخ في 10 رجب عام 1432 الموافق 12 يونيو سنة 2011، يحدد كفاءات امتياز استعمال الموارد المائية بإقامة هياكل تحلية مياه البحر أو نزع الأملاح أو المعادن من المياه المالحة من أجل المنفعة العمومية أو تلبية الحاجيات الخاصة، ج. ر. ج. عدد 34 بتاريخ 19 يونيو 2011، ص 8.

التي هي¹:

نظام BOT نظام تعاقدية

إذ ينشأ بتوافق إرادتين - أو أكثر - على إنشاء مشروع معين، بتمويل من المستثمر، على أن يكون له حق إدارته، وجني عائدته، خلال فترة محددة، ثم يعيده إلى المالك في حالة جيدة تسمح باستمرار استغلاله مستقبلاً، وهذا المعنى يفيد أن إرادتين اتجهتا إلى إحداث أثر معين، فتوافقنا عليه، بالصيغة المناسبة، بعد أن تراضيا على جميع أركان الاتفاق المنشئ له، وليس العقد إلا ذلك.

ولا ينفي الصفة التعاقدية عن اتفاق الإدارة مع شركة المشروع أن يتخذ التعبير عن الإدارة - خصوصاً من جانب الإدارة - أشكالاً غير معهودة في العقود الخاصة البسيطة، ولا يغير من هذه الحقيقة وجود اتفاقات فرعية عديدة، كاتفاق الترخيص الذي تبرمه الإدارة مع المستثمر، وما قد يعقد بين شركة المشروع وبعض جهات الإقراض أو التمويل التي يلجأ إليها لتدبير مبالغ التمويل اللازمة، أو ما يعقد بين شركة المشروع ومقاول التشييد، أو بينها وبين شركات الصيانة، ونحو ذلك، لأن المعول عليه في الحكم هو هذا الاتفاق الذي يتم بين المستثمر (شركة المشروع) والمالك - أو نائبه - وهذا الاتفاق تتوافر فيه سمات العقد.

عقد BOT من عقود التمويل والاستثمار

التمويل هو: تغطية نفقات أي مشروع أو عملية اقتصادية، لأن المال أعم من أن يكون نقداً أو عيناً. أما الاستثمار فهو: استخدام الأموال في الإنتاج، إما مباشرة بشراء الآلات، ولما بطريقة غير مباشرة كسواء الأسهم والسندات.

¹ جابر جاد نصار، مرجع سابق، ص 101-102.

وفي نظام BOT يطلب المالك التمويل بغرض استثمار ثروة طبيعية، أو عين مملوكة خربت أو وهنت ثمرة الانتفاع الحالي بها ، أي أنه يسعى في الأساس إلى تغطية نفقات استثمار جديد ، في حين يسعى المستثمر إلى تشغيل ما يملك من نقد لزيادته بالطرق النظامية المشروعة، ويجمع الشراح على أن التمويل هو العنصر الأهم في مشروعات BOT، فما لجأت إليه الدول والهيئات إلا لعجزها عن تمويل المشروعات أو المرافق العامة. ولاعتباره شكلا من أشكال الاستثمار أهمية في تمكين المستثمر من الاستفادة من قوانين الاستثمار ، التي عادة ما تقدم تسهيلات في الإجراءات ، وامتيازات في الإنتاج والتسويق، وإعفاءات من بعض الرسوم والضرائب. عقد BOT عقد ذو طبيعة خاصة

لا جدال في أن أكثر التمويل بأسلوب BOT كان وليد التجاء الدولة إلى طلب التمويل لإقامة مشروعات البنية التحتية ، والمرافق العامة ، ومن هذا المنظور صح أن يقال إن BOT عقد امتياز في صورة متطورة، حيث تعهد الإدارة للملتزم، على نفقته ومسئوليته، بمهمة إنشاء وإدارة واستغلال مرفق عام لمدة معينة، مقابل رسوم يتقاضاها من المنفعين بخدمات مرفق الامتياز ، مع الخضوع للقواعد الأساسية التي تضبط سير المرافق العامة، فضلا عن الأحكام الواردة في عقد أو رخصة الامتياز أي أن العقد يحتوي على شروط استثنائية لصالح الإدارة أو الدولة، وهذه الشروط غير مألوفة في عقود القانون الخاص وعلى أساس ذلك قيل إن عقود البناء والتشغيل وإعادة عقود الـ BOT ذات طبيعة خاصة.

عقد BOT يوفر البيئة المناسبة للتنمية الاقتصادية

ذلك أن هذه العقود توفر فرصة مناسبة لنقل التكنولوجيا الحديثة إلى الدول النامية، فالقطاع الخاص الذي يضطلع بإنشاء وتشغيل المرفق له مصلحة محققة في استخدام هذه التكنولوجيا سواء في الإنشاء أو التشغيل،

وتحديثها بصفة مستمرة.

فضلا عن ذلك فإنه ينقل مخاطر تمويل إنشاء هذه المرافق أو تحسين ظروف العمل بها إلى القطاع الخاص مما يخفف العبء عن ميزانية الدولة المحدودة الموارد، كما أنها تغني عن لجوء الدولة إلى الاقتراض الخارجي وما يترتب عليه من اختلالات في الميزانية العامة وأعباء خدمة هذه الديون.

الجزائري القانون في BOT إلى التطبيقات العملية لعقد

تتجلى أهم التطبيقات العملية لهذه العقود، في مجال تحلية مياه البحر، والتي بلغ مجموع المشاريع المتعلقة بها 12 مشروعاً على امتداد الساحل الجزائري، وتم التعاقد فيها بموجب القانون 03-01 المتعلق بالاستثمار، في شراكة أطرافها: الدولة الجزائرية ممثلة في الشركة الجزائرية للطاقة (AEC) Algerian Energy Company ومجموعة من الشركات العالمية ذات الخبرة في مجال إنجاز وتسيير منشآت تحلية مياه البحر¹.

وقد تم إنشاء الشركة الجزائرية للطاقة في ماي 2001، بهدف تطوير المشاريع في مجال الطاقة، بمساهمة متساوية بين مجعسي سوناطراك و سونلغاز المملوكين للدولة، يتمثل دورها في إنشاء شركات مشروع في مجال الطاقة بالشراكة مع شركات ومجمعات أخرى، وتأخذ هذه الشركة شكل المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري².

ومن أهم المشاريع والعقود التي أبرمتها الشركة:

مشروع (Hamma Water dessalination) لتحلية مياه البحر

¹ Études de l'OCDE sur l'eau Infrastructures en eau et secteur privé: Guide de l'OCDE pour l'action publique, OECD Publishing, 11 janv. 2012 , pp. 106-107.

² SOGESID, " Approvisionnement en Eau et Assinissement au Niveaux Local : rapport par Pays: Algérie", Union Européen, Novembre 2005, p. 12.:

متوفر على الخــــط :

<http://www.emwis.org/countries/fo1749974/semide/PDF/Sogesid-algeria>

بالحامة بالجزائر العاصمة، والذي بموجبه، تقوم هيئة المشروع المسماة (HWD spa) التي هي عبارة عن شراكة بين الشركة الجزائرية للطاقة AEC بحصة 30% وشركة General Electric Aionics Hamma Holdings هي شركة الخاضعة للقانون الإيرلندي بحصة 70% من رأس مال شركة المشروع¹.

ووفق نفس الأسلوب (BOT) تم إنشاء شركة مشروع (kahrama) لتحلية مياه البحر بأرزويو - وهران، بموجب اتفاقية استثمار بين الشركة الجزائرية للطاقة (AEC) بمساهمة 5%، والشركة الجنوب إفريقية (Black And Vitch) بنسبة 95%. و تمتد هذه الاتفاقية لمدة 30 سنة ابتداء من دخولها حيز التنفيذ²

ثانيا: الآليات الاستثمارية العقارية الوقفية في النظام القانوني الجزائري حفاظا على استمرار وديمومة الأملاك الوقفية، بما يجعلها تؤدي الغرض الذي حُبست لأجله، أكد المشرع الجزائري على ضرورة استثمار وتنمية هذه الأوقاف بالنظر إلى ما تؤديه من وظيفة اجتماعية واقتصادية وذلك طبقا للقانون 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف 91-10³. وقد نص المشرع الوقفي على آليات استثمار واعمار

¹ تمت الموافقة على اتفاقية الاستثمار بشأن هذا المشروع، من قبل المجلس الوطني للاستثمار بتاريخ 17 جانفي 2005.

² ج.ر.ج.ج، عدد 07 بتاريخ 28 يناير 2007، ص 33.

³ القانون رقم: 91-10، المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 إبريل سنة 1991، المتضمن قانون الأوقاف الجزائري، ج.ر.ج.ج، عدد: 21، بتاريخ 23 شوال عام 1411 الموافق 8 مايو 1991. المعدل بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 28 صفر عام 1422 الموافق 22 مايو سنة 2001، ج.ر.ج.ج، العدد 29 بتاريخ 29 صفر عام 1422 الموافق 23 مايو سنة 2001. ثم بالقانون رقم: 02-10 المؤرخ في 10 شوال عام 1423 الموافق 14 ديسمبر سنة 2002. ج.ر.ج.ج. ج. العدد 83 بتاريخ 11 شوال 1423 الموافق 15 ديسمبر سنة 2002.

الأراضي(العقارات) الوقفية العاطلة وهي:

1. **عقد الحكر¹**: وهو تخصيص جزء من الأرض العاطلة للبناء أو للغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد، مع إلزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بهذه الأرض، كما له أن يرث حقه هذا خلال مدة العقد.
 2. **عقد المرصد²**: سمحت نفس المادة باستثمار وتنمية الأراضي الوقفية بهذا العقد الذي يسمح بموجبه لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء، وله حق التنازل عنه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار.
 3. **عقد المقاول³**: سواء كان الثمن حاضرا كليا أو جزئيا.
 4. **عقد المقايضة⁴**: الذي يتم بموجبه استبدال جزء من البناء بجزء من الأرض.
 5. **عقد الترميم أو التعمير⁵**: يخص العقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب والاندثار، حيث يدفع المستأجر بموجب هذا العقد ما يقارب قيمة الترميم أو التعمير مع خصمها من مبلغ الإيجار مستقبلا.
- ولا يساورنا أدنى شك في أن المشرع الوقفي يتشوف من خلال تنويع الأساليب الاستثمارية في الأوقاف العقارية، إلى الاستفادة من مختلف الخبرات التقنية والهندسية وأساليب الإنشاء والإدارة الحديثة المحلية والدولية... ومثل هذه الأهداف لا يمكن في الواقع تحقيقها في ظل نظام قانوني جامد لا يتمتع

¹ المادة 26 مكرر 2.

² المادة 26 مكرر 5.

³ المادة 26 مكرر 6.

⁴ المادة 26 مكرر 6.

⁵ المادة 26 مكرر 7.

بالمرونة مثل ما تتطوي عليه عقود الـ BOT. لذلك حريٌّ بالمشرع الوقفي أن يُدرج هذا النظام ضمن الأدوات الاستثمارية العقارية، والاستفادة من عديد التجارب الناجحة في هذا المجال¹.
خاتمة ونتائج

لا تزال هناك الكثير من التفاصيل الفنية والقانونية والتمويلية المتعلقة بنظام الـ BOT تحتاج إلى بيان وتفصيل، لكن ما أوردهنا في هذا البحث يقود إلى قناعة مفادها أنه يمكن استخدام عقود الـ BOT في تمويل مشروعات الأوقاف العقارية بمختلف أنواعها وأشكالها، لما توفره من قدرات تمويلية وإدارية وفنية وسجل نجاحات عملية في مختلف البيئات خدمت الأغراض التجارية والاجتماعية والخيرية.

وبعد هذه المعالجة المقتضية للموضوع انتهى الباحث إلى مجموعة من الاستنتاجات، منها:

¹ هناك تجارب رائدة في هذا المجال في العالم العربي والإسلامي. فعلى صفحة مؤسسة تنمية أموال الأوقاف الأردنية ورد الخبر أن المؤسسة تستثمر الأوقاف وفقاً لعدة أساليب، من بينها نظام الـ B.O.T، وأن من المشروعات التي وقعت اتفاقيات لتنفيذها من قبل القطاع الخاص بأسلوب الإجارة الطويلة (B.O.T) مشروع قلل الصوفية، ومشروع الاستقلال مول. وتجري المؤسسة حالياً مفاوضات مع بعض المستثمرين من القطاع الخاص لتنفيذ مشروعات استثمارية على بعض قطع الأراضي الوقفية في عمان وعجلون والعقبة.

وفي خبر نشرته صحيفة الرياض السعودية بعدد رقم 14497 بتاريخ 25 صفر 1929، في لقاء مع وزير الأوقاف اليمني أشار فضيلته إلى تبني وزارته لصيغ جديدة لم تكن مستعملة أو معروفة من قبل، وعلى رأس هذه الصيغ نظام الـ (B.O.T) الوقفي.

وعلى ما نشرت جريدة الخليج الإماراتية فإن مؤسسة الأوقاف وشئون القصر بإمارة دبي تنفذ حالياً عدداً من المشاريع العقارية تبلغ تكلفتها نحو مليار درهم إضافة إلى توقيع عقود لإقامة 15 مشروعاً جديداً بنظام الـ B.O.T على أراضي الأوقاف المملوكة للمؤسسة، وذلك في إطار خطة المؤسسة الإستراتيجية لزيادة وتنمية أموال القصر، على ما ذكر مدير إدارة الاستثمار والتطوير العقاري.

● عقود الـ BOT هي اتفاق بين الدولة متمثلة في الجهة المختصة، وأحد اشخاص القانون الخاص وطنيا كان أم أجنبيا أم مشتركا والذي يسمى بشركة المشروع، وبموجبه تلتزم هذه الأخيرة بإنشاء مرفق من مرافق البنية التحتية على نفقتها، ثم تقوم بتشغيله واستغلاله خلال المدة المتفق عليها في العقد، ثم تعيد نقل ملكيته للدولة بدون مقابل أو بقابل رمزي.

● اختلف الفقه والقضاء حول التكييف القانوني لعقود الـ BOT ، حيث يميل أكثرهم إلى الطبيعة الإدارية لهذه العقود وأنها صورة متطورة لعقود الامتياز.

● لهذا العقد (BOT) إرهاصات وبدايات في التراث الفقهي الإسلامي كالحكر وعقد الإجاريتين والمرصد ونحوها، لذلك يمكن اعتباره من العقود الاستثمارية المجدية في إعمار وتنمية الأوقاف العقارية، دون أن يكون له تأثير على أحكامها الفقهية المتفق عليها.

وكتوصية ندعو المشرع الجزائري إلى تحديث المنظومة القانونية تشريعيا وهيكليا؛ لا سيما التشريعات المتعلقة بالملكية والاستثمار ونقل التكنولوجيا والتشريعات الضريبية... وغيرها من القوانين والتنظيمات التي توفر المناخ المناسب لتطبيق عقود الـ BOT .

قائمة المراجع

الكتب

1. جابر جاد نصار: العقود الإدارية، ط2، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2005.
2. — عقود البوت والتطور الحديث لعقود الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002.

3. على الخفيف: أحكام المعاملات الشرعية طبعة خاصة على نفقة بنك البركة الإسلامي للاستثمار، البحرين.
 4. محمد أبو زهرة: الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1977
 5. محمد عبد العزيز عبد الله: الاستثمار الأجنبي المباشر في الدول الإسلامية في ضوء الاقتصاد الإسلامي، ط1، دار النفائس، الأردن، 2005 م.
 6. مصطفى أحمد الزرقا: المدخل الفقهي العام، ط 9، دار الفكر.
 7. وضاح محمود الحمود: عقود البناء والتشغيل ونقل الملكية (BOT): حقوق الإدارة المتعاقدة والتزاماتها، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، عمان، 2010.
- البحوث العلمية (دوريات - ندوات - مؤتمرات علمية) :
8. أحمد محمد أحمد بخيت: تطبيق عقد البناء والتشغيل وإعادة BOT في تعمير الأوقاف والمرافق العامة، بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنعقد في دورته التاسعة عشرة في إمارة الشارقة - الإمارات العربية المتحدة، من 1 إلى 5 جمادى الأولى 1430هـ، الموافق 26 - 30 نيسان/إبريل 2009م.
 9. أحمد محي الدين أحمد: تطبيق نظام البناء والتمليك BOT في تعمير الأوقاف والمرافق العامة، بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنعقد في دورته التاسعة عشرة في إمارة الشارقة - الإمارات العربية المتحدة، من 1 إلى 5 جمادى الأولى 1430هـ، الموافق 26 - 30 نيسان/إبريل 2009م.
 10. أنس الزرقاء: الوسائل الحديثة للتمويل والاستثمار للوقف ، وقائع ندوة 16 إدارة وتنمية ممتلكات الأوقاف - البنك الاسلامي للتنمية - المعهد الاسلامي للتدريب والبحوث.
 11. علي محي الدين القرّة داغي: تنمية موارد الوقف والحفاظ عليها - دراسة مقارنة، مجلة أوقاف، الكويت، العدد 7، السنة الرابعة، شوال 1425هـ/نوفمبر 2004م.

12. منذر قحف: تمويل تنمية أموال الأوقاف، بحث مقدم إلى ندوة تطوير الأوقاف الإسلامية وتنميتها، البنك الإسلامي للتنمية، نواكشوط، 1997.
13. — الوقف في المجتمع الإسلامي المعاصر، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، الدوحة، قطر، 1419هـ/ 1998م.
14. نبيل محمد على عباس: تجربة المملكة العربية السعودية في مشاريع BOT، دورة تدريبية حول نظام الإنشاء والتشغيل ونقل الملكية BOT، الخرطوم، جمهورية السودان، 2002م.
15. هاني صلاح سرى الدين: الفلسفة التمويلية والتعاقدية لمشروعات البنية الأساسية عن طريق القطاع الخاص، ورقة مقدمة في الدورة التدريبية حول إنشاء المشروعات بنظام BOT، دورة القاهرة، برعاية البنك الإسلامي للتنمية، جدة، السعودية.
16. — الإطار القانوني لمشروعات البنية الأساسية التي يتم تمويلها عن طريق القطاع الخاص بنظام التملك والتشغيل والتحويل في مصر، بحث منشور بمجلة القانون والاقتصاد، عدد 69، كلية الحقوق، جامعة القاهرة. قوانين ونصوص تشريعية
17. القانون رقم: 91-10، المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 إبريل سنة 1991، المتضمن قانون الأوقاف الجزائري، ج.ر.ج.ج. عدد: 21، بتاريخ 23 شوال عام 1411 الموافق 8 مايو 1991. المعدل بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 28 صفر عام 1422 الموافق 22 مايو سنة 2001، ج.ر.ج.ج. العدد 29 بتاريخ 29 صفر عام 1422 الموافق 23 مايو سنة 2001. ثم بالقانون رقم: 02-10 المؤرخ في 10 شوال عام 1423 الموافق 14 ديسمبر سنة 2002. ج.ر.ج.ج. العدد 83 بتاريخ 11 شوال 1423 الموافق 15 ديسمبر سنة 2002.
18. القانون رقم 05-12 مؤرخ في 28 جمادى الثانية عام 1426 الموافق 4 غشت سنة 2005، يتعلق بالمياه. ج.ر.ج.ج. رقم 60 بتاريخ 4 سبتمبر 2005.

19. القانون رقم 01-02 مؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002، يتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات. ج.ر.ج. رقم 08 بتاريخ 6 فبراير سنة 2005.

20. المرسوم التنفيذي رقم 11 - 220 مؤرخ في 10 رجب عام 1432 الموافق 12 يونيو سنة 2011، يحدد كفاءات امتياز استعمال الموارد المائية بإقامة هيكل تحلية مياه البحر أو نزع الأملاح أو المعادن من المياه المالحة من أجل المنفعة العمومية أو تلبية الحاجيات الخاصة، ج.ر.ج. عدد 34 بتاريخ 19 يونيو 2011.

قرارات

21. قرار المجمع رقم 182(8/19) مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي المنعقد في دورته التاسعة عشرة في إمارة الشارقة (دولة الإمارات العربية المتحدة) من 1 إلى 5 جمادى الأولى 1430هـ، الموافق 26 - 30 نيسان (إبريل) 2009م.

مراجع أجنبية

Études de l'OCDE sur l'eau Infrastructures en eau et secteur privé: Guide de l'OCDE pour l'action publique, OECD Publishing, 11 janv. 2012.

SOGESID, " Approvisionnement en Eau et Assinissement au Niveaux Local : rapport par Pays: Algérie", Union Européen, Novembre 2005.

مواقع إلكترونية

<http://www.emwis.org/countries/fol749974/semide/PDF/Sogesid-algeria>.