

تاريخ القبول: 2019/05/27

تاريخ الإرسال: 2019/05/20

شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار
**terms and conditions of operation of the wakfs real
estate intended for investment**

د.مصطفى عايدة

كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البلدة 2

most_aida2013@hotmail.fr

د.مجاوي منصور

كلية الحقوق و العلوم السياسية- جامعة المدية

medjadji_mansour@yahoo.fr

مَجَلَّةُ أَفَاقٍ عِلْمِيَّةٌ

يهدف المقال إلى دراسة شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية المبنية أو الموجهة للبناء لإنجاز مشاريع استثمارية، الواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التعمير التي نص عليها القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

حيث تتم عملية استغلال العقارات الوقفية، التي تهدف إلى ضمان تامين هذه الأملاك وتتميتها، طبقا لما حدده المرسوم التنفيذي رقم 18-213، بموجب عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر، ويكون استغلال هذه العقارات، عن طريق تقديم عروض تفتح باب المنافسة لاختيار أحسن مشروع لفائدة الوقف كقاعدة عامة، أو عن طريق التراضي.

الكلمات المفتاحية: وقف، استثمار، تنمية، استغلال، تهيئة.

Abstract:

This article aims to study the conditions and methods of operation of public wakfs real estate, built or inbuilt, intended for the realization of investment projects. Located in the urbanized or urbanizable sectors, as defined by the planning and

urban planning instruments provided by the law n 90-29 relative to the urban planning and development.

The operation of the exploitation of the wakfs's real estate intended for the realization of investment projects, which aims at ensuring, the valuation and development of property wakf, as defined by Executive Decree No. 18-213 is performed under an administrative contract between the wakfs authority and the investor.

For the purposes of this decree, wakfs properties intended for the realization of investment projects is operated through submission of bids , as a general rule opening the way to competition for the selection of the best project. for the benefit of wakf, or by way of OTC.

Keywords: wakf, development, investment, exploitation, planning.



مقدمة:

ارتبط الوقف في البداية بالجوانب التعليمية، والصحية التي يحتاجها المجتمع، وعلى تكوين شبكات الأمان الاجتماعي للفئات المحتاجة، والفقيرة بما يحقق التكافل الاجتماعي¹، كما خصصت فيما بعد أوقاف لرعاية بعض جوانب البنية الأساسية كشق الطرقات، وصيانتها، وغيرها من الأمور التنموية ، وبالتالي فإن الوقف كما يتضح من مضمونه وحقيقته الاقتصادية هو عملية تنموية متكاملة، وذات أثر اقتصادي بعيد المدى، وأن هناك مجالات واسعة يستطيع أن يساهم فيها أكثر في العملية التنموية.

إن المشرع الجزائري في سعيه المستمر لتثمين و تنمية الأملاك الوقفية العقارية وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية ، عمل على إيجاد الصيغ المناسبة لاستغلالها، فأصدر القانون رقم 01-07 تطبيقا للمادة 45 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف الذي تضمن كفاءات استغلال العقارات الموقوفة، سواء أكانت زراعية أو عقارات مبنية أو حتى المعرضة للخراب، حيث نص على أن

الأراضي الزراعية تستغل عن طريق ، عقد المزارعة والمساقاة، أما البور منها فتستغل عن طريق عقد الحكر، بينما تستغل الأصناف الأخرى عن طريق عقد المرصد وعقد المقاوله، وعقد الإجارة.

رغم هذا الاهتمام من طرف المشرع بقي واقع الاستثمار الوقفي في الجزائر بعيدا عن تحقيق الأهداف المرجوة، وهو ما دفع بالمشرع إلى فتح الباب على أمام الخواص والمستثمرين سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري، للاستثمار في الأملاك الوقفية العقارية المبنية أو القابلة للبناء، وذلك بموجب عقد إداري مبرم بين السلطة المكلفة بالأوقاف و المستثمر يخضع لإجراءات التسجيل و الشهر ، وبناء على دفتر شروط يضبط شروط و كفيات الاستغلال ، بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018 المحدد لشروط و كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية استحدث طريقة جديدة لاستغلال هذه العقارات ، و التي تكون إما عن طريق تقديم العروض كمبدأ عام و أصيل لإبرام الصفقات العمومية ، بفتح باب المنافسة أمام المستثمرين و اختيار أحسن مشروع لفائدة الوقف ، أو عن طريق التراضي كاستثناء على هذا المبدأ.

إن من الأمور المهمة في الاستثمار الوقفي الحرص على الاستغلال الأمثل للوقف من منظور التنمية الاقتصادية. وهذا يتطلب من الوقف الانتقال من التركيز فقط على الاستثمارات العقارية التي قد لا يتحقق بمفردها التنمية الاقتصادية الشاملة كما أنها لا توفر فرص عمل مكثفة بعد إنشائها إلى الاستثمارات ذات القيمة المضافة العالية، كما هو الحال في الاستثمارات في أسهم الشركات، أو غيرها من الاستثمارات في المشاريع المختلفة ذات الأثر في التنمية الاقتصادية.

وهو ما يدفعنا إلى البحث في كفاية هذه الآليات الجديدة المستحدثة لاستغلال الأملاك العقارية الموقوفة ومحاولة إيجاد سبل أخرى خارج الاستثمار العقاري لتفعيل الوقف في التنمية الشاملة عن طريق دراسة النقاط التالية:

أولاً: التطور القانوني لأطر استثمار الأملاك الوقفية ثانياً: شروط استثمار الأملاك العقارية الموقوفة ثالثاً: كفاءات استغلال واستثمار الأملاك العقارية الموقوفة
 أولاً: التطور القانوني لأطر استثمار الأملاك الوقفية: مر استثمار الأملاك الوقفية في الجزائر، بمراحل عديدة:

1 المرحلة الأولى: من الاستقلال إلى صدور القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف: أول إطار لتنظيم الوقف كان المرسوم رقم 64-283 والمتضمن نظام الأملاك الحسبية العامة، الذي لم يلق تطبيقاً من طرف الدولة لأنه وضع في ظروف خاصة، كما لم يحدد فيه الأحكام القانونية التي تلزم الإدارة حماية الأوقاف من الضياع والاندثار.²

ثم صدر بعد ذلك قانون الأسرة رقم 84-11: وقد تناول المشرع في قانون الأسرة بعض أحكام الوقف، ولكنه لم ينص على استثمار الأملاك الوقفية³. وما يميز هذه المرحلة، استحالة الحديث عن استثمار الأموال الوقفية لعدم وجود الأملاك الوقفية، بحكم أن النظام الجزائري استولى على ما تبقى من الأموال الوقفية بإصدار قرار تأميم الأراضي.

2. المرحلة الثانية: من 1991 إلى سنة 2001: تطبيقاً للمادة 46 من دستور 1989، أصدر المشرع القانون رقم 91-10⁴ المتعلق بالأوقاف، حيث حدد هذا القانون القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية وتسييرها وحفظها وحمايتها، ونص في مادته 45 على أن الأملاك الوقفية تنمى وتستثمر وفقاً لإرادة الواقف، وطبقاً لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف حسب كفاءات تحدد عن طريق التنظيم. ليصدر المرسوم التنفيذي رقم 98-381⁵، الذي نص على الإيجار كطريقة لاستثمار الأملاك الوقفية، وما يميز هذه المرحلة⁶:

- . أن هذا القانون صدر بعد تغير نظام الحكم في الدولة الجزائرية،
- . بدأ اهتمام الدولة بالوقف واعتبرته عاملاً أساسياً في التنمية والتكافل الاجتماعي.
- . أن المشرع ذكر مادة واحدة حول استثمار الأملاك الوقفية وهي المادة 45 منه.
- . تأخر صدور النصوص التنظيمية إلى 01 ديسمبر 1998

. ذكر المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 98-381، صيغة واحدة للاستثمار وهي الإيجار.

وطبقا لنص المادة 42 من القانون رقم 91-10 فإن الأملاك الوقفية توجر وفقا لما حدده المرسوم التنفيذي رقم 98-381، حيث أن الأصل في الإيجار يكون بالمزاد العلني واستثناء يمكن اللجوء إلى التراضي.

1. الإيجار عن طريق المزاد: نصت المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 على أن الإيجار يكون عن طريق المزاد، ويحدد السعر الأدنى بإيجار المثل وعن طريق الخبرة وبعد المعاينة واستطلاع رأي المصالح المختصة في إدارة أملاك الدولة أو الجهات الأخرى المختصة.

2. الإيجار عن طريق التراضي: حيث يمكن تأجير الملك الوقفي بالتراضي لفائدة نشر العلم وتشجيع البحث فيه وسبل الخيرات، بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية وبعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف.

وأيا كانت الطريقة المتبعة فإنه لا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير محدودة، وإنما تحدد مدة عقد الإيجار حسب طبيعة الملك الوقفي ونوعه.⁷ وتعتبر هذه الصيغة الأكثر تطبيقا على الأوقاف في الجزائر سواء كانت الأراضى أو المحلات.⁸

3. المرحلة الثالثة: من 2001 إلى 2018: تميزت هذه المرحلة بصدور القانون رقم 01-07⁹، الذي عدل القانون رقم 91-11 المتعلق بالأوقاف، ونص على صيغ جديدة للاستثمار في مجال الوقف نتيجة سياسة الانفتاح التي انتهجتها الجزائر، الذي يساهم في تمويل خزينة الدولة واقتصادها من جهة، ورسده كأداة فعالة للقضاء على العديد من المشاكل الاجتماعية من جهة أخرى¹⁰، وتختلف طريقة استثمار الملك الوقفي بحسب طبيعته:

أ. استثمار الأملاك الوقفية الزراعية: يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمي الأملاك الوقفية إذا كانت أرضا زراعية أو شجرا بأحد العقود الآتية:

. **عقد المزارعة:** ويقصد به إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد.¹¹

. عقد المساقاة: ويقصد به إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره.

ب . استثمار الأرض المبنية أو الموجهة للبناء: أقر المشرع الجزائري إمكانية تشيير العقارات الوقفية القابلة للبناء أو المبنية سواء كانت عاطلة أو مخربة أو آيلة للاندثار بواسطة عقود خاصة ، وذلك بالشكل الذي يجعلها صالحة للانتفاع بها وحفاظا على ديمومة أداء الغرض الذي وجدت من أجله¹²، وسيتم تفصيل ذلك على النحو التالي: . عقد الحكر: يمكن أن تستثمر عند الاقتضاء، الأرض الموقوفة العاطلة بعد الحكر الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء أو للغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد، مع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء أو الغرس وتوريثه خلال مدة العقد.

. عقد المرصد: وهو العقد الذي يسمح بموجبه لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء، وله حق التنازل عنه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار، مع مراعاة المادة 25 من قانون الأوقاف التي تنص على أنه كل تغيير يحدث بناء كان أو غرسا، يلحق بالعين الموقوفة ويبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير .

. عقد المقاول: سواء كان الثمن حاضرا كليا أو مجزءا طبقا للمادة 549 من القانون المدني.

. عقد المقايضة: الذي يتم بمقتضاه استبدال جزء من البناء بجزء من الأرض، مع مراعاة أحكام المادة 24 من القانون رقم 91-10، والتي حددت حالات تعويض عين موقوفة أو استبدالها إلا في الحالات الآتية: . حالة تعرضه للضياع أو الاندثار .

. حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع عدم إمكان إصلاحه.

. حالة ضرورة عامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام في حدود ما تسمح به الشريعة الإسلامية.

. حالة انعدام المنفعة في العقار الموقوف وانتفاء إتيانه بنفع قط، شريطة تعويضه بعقار يكون مماثلا أو أفضل منه.

. **عقد الترميم أو التعمير:** يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمي العقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب والاندثار بعقد الترميم أو التعمير الذي يدفع للمستأجر بموجبه ما يقارب قيمة الترميم أو التعمير، مع خصمها من مبلغ الإيجار مستقبلا.

ثم صدر مرسومان تنفيذيان، الأول في 2014، وهو المرسوم التنفيذي رقم 14-70، الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، والثاني في 2018، وهو المرسوم التنفيذي رقم 18-213، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

ثانيا: **شروط استثمار الأملاك العقارية الموقوفة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 18-213¹³:**

انحصر الاستثمار الوقفي في السابق في الإيجار، سواء (السكنات، المحلات، الأراضي)، علما أن عددا كبيرا من الأصول أجر منذ الاستقلال بأثمان رمزية، وبالتالي لا تعود بإيرادات معتبرة للصندوق المركزي للأوقاف، كما أن هناك نسبة كبيرة تقترب من 8% من الأصول الوقفية عاطلة عن الإنتاج¹⁴، وهو ما دفع المشرع إلى إصدار المرسوم التنفيذي رقم 18-281، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية¹⁵، وقد صدر هذا المرسوم تطبيقا للمادة 26 مكرر 11 من قانون الأوقاف، التي تمنح للسلطة المكلفة بالأوقاف حق إبرام عقود في إطار تنمية واستثمار الأملاك الوقفية، أي أن المرسوم التنفيذي صدر بعد 17 سنة، وهي فترة طويلة جدا، ضاع خلالها الكثير من المصالح.

وقد أراد المشرع بإصداره لهذا المرسوم، ضمان تثمين الأملاك العقارية الموقوفة وتنميتها، حيث يشكل هذا المرسوم منعطفا هاما في حركة الأوقاف بالجزائر، لأنه سيساهم في دعم الخزينة العمومية وتخفيف العبء عليها، عن طريق فتح المجال للخواص في استثمار الأملاك الموقوفة عن طريق أسلوب الصفقات العمومية وتمويل استثماراتهم، مع تحقيق عائد ثابت للخزينة العمومية، وهو ما يتفق مع توجه بعض

الفقهاء الذين يعتبرون أن الوقف هو نفسه الاستثمار، لأن الاستثمار يراد به إضافة أرباح إلى رأس المال لتكون المصاريف من الربح فقط، فيبقى رأس المال محفوظا بل مضافا إليه الربح الباقي ليؤدي إلى كفاية الإنسان وغناه.¹⁶

وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 18-213، الضوابط القانونية لسير عملية الاستثمار، كما يلي:

1. الشروط المتعلقة بالعقار :

أ. أن يقع الاستثمار في العقار الحضري: أي على الأراضي الواقعة في القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير¹⁷، المنصوص عليها في القانون رقم 90-29¹⁸ المتضمن التهيئة والتعمير، وانطلاقا من ذلك فإن العقارات الوقفية التي تكون محلا للاستثمار عليها لا تخرج عن الأصناف التالية:

- . الأراضي غير المبنية، الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية،
- . العقارات المبنية، الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية،
- . العقارات المبنية التي تحتاج إلى إعادة تهيئة أو توسعة أو إدخال تحسينات عليها أو هدم بغرض إعادة البناء، أو تغيير استعمالها الأولي لاستقبال المشاريع الاستثمارية.

وفي جميع الحالات، تدمج مرافق المشروع الاستثماري ضمن العقارات الوقفية العامة.

وتستثنى من مجال تطبيق هذا المرسوم، الأملاك الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي، التي تخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70¹⁹، و تستغل عن طريق الإيجار.

2. الشروط المتعلقة بالمستثمر: . يمكن كل الأشخاص الطبيعية أو الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري، الترشح للاستفادة من العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار قصد استغلالها.

ويفهم من هذا أن الاستثمار مفتوح أيضا للأجانب إذا كانوا خاضعين للقانون الجزائري وفق ما يقرره القانون المدني، ويشترط على كل شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص، يرغب في الاستثمار، أن يثبت موطنه أكيدا ويتمتع بحقوقه المدنية.

3. الشروط المتعلقة بالمشروع الاستثماري: وتتمثل فيما يلي:

أ. أن يكون المشروع الاستثماري وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الوقف، وهو ما نصت عليه صراحة المادة 45 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف: "تستغل وتستثمر وتنمي الأملاك الوقفية وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف"، نظرا لأن الوقف قرية إلى الله عز وجل، وبالتالي فإن الجانب الشرعي من أحكامه يكتسب أهمية خاصة سواء في استثمار أعيانه، أو إدارة أمواله أو صرف غلته، ولذلك فإنه من الضروري لمؤسسة الوقف أن تراعي الضوابط الشرعية في كافة جوانبه خاصة في العملية الاستثمارية.²⁰ وتتمثل أهم الضوابط التي ينبغي الالتزام بها في هذه العملية فيما يلي²¹:

. تحقيق المصلحة في إعمار الوقف، أو على الأقل أن يغلب على الظن تحقق هذه المصلحة.

. أن يصدر قرار تعميم وتمويل أو استثمار ممن له النظارة على الوقف.
 . مراعاة أمانة القائم على الإعمار: إذ لا بد من التحري الدقيق لأمانة القائمين على الأوقاف، ضمانا للتصرف السليم والنزاهة في الإعمار.
 . ألا يخالف الإعمار الوقفي نص الواقف الصريح.

ب. يجب أن يكون المشروع الاستثماري مطابقا لأدوات التهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتعمير في حالة غيابها وقواعد النظافة وحماية البيئة، وإذا كان المشروع سيقام في مناطق التراث الثقافي فيجب على المستثمر احترام أحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بالتراث الثقافي ومخططات تهيئة المواقع الأثرية.

ج. يجب ألا يخل المشروع بأي حال من الأحوال بقواعد الأمن والنظام العام والسكينة والصحة العموميتين.

ثالثا. كفاءات استغلال واستثمار الأملاك العقارية الموقوفة.

طبقا لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، فإن السلطة المكلفة بالأوقاف، ممثلة في وزير الشؤون الدينية والأوقاف، تختص بعملية مباشرة الإجراءات ذات الصلة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،

والتي يكون استغلالها، إما عن طريق تقديم العروض كقاعدة عامة، أو عن طريق التراضي استثناء، وهي نفس الأساليب المتبعة في إبرام الصفقات العمومية، حيث ورد في نص المادة 39 من المرسوم الرئاسي 15-2247²²، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتوقيضات المرفق العام، أن الصفقات العمومية تبرم وفقا لإجراء طلب العروض الذي يشكل القاعدة العامة، أو وفق إجراء التراضي.

1. الاستغلال عن طريق تقديم العروض: وهو إجراء يستهدف الحصول على عروض من عدة متعهدين متنافسين مع تخصيص الصفقة دون مفاوضات للمتعهد الذي يقدم أحسن عرض من حيث المزايا الاقتصادية، استنادا إلى معايير موضوعية، تعد قبل إطلاق الإجراء.²³

أ. إجراءات تقديم العروض: تمر إجراءات تقديم العروض بالمرحل التالية:

. يتم الترخيص باستغلال الأملاك الوقفية بموجب قرار يصدره وزير الشؤون الدينية والأوقاف، بناء على اقتراح الوالي المختص إقليميا.

. يتم الإعلان عن الاستثمار في صحفيتين وطنيتين على الأقل، وعن طريق الملصقات في الأماكن المخصصة لهذا الغرض، وفق النموذج المحدد من قبل إدارة الشؤون الدينية والأوقاف، كما يمكن الإعلان بأي وسيلة أخرى تحقق الغرض، ويتم سحب دفتر الشروط لدى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، وتقديم ملف حسب ما حددته المادة 6 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم، ويترتب على إيداع العرض في الآجال المحددة، قبول المتعهد البنود والأعباء المذكورة في دفتر الشروط.

. تتولى لجنة فتح وتقييم العروض المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية²⁴، التي تحدث على مستوى كل ولاية فتح العروض المقدمة من قبل المترشحين للاستثمار، وكذا دراستها وتقييمها، على مرحلتين: الانتقاء الأولي والانتقاء النهائي.

. تقوم اللجنة في مرحلة التقييم الأولي بإثبات صحة التسجيل وإعداد قائمة المستثمرين حسب ترتيب تاريخ وصول العروض، ثم بعد ذلك تأتي مرحلة فتح العروض وتقييمها

وتحليلها تقنيا وماليا، ويكون ذلك على أساس المعايير والقواعد المعمول بها في مجال الاستثمار، مع مراعاة انسجام طبيعة المشروع مع خريطة الاستثمار الولائية. يرفع الوالي المقترح المتضمن أحسن عرض إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف. على إثر الانتقاء الأولي، تقوم اللجنة بدعوة المستثمرين الثلاثة الأوائل الذين تم انتقاؤهم، كتابيا لاستكمال ملفاتهم.²⁵

. يتم الانتقاء النهائي للمستثمر الذي تم اختياره من قبل اللجنة، على أساس نتائج دراسة الجدوى التقنية الاقتصادية لأفضل عرض التي تطلبها اللجنة في أجل يضبط حسب طبيعة المشروع من طرفها، قبل الانتقاء النهائي للمستثمر. يحرر محضر تقييم العروض بعد التوقيع عليه من قبل رئيس وأعضاء اللجنة، ويرفع إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف الذي يرخص باستغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز المشروع الاستثماري بموجب قرار، الذي يبلغ إلى الوالي المختص إقليميا في نسختين، وتبلغ نسخة أصلية من قرار الترخيص بالاستغلال للمستثمر عن طريق الوالي.

. بعد ذلك يتم إبرام عقد الاستثمار بين مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية والمستثمر المستفيد، الذي يتوج بإعداد دفتر شروط يحدد وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 18-231، يبرم عقد الاستثمار لمدة أداها خمس عشرة سنة وأقصاها ثلاثون سنة، قابلة للتجديد على أساس المردودية الاقتصادية للاستثمار، تسري ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد ويتم تجديد العقد ضمنا لفائدة المستثمر المستفيد أو لذوي حقوقه، إلا إذا عبر عن رغبته في عدم التجديد كتابيا سنة قبل انتهاء مدة العقد، ويمكن بمناسبة تجديد العقد، مراجعة بنوده، لا سيما الأحكام المالية منها، تحقيقا لمصلحة الوقف.

ب. آثار العقد: يرتب العقد الإداري الذي يبرم بين المستثمر وإدارة الأوقاف التزامات وحقوق على الطرفين:

. التزامات المستثمر وحقوقه: تتمثل التزاماته فيما يلي:

. يجب على المستثمر احترام تخصيص العقار الوقي واستعماله فقط للأغراض المحددة في دفتر الشروط، وعدم إحداث أي تغيير في التصاميم والمخططات المتفق عليها إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة للسلطة المكلفة بالأوقاف.

. يلتزم المستثمر بدفع خلال مرحلة الإنجاز، بدل إيجار سنوي، ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد، وتحدد قيمة الإيجار وفقا لمقتضيات السوق العقارية. أما بعد دخول المشروع الاستثماري مرحلة الاستغلال، يلتزم المستثمر بدفع نسبة مئوية من رقم الأعمال، وتتراوح هذه النسبة من 1% و 8% تحسب على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع والأثر الإيجابي المترتب على التنمية المحلية. وتسد المستحقات المالية لدى حساب الأوقاف " إيرادات".

. يلتزم المستثمر، في حالة البناء، بالشروع في إنجاز المشروع الاستثماري مباشرة بعد الحصول على رخصة البناء، كما يلتزم باحترام الجدول الزمني التعاقدى للإنجاز، إلا أنه يمكن تمديد آجال إنجاز المشروع الاستثماري إذا طرأ سبب قاهر حال دون التقيد بها، وذلك بنفس المدة التي تعذر فيها الوفاء بالالتزامات، مع إعلام الإدارة المكلفة بالشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية كتابيا، في أجل أقصاه ثمانية أيام.

ولا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا. وإذا لم يتمكن المستثمر من إتمام المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في العقد، وبعد دراسة المبررات المقدمة، يمكن السلطة المكلفة بالأوقاف منحه أجلا إضافيا يتراوح بين سنة إلى ثلاث سنوات حسب طبيعة المشروع وأهميته، بموجب ملحق للعقد.

وعند انقضاء الأجل الإضافي دون إتمام المشروع، يتم إعدار المستثمر، تحت طائلة فسح عقد الاستثمار، دون إمكانية المطالبة بالتعويض.

. تحمل كل المصاريف والرسوم والأعباء الملحقة الأخرى التي يمكن أن تخضع لها المنشآت على الأرض الوقية طيلة مدة الاستثمار

. تأمين الاستثمار من كافة الأخطار والأضرار التي قد تلحق به.

. بعد إتمام عملية الإنجاز، يتولى المستثمر على عاتقه، ضمان تسيير وإدارة المشروع وصيانته، كما يمكن للمستثمر، بعد إعلام السلطة المكلفة بالأوقاف،

استحداث مؤسسة خاصة خبيرة في مجال التسيير والإدارة، بما يضمن حسن الاستغلال والمحافظة على الملك الوقفي بعد الإنجاز، مع مراعاة طبيعة الوقف والأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا المجال وبنود العقد المبرم. وفي هذه الحالة يبقى المستثمر هو الطرف الملتزم أمام السلطة المكلفة بالأوقاف. أما حقوق المستثمر فتتمثل فيما يلي:

. الانتفاع بعائدات الاستغلال .

. استغلال الاستثمار المنجز بشكل مباشر أو عن طريق الإيجار من الباطن .

. الاستفادة من تجديد عقد الاستثمار .

. **التزامات وحقوق السلطة المكلفة بالأوقاف:** تتمثل هذه الالتزامات فيما يلي:

. التسليم الفوري للعقار الوقفي بعد إمضاء العقد، وتجسد حيازة العقار الوقفي وبداية الانتفاع منه بموجب محضر يحمل إمضاء كل من المدير الولائي للشؤون الدينية والمستثمر، مباشرة بعد التوقيع على العقد والقيام بإعداد محضر تحديد المعالم . تقديم يد العون في الإجراءات الإدارية ذات الصلة بمنح التراخيص المطلوبة لإنجاز المشروع، بالتدخل لدى الإدارات العمومية المعنية .

أما حقوقها فتتمثل في : . حق للسلطة المكلفة بالأوقاف في ممارسة الرقابة على العقار الوقفي، محل الاستغلال في إطار الاستثمار، والبنائة المشيدة عليها، في كل وقت، وذلك للتأكد من احترام ومطابقة الأنشطة لدفتر الشروط والعقد المبرم .

. فسخ العقد ومن جانب واحد وعلى مسؤولية المستثمر في إخلاله بالتزاماته التعاقدية، ويعد المستثمر مخلا بالتزاماته التعاقدية إذا أقدم على ما يأتي²⁶:

. عدم التقيد بالبنود والشروط المحددة في دفتر الشروط وعقد الاستغلال، لا سيما منها عدم إنجاز المشروع في المدة المتفق عليها،

. التأخر في انطلاق الأشغال ذات الصلة بإنجاز المشروع، دون مبرر مقبول .

. التأخر عن دفع المستحقات المالية الثابتة في العقد .

. إهمال المشروع جزئيا أو كليا و سوء تسيير الاستثمار .

تتم مباشرة إجراءات الفسخ بتوجيه إدارين متتالين بفترة شهر واحد يتم تبليغهما بواسطة محضر قضائي، وبعد انقضاء أجل شهر، يسري ابتداء من الإصدار الثاني، تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف بإجراءات فسخ العقد.

2. الاستغلال عن طريق التراضي: التراضي هو إجراء تخصيص صفقة لمتعامل متعاقد دون الدعوة الشكلية إلى المنافسة. ويمكن أن يكتسي التراضي شكل التراضي البسيط أو شكل التراضي بعد الاستشارة.²⁷

أ. حالات اللجوء إلى الاستغلال عن طريق التراضي:

. يمنح استغلال الأملاك الوقفية بالتراضي في إطار الاستثمار، بعد استيفاء تنظيم عملتين متتاليتين عن طريق تقديم العروض، أثبتنا عدم الجدوى بالنسبة للمعايير والقواعد المعمول بها في مجال الاستثمار.

. عندما يتعلق الأمر بتشجيع مشاريع استثمارية ذات أهمية ومردودية كبرى للأموال الوقفية أو ذات بعد وطني أو تلك التي تحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الاجتماعي.

. كما يمكن منح الاستغلال بالتراضي لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية، على عقارات ووقفية تتناسب مع إنجاز مشاريع استثمارية مصغرة.

ب. إجراءات التراضي: يحدد دفتر الشروط المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، وفق الشكل النموذجي، وتتم الإجراءات كالاتي:

. إيداع ملف كما في الإجراء الأول، ويشترط على كل شخص طبيعي أو معنوي مرشح للاستفادة من المنح عن طريق التراضي، أن يثبت موطناً أكيداً ويسراً على الوفاء، ويتمتع بحقوقه المدنية، وقد استثنى المشرع من شرط اليسر، فئة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية لإنجاز مشاريع استثمارية مصغرة، لكن شريطة تقديم المساهمة المالية كضمان.

. يتعين بعد ذلك على المترشح تقديم دراسة جدوى تقنية اقتصادية يثبت فيها مردودية المشروع وأهميته للأوقاف.

. تقوم اللجنة الولائية لفتح وتقديم العروض بدراسة الملف، وإعداد محضر، ثم يتم رفع الملف كاملا إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف الذي يرخص باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، بموجب قرار. الذي يبلغ إلى الوالي المختص إقليميا في نسختين، ويقوم هذا الأخير بدوره بتبليغ نسخة أصلية إلى المستثمر.

تجسد عملية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في كل من الصيغتين المذكورتين، بواسطة إعداد عقد إداري يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، ويترتب عليهما نفس الآثار²⁸.

خاتمة:

على الرغم من الأهمية الكبرى للوقف ودوره في تحقيق التنمية المستدامة، ومن اهتمام المشرع الجزائري به خاصة في السنوات الأخيرة، بإصداره للقانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف الذي نص على صيغة واحدة فقط لاستثمار الأملاك الوقفية وهي عقد الإيجار، ليوسع من دائرة صيغ استثمار الأملاك الوقفية بتعديله لقانون الأوقاف بموجب القانون رقم 01-07، الذي نص على صيغ عديدة: أهمها عقد المزارعة والمساقفة في الأراضي الفلاحية، عقد الحكر، عقد المرصد، وعقد المقاول، بالإضافة إلى عقد التعمير. ثم أفرد مرسوما تنفيذيا خاصا بإيجار الأملاك الوقفية الفلاحية وهو المرسوم التنفيذي رقم 14-70

إلا أن هذه الأساليب تعد من الأسباب المهمة في هلاك الأملاك الوقفية، فقد أصبحت لا تلائم الوقت المعاصر خاصة مع تطور الأدوات التمويلية وتوفير التمويل من جهات مالية بأساليب تحافظ على الأوقاف وتميئتها.

ليصدر في 2018، المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المتضمن شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وحصر تطبيقه على الأملاك الوقفية العقارية العامة المبنية أو غير المبنية، الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ويتم ذلك عن طريق تقديم العروض كأصل عام واستثناء اعتماد طريقة

التراضي في التعاقد، وهي ذات الأساليب المستعملة في إبرام الصفقات العمومية، والتي تهدف إلى ضمان تامين الأملاك العقارية الوقفية وتميبتها.

ويتم الاستغلال بموجب عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر، حيث مس معظم الأملاك الوقفية سواء كانت أرضا غير مبنية أو عقارات مبنية تحتاج إلى إعادة تهيئة، ويبقى المستثمر مرغما على إنشاء مشاريع استثمارية وفي جميع الحالات تدمج مرافق المشروع الاستثماري ضمن العقارات الوقفية وهو ما يزيد نمائها.

رغم أهمية هذه الإجراءات الجديدة والصيغ التي اعتمدت لاستغلال الوقف، إلا أنه يجب عمل يلي:

. أهمية توجيه المواطنين نحو التبرع بالأملاك الوقفية باختلاف حاجات المجتمع، وتنويع مصادر الوقف بين عقارية ونقدية لتحقيق التنمية الاقتصادية.

. المزيد من الاجتهاد الفقهي المكثف في أساليب الاستثمار الوقفي، من خلال تعاون الفقهاء والاقتصاديين المتخصصين في الاستثمار والقانونيين للتوسع في نطاق الاجتهاد في المعاملات المالية المرتبطة بالوقف والمساهمة في مشروعات تنمية للمجتمع.

. تعزيز دور الدولة الرقابي في تحسين العائد الاستثماري للوقف.

. خلق وتفعيل دور البنوك الإسلامية في تمويل المشاريع الاستثمارية الوقفية.

الهوامش:

1. فؤاد عبد الله العمر: استثمار الأموال الموقوفة، سلسلة الدراسات الفائزة في مسابقة

الكويت الدولية لأبحاث الوقف، الأمانة العامة للأوقاف، 2008، ص 222

2. خضرواي الهادي بوناصر إيمان: طرق استغلال وتنمية واستثمار الأملاك

الوقفية كحل قانوني للتنمية الاقتصادية، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية

والسياسية، جامعة الأغواط، العدد الأول، ص 43.

3. نصير بن أكلي: صيغ استثمار الأموال الوقفية في القانون الجزائري-دراسة وتحليل ، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة ورقلة، العدد 15، 2016، ص 710..
4. القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 والذي يتعلق بالأوقاف، ج.ر. العدد 21.
5. المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، ج.ر. العدد 90.
6. نصير بن أكلي، مرجع سابق، ص 711.
7. المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381.
- 8 حمزة رملي: طرق تمويل واستثمار الوقف الجزائري بالاعتماد على الصكوك الوقفية، بحث مقدم إلى المؤتمر الدولي حول منتجات وتطبيقات ابتكارات الهندسة المالية، 6و5 ماي 2014 جامعة سطيف، الأكاديمية العالمية للبحوث الشرعية، ص 88.
9. القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001، الذي يعدل ويتم القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، ج.ر. العدد 29.
10. رزق الله العربي بن مهدي و غزالي نصيرة: استغلال الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية العدد 02، ص 7.
11. صورية زردوم بن عمار: النظام القانوني للأملاك الوقفية، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2010، ص 140.
12. خير الدين بن مشرنين: رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عملي تثير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة، 2014، ص 15.

13. المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر العدد 52.
14. سفيان كويدد: الدور التكافلي لنظام الوقف في تمويل التنمية المستدامة. إشارة إلى واقع الأوقاف في الجزائر. ، مقال منشور بمجلة العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، العدد 13، 2016، ص 193.
15. المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر العدد 52.
16. علي محي الدين القرّة داغي: استثمار الوقف وطرقه القديمة والحديثة، <https://www.kantakji.com/media/4766/14001.doc>
17. المواد من 19-21 من القانون رقم 90-29 المتضمن التهيئة والتعمير .
18. القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، الكتلوق بالتهيئة والتعمير .
19. المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فيفري 2014، الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للزراعة، ج.ر العدد 09.
20. فؤاد عبد الله العمر: مرجع سابق، ص 206.
21. اسماعيل مومني و أمين عويسي: حوكمة الوقف وعلاقتها بتطوير المؤسسات الوقفية، مقال منشور بسلسلة الأبحاث الفائزة في مسابقة الكويت الدولية لأبحاث الوقف، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2018، ص 73.
22. المرسوم الرئاسي 15-247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتقويضات المرفق العام، ج.ر العدد
23. المادة 39 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247.
24. حددت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، تشكيلة اللجنة.

25. المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 18-231.
26. المادة 21 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 18-231
27. المادة 41 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247.
28. الملحق الثاني من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 18-213، المتضمن نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي.