

استغلال الأملاك العقارية الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية في التشريع الجزائري

Exploiting endowment real estate properties destined for the realization of investment projects in Algerian legislation

مخلوفي محمد*
مخبر التشريعات الاقتصادية - جامعة تيسمسيلت
جطي خيرة
جامعة أحمد بن يحيى الوندشريسي - تيسمسيلت

makhloufi.mohamed@cuniv-tissemsilt.dz

djetti2017@gmail.com

تاريخ إرسال المقال: 2021/05/27 تاريخ قبول المقال: 2021/08/14 تاريخ نشر المقال: 2021/09/01

المخلص: يعد الاستثمار في العقارات المبنية أو القابلة للبناء من المجالات التي أولها المشرع الجزائري اهتماما كبيرا، نظرا لدورها في القطاع الاقتصادي في حال الاهتمام بها والعمل على تفعيل دورها وتمييزها، فحدد لها مجموعة من الضوابط منها ما يتعلق بالعقار الذي يجب أن يكون في المناطق معمرة أو قابلة للتعمير وشروط تتعلق بالمستثمر والمشروع الاستثماري.

أما بالنسبة لإبرام العقد الإداري فيكون إما عن طريق المنافسة والمساواة باختيار أحسن عرض تقني والمالي، أو بالمنح المباشر أي التراضي إذا كان ذلك يخدم العقار الموقوف ويحقق منافع كبرى أو تعلق الأمر بتدعيم الشباب، كما يجب تنفيذ الالتزامات المترتبة عن العقد لتحقيق استثمار فعلي للعقارات الوقفية.

الكلمات المفتاحية: الوقف ، استثمار ، عقد الإستثمار والاستغلال، العقارات المبنية، القابلة للبناء

Abstract: Investing in built or buildable real estate is one of the areas that the Algerian legislator has paid great attention to, given its role in the economic sector in the event of interest in it and working to activate its role and its development. For reconstruction and conditions related to the investor and the investment project.

As for concluding the administrative contract, it is either through competition and equality by choosing the best technical and financial offer, or by direct grant, i.e. compromise, if this serves the suspended property and achieves great benefits or is related to the support of youth, and the obligations arising from the contract must also be implemented to achieve an actual investment in endowment real estate.

Key Words: Waqf, Investment, Investment And Exploitation Contract, Built Real Estate, Buildable.

* المؤلف المرسل.

استغلال الأملاك العقارية الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية في التشريع الجزائري**مقدمة:**

للوقف دور كبير في الحياة الاقتصادية والاجتماعية حيث يشكل الوقف ثروة كبيرة لا يستهان بها، فهو يشمل العديد من الأموال منها المنقولة والعقارات الفلاحية والمباني والمحلات ، وهذا ما يمكنه من أن يصبح موردا أساسيا لتمويل العديد من المشاريع الاقتصادية وإحداث وظائف عديدة لتخفيف من مشكل البطالة وتحقيق مبدأ التكافل الاجتماعي.

ولكن الوضعية التي آلت إليها الأملاك الوقفية تحتم على القائمين عليها بالسعي إلى إحيائها والعمل على الاستفادة منها وتميئتها تماشيا مع الأهداف المرجوة التي وجد الوقف من أجلها، وهذا ما دفع بالمشرع الجزائري كغيره من التشريعات الأخرى لسن القوانين في العديد من المناسبات إلى غاية إصداره للقانون 91-10 المتعلق بالأوقاف الذي يعتبر نقلة نوعية في الاهتمام بالأوقاف وتنظيمها ووضع نظام قانوني خاص بالأملاك الوقفية لاسيما كيفية استغلالها وتميئتها لتسهم في تمويل المشاريع وتنشيط الاقتصاد الوطني.

لكن الملاحظ على هذا القانون تميز بشيء من العمومية واكتفى بنظام الإجارة في استثمار الأملاك الوقفية ، إلى غاية تعديله بموجب القانون 01-07 حيث جاء هذا الأخير بمجموعة من الصيغ الجديدة التي تتماشى مع الوضع الاقتصادي الراهن من أجل تنمية الملك الوقفي واستثماره.

ومن أجل ضمان فعالية في استثمار وتنمية الأملاك الوقفية أصدر المشرع المرسوم التنفيذي 18-213 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية حيث ضمنه المشرع عدة تفاصيل لم تكن موجودة النصوص السابقة.

ومن هذا المنطلق يمكننا طرح الإشكالية التالية: إلى أي مدى وفق المشرع في إيجاد نظام قانوني شامل لاستغلال واستثمار العقارات الوقفية المبنية والقابلة للبناء؟

و للإجابة على هذه الإشكالية تم تقسيم هذا الموضوع إلى مبحثين ، ماهية عقد المرصد (مبحث أول)، النظام القانوني لعقد استغلال الأملاك الوقفية (مبحث الثاني).

المبحث الأول: ماهية عقد المرصد

يمكن أن تستغل الأملاك العقارية الوقفية بعدة عقود نص على المشرع الجزائري في قانون الأوقاف رقم 91-10 المعدل بالقانون 01-07 نذكر منها عقد الحكر وعقد المقايضة، إضافة إلى عقد المرصد الذي اعتمده المشرع في استغلال العقارات الوقفية المبنية أو القابلة للبناء قبل صدور المرسوم 18-213 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، بحيث نتطرق إلى توضيح

استغلال الأملاك العقارية الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية في التشريع الجزائري

مفهوم عقد المرصد (مطلب أول)، ثم نتناول الشروط الخاصة للأملاك الوقفية التي يمكن استغلالها عن طريق هذا العقد (مطلب ثاني).

المطلب الأول: مفهوم عقد المرصد:

نتطرق إلى تعريف عقد المرصد وفقا لما عرفه فقهاء الشريعة (أولا) ثم التعريف القانوني (ثانيا) وتحديد الطبيعة القانونية لهذا الأخير (ثالثا):

أولا: تعريف فقهاء الشريعة:

يقصد بعقد المرصد بأنه دين على الوقف صرفه المستأجر من ماله بإذن المتولي في عمارة الوقف الضرورية لعدم وجود غلة في الوقف يعمر بها، وبالتالي يكون صاحب المرصد أولى بالانتفاع بالوقف حتى يستوفي دينه¹، وبالتالي يتضح من هذا التعريف أن عقد المرصد لا يقع إلا في حالة عدم وجود مال حاصل في غلة الوقف، أو في حالة عدم وجود من يستأجره بأجرة معجلة وهذا الشرط يعتبر ضروريا حيث أنه إذا وجد من يستأجره بأجرة معجلة تعمر بها عين الوقف كان ذلك أولى من إيجاره بعقد المرصد².

ويعرف كذلك بأنه اتفاق بين مؤسسة الوقف وبين مستأجر على أن يقوم بإصلاح الأرض وعمارته وتكون نفقاتها دينا مرصدا على الوقف، يأخذه المستأجر من الناتج ثم يعطي للواقف الأجرة المتفق عليها³.

ثانيا: التعريف القانوني لعقد المرصد:

بالرجوع إلى النصوص القانونية نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف عقد المرصد بحيث نص أنه يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمي الأملاك الوقفية بعقد المرصد في المادة 26 مكرر 05 التي جاء فيها "يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمي الأرض الموقوفة بعقد المرصد الذي يسمح للمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء، وله حق التنازل عنه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار..."⁴.

¹ عماد اشوي و صبرينة منار ، طرق استثمار الوقفي في التشريع الجزائري ، مجلة الاقتصاد، 2020، ص 8

² تقار عبد الكريم ، تسيير الأملاك الوقفية وطرق تنميتها، مقال متاح على الموقع <https://elmouhami.com> / أحكام- عامة-عن-الوقف/تسيير-الأملاك-الوقفية-في-الجزائر-وطرق-الإطلاع 10:00 بتاريخ 22-02-2021 ، ص 26.

³ سامي محمد الصلاحيات ، الأعلام الوقفي ودور وسائل الاتصال الجماهيري في دعم وتطوير أداء المؤسسات الوقفية، سلسلة الأبحاث الفائزة في مسابقة الكويت الدولية لأبحاث الوقف، المكتبة الوقفية، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت ، 2019 ، ص 117.

⁴ القانون 01-07 المتضمن تعديل قانون الأوقاف المؤرخ في 22 ماي 2001 الصادر بالجريدة الرسمية عدد 29 بتاريخ 23 ماي 2001.

استغلال الأملاك العقارية الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية في التشريع الجزائري

ومن خلال نص المادة فإن المشرع قد مكن إدارة الوقف من السماح لشخص بالبناء فوق الأرض الموقوفة وتعميرها ويكون جميع ما أنفقه ديناً في ذمة الوقف يستوفيه من أجرة الوقف بالتقسيم ويكون له حق الاستمرار والانتفاع من الوقف له ولمن يرثه¹.

وتجدر الإشارة إلى أن المادة سالفة الذكر قد نصت على ضرورة مراعاة أحكام المادة 25 من قانون الأوقاف التي جاء فيها "كل تغيير يحدث بناء كان أو غرساً، يلحق بالعين الموقوفة ويبقى الوقف قائماً شرعاً مهما كان نوع ذلك التغيير"².

بمعنى أن المستأجر يستغل إيرادات البناء بعد أن يسترد ما أنفقه في البناء مدة محددة ويصبح في النهاية البناء ملكاً للوقف ، ومما لا شك فيه أن استغلال أرض الوقف بمثل هذه الصيغة يزيد في قيمة العقار الوقفي بعد أن يتحول من أرض فضاء إلى أرض مبنية³، كما تساعد هذه الصيغة على عمارة العقارات الوقفية المعطلة عن دور الإنتاج وتصبح ذات مدخول ريعي في المستقبل⁴.

ثالثاً: تحديد الطبيعة القانونية لعقد المرصد

بالرجوع إلى نص المادة 26 مكرر 05 نجد أن المشرع قد ذكر عبارة مستأجر إضافة إلى خاصية الوقف أنه غير قابل للتملك ولا يمكن التصرف فيه وكذا نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 18-213 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية نصت على أن المستثمر مطالب بدفع بدل إيجار سنوي ابتداء من تاريخ توقيع العقد فيتضح هنا أن العقد المبرم بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر هو عقد إيجار⁵، وهناك من ذهب إلى القول بأن المرصد هو نوع خاص من الإيجار كون الطرف المتعاقد مع الجهة القائمة على الوقف لا يكتفي باستغلال الوقف والانتفاع به مدة معينة

¹ خضراوي الهادي وبوناصر إيمان، طرق استغلال وتنمية الأملاك الوقفية كحل قانوني للتنمية الاقتصادية ، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ، جامعة عمار ثلجي الأغواط ، العدد الأول ، ص 47

² القانون 91-10 المتضمن قانون الأوقاف المؤرخ في 27 أبريل 1991 الصادر بالجريدة رسمية عدد 21 بتاريخ 08 ماي 1991 ، المعدل والمتمم.

³ جطي خيرة ، سلطات ناظر الوقف في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1، 2016 ، ص 219.

⁴ عبدالقادر بن عزوز ، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام (دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري) ، رسالة دكتوراه ، قسم الشريعة ، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائري، 2003-2004، ص 248

⁵ ذبيح سفيان والظاهر يعقر، استثمار العقارات الوقفية العامة (المبنية والقابلة للبناء) في ظل المرسوم التنفيذي 18-213، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ، مجلد 04 ، العدد 02، سنة 2019، ص 1418.

استغلال الأملاك العقارية الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في التشريع الجزائري

بل يكون ملزما بإصلاح الوقف وما أنفقه يكون ديناً على الوقف وبالتالي يستوفي حقه من استغلال هذا الوقف¹.

المطلب الثاني: شروط استغلال الأملاك الوقفية

من خلال المادة 26 مكرر 05 سالفه الذكر نجد أن المشرع وضع شرطا واحداً يتمثل في أن يكون العقار الموقوف قابلاً للبناء فوقه إلى غاية صدور المرسوم 18-213 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية حيث جاء هذا الأخير بمجموعة من الشروط الواجب توفرها للإبرام عقد يسمح باستغلال واستثمار الأملاك الوقفية وحدد شروط منها ما يتعلق بالعقار في حد ذاته (أولاً) إضافة إلى شروط أخرى تتعلق بالمتعاقد (ثانياً) كما قام المشرع بوضع شروط تتعلق بالمشروع المراد انجازه (ثالثاً):

أولاً: الشروط المرتبطة بالملك الوقفي:

حدد المشرع العقارات الوقفية التي يمكن أن تستغل لإنجاز مشاريع استثمارية وهي الأملاك الوقفية العقارية العامة المبنية أو غير المبنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما²، وقد استثنى المشرع في المادة الثالثة³ الأملاك الوقفية ذات الطابع الفلاحي كونها خاضعة لإحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70 الذي يحدد كيفية إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

كما قام المشرع بإعطاء في المادة 07 من المرسوم 13-213 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية شيء من التفصيل حول طبيعة العقار الوقفي العام الموجه للاستثمار حيث نص على الأراضي غير المبنية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية ويتم تحديد هذه المناطق في إطار قانون التهيئة والتعمير الذي يحدد ضمن مخططاته المناطق المعمرة والمناطق المبرمجة للتعمير وكذلك قطاعات التعمير المستقبلية⁴.

¹ القره داغي على محي الدين، استثمار الوقف وطرقه الحديثة والقديمة، مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدة، العدد 13، 2001، ص 481.

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20-08-2018 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 52 بتاريخ 29-08-2018.

³ المادة 03 من المرسوم التنفيذي 18-213.

⁴ سهام قارون وأسماء قواسمية، الصيغ المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية العقارية ذات الطابع العمراني، مجلة الاقتصاد والقانون، 2020، جامعة محمد شريف مساعديه، سوق أهراس، ص 8.

استغلال الأملاك العقارية الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية في التشريع الجزائري

إضافة إلى العقارات المبنية التي تحتاج لإعادة التهيئة أو توسعة وإدخال تحسينات عليها أو هدم بغرض إعادة البناء أو تغيير استعمالها الأولي لاستقبال المشاريع الاستثمارية، كما يمكن دمج مرافق المشروع الاستثماري ضمن العقارات الوقفية العامة¹.

ومجمل القول أن المشرع عندما ذكر طبيعة العقارات الوقفية التي يمكن أن تستغل في مشاريع استثمارية أشرت فيها أن تكون عقارات قابلة لاستغلالها في مشاريع استثمارية بغض النظر عنها إذا كانت مبنية أو غير مبنية أو تحتاج إلى إعادة تهيئة.

ثانيا: الشروط المتعلقة بالمستأجر (المستثمر):

مكن المشرع كل الأشخاص الطبيعية والمعنوية الخاضعة للقانون الجزائري الترشح للاستفادة من العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار قصد استغلالها، كما يفهم من هذا أن الاستثمار مفتوح أيضا للأجانب بشرط أن يكونوا خاضعين للقانون الجزائري ، ويتوجب على كل شخص يريد الاستثمار في الأملاك الوقفية أن يثبت موطنه وأكيد ويكون متمتعاً بحقوقه المدنية².

ثالثا: شروط المشروع الاستثماري في العقارات الوقفية

أخضع المشرع الجزائري المشروع الاستثماري لإرادة الواقف وأخذها بعين الاعتبار³، بحيث أقر المشرع على تامين الأملاك الوقفية وتنميتها وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية وذلك ما جاء في المادة الرابعة من المرسوم سالف الذكر حيث نصت على "تهدف عملية استغلال العقارات الوقفية لانجاز مشاريع استثمارية في مفهوم هذا المرسوم إلى ضمان تامين هذه الأملاك وتنميتها وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الاسمية في مجال الأوقاف ولتشريع والتنظيم المعمول بهما"⁴ وهو نفس الأمر الذي نص عليه المشرع في المادة 45 من قانون الأوقاف المعدل والمتمم بالقانون 01-07.

المبحث الثاني: النظام القانوني لعقد استغلال الأملاك الوقفية

باستقراء أحكام قانون الأوقاف نجد انه نص على استغلال العقارات المبنية والقابلة للبناء بصفة عامة دون أن يعطي تفاصيل عكس ما جاء به المرسوم التنفيذي 18-213 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية نجد أن المشرع نظم كيفية استغلال العقارات الوقفية

¹ المادة 07 من المرسوم التنفيذي 18-213 .

² مصطفى عايدة ومجالي منصور ،شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار ، مجلة أفق علمية ، العدد 02 ، المجلد 11 ، 2019، ص 110.

³ عبدالرزاق بوضياف ، مفهوم الوقف كمؤسسة مالية في الفقه الإسلامي والتشريع ، دار الهدى ، الجزائر، 2010، ص 83.

⁴ المادة 04 من المرسوم التنفيذي 18-213 .

استغلال الأملاك العقارية الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية في التشريع الجزائري

الموجهة لانجاز المشاريع استثمارية حيث حدد السلطة المخولة بمباشرة إجراءات الاستغلال وفقا لنص المادة 11 من ذات المرسوم والمتمثلة في وزير الشؤون الدينية ، إضافة إلى تحديد طرق استغلال هذه العقارات وهو ما نتطرق له في المطلب الأول بعنوان (طرق إبرام عقد استغلال واستثمار العقارات الوقفية) ، وبطبيعة الحال فإن العقد المبرم يترتب إلتزامات وينشأ حقوق وهو ما سنعالجه في المطلب الثاني تحت عنوان (أثار عقد استغلال العقارات الوقفية).

المطلب الأول: طرق إبرام عقد استغلال واستثمار العقارات الوقفية

تتم عملية استغلال واستثمار العقار الوقفي عن طريق تقديم العروض (أولا) وتمثل هذه الطريقة القاعدة العامة والاستثناء يكون عن طريق التراضي (ثانيا) ، كما أن دخول المشروع الاستثماري حيز العمل يكون وفقا لإبرام عقد إداري (ثالثا).

أولا: عن طريق تقديم العروض

نصت المادة 12 من المرسوم 18-213 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية على طريقة استغلال العقارات الوقفية يكون عن طريق تقديم العروض ، وذلك من أجل فتح المنافسة للاختيار أحسن عرض في استثمار الأملاك الوقفية، كما نصت كذلك المادة الأولى من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 18-213 على أن تقديم العروض يمول من قبل مستثمر و/أو عدة مستثمرين عمومي أو خواص خاضعين للقانون الجزائري وهذا يعكس مدى حرص المشرع على ضمان تنمية العقارات الوقفية واستغلالها الاستغلال الأمثل والمحافظة عليها¹، كما أن هذا الإجراء يهدف إلى الحصول على عدة عروض من المتنافسين مع تخصيص الصفقة دون مفاوضات للمتعهد الذي يقدم أحسن عرض من حيث المزايا الاقتصادية².

وبلاحظ أن المشرع اعتمد على الأفضلية التقنية والمالية في اختيار العرض ولم يعتمد على أكبر الأثمان بالرغم من أن هذا النوع من العقود يعتمد فيه إلى اللجوء للمزايدات بدل من الاعتماد على الأفضلية التقنية والمالية وبالتالي التعاقد مع المتعامل الذي يقدم أكبر عطاء مما يحقق مصلحة الوقف، لكن المشرع يقيس أفضلية العروض بالملف التقني وليس بالمعيار المالي مخالفا في ذلك المبدأ الذي اعتمده في إيجار

¹ ذبيح سفيان وطاهر يعقر ، مرجع سابق ، 1423.

² مصطفىاوي عايدة ومجالي منصور ، مرجع سابق ، ص 112

استغلال الأملاك العقارية الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية في التشريع الجزائري

الأراضي الفلاحية طبقا للمرسوم التنفيذي 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة¹.

أما بخصوص إجراءات تقديم العروض يمكن أن نوجزها في النقاط التالية :

- الترخيص باستغلال الأملاك الوقفية من طرف الوزير المكلف بالأوقاف باقتراح من الوالي.
- الإعلان عن الاستثمار في صحيفتين وطنيتين على الأقل أو بأي وسيلة أخرى.
- يتم تقديم ملف حسب ما حددته المادة 06 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم سالف الذكر.
- دراسة الملفات من قبل اللجنة المختصة التي نص عليها المرسوم 18-213 وتتم عملية الانتقاء وفق مرحلتين وهما الانتقاء الأولي والانتقاء النهائي².

- تنتقي اللجنة أحسن عرض تقني ومالي على أساس المعايير المحددة في مجال الاستثمار ، كما يجب مراعاة انسجام طبيعة المشروع مع خريطة الاستثمار على مستوى الولاية ، وبعدها يقوم الوالي برفع المقترح المتضمن أحسن عرض للوزير ليصدر هذا الأخير قرارا ترخيص باستغلال العقار الوقفي³.

ثانيا: عن طريق التراضي

أسلوب التراضي في منح استغلال واستثمار العقارات الوقفية هو الاستثناء ويمكن أن نميز في منح الاستغلال العقارات الوقفية عن طريق التراضي بين طريقتين وهما :

1- **في حال عدم الجدوى** : أي بعد تنظيم عمليتين متتاليتين في تقديم العروض ويثبت عدم الجدوى من العمليتين في الحصول على عرض يتضمن المعايير والقواعد المعمول بها في مجال الاستثمار، ففي هذه الحالة يتم اللجوء إلى منح استغلال واستثمار العقارات الوقفية عن طريق التراضي⁴.

2- **التراضي بصفة مباشرة** : يمكن منح استغلال العقارات الوقفية بصيغة التراضي وبصفة مباشرة في حال كان الهدف من ذلك تشجيع مشاريع استثمارية ذات أهمية ومردودية كبرى للأملاك الوقفية أو تكون مشاريع تحقق قيمة إضافية عالية في الجانب الاجتماعي وهو ما نص عليه المشرع في المادة 21 من المرسوم التنفيذي 18-213 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

¹ جليل كريمة ، كيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، مجلة دفاتر السياسة والقانون ، المجلد 12، العدد 01 ، 2020، ص 346.

² مصطفى عايدة ومجالي منصور ، مرجع سابق ، ص 112

³ سهام قارون ، مرجع سابق ، ص 9.

⁴ المادة 20 من المرسوم التنفيذي 18-213 .

استغلال الأملاك العقارية الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية في التشريع الجزائري

كما أضافت الفقرة الثانية من نفس المادة السابقة انه يمكن منح إستغلال العقارات الوقفية بالتراضي للشباب المتحصل على مؤهلات علمية ومهنية من اجل انجاز مشاريع استثمارية مصغرة ، وأوضحت المادة أن العقار الوقفي الممنوح يجب أن يتناسب مع المشروع المراد انجازه. ويمكن القول أن هذه المحاولة من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف تعتبر بمثابة تشجيع الشباب لتجسيد مشاريعهم الخاصة من جهة ومن جهة أخرى تحقيق الغاية السامية للوقف ألا وهي نشر الخير وتعميمه بين الناس¹ ، كما أنها تعتبر خطوة ايجابية في تنمية الوقف واستثماره من أجل تحقيق الدور الذي وجد الوقف من اجله والمساهمة في الاقتصاد الوطني.

ثالثا: إبرام العقد الإداري

يتم استثمار العقارات الوقفية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية بموجب عقد إداري يبرم بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر²، وتعمل السلطة المكلفة بالأوقاف على إعداد العقد ويتم توقيعه من طرف مدير الشؤون الدينية والمستثمر، ويجب أن يخضع العقد المبرم إلى إجراءات التسجيل والشهر العقاري طبقا للمادة 24 من المرسوم التنفيذي 18-213 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، كون أن المشرع قد لزم ضرورة مراعاة الإجراءات المتعلقة بالتسجيل والشهر في جميع التصرفات الواردة على العقارات وبالتالي لا يكون لها اثر فيما بين الأطراف المتعاقدة ما لم تتم عملية الشهر العقاري³.

المطلب الثاني: آثار عقد استغلال العقارات الوقفية

يترتب على العقد المبرم بين المستثمر والسلطة المكلفة بالأوقاف مجموع من الآثار منها ما هو خاص بالمستثمر (أولا) ومنها ما هو متعلق بالسلطة المكلفة بالوقف (ثانيا).

أولا: حقوق والتزامات المستثمر

نتطرق في هذا العنصر إلى إلتزامات المستثمر ثم نعرض على الحقوق التي يتمتع بها المستثمر في استغلال واستثمار العقارات الوقفية

¹ ذبيح سفيان وطاهر يعقر ، مرجع سابق ، ص 1426.

² المادة 05 من المرسوم التنفيذي 18-213 .

³ عقوني محمد و ماجري يوسف ، استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم التنفيذي 18-213 ، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية ، جامعة زيان عاشور ، الجلفة ، العدد الأزل، المجلد الرابع ، مارس 2019 ، ص 139.

استغلال الأملاك العقارية الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية في التشريع الجزائري

1- إلتزمات المستثمر: توجد مجموعة من الإلتزمات تقع على عاتق المتعاقد وتتمثل هذه الإلتزمات في النقاط التالية:

- يدفع صاحب عقد المرصد أجرة من اصل الدين لجهة الوقف وهو ما نصت عليه المادة 26 مكرر 05 وقد لزم المرسوم 18-213 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية المستثمر بدفع بدل الإيجار سنوي ابتداء من توقيع العقد طبقا للمادة 09 من المرسوم التنفيذي 18-213 كما يلتزم بدفع نسبة مئوية حددها المشرع مابين 01% إلى 08% على أساس المرودية الاقتصادية للمشروع.

- الإلتزام بانجاز البناء المتفق عليه على ارض الموقوفة مباشرة بعد الحصول على رخصة البناء.

- الإلتزام بعدم إحداث أي تغيير في التصاميم والمخططات المتفق عليها إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة للسلطة المكلفة بالأوقاف.

- الإلتزام بالشروط القانونية والشرعية لاستغلال الأملاك الوقفية .

- تحمل كل المصاريف والرسوم التي يمكن أن تخضع لها المنشآت على الأرض الوقفية طيلة مدة العقد.

- تسليم المشروع الاستثماري عند نهاية مدة الاستغلال للسلطة المكلفة بالأوقاف إذا لم يبدي رغبته في التجديد¹.

2- حقوق المستثمر: ينشأ للمستثمر مجموعة من الحقوق بمجرد إبرامه للعقد وتتمثل هذه الحقوق في العناصر التالية:

- إعطاء الترخيص باستغلال العقار وتمكينه من حيازة العقار الوقفي والانتفاع من إيرادات استغلاله² وفقا لما نص عليه المشرع في المادتين 12 و 19 من الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 18-213 ، كما نجد أن المادة 26 مكرر 05 سألفة الذكر أعطت الحق لمستأجر الأرض الموقوفة من استغلال إيرادات البناء.

- الحق في تجديد العقد بصفة آلية ما لم يبدي رغبته في الفسخ قبل سنة من انتهاء العقد³ .

- يحق للمستثمر أن يبرم عقد إيجار من الباطن طبقا للمادة 19 من الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 18-213.

¹ المواد 15-16-20 من نموذج دفتر الشروط الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 13-218.

² ذبيح سفيان وطاهر بعقر ، مرجع سابق ، ص 1439

³ المادة 08 من الملحق الأول من نموذج دفتر الشروط ،المرسوم 18-213.

استغلال الأملاك العقارية الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية في التشريع الجزائري

ثانيا:التزامات السلطة المكلفة بالأوقاف:

- تلتزم السلطة المكلفة بالأوقاف بجموعه من الالتزامات التي حددها المشرع في النصوص القانونية ويمكن ذكر هذه الالتزامات علة النحو التالي :
- أول التزام يقع على عاتق السلطة المكلفة بتسيير الأوقاف هو التسليم الفوري للعقار الوقفي لمستثمر بعد استفاء الإجراءات القانونية المنصوص عليها.
 - تقديم يد العون في الإجراءات الإدارية ذات الصلة بمنح التراخيص المطلوبة لانجاز المشروع الاستثماري¹، ويعتبر هذا من أهم المزايا التي تشجع المستثمر وتسهل عليه الكثير من الإجراءات التي قد تحول دون استكمال المشروع الاستثماري بسبب البيروقراطية التي يعاني منها المتعاملين الاقتصاديين والمستثمرين².
 - ضرورة التزام الإدارة المكلفة بالأوقاف بممارسة الرقابة على العقار الوقفي محل الاستغلال في إطار الاستثمار والبنائية المشيدة عليها وذلك من اجل ضمان مطابقة الأنشطة لدفتر الشروط ومدى تطبيق المستثمر للبنود المنفق عليها في العقد المبرم³ ، وهذا ما نصت المادة 25 من دفتر الشرط الملحق الأول بالمرسوم 18-213 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.
 - في حال وفاة المستثمر أثناء انجاز أو خلال إستغلال العقار الوقفي قبل انقضاء مدة العقد تلتزم الإدارة بتبليغ ذوي الحقوق عن طريق محضر قضائي تطلب من خلاله تحديد موقفهم في اجل 60 يوما حول استغلالهم العقار الوقفي أو فسخ العقد في حال رفضهم مواصلة انجاز المشروع⁴.

خاتمة

من خلال البحث في هذا الموضوع المتعلق بكيفية استغلال العقارات الوقفية الموجهة الاستقبال المشاريع الاستثمارية سواء كانت مبنية أو قابلة للبناء ، تبين أن المشرع قد أولها اهتمام كبير سعيا منه لتدعيم الاستثمار في مجال الوقف الذي يعد ضرورة لابد منها في الوقت الحالي الذي تشهد فيه الجزائر تحولات اقتصادية الأمر الذي يدفعها للبحث عن البدائل الاقتصادية وعدم اعتمادها على الثروة النفطية بمفردها ، لاسيما أن بعض الدول الإسلامية قد عرفت ازدهارا كبيرا في مجال تنمية واستثمار الوقف ودوره في خدمة الاقتصاد ، وحتى لا تبقى الأملاك الوقفية معطلة عن القيام بدورها أو أنها قد تخرب وتندثر مع

¹ المادة 18 من الملحق الأول من دفتر الشروط، المرسوم 18-213.

² عقوني محمد و ماجري يوسف ، مرجع سابق ، ص 141.

³ نفس المرجع.

⁴ المادة 27 من الملحق الأول من نموذج دفتر الشروط ، المرسوم 18-213.

استغلال الأملاك العقارية الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية في التشريع الجزائري

- مرور الزمن ، فنجد أن المشرع الجزائري نص على مجموعة من الطرق والأساليب لاستغلال الأملاك الوقفية محاول بذلك وضع نظام قانوني شامل خاص بالأملاك الوقفية وهذه الأحكام منها ما جاء في قانون الأوقاف ومنها ما جاء في المرسوم التنفيذي 18-213 المحدد لشروط وكيفيات استغلال واستثمار العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية على وقد توصلنا إلى بعض النتائج والتمثلة في النقاط التالية:
- سعى المشرع إلى البحث عن صيغ تدعم الاستثمار الخارجي من خلال المشاركة بين السلطة المكلفة بالوقف والمستثمرين لانجاز مشاريع استثمارية يستهدف من خلاله إلى تنمية أموال الوقف مع الإبقاء على صيغة الإيجار التي تتماشى مع خاصية التأييد التي يتميز بها الوقف.
 - إقرار المشرع لمجملته من الشروط الواجب توفرها في العقار المراد استغلاله بحيث يجب أن يكون العقار في منطقة قابلة للتعمير أو تعمر مستقبلا هذا الشرط يبدو من شأنه دفع عجلة الاستثمار وان المشاريع الاستثمارية تحتاج إلى العديد من العوامل التي يجب أن تكون متوفرة في المنطقة المراد الاستثمار فيها.
 - تمكين كل شخص طبيعي أو معنوي من الاستفادة من استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية بشرط أن يكونوا خاضعين للقانون الجزائري ، وهذا يعكس حرص المشرع على جلب المستثمرين من الخارج وتنويع المشاريع الاستثمارية.
 - مراعاة أحكام الشريعة واشتراطات الواقف في انجاز المشاريع الاستثمارية هذا الشرط يتماشى مع دور الوقف الذي هو دور خيري ذو منفعة ويحقق مقاصد الشريعة كما أن المشرع حافظ على هذا البند في العديد من النصوص القانونية.
 - بالنسبة للحصول على العقارات الموجهة لاستغلالها في المشاريع الاستثمارية تم فتح باب المنافسة للحصول على أفضل العروض من اجل تنمية الملك الوقفي وتحقيق خدمة اقتصادية وذلك باللجوء إلى طريقة تقديم العروض وانتقاء أفضلها من العرض التقني والمالي.
 - تدعيم الشباب الحاصلين على الشهادات والمؤهلات العلمية من خلال منحهم العقارات الوقفية التي تتناسب مع مشاريعهم دون تقديم العروض وذلك عن طريق التراضي بصفة مباشرة أو في حال كان المشروع الاستثماري ذو أهمية ومردودية كبرى للأملاك الوقفية وقد أحسن المشرع في ذلك.
 - إخضاع المشاريع الاستثمارية لرقابة السلطة المكلفة بالأوقاف يعتبر عامل حماية للممتلكات الوقفية والحفاظ عليها.

استغلال الأملاك العقارية الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية في التشريع الجزائري

- ترك المشرع تحديد بدل الإيجار لمقتضيات السوق العقارية من شأنه تحيين بدل الإيجار مع ما هو موجود في السوق العقارية لتحقيق استفادة أكبر من عائدات الأملاك الوقفية ولا يبقى مدخلها محدود وربما قد يكون شبه منعدم مع مرور الوقت.
- وعلى ضوء النتائج المقدم يمكن تقديم التوصيات التالية:
- إعطاء تحفيزات للمشاريع الاستثمارية تكون متناسبة مع العائدات المحققة.
- تمكين الوالي من منح الترخيص باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية تجنب لبطئ اتخاذ القرار من السلطات المركزية (وزير الشؤون الدينية والأوقاف) كون هذا الأخير يتخذ القرار بالترخيص بناء على اقتراح الوالي المختص إقليميا.
- وضع مواد قانونية تتكلم عن جزاء الإخلال بشروط العقد أو عدم استغلال الملك الوقفي وفقا لما هو متفق عليه من طرف المستثمر أو الإدارة المكلفة بتسيير الملك الوقفي مما يوفر حماية اكبر للأملاك الوقفية.
- إعطاء تفصيل أكثر في المواد القانونية المتعلقة باستغلال واستثمار الأملاك الوقفية وعدم ترك أي غموض في هذا المجال.

- البحث عن آليات جديدة في مجال الاستثمار تضاف إلى جانب الاستثمار في العقارات الوقفية وذلك بالاستفادة من الدول التي تعرف انتعاش كبير في مجال الاستثمارات الوقفية.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: النصوص القانونية والتنظيمية

1. القانون 91-10 المتضمن قانون الأوقاف المؤرخ في 27 أبريل 1991 الصادر بالجريدة الرسمية عدد 21 بتاريخ 08 ماي 1991 ، المعدل والمتمم.
2. القانون 01-07 المتضمن تعديل قانون الأوقاف المؤرخ في 22 ماي 2001 الصادر بالجريدة الرسمية عدد 29 بتاريخ 23 ماي 2001.
3. المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20-08-2018 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 52 بتاريخ 29-08-2018.

ثانياً: الكتب

1. سامي محمد الصلاحيات ، الأعلام الوقفي ودور وسائل الاتصال الجماهيري في دعم وتطوير أداء المؤسسات الوقفية، سلسلة الأبحاث الفائزة في مسابقة الكويت الدولية لأبحاث الوقف، المكتبة الوقفية، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت ، 2019 .
2. عبدالرزاق بوضياف ، مفهوم الوقف كمؤسسة مالية في الفقه الإسلامي والتشريع ، دار الهدى ، الجزائر، 2010 .

استغلال الأملاك العقارية الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية في التشريع الجزائري

ثالثا: الرسائل والمذكرات

1. جطي خيرة ، سلطات ناظر الوقف في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1، 2016 .
2. عبدالقادر بن عزوز ، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام (دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري) ، رسالة دكتوراه ، قسم الشريعة ، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، 2003-2004.

رابعا: المقالات العلمية والمجلات

1. جيل كريمة ، كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، مجلة دفاتر السياسة والقانون ، المجلد 12، العدد 01 ، 2020.
2. خضراوي الهادي ويوناصر إيمان، طرق استغلال وتمتية الأملاك الوقفية كحل قانوني للتنمية الاقتصادية ، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ، جامعة عمار تليجي الأغواط ، العدد الأول .
3. ذبيح سفيان والظاهر يعقر، استثمار العقارات الوقفية العامة (المبنية والقابلة للبناء) في ظل المرسوم التنفيذي 18-213، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ، مجلد 04 ، العدد 02، سنة 2019.
4. سهام قارون وأسماء قواسمية ، الصيغ المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية العقارية ذات الطابع العمراني ، مجلة الاقتصاد والقانون ، 2020، جامعة محمد شريف مساعديه ، سوق أهراس.
5. عقوني محمد و ماجري يوسف ، استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم التنفيذي 18-213 ، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية ، جامعة زيان عاشور ، الجلفة ، العدد الأزل، المجلد الرابع ، مارس 2019 .
6. عماد اشوي و صبرينة منار ، طرق استثمار الوقفي في التشريع الجزائري ، مجلة الاقتصاد، 2020.
7. القره داغي على محي الدين، استثمار الوقف وطرقه الحديثة والقديمة ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدة، العدد 13 ، 2001.
8. مصطفىاوي عابدة ومجالي منصور ، شروط وكفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار ، مجلة أفاق علمية ، العدد 02 ، المجلد 11، 2019.

خامسا: المواقع الإلكترونية

1. تقار عبد الكريم ، تسيير الأملاك الوقفية وطرق تميمتها، مقال متاح على الموقع <https://elmouhami.com>
أحكام-عامة-عن-الوقف/تسيير-الأملاك-الوقفية-في-الجزائر-وطرق ساعة الإطلاع 10:00 بتاريخ 22-02-2021