

استثمار العقارات الوقفية العامة (المبنية والقابلة للبناء)
في ظل المرسوم التنفيذي رقم 18-213
(شروط وكيفيات إبرام عقود الاستثمار)
Investment of Public Waqf Properties (Built and Constructable)
Under Executive Decree No. 18-213

تاريخ النشر: 2020/01/08	تاريخ القبول: 2019/12/15	تاريخ الارسال: 2019/09/02
-------------------------	--------------------------	---------------------------

د. الطاهر يعقر
جامعة الجيلالي بونعامة - خميس مليانة
t.yaker@univ-dbkm.dz

*ط.د. سفيان ذبيح
جامعة الجيلالي بونعامة - خميس مليانة
s.debih@univ-dbkm.dz

ملخص:

تتناول هذه الدراسة تسليط الضوء على شروط وكيفيات إبرام عقود استثمار الأوقاف العامة المبنية والقابلة للبناء الموجهة للاستثمار في ظل المرسوم التنفيذي رقم 18-213، حيث قمنا من خلالها بتحليل مضمون هذا المرسوم وذلك باستقراء مواده وتحليلها، في محاولة منا، للإجابة على إشكالية تتمحور حول الشروط الواجب توفرها في المستثمر للحصول على عقد استثمار الأوقاف العامة المبنية والقابلة للبناء الموجهة للاستثمار والتي تضمنها هذا المرسوم وكذا الكيفيات التي يتم عن طريقها منح هذه العقود، حيث انتهجنا في دراستنا هاته كلا من المنهج التحليلي وكذا الوصفي، هذا وقد خرجنا في نهاية هذه الدراسة بمجموعة من النتائج والتوصيات.

الكلمات المفتاحية: استثمار الوقف العام، استثمار الوقف المبني، عقد استثمار العقارات الوقفية، المرسوم التنفيذي رقم 18-213.

*المؤلف الرسل: ذبيح سفيان

Abstract:

This study deals with highlighting the conditions and modalities of concluding the investment contracts for the endowments of the public, which are intended for investment under executive decree no. 18-213, through which we analyzed the contents of this decree by extrapolating its articles and analyzing them in an attempt to answer the problem. It focuses on the conditions stipulated in this decree to obtain investment contracts for the endowments of the public built and capable of building for investment and the qualifiers through which these contracts are awarded. This is based on both analytical and descriptive approaches. Recommendations.

keywords: Investment of the endowment , Investment of the endowment , Waqf real estate investment contract , Executive decree 18-213

مقدمة:

عرف قطاع الوقف في الجزائر منذ الاستقلال مرحلتين أساسيتين ، الأولى من الاستقلال سنة 1962م حتى سنة 1991م، والثانية من 1990م ، إلى يومنا حيث كان الفاصل بين المرحلتين هو صدور القانونين (90-25 وكذا القانون رقم 10-91) فالأول هو قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 الذي قسم الأملاك العقارية في المادة 23 منه إلى ثلاثة أنواع (الأملاك الوطنية، أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة، الأملاك الوقفية)، حيث كان أول اعتراف بالأملاك الوقفية كنوع وصنف مستقل ، ثم صدر بعد ذلك القانون رقم 91-10 الخاص بالأوقاف حيث كان بمثابة النقلة النوعية للقطاع، فقبل صدوره تعرض قطاع الأوقاف إلى تهيش ونهب ذلك أنه لم تكن هناك تشريعات أو نصوص قانونية تحميه، فبعد صدوره تغير الأمر إذ أصبح قطاع الأوقاف محمي بقوة القانون، وله قانون خاص ينظمه و يعنى باسترجاع الأوقاف و حمايتها واستغلالها وتنميتها، ثم صدرت بعده عدة قوانين معدلة ومتممة له، إضافة إلى عدة مراسيم وقرارات خاصة بالقطاع، كان آخرها المرسوم التنفيذي رقم 18-213 الصادر سنة 2018م، والخاص باستثمار العقارات الوقفية العامة المبنية والقابلة للبناء الموجهة للاستثمار، حيث يعد أول مرسوم يعنى باستثمار الأوقاف

العامة، وقد حاولنا في بحثنا هذا تسليط الضوء على هذا المرسوم وذلك من خلال دراسة وتحليل مواده وذلك من أجل معرفة مواطن القوة و الضعف فيها، إضافة إلى إبراز الإضافة التي يكون هذا المرسوم قد جاء بها لقطاع الأوقاف فيما يتعلق باستثمار الأوقاف العامة المبنية والقابلة للبناء الموجهة للاستثمار، حيث حاولنا في بحثنا الإجابة على الإشكالية التالية:

ما هي الشروط الواجب توفرها للحصول على عقود استثمار العقارات الوقفية المبنية والقابلة للبناء الموجهة للاستثمار في ظل المرسوم التنفيذي رقم 18-213؟ وكيف يتم منحها؟ وإلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تنظيمه لهذا المرسوم؟ وللإجابة على هذه الإشكالية انتهجنا في بحثنا هذا كلا من المنهجين الوصفي والتحليلي، حيث قسمناه إلى ثلاثة مباحث وفق الخطة التالية:

المبحث الأول: ماهية استثمار العقارات الوقفية وفق المرسوم التنفيذي رقم 18-213
المبحث الثاني : طرق إبرام عقد الاستفادة من استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة للاستثمار وفق المرسوم رقم 18-213
المبحث الثالث: آثار عقد استثمار العقارات الوقفية العامة وانقضاؤه ظل المرسوم التنفيذي رقم 18-213

المبحث الأول: ماهية استثمار العقارات الوقفية

وفق المرسوم التنفيذي رقم 18-213

يعد استثمار الأوقاف العامة بصفة عامة والعقارات الوقفية المبنية أو الموجهة للبناء بصفة خاصة أحد أهم مصادر الدخل التي يمكن لأي دولة أن تستفيد منها في تنمية اقتصادها والدفع بعجلة التنمية للأمام، حيث أن المشرع الجزائري حاول الاستفادة من هذه الثروة الوقفية وذلك باستثمارها وتنميتها، وذلك لا يتأتى إلا باستصدار قوانين تنظم وتسير القطاع، حيث تم سن أول قانون يعنى باستثمار العقارات الوقفية والموجهة للبناء وهو المرسوم التنفيذي رقم 18-213، حيث حاولنا في هذا المبحث التطرق لمفهوم استثمار العقارات الوقفية وفق المرسوم التنفيذي رقم 18-213(المطلب الأول)، ثم التطرق بعد ذلك لشروط إبرام عقد استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة للاستثمار وفق المرسوم التنفيذي رقم 18-213(المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم استثمار العقارات الوقفية

إن التطرق لمفهوم استثمار العقارات الوقفية وفق المرسوم التنفيذي رقم 18-213 يجرنا بداية إلى تعريف الاستثمار في كل من اللغة والاصطلاح ثم تعريف استثمار العقارات الوقفية وفق المرسوم التنفيذي رقم 18-213(الفرع الأول)، ولأن الاستثمار هو عبارة عن صفقة تبرم بين الهيئة المكلفة بالأوقاف والمستثمر كان لا بد من التطرق إلى كيفية الإعلان عنها وفق المرسوم التنفيذي سالف الذكر(الفرع الثاني)، إضافة إلى تكييف عقد استثمار العقارات الوقفية وتحديد طبيعته القانونية وفق المرسوم التنفيذي رقم 18-213(الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف الاستثمار

حيث سنتناول في هذا الفرع تعريف الاستثمار من الناحيتين اللغوية والاصطلاحية، ثم نتطرق بعد ذلك لمفهوم الاستثمار في المرسوم التنفيذي رقم 18-213.
أ- الاستثمار في اللغة:

أَثْمَرَ الشَّجَرَ: بلغ أو ان الإثمار، وَأَثْمَرَ الشَّيْءُ أتى بنتيجة، ويقال: أثمر ماله: كثر وأثمر القوم أطعمهم الثمر، وثمر اللبن بدا زبده، وَثَمَرَ ماله: نَمَّاهُ، استثمر المال: ثمره، الاستثمار: استخدام الأموال في الإنتاج¹.

ب- الاستثمار في الاصطلاح:

في حقيقة الأمر يعتبر مصطلح الاستثمار بالأصل مصطلح اقتصادي بامتياز لذلك سنتطرق إلى مفهومه من الناحية الاقتصادية في كل من الاقتصادين الإسلامي والوضعي.

01- الاستثمار في الاقتصاد الإسلامي:

لم يعرف فقهاء الإسلام الاستثمار بالمعنى التطبيقي المعاصر وإن كانوا عبروا عن مدلولاته العلمية كلفظي الاستنماء والتنمية في باب المضاربة، وعند حديثهم عن السفية قالوا: "إنه غير قادر على تثير أمواله، كما عبروا عنه بمرادفات مثل الانتفاع والاستغلال"²، هذا بالنسبة للفقهاء القدامى أما بالنسبة للفقهاء المعاصرين فقد تعددت التعاريف ونذكر منها:

- تعريف محمد صلاح الصاوي:

عرف الأستاذ محمد صلاح الصاوي الاستثمار بأنه: "تنمية المال شرط مراعاة الأحكام الشرعية عند استثماره، فهو ثمر المال ونمائه في أي قطاع من القطاعات الإنتاجية سواء كان ذلك في التجارة أو الصناعة أو غيرها من الأنشطة الاقتصادية الأخرى"³.

- تعريف الدكتور قطب مصطفى سانو:

عرفه الدكتور بأنه: "مطلق طلب تحصيل نماء المال المملوك شرعا وذلك بالطرق الشرعية المعتمدة من مضاربة ومرابحة وشركة وغيرها"⁴.

02- الاستثمار في الاقتصاد الوضعي:

لقد تعددت التعاريف والمفاهيم المتعلقة بالاستثمار عند الكثير من الباحثين الاقتصاديين، إلا أن هذه التعاريف تتضمن الكثير من التشابه، نذكر منها:

- يتمثل الاستثمار في استخدام أو توظيف آني لأموال أو قيم قصد الحصول على عائد أو مردود مستقبلي، كما يقصد به توظيف الأموال بهدف الحصول على الربح أو العائد، وقد يكون ماديا أو غير مادي، لذلك يمكن القول بشكل عام أن الاستثمار يعني تخصيص بعض الموارد في الوقت الحاضر من أجل الحصول على عوائد في المستقبل⁵.

- أما في المحاسبة فإنّ الاستثمار يمثل مجموع الممتلكات والقيم الدائمة المادية والمعنوية المنشأة أو المشتراة من قبل المؤسسة من أجل استعمالها كوسائل دائمة الاستغلال حسب العمر الإنتاجي لها⁶.

كما يمكن تعريف الاستثمار بأنه عملية التضحية بالاستهلاك الحالي للأموال أو أي موارد أخرى بغرض الحصول على إشباع أكبر في المستقبل نتيجة توقع الحصول على عوائد أعلى، و بالتالي فعملية الاستثمار تعني قيام الفرد بعدم استهلاك موارده بشكل كامل بإنفاقها على السلع والخدمات، وفي نفس الوقت قيام هذا الفرد بتوجيه الجزء المدخر من الأموال إلى مجالات لا تحقق إشباع مالي ولكن تحقق إشباع مستقبلي⁷

ج- مفهوم استثمار الأملاك الوقفية في المرسوم التنفيذي رقم 18-213:

إن استثمار الأملاك الوقفية وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 18-213 عبارة عن عملية تهدف إلى ضمان تثمين هذه الأملاك وتنميتها وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف⁸.

حيث تستهدف عملية الاستثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة المبنية وغير المبنية والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، و الواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير⁹

الفرع الثاني: الإعلان عن الاستثمار وفق المرسوم التنفيذي رقم 18-213

حيث يتم الإعلان عن الاستثمار في صحيفتين (2) وطنيتين على الأقل وكذا عن طريق الملصقات في الأماكن المخصصة لهذا الغرض وفق النموذج المحدد من قبل وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، كما يمكن الإعلان بأي وسيلة أخرى تحقق الغرض¹⁰

الفرع الثالث: تكييف عقد استثمار العقارات الوقفية وطبيعته القانونية وفق

المرسوم التنفيذي رقم 18-213

حيث سنتناول في هذا الفرع كلا من تكييف عقد استثمار العقارات الوقفية في

العنصر الأول، الطبيعة القانونية عقد الاستثمار في العنصر الثاني.

أولا: تكييف عقد استثمار العقارات الوقفية

في حقيقة الأمر أردنا من خلال هذا الفرع أن نبين أو بالأحرى نوضح بأن العقد المبرم بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر المستفيد هو عقد إيجار لأن الوقف من خصائصه أنه غير قابل للتملك بمعنى آخر لا يجوز التصرف فيه كما أنه يتمتع بالشخصية المعنوية، وهو ما تأكده المادة (15) من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 سالف الذكر حيث أنها نصت

على أن المستثمر المستفيد مطالب بدفع "بدل إيجار سنوي"، وذلك خلال مرحلة الانجاز ابتداء من تاريخ توقيع العقد، حيث تحدد قيمة الإيجار وفقا لمقتضيات السوق العقارية .
ثانيا: الطبيعة القانونية لعقد الاستثمار

حيث تتم عملية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بموجب عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر المستفيد¹¹ .

المطلب الثاني: شروط إبرام عقد استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة

للاستثمار وفق المرسوم رقم 18-213

لكل عقد مجموعة من الشروط التي لا بد من أن يستوفها كل من محل المشروع الاستثماري (العقار الوقفي المبني أو القابل للبناء الموجه للاستثمار) والمشروع في حد ذاته (الفرع الأول)، إضافة إلى الشروط الخاصة بالمستثمر صاحب المشروع (الفرع الثاني)، دون نسيان الملف الخاص بالمستثمر الراغب في استغلال العقار الوقفي بطريق تقديم العروض الذي يتطلب هو الآخر مجموعة من الشروط (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الشروط الخاصة بالعقارات الوقفية

والمشروع الاستثماري

حيث سنتناول في هذا الفرع الشروط خاصة بالعقارات الوقفية في العنصر الأول،

أما العنصر الثاني فتناولنا فيه الشروط الخاصة بالمشروع الاستثماري.

أ- شروط خاصة بالعقارات الوقفية:

حيث نصت المادة السابعة (7) من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 على مواصفات

العقارات الوقفية العامة الموجهة للاستثمار والمتمثلة في:

- الأراضي غير المبنية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية ،
 - العقارات المبنية الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية،
 - العقارات التي تحتاج إلى إعادة تهيئة أو توسعة أو إدخال تحسينات عليها بغرض إعادة البناء أو تغيير في استعمالها الأولي لاستقبال المشاريع الاستثمارية،
 - وفي جميع الحالات تدمج مرافق المشروع الاستثماري ضمن العقارات الوقفية العامة.
- ب- الشروط الخاصة بالمشروع الاستثماري:**

حيث نصت كل من (المادة الثالثة 3 من الملحق الأول) وكذا المادة (الثالثة 3 من الملحق الثاني) للمرسوم التنفيذي رقم 18-213 على وجوب أن يكون المشروع الاستثماري مطابقا لأدوات التهيئة والتعمير والقواعد العامة للعمران وحماية التراث الثقافي وقواعد النظافة وحماية البيئة، وموافق للضوابط الشرعية المحددة في أحكام الشريعة الإسلامية ، كما يجب ألا يخل بأي حال من الأحوال بقواعد الأمن والنظام العام والسكينة والصحة العموميتين .

الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالمستثمر صاحب المشروع

حيث سنتناول في هذا الفرع الشروط الخاصة بالمستثمر صاحب المشروع في ظل المرسوم التنفيذي رقم 18-213 والمتمثلة في خضوعه للقانون الجزائري (العنصر الأول) ، إثبات الموطن و التمتع بالحقوق المدنية (العنصر الثاني)، إثبات عدم الإفلاس (العنصر الثالث)، اليسر المالي (العنصر الرابع)، المؤهلات العلمية والمهنية (العنصر الخامس).

أولا : خضوعه للقانون الجزائري

حيث نصت المادة السادسة(6) من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 على أنه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الجزائري الترشح للاستفادة من العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار قصد استغلالها وتنميتها ، وهو ما أكدته المادة الأولى من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 18-213 بنصها على أن يوجه العقار الوقفي موضوع دفتر الشروط هذا (المقصود هنا هو دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طري تقديم العروض) لإنجاز مشروع استثماري يمول من قبل مستثمر و/ أو عدة مستثمرين عموميين أو خواص خاضعين للقانون الجزائري وذلك من أجل ضمان تنميته واستغلاله الاستغلال الأمثل والمحافظة عليه.

ثانيا: إثبات الموطن و التمتع بالحقوق المدنية

حيث نصت على هذا الشرط المادة السادسة (6) من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 18-213 الخاص بالتعاقد عن طريق العروض فقد نصت على أنه يشترط في كل شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص يرغب في الاستثمار أن يثبت موطنه أكيدا ويتمتع بحقوقه المدنية.

ثالثا: إثبات عدم الإفلاس

حيث ورد هذا الشرط في التعهد الذي يقدمه المستثمر بمناسبة إمضائه على العقد هذا التعهد ورد بدوره في الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي رقم 18-213 و الخاص بطريقة تقديم العروض.

رابعا: اليسر المالي

حيث نجد أن هذا الشرط قد ورد في المادة الرابعة (4) من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 18-213، هذا وتستثنى شريحة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية والمرشحين للاستفادة من المنح بالتراضي لإنجاز مشاريع استثمارية مصغرة من هذا الشرط، وذلك شريطة تقديم المساهمة المالية كضمان.

خامسا: المؤهلات العلمية والمهنية

حيث اشترط هذا الشرط في الشباب المتحصل على مؤهلات علمية ومهنية والراغب في الاستفادة من استغلال عقارات وقفية موجهة للاستثمار حيث يمكن منحهم عقارات وقفية وذلك بصيغة التراضي ،حيث يتوجب عليهم تقديم طلب للحصول على عقارات وقفية تناسب مع إنجاز مشاريع استثمارية مصغرة¹².

الفرع الثالث: الملف الخاص بالمستثمر الراغب في استغلال

العقار الوقفي بطريق تقديم العروض

حيث سنتناول في هذا الفرع تكوين الملف الخاص بطريق تقديم العروض(العنصر الأول)، ثم الملف الخاص بالمستثمر الحاصل على عقد الاستثمار بطريق التراضي(العنصر الثاني)، انتهاء بضمون الملف الخاص بالجدوى الاقتصادية للمشروع الاستثماري (العنصر الثالث).

أولا: الملف الخاص بطريق تقديم العروض

حيث يتوجب على المستثمر الراغب في الحصول على حق استغلال العقار الوقفي إيداع ملف يتكون من الوثائق التالية:

- تعهد وفق النموذج الملحق،
- وصل سحب دفتر الشروط،
- نسخة من بطاقة الهوية،

- دفتر الشروط موقع ومؤشر عليه من قبل المستثمر،
- نسخة من القانون الأساسي النسبة للشخص المعنوي،
- نسخة من السجل التجاري أو الاعتماد أو شهادة تعليم أو تكوين تؤهله لممارسة النشاط¹³.

* تقوم اللجنة بعدها بدعوة المستثمرين الثلاثة الأوائل الذين تم انتقاؤهم كتابيا لاستكمال ملفاتهم الوثائق التالية:

- نسخة من حصائل وجداول الحسابات لنتائج السنوات الثلاثة الأخيرة،
- كشف الضرائب وصحيفة السوابق القضائية سارية المفعول،
- نسخة من رقم التعريف الجبائي،
- الوثيقة المتعلقة بالتفويض لإبرام العقود،
- تصريح يبين مؤهلات المستثمر في مجال انجاز المشاريع الاستثمارية مرفقا الوثائق الثبوتية (شهادات حسن الانجاز،...الخ)،
- كما يمكن للجنة طلب أي وثيقة أخرى تساعد على اختيار الأحسن لفائدة الوقف، كما تطلب كذلك دراسة الجدوى التقنية الاقتصادية في أجل يضبط حسب طبيعة المشروع الاستثماري من طرفها¹⁴.

* يتم بعدها انتقاء المستثمر الفائز على أساس دراسة الجدوى لأفضل عرض¹⁵.

ثانيا: الملف الخاص بالمستثمر الحاصل على عقد الاستثمار بطريق التراضي

حيث نصت المادة الرابعة (4) من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 18-213 الخاص بشروط وكيفيات الاستفادة من العقارات الوقفية المبنية والقابلة للبناء عن طريق التراضي على الوثائق الواجب تقديمها عند طلب الاستغلال وفي حقيقة الأمر هي الوثائق المذكورة سابقا إلا أنه يقدمها دفعة واحدة، مع ملاحظة أن الفقرة الثالثة من المادة ذاتها أعفت فئة الشباب من شرط اليسر المالي .

ثالثا: مضمون الملف الخاص بالجدوى الاقتصادية للمشروع الاستثماري

- بطاقة تقنية تتضمن وصف المشروع المزمع إنجازه ومحتوياته وتصميمه الأولي،
- التكلفة التقديرية للمشروع ومخطط التمويل (الهندسة المالية للمشروع)،
- تقديم قائمة بالإمكانات المادية والبشرية المرصودة لإنجاز المشروع،

- تحديد مدة انجاز المشروع وجدول زمني يبين مدة الدراسات المختلفة ومراحل الانجاز،
*يطلب حسب الحالة التقرير الموضح للأحكام الخاصة بالممتلكات العقارية الثقافية
الوقفية المحمية¹⁶.

المبحث الثاني: طرق إبرام عقد الاستفادة من استغلال العقارات الوقفية العامة

الموجهة للاستثمار وفق المرسوم رقم 18-213

تختلف طرق إبرام العقود باختلاف أنواعها و باختلاف طبيعة المشروع وكذا مردوديته الاقتصادية،... الخ، وبالرجوع لعقد استثمار الاملاك الوقفية العامة المبنية والقابلة للبناء نجد أن المرسوم التنفيذي سالف الذكر والخاص بها قد نص على عدة طرق لإبرام العقد الخاص بها و منح التراخيص للاستفادة منها، إضافة إلى ذلك فنجاح أي مشروع لا يتأتى إلا بالرقابة الممارسة عليه، حيث تعد هذه الأخيرة المعيار الذي يتحدد به نجاح أي مشروع، هذا وقد قسمنا هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب، تناولنا في الأول طرق الاستفادة من العقارات الوقفية العامة للموجهة للاستثمار وفق المرسوم رقم 18-213، أما الثاني فقد تناولنا فيه منح الترخيص وإبرام عقد استثمار الأوقاف العامة، وفي الثالث تناولنا الرقابة على استثمار العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار في المرسوم التنفيذي رقم 18-213.

المطلب الأول: طرق الاستفادة من العقارات الوقفية العامة الموجهة

للاستثمار وفق المرسوم رقم 18-213

كما سبقت الإشارة إليه فالكل عقد طرق لإبرامه وذلك حسب طبيعته ، وبالرجوع للمرسوم سالف الذكر نجد أنه قد أدرج مجموعة من الطرق لإبرام عقد الاستثمار، حيث نجد أن هناك طرق أصلية للاستفادة من استثمار العقارات الوقفية(عن طريق تقديم العروض) وهو ما سنتطرق له في الفرع الأول، أما في الثاني فسنناول الطرق الاستثنائية للاستفادة من استثمار العقارات الوقفية.

الفرع الأول: الطرق الأصلية للاستفادة من استثمار العقارات الوقفية

(عن طريق تقديم العروض)

حيث نصت المادة الأولى من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 18-213 على أن يوجه العقار الوقفي موضوع دفتر الشروط الخاص بالاستفادة من العقار الموجه لإنجاز مشروع استثماري عن طريق تقديم العروض يمول من قبل مستثمر و/أو عدة مستثمرين عموميين

أو خواص خاضعين للقانون الجزائري من أجل ضمان تنميته واستغلاله الاستغلال الأمثل والمحافظة عليه.

الفرع الثاني: الطرق الاستثنائية للاستفادة من

استثمار العقارات الوقفية

حيث تناولنا في هذا الفرع الطرق الاستثنائية للاستفادة من استثمار العقارات الوقفية والمتمثلة في منح استثمار العقارات الوقفية عن طريق التوريث (العنصر الأول)، ثم منح استثمار العقارات الوقفية عن طريق التراضي (العنصر الثاني).

أولاً: منح استثمار العقارات الوقفية عن طريق التوريث

هناك حالتان لمنح استثمار العقارات الوقفية عن طريق التوريث، الأولى هي حالة وفاة المستثمر بعد انقضاء العقد، أما الثانية فهي حالة وفاة المستثمر قبل انقضاء العقد، وستنظر لكليهما فيما يلي :

أ-في حالة وفاة المستثمر بعد انقضاء العقد:

حيث يمكن التجديد للورثة وهو ما ورد في الفقرة الثانية من المادة الثامنة (8) من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، وهو ما أكدته (الفقرة الثانية من المادة 14 من الملحق الأول) وكذا (الفقرة الثانية للمادة العاشرة 10 من الملحق الثاني) للمرسوم التنفيذي سالف الذكر حيث جاء فيهما أنه " يتم التجديد العقد ضمناً لفائدة المستثمر المستفيد أو لذوي حقوقه"، إلا إذا عبر عن رغبته في عدم التجديد كتابياً سنة قبل انتهاء مدة العقد، حيث أن الورثة يستفيدون من تجديد العقد بصفة آلية، إلا أننا نطرح تساؤل هنا حول حالة ما إذا أبدى المستثمر عدم رغبته في التجديد كتابياً في الأجل المحددة ثم يموت بعدها، ثم يبدي الورثة رغبتهم في مواصلة استغلال المشروع الاستثماري فهل يتم التوجه لعرض تسيير المشروع عبر تقديم العروض أم يتم توقيع عقد جديد للورثة على أساس التراضي؟ وحسب رأينا فإن الحل الثاني هو الأقرب (توقيع عقد جديد على أساس التراضي).

ب-حالة وفاة المستثمر قبل انقضاء العقد:

ويكون ذلك في حالتين: إما (أثناء الانجاز أو أثناء الاستغلال)، حيث تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف في كلتي الحالتين (سواء أثناء الانجاز أو أثناء الاستغلال) بتبليغ الورثة

وذوي الحقوق عن طريق محضر قضائي وذلك من أجل تحديد موقفهم وذلك خلال 60 يوما الموالية للتبليغ، وذلك بخصوص المشروع الاستثماري، حيث يتم تخييرهم بين أمرين:

01- إما مواصلة الانجاز و/أو الاستغلال:

وذلك بشرط التزامهم بضمان تنفيذ الأحكام الواردة في عقد الاستغلال وبانتداب وكيل يوم مقامهم على أساس الأغلبية .

02- وإما فسخ العقد:

وفي حالة عدم إبداء أي رغبة من بل الورثة في المدة المحدد (60) يوما يتم فسخ العقد دون تعويض، أما في حالة إبداء الرغبة في التنازل وفسخ العقد، يتم بناء على خبرة تحديد التعويض لفائدة الورثة والذي يمثل القيمة المضافة التي زادها المستثمر المورث على العقار الوقفي من خلال الأشغال المنجزة، وذلك دون أن يتجاوز هذا المبلغ التعويضي قيمة المواد وكلفة اليد العاملة المستعملة بعد اقتطاع نسبة (10%)¹⁷.

ثانيا: منح استثمار العقارات الوقفية عن طريق التراضي

حيث يتم منح استغلال الأملاك الوقفية بطريقتين، إما مباشرة بعد استيفاء عمليتين متتاليتين عن طريق تقديم العروض وإما استثناء وذلك في حالة المشاريع ذات الأهمية و المردودية الكبرى للأملاك الوقفية أو ذات البعد الوطني، وسنتطرق فيما يلي لكلى الطريقتين:

أ- التراضي بعد استيفاء عمليتين متتاليتين عن طريق تقديم العروض:

حيث نصت المادة العشرون (20) من المرسوم التنفيذي رقم 18-2013 على أن يمنح استغلال الأملاك الوقفية التراضي في إطار الاستثمار عند استيفاء تنظيم عمليتين متتاليتين عن طريق تقديم العروض أثبتنا عدم الجدوى بالنسبة للمعايير والقواعد المعمول بها في مجال الاستثمار.

ب- التراضي بصفة مباشرة كاستثناء:

نصت على هذه الطريقة من التراضي المادة (21) من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 حيث يمكن حسب هذه المادة اللجوء لهذه الطريقة وذلك في حالة ما تعلق الأمر بتشجيع مشاريع استثمارية ذات أهمية ومردودية كبرى للأملاك الوقفية أو ذات بعد وطني، أو المشاريع التي تحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الاجتماعي، هذا وتضيف المادة (21) من

المرسوم ذاته في فقرتها الثانية (02) أنه يمكن أن يمنح الشباب المتحصل على مؤهلات علمية ومهنية استغلال أملاك عقارية وقفية بالتراضي تناسب مع انجاز مشاريع استثمارية مصغرة، وهذا في محاولة للسلطة المكلفة بالأوقاف لتشجيع الشباب ومنحهم فرص لتجسيد مشاريعهم الخاصة من جهة ومن جهة أخرى تحقيق الغاية السامية للوقف ألا وهي نشر الخير وتعميمه بين الناس.

المطلب الثاني : منح الترخيص وإبرام

عقد استثمار الأوقاف العامة

إن إبرام عقد استثمار الأوقاف بشكله النهائي يمر بمرحلتين الأولى تتمثل في استفادة المستثمر من العقد بإحدى الطرق سواء الأصلية أو الاستثنائية والتي سبق التطرق إليها في المطلب الأول، والثانية هي عن طريق منح التراخيص وهو ما سنتطرق له في هذا المطلب، حيث قسمناه إلى فرعين، تناولنا في الأول منح الترخيص لاستثمار الأوقاف العامة، أما الثاني فقد تناولنا إبرام عقد استثمار الأوقاف العامة.

الفرع الأول: منح الترخيص لاستثمار الأوقاف العامة

حيث سنتناول في هذا الفرع كيفية منح الترخيص لاستغلال العقارات الوقفية عن طريق تقديم العروض (العنصر الأول) ثم كيفية منح الترخيص لاستغلال العقارات الوقفية عن طريق التراضي (العنصر الثاني).

أولاً: كيفية منح الترخيص لاستغلال العقارات الوقفية عن طريق تقديم العروض

حيث يتم منح الترخيص لاستغلال الأملاك الوقفية الموجهة للاستثمار عن طريق تقديم العروض بناء على اقتراح الوالي المختص إقليمياً بموجب قرار يصدره مدير الشؤون الدينية والأوقاف¹⁸، وهنا يطرح التساؤل التالي: "ما مدى جدوى تقديم العروض ودراستها إن كانت السلطة في اقتراح أحسن عرض تعود للوالي؟؟، إضافة إلى كون اللجنة الخاصة بهذا الغرض هي الأخرى تحت سلطة الوالي"؟؟¹⁹، ونحن نرى أن تمنح اللجنة صلاحيات كاملة في هذا المجال باعتبارها صاحبة الاختصاص في ذلك كما أنها أنشأت لهذا الغرض ألا وهو اختيار أحسن عرض، فسلطة الوالي وإن كانت اختيارية فهي تشكل عامل حسم في منح الاستثمار لصاحب عرض على حساب الآخر.

ثانيا: كيفية منح الترخيص لاستغلال العقارات الوقفية عن طريق التراضي حيث يتم منح الترخيص باستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار عن طريق التراضي بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف، والذي يبلغ إلى الوالي المختص إقليميا في نسختين، حيث يقوم الوالي بتسليم نسخة أصلية للمستثمر²⁰، وذلك بعد إعداد محضر من طرف اللجنة الولائية لفتح وتقييم العروض المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث تقوم هذه اللجنة بدراسة الملف الخاص بالمستثمر (وذلك لمعرفة مدى تطابقه مع معايير الاستثمار المعمول بها)، ثم تعد محضر ويتم بعده رفع الملف كاملا إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف وذلك من أجل استكمال الإجراءات المعمول بها²¹.

الفرع الثاني: إبرام عقد استثمار الأوقاف العامة

حيث سنتناول في هذا الفرع إعداد عقد الاستثمار (العنصر الأول)، ثم مدة إبرام عقد الاستثمار (العنصر الثاني)، تجديد عقد الاستثمار وتعديله (العنصر الثالث).

أولا: إعداد عقد الاستثمار

حيث تتم عملية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بموجب عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر²²، حيث تتولى السلطة المكلفة بالأوقاف إعداد العقد الإداري²³.

هذا ونصت المادة (21) من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 18-213 الخاص (بالتعاقد عن طريق تقديم العروض) على أنه بعد الترخيص باستغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشروع استثماري يتم إعداد عقد يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري تعده إدارة الشؤون الدينية والأوقاف، حيث يتم توقيع العقد بين مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية والمستثمر المستفيد، وتجسد حيازة العقار الوقفي وبداية الانتفاع منه بموجب محضر يحمل إمضاء كل من المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف والمستثمر مباشرة بعد التوقيع على العقد والقيام بإعداد محضر تحديد المعالم (حسب مراجع المسح إن وجدت).

ثانيا: مدة إبرام عقد الاستثمار

يتم توقيع عقد الاستفادة من العقار الوقفي لإنجاز مشروع استثماري بين المستثمر المستفيد ومدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية المعنية(على أساس تقديم العروض أو على أساس عقد الاستثمار بالتراضي) وذلك لفترة زمنية محددة بموجب القانون حيث نصت المادة الثامنة (8) من المرسوم ذاته على أن فترة العقد تكون لمدة أدناها (15 سنة وأقصاها 30 سنة قابلة للتجديد)على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع، مع ملاحظة أن المادة أعطت حق التجديد للمستثمر أو لورثته وهذا في محاولة للحفاظ على استقرار المشروع من جهة و من جهة أخرى منح الأولوية للورثة للاستفادة واستكمال المشروع الذي شرع فيه مورثهم²⁴، هذا ونصت المادة (24) من المرسوم ذاته على أن تجسد عملية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في كل من الصيغتين (بالمزاد أو بالتراضي) بواسطة عقد إداري يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري .

ثالثا: تجديد عقد الاستثمار وتعديله

حيث سنتطرق لتجديد عقد الاستثمار في النقطة الأولى ثم تعديله في الثانية.

أ- تجديد عقد الاستثمار:

حيث نصت المادة الثامنة (8) من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 على أنه يتم التجديد لفائدة المستثمر أو لذوي حقوقه، وهو ما أكدته المادة (14) من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي سالف الذكر حيث أنها نصت على أن التجديد يكون ضمنا لفائدة المستثمر المستفيد أو لذوي حقوقه إلا إذا عبر عن رغبته في عدم التجديد كتابيا خلال سنة قبل انتهاء العقد.

ب- تعديل عقد الاستثمار:

حيث ورد في الفقرة الثالثة 3 من المادة (14) من الملحق الأول(الخاص بالتعاقد عن طريق تقديم العروض) وكذا الفقرة الثالثة 3 من المادة (10) للملحق الثاني(الخاص بالتعاقد عن طريق التراضي) للمرسوم التنفيذي رقم 18-213 سالف الذكر، أنه يمكن مراجعة بنود العقد بمناسبة تجديده لاسيما الأحكام المالية منها تحقيقا لمصلحة الوقف.

المطلب الثالث: الرقابة على استثمار العقارات الوقفية الموجهة

للاستثمار في المرسوم التنفيذي رقم 18-213

إن نجاح أي عملية استثمار في أي قطاع كان لا يتأتى إلا بعنصر الرقابة، هاته الأخيرة تمثل المعيار الأساسي والحد الفاصل بين نجاح المشروع الاستثماري، فالتطرق لدراسة عنصر الرقابة في المرسوم التنفيذي رقم 18-213 يقودنا إلى تناول حدود هاته الرقابة الممارسة من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف على المستفيدين من عقود الاستثمار (الفرع الأول)، ثم التطرق إلى الهيئات المكلفة بمراقبة استثمار الأملاك الوقفية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: حدود الرقابة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 18-213

حيث جاء في المادة (25) من المرسوم التنفيذي رقم 18-213:

" أنه يحق للسلطة المكلفة بالأوقاف أن تمارس الرقابة على العقار الوقفي محل الاستغلال في إطار الاستثمار وكذا البناية المشيدة عليه في كل وقت وذلك للتأكد من احترام ومطابقة الأنشطة لدفتر الشروط والعقد المبرم بينها وبين المستثمر".

فالمادة (25) جاءت عامة من حيث نصها على أن الرقابة على العقارات الوقفية (الأراضي الموجهة للاستثمار) محل الاستغلال في إطار عقد الاستثمار في كل وقت وهو الأمر ذاته بالنسبة للعقارات الوقفية المبنية، من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف، وهو ما يشكل ضمانا إضافية بالنسبة لهذه العقارات الوقفية.

الفرع الثاني: الهيئات المكلفة بمراقبة استثمار الأملاك الوقفية

إن الحديث عن الرقابة الممارسة على العقارات الوقفية في إطار عقود الاستثمار في إطار المرسوم التنفيذي رقم 18-213، يجرنا للحديث عن الهيئات المكلفة بها حيث أن المادة (25) سألنا الذكر لم تحدد الجهة المكلفة بالرقابة بصفة دقيقة بل نصت على أن السلطة المكلفة بالأوقاف تمارس الرقابة في كل وقت ، فعقود استثمار العقارات الوقفية المبنية والموجه للبناء كما قد تكون مشاريع كبرى ذات بعد وطني يمكن أن تكون مشاريع مصغرة موجهة لفئة الشباب وبالتالي تختلف الرقابة الممارسة عليها على الصعيدين المركزي والمحلي، وبالتالي سنتناول بالدراسة السلطة المكلفة بالأوقاف على الصعيدين المركزي (العنصر الأول) والمحلي (العنصر الثاني).

أولاً: الهيئات المركزية لإدارة الأملاك الوقفية

حيث سنتطرق في هذا العنصر إلى دراسة الهيئات المكلفة بالأوقاف العامة على المستوى المركزي، والمتمثلة في المفتشية العامة ومديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة، وكذا لجنة الأوقاف.

أ- المفتشية العامة للأوقاف:

وهي هيئة مكلفة تحت سلطة وزير الأوقاف تولى تنظيمها المرسوم التنفيذي رقم 2000-146 وأحال تنظيمها إلى المرسوم التنفيذي رقم 2000-371 المؤرخ في 18 نوفمبر 2000م، حيث تتولى القيام بمراقبة ما يلي:

- 01- مدى فعالية تطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما،
 - 02- التأكد من حسن سير الهياكل والمؤسسات التابعة للوصاية،
 - 03- التنسيق مع باقي الهيئات لتحقيق حماية الأملاك الوقفية و استغلالها استغلالاً استثمارياً فاعلاً ويشرف على الهيئة مفتش عام يساعده سبعة مفتشين.
- ب- مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة:

من بين مهامها وضع برامج متعلقة بالبحث عن الأملاك الوقفية وتنميتها واستثمارها ومن أهم المديرية الفرعية التي تضمها هي:

01- المديرية الفرعية لحصر الأملاك الوقفية وتسجيلها:

حيث تكلف هذه المديرية بالبحث عن الأملاك الوقفية وتسيير وثائق الأملاك العقارية والأملاك الوقفية وتسجيلها كما تقوم بمتابعة إجراءات تنفيذ قرارات العدالة²⁵.

02- المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية:

حيث تكلف هذه المديرية هي الأخرى بمجموعة من المهام منها:
* إعداد دراسات متعلقة باستثمار وتنمية الأملاك الوقفية ومتابعة نشاط المكلفين على مستوى نظارة الشؤون الدينية بالولايات وإعداد عمليات لتصليات والترميمات المتعلقة بالأملاك الوقفية ومتابعتها²⁶.

03- لجنة الأوقاف:

حيث سنتناول في هذا العنصر كلا من تعريف لجنة الأوقاف وتشكيلتها.

- تعريف لجنة الأوقاف:

حيث تعد هذه اللجنة من أهم الأجهزة التي تتولى إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها ، وقد أنشأت بموجب القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 21/02/1999م، وذلك تطبيقا للمادة التاسعة(09) من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01/12/1998م، حيث تعمل وتمارس مهامها تحت سلطة وزير الشؤون الدينية والأوقاف باعتباره السلطة المكلفة بالأوقاف ، وأهم صلاحيات هذه اللجنة النظر والتداول في جميع القضايا المعروضة عليها والمتعلقة بشؤون إدارة الأملاك الوقفية ، وتقوم على وجه الخصوص بما يلي:

* دراسة حالات تسوية الأملاك الوقفية العامة والخاصة،

* تشرف على إعداد دليل لعمل ناظر الملك الوقفي ، وتعتمد على اقتراحاته والوثائق النمطية اللازمة،

* تدرس حالات تعيين ناظر الأملاك الوقفية واعتمادهم واستخلافهم وحقوقهم وإنهاء مهامهم،

* يمكنها إنشاء لجان مؤقتة (تحل بعد المهمة التي أنشأت من أجلها)،

* تجتمع مرة كل شهرين على الأقل كدورة عادية للقيام بمهامها²⁷،

- تشكيلة لجنة الأوقاف :

حيث تتشكل لجنة الأوقاف من: مدير الأوقاف رئيسا ، المدير الفرعي لاستثمار الأملاك الوقفية كاتبا للجنة، المكلف بالدراسات القانونية والتشريع عضوا، مدير الإرشاد والشعائر الدينية ، مدير إدارة الوسائل ، مدير الثقافة الإسلامية ، ممثل مصالح أملاك الدولة ، ممثلو وزارة الفلاحة والصيد البحري، ممثلو وزارة العدل ، ممثل عن المجلس الإسلامي الأعلى ، ممثل عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية ، ممثل عن وزارة الأشغال العمومية ممثل عن وزارة السكن والعمران ، ويمكن أن تستعين هذه اللجنة بأي متخصص يمكن أن يفيدها في أشغالها.

ثانيا: الهيئات المحلية لإدارة الأملاك الوقفية

حيث تتمثل الهيئات المكلفة بإدارة الأوقاف على المستوى المحلي في كل من مديرية الشؤون الدينية والأوقاف ومؤسسة المسجد، إضافة إلى وكيل الأوقاف وناظر الوقف.

أ- مديرية الشؤون الدينية والأوقاف:

حيث تناولنا في هذا العنصر كلا من تعريف مديرية الشؤون الدينية والأوقاف وتنظيمها، وكذا مهامها وصلاحياتها .

01- تعريف مديرية الشؤون الدينية والأوقاف :

هي أعلى هيئة في الولاية تسهر على تسيير الأملاك الوقفية ، وتعمل تحت وصاية السلطة المركزية (الوزارة) وهو ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 98-381 ، حيث نصت المادة العاشرة(10) منه على ما يلي: " تسهر نظارة الشؤون الدينية في الولاية على تسيير الأملاك الوقفية وحمايتها والبحث عنها وجردها وتوثيقها إداريا طبقا للتنظيم المعمول به " ، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 2000-200 المؤرخ في 26 يوليو 2000م، المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها والتي نظمها المادة الثانية(02) منه²⁸.

02-تنظيم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف:

بالنسبة للتنظيم الهيكلي لمديرية الشؤون الدينية والأوقاف فإنها تضم ثلاثة مصالح تتمثل في:

- مصلحة المستخدمين والوسائل والمحاسبة،

- مصلحة التعليم القرآني والتكوين والثقافة القرآنية،

- مصلحة الإرشاد والشعائر والأوقاف²⁹.

*وهذه الأخيرة (مصلحة الإرشاد والشعائر والأوقاف) هي التي توكل إليها مهمة مراقبة تسيير الأملاك الوقفية ، ولعل المقصود هنا هو مراقبة تسيير الأملاك الوقفية من قبل ناظر الوقف.

03-مهام وصلاحيات مديرية الشؤون الدينية والأوقاف:

حيث نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 2000-200 المؤرخ في 26 يوليو 2000م، المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف للولاية وعملها، أما بخصوص تسيير هذه الأملاك فقد نظمها المادة الثالثة (03) من هذا المرسوم ، حيث تتمثل في:

- تنفيذ كل تدابير من شأنه ترقية نشاطات الأوقاف ودفعها،

- مراقبة التسيير والسهر على حماية الأملاك الوقفية واستثمارها،

- مراقبة المشاريع المقترحة لبناء المدارس القرآنية ومشاريع الأملاك الوقفية،

- إعطاء الموافقة الصريحة المتعلقة بالمشاريع المقترحة،

- إبرام عقود إيجار الأملاك الوقفية واستثمارها في حدود التشريع والتنظيم المعمول بهما.

*إن الدارس لمهام مديرية الشؤون الدينية والأوقاف يلاحظ أن الرقابة كصلاحية من صلاحياتها مقتصرة على مراقبة التسيير ومراقبة المشاريع المقترحة، على الرغم من أهمية هذه المديرية، حيث كان الأجدر أن تضاف لها مهمة مراقبة المشاريع الاستثمارية الخاصة بالأموال الوقفية وكذا مراقبة عوائد الوقف المالية الناتجة عن الاستثمار بشتى أنواعه.

ب-مؤسسة المسجد:

حيث سنتناول في هذا العنصر تعريف مؤسسة المسجد والهدف من إنشائها إضافة إلى تنظيمها.

01-تعريف مؤسسة المسجد:

تم استحداث مؤسسة المسجد على مستوى كل ولاية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-82 المؤرخ في 23/03/1991م، حيث تتمتع مؤسسة المسجد بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

02-الهدف من إنشاء مؤسسة المسجد:

تهدف مؤسسة المسجد لتقديم النفع العام بمنأى عن أي غرض تجاري أو مادي وتنشط هذه المؤسسة في مجال التعليم القرآني وتجهيز المساجد والمدارس القرآنية وكذا المجال التعليمي والثقافي وفي سبل الخيرات عموما ، أما في مجال الأوقاف تعنى مؤسسة المسجد ب:

- العناية ببناء المساجد والمدارس القرآنية والمساهمة في تجهيزها وصيانتها،

- الحفاظ على المساجد وحماية أملاكها،

- تنشيط الحركة الوقفية وترشيد استثمار الأوقاف³⁰.

03-تنظيم مؤسسة المسجد:

تضم مؤسسة المسجد أربعة مجالس ،كل مجلس يرأسه أمين يختار الأعضاء من بينهم بموافقة الوزير، وهذه المجالس هي:

- المجلس العلمي: ويتكون من فقهاء وعلماء من ذوي الثقافة الإسلامية العالية وحاملو الشهادات العلمية.

-مجلس اقرأ والتعليم المسجدي: ويتكون من الأئمة ومعلمي القرآن وأساتذة التربية الإسلامية وغيرهم.

- مجلس سبل الخيرات:

ويتكون من الأئمة وأعضاء الجمعيات الخيرية ذات الطابع الإسلامي والجمعيات الإسلامية.

- مجلس البناء والتجهيز:

ويتكون من رؤساء جمعيات المساجد والمدارس القرآنية والمؤسسات الخيرية التي هي في طريق الإنجاز.

ويتكون مكتب المؤسسة من أمناء المجالس الأربعة ويرأسه مدير الشؤون الدينية وينوبه عند وقوع مانع أمين المجلس العلمي ، ويجتمع مكتب المؤسسة باستدعاء رئيسه شهريا ، ويجتمع المكتب الموسع إلى أعضاء المجلس العلمي مرة كل ثلاثة أشهر في الحالة العادية، أما مجالس المؤسسة فتجتمع بدعوة من أمين كل مجلس في دورة عادية مرتين في السنة ، كما يمكنها عقد دورات استثنائية بدعوة من مدير الشؤون الدينية والأوقاف وأمين المجلس أو أغلبية الأعضاء³¹.

ج- وكيل الأوقاف:

وكيل الوقف هو موظف عام حيث يمثل الرتبة الوحيدة في سلكه حسب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 91-114 المؤرخ في 12 شوال عام 1411هـ الموافق لـ 27 أبريل 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بعمال قطاع الشؤون الدينية ، حيث يخضع للسلطة السلمية لناظر الشؤون الدينية والأوقاف ويسري عليه القانون الأساسي لعمال الشؤون الدينية المتضمن في المرسوم التنفيذي رقم 91-114 سالف الذكر.

01- مهام وكيل الأوقاف:

حددت مهام وكيل الأوقاف بموجب المادة (25) من المرسوم التنفيذي رقم 91-114 ، وتمثل في:

- مراقبة الأملاك الوقفية ومتابعتها،
- السهر على صيانة الأملاك الوقفية،
- مسك دفاتر الجرد والحسابات،
- السهر على استثمار الأوقاف،
- تشجيع المواطنين على تنشيط الحركة الوقفية،

- مسك حسابات الأملاك الوقفية وضبطها.

*إضافة إلى ذلك فقد نصت المادة (11) من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 على ما يلي:
"يراقب وكيل الأوقاف على صعيد مقاطعته تحت إشراف ناظر الشؤون الدينية موقع الملك الوقفي ويتابع أعمال نظارة الأملاك الوقفية ويراقبها وفقا لأحكام المادة (25) من المرسوم التنفيذي رقم 91-114".

02-طرق توظيف وكلاء الأوقاف:

حيث تناولنا في هذا العنصر طرق توظيف وكلاء الوقف حسب ما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 91-114 .

- عن طريق المسابقة:

وذلك على أساس الشهادات المتحصل عليها من بين الحاصلين على شهادة ماجستير علوم إسلامية الحافظين ما تيسر من القرآن الكريم ومارسوا نجاح تكويننا متخصصا يحدد برنامجه ومدته بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية³².

- على أساس الاختبار:

وذلك من بين الحاصلين على شهادة ليسانس في العلوم الإسلامية أو شهادة معادلة لها، الحافظين ما تيسر من القرآن الكريم المثبتين أقدمية 3 سنوات في القطاع العام³³.

-على أساس الاختيار:

حيث يتم اختياره من بين الأئمة الأساتذة المرسمين والمثبتين أقدمية 3 سنوات المسجلين في قائمة التأهيل في حدود 20% من المناصب المتاحة³⁴.

-عن طرق التأهيل المهني:

وذلك من بين موظفي قطاع الشؤون الدينية المرتبين في الصنف 15 على الأقل والمثبتين لأقدمية قدرها 5 سنوات والمسجلين في قائمة التأهيل³⁵، حيث يتم اختياره حسب الكيفيات المنصوص عليها في المادتين 34 و 57 من المرسوم رقم 85-59 المؤرخ في 23 مارس 1985م³⁶.

03- الرقابة على وكيل الوقف:

يعد وكيل الأوقاف موظف عادي كغيره من الموظفين الخاضعين لقانون الوظيفة العامة، لذا فإنه يخضع في عمله إلى رقابة الجهة المسؤولة عنه رقابة رئاسية.

ج- ناظر الوقف :

حيث تناولنا في هذا العنصر إلى مهام ناظر الوقف وصلاحياته، وكذا طبيعة مهنة ناظر الوقف و الرقابة الممارسة عليه.

01- مهام ناظر الوقف وصلاحياته:

حيث قرر المشرع الجزائي تماشيا مع الطبيعة الخاصة للوقف اعتماد ناظر للوقف حيث ورد النص عليه في المادة (33) من قانون الأوقاف رقم 91-10 حيث ورد فيها ما يلي: " يتولى إدارة الأملاك الوقفية ناظر الوقف"، فناظر الوقف مستقل في أداء مهامه مع خضوعه النسبي لإدارة الأوقاف، وما يميزه عن عمال مديرية الشؤون الدينية والأوقاف هو معيار الارتباط بوزارة الشؤون الدينية والأوقاف ، فعمال مديرية الشؤون الدينية والأوقاف عمال لدى جهة غير ممرضة مرتبطة ارتباطات ما بالوزارة ، كما أن لناظر الوقف نظاما خاصا ، معظم أحكامه مستمدة من الشريعة الإسلامية، هذا وبالرجوع للمادة السابعة (7) من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 نجد أنها تنص على مفهوم النظارة بصفة عامة حيث يقصد بها في هذا المرسوم :

- التسيير المباشر للملك الوقفي،

- رعايته-عمارته- استغلاله-حفظه- حمايته.

*أما المادة الثامنة (8) من المرسوم ذاته نجد أنها بينت المقصود من عمارة الملك الوقفي حيث ورد فيها أن عمارة الملك الوقفي في مفهوم هذا المرسوم هي :

- صيانتة وترميمه،

- إعادة بناءه عند الاقتضاء،

-استصلاح الأراضي الوقفية وزراعتها بغرس الفسيل وغيره.

*أما المادة العاشرة(10) من المرسوم ذاته فقد نصت على أن نظارة الشؤون الدينية في الولاية (على المستوى المحلي) تسهر على تسيير الأملاك الوقفية وحمايتها والحث عنها وجردها وتوثيقها إداريا وذلك وفقا للتنظيم المعمول به.

*حيث يباشر ناظر الوقف مهامه تحت مراقبة وكيل الأوقاف ومتابعته ،حيث يقوم على الخصوص بالمهام التالية:

-السهر على العين الموقوفة ويكون بذلك وكيل على الموقوف عليهم وضامنا لكل تقصير،

- المحافظة على الملك الوقفي وملحقاته وتوابعه من عقارات ومنقولات ،
 - القيام بكل عمل يفيد الملك الوقفي أو الموقوف عليهم ،
 - دفع الضرر عن الملك الوقفي مع التقيد بشروط الواقف وبالتنظيمات المعمول بها،
 - السهر على صيانة الملك الوقفي المبني وترميمه وإعادة بنائه عند الاقتضاء،
 - السهر على حماية الملك الوقفي والأراضي الفلاحية الوقفية واستصلاحها وزراعتها ،
 - تحصيل عائدات الملك الوقفي،
 - السهر على أداء حقوق الموقوف عليهم مع مراعاة شروط الواقف بعد خصم نفقات المحافظة على الملك الوقفي وحمايته وخدماته المثبتة قانونا³⁷.
- 02- طبيعة مهنة ناظر الوقف و الرقابة الممارسة عليه:**
- حيث سنتطرق في هذا العنصر إلى كل من طبيعة مهنة ناظر الوقف، إضافة إلى نوع الرقابة الممارسة عليه أثناء تأديته لمهامه.
- طبيعة مهنة ناظر الوقف:

في حقيقة الأمر المقنن الجزائري لم يبين ما إذا كان ناظر الملك الوقفي عاملا أم موظفا أم وكيلًا عن الموقوف عليهم، فناظر الوقف ليس موظفا إداريا بوزارة الشؤون الدينية والأوقاف ، وهذا ما يمكن أن يشكل عائقا أمام مساءلتها التأديبية ذات الارتباط بقرار عزله من طرف الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف³⁸ . لذا هل من الممكن اعتباره عاملا فيطبق عليه قانون العمل؟ أم يعتبر موظفا فيطبق عليه القانون الأساسي للوظيفة العامة بكل مقاييسه وأحكامه؟. وأيضا لم يبين العلاقة التي تربطه بالسلطة المكلفة بالأوقاف؟ هل هي علاقة رئاسية؟ (أي علاقة رئيس بمرؤوس؟) أم هي علاقة وصاية؟ فالأولى -العلاقة رئاسية- لا تحتاج الرقابة فيها إلى نص لممارستها ، فهي تمارس بصفة تلقائية لأنها من موجبات النظام المركزي الذي يقوم على فكرة السلطة الرئاسية ويحدث علاقة تبعية وخضوع بين الرئيس والمرؤوس ، وأما الثانية - علاقة وصاية- فيجب أن تكون الرقابة منصوصا عليها قانونا أي رقابة الإشراف فلا تمارس ولا يكون لها وجود إلا إذا نص عليها القانون الذي يثبت سلطة الإشراف ويبين عناصرها وأدواتها القانونية، هذا ونشير هنا إلى أن الفقه الإسلامي "اعتبره وكيلًا"³⁹

إلا أنه كن من الممكن "اعتباره عوناً متعاقداً"، ذلك أن الأعوان المتعاقدين يخضعون لأحكام تنظيمية خاصة سواء المتعاقدين مع الهيئات والإدارات العمومية في الدولة أو الولاية أو البلدية، فالوسيلة التي تربط الإدارة باعتبارها هيئة مستخدمة بأعوانها هي العقد سواء كان محدد المدة أو غير محدد المدة، ذلك أن للإدارة الحرية في تحديد طبيعته وهي نفس الوسيلة التي يمكن أن تربط ناظر الوقف المعين بقرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف، بينما الهيئة المستخدمة في إطار قانون العمل لا تملك هذه الحرية كون الأصل في نشأة علاقة العمل أن تكون لمدة غير محددة، واستثناء يمكن إبرام العلاقة لمدة محددة ووفق أحكام وإجراءات خاصة يترتب على عدم احترامها اعتبار العقد مبرم لمدة غير محددة⁴⁰.

- الرقابة على ناظر الوقف :

إن الرقابة التي نظمها المشرع الجزائري على ناظر الملك الوقفي خص بها السلطة المكلفة بالأوقاف دون القضاء الذي لعب دوراً هاماً في عزل الناظر في التاريخ الإسلامي⁴¹ لذا كان من الأجدر أن تمنح للقضاء مكانة معتبرة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي سالف الذكر 98-381، باعتباره يملك ولاية عامة هو أيضاً في الرقابة على التصرفات التي قد تكون مضرة بمصلحة الوقف والموقوف عليهم على وجه الخصوص، وبالتالي الاستفادة من دوره الرقابي المتميز على مهام ناظر الأملاك الوقفية⁴².

المبحث الثالث : آثار عقد استثمار العقارات الوقفية العامة

وانقضاءه ظل المرسوم التنفيذي رقم 18-213

يرتب العقد بصفة عامة مجموعة من الآثار والمتمثلة في الحقوق والالتزامات التي تقع على طرفي العقد، ولأن العقد اتفاق والاتفاق كما بدء بالتراضي والتوافق أو بأية طريقة كانت فإن الإخلال به ينجم عنه نهاية العقد وهذه النهاية هي ما يعبر عنها بانقضاء العقد، وعقد الاستثمار وفق هذا المرسوم يترتب بدوره مجموعة من الآثار، حيث قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، تناولنا في الأول آثار إبرام عقد استثمار الأوقاف العامة، أما الثاني فقد تناولنا فيه انقضاء عقد استثمار الأوقاف العامة.

المطلب الأول: آثار إبرام عقد استثمار الأوقاف العامة

لكل عقد مجموعة من الآثار التي تنتج عن إبرامه، وعقد استثمار كغيره من العقود تنتج عنه مجموعة من الحقوق والالتزامات في ذمة كل طرف، حيث قسمنا هذا المطلب إلى فرعين، تناولنا في الأول حقوق وواجبات المستثمر المستفيد من العقار الوقفي، أما الثاني فقد تناولنا فيه التزامات المستثمر المستفيد من العقار الوقفي.

الفرع الأول: حقوق وواجبات المستثمر المستفيد من العقار الوقفي

حيث سنتناول في هذا الفرع كلا من حقوق المستثمر المستفيد من العقار الوقفي (العنصر الأول)، واجبات المستثمر المستفيد من العقار الوقفي (العنصر الثاني).

أولا : حقوق المستثمر المستفيد من العقار الوقفي

حيث يكتسب المستثمر مجموعة من الحقوق تتمثل في:

- 01- له الحق في تجديد العقد بصفة آلية ما لم يبدي رغبته الكتابية في الفسخ قبل عام من انتهاء العقد⁴³،
- 02- إعطاءه الترخيص باستغلال العقار⁴⁴ وتمكينه من حيازة العقار الوقفي والانتفاع من عائدات استغلاله⁴⁵ (التسليم الفوري للعقار الوقفي بعد إمضاء العقد)⁴⁶،
- 03- الحق في المطالبة بتمديد الأجل في حالة الظروف القاهرة⁴⁷،
- 04- استغلال الاستثمار المنجز بشكل مباشر أو عن طريق الإيجار من الباطن⁴⁸.

ثانيا : واجبات المستثمر المستفيد من العقار الوقفي

كما يرتب عليه مجموعة من الواجبات تتمثل في:

- 01- يجب عليه احترام تخصيص العقار الوقفي واستعماله فقط للأغراض المحددة في دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 18-213⁴⁹،
- 02- يجب عليه دفع بدل إيجار سنوي خلال مرحلة الإنجاز بعد توقيعه للعقد، كما يتوجب عليه دفع نسبة مأوية من رقم الأعمال خلال فترة الاستغلال تتراوح بين (1%) و(8%) حسب المردودية الاقتصادية للمشروع والأثر الإيجابي المترتب على التنمية المحلية⁵⁰،
- 03- عدم إحداث أي تغيير في التصاميم والمخططات المتفق عليها إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة من السلطة المكلفة بالأوقاف،

- 04- تحمل كل المصاريف و الرسوم والأعباء الملحقه الأخرى التي يمكن أن تخضع لها المنشآت على الأرض الوقفية طيلة مدة الاستثمار،
05- تأمين الاستثمار من كافة الأضرار والمخاطر التي قد تلحق به،
06- تسليم المشروع الاستثماري عند نهاية مدة عقد الاستغلال للسلطة المكلفة بالأوقاف إذا لم يبد رغبتة في التجديد⁵¹.

الفرع الثاني: التزامات المستثمر المستفيد من العقار الوقفي

- إضافة إلى التزامه الواجبات الملقاة على عاتقه بمناسبة توقيعه للعقد يلتزم المستثمر المستفيد في حالة البناء مباشرة بالشروع في انجاز المشروع بعد حصوله على رخصة البناء، كما يلتزم باحترام الجدول الزمني التعاقدي، (في حالة وفاته وقبول ورثته بإتمام المشروع يلتزمون بما التزم به مورثهم)⁵²، ويعد مخلا لالتزاماته التعاقدية في الحالات التالية:
01- عدم التقيد بالبنود والشروط المحددة في دفتر الشروط وعقد الاستغلال، خاصة المدة الزمنية المتفق عليها،
02- التأخر في انطلاق الأشغال ذات الصلة بإنجاز المشروع دون مبرر مقبول،- التأخر عن دفع المستحقات المالية الثابتة في العقد،
03- إهمال المشروع جزئيا أو كليا،
04 - سوء تسيير الاستثمار⁵³.

المطلب الثاني : انقضاء عقد استثمار الأوقاف العامة

إن انقضاء أي عقد قد يكون وفقا للقواعد العامة أو وفقا للقواعد الخاصة، وعقد استثمار الأوقاف العامة لا يخرج عن هذه الدائرة، حيث قسمنا هذا المطلب إلى فرعين ، تناولنا في الأول انقضاء عقد استثمار (وفقا للقواعد العامة)، أما الثاني فقد تناولنا فيه انقضاء عقد الاستثمار (وفقا للأسباب الخاصة).

الفرع الأول : انقضاء عقد استثمار (وفقا للقواعد العامة)

حيث سنتناول في هذا الفرع هلاك العين محل الاستثمار (العنصر الأول)، و انقضاء عقد استثمار ببطلان عقد الاستثمار (العنصر الثاني).

أولا : هلاك العين محل الاستثمار

حيث ينقضي عقد الاستثمار وفقا للقواعد العامة والمتمثلة في هلاك العين المؤجرة نظرا للظروف القاهرة.

ثانيا : بطلان عقد الاستثمار

حيث ينقضي عقد الاستثمار بتخلف ركن من أركانه فيكون العقد باطلا بطلانا مطلقا منذ البداية، فأركان العقد المعروفة:(التراضي المحل، والسبب إضافة إلى الشكلية باعتباره منصبا على عقار).

كما يكون باطلا إذا انعقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام، ومثال ذلك أن يستخدم العقار الوقفي لأغراض غير مشروعة كأن يفتح فيه محلات لبيع الخمر ويؤجرها من الباطن أو لبيع أشياء وأغراض أخرى تعد من المحرمات وفي هذه الحالة يحق لكل ذي مصلحة التمسك بالبطلان، كما يجوز للمحكمة أن تحكم به من تلقاء نفسها.

الفرع الثاني: انقضاء عقد الاستثمار

(وفقا للأسباب الخاصة)

حيث سنتناول في هذا الفرع انقضاء عقد الاستثمار بانتهاء المدة وإبداء الرغبة في عدم التجديد(العنصر الأول)، ثم انقضاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر(العنصر الثاني)، ثم انقضاء عقد الاستثمار بالفسخ (العنصر الثالث).

أولا: انقضاء عقد الاستثمار بانتهاء المدة (بعد إبداء الرغبة في عدم التجديد)

حيث أنه يتم تجديد العقد تلقائيا بعد انتهاء المدة المتفق عليها ولذلك يتوجب على المستثمر إبداء رغبته في عدم التجديد كتابيا سنة قبل انتهاء العقد، حتى ينقضي عقد الاستثمار بينه وبين السلطة المكلفة بالأوقاف⁵⁴

ثانيا :انقضاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر

حيث ينقضي عقد الاستثمار بوفاة المستثمر في حالة عدم وجود ورثة، أما في حالة وجودهم فإن السلطة المكلفة بالأوقاف تقوم بتبليغ الورثة وذوي الحقوق عن طريق محضر قضائي وذلك من أجل تحديد موقفهم وذلك خلال 60 يوما الموالية للتبليغ، وذلك بخصوص المشروع الاستثماري، سواء أثناء الانجاز أو أثناء الاستغلال حيث يخبرون بين:

أ- مواصلة الانجاز و/أو الاستغلال: وذلك بشرط التزامهم بضمان تنفيذ الأحكام الواردة في عقد الاستغلال و بانتداب وكيل يقوم مقامهم على أساس الأغلبية .
ب- وإما فسخ العقد.

وفي حالة عدم إبداء أي رغبة من قبل الورثة في المدة المحدد(60) يوما يتم فسخ العقد دون تعويض ، أما في حالة إبداء الرغبة في التنازل وفسخ العقد ، يتم بناء على خبرة تحديد التعويض لفائدة الورثة والذي يمثل القيمة المضافة التي زادها المستثمر المورث على العقار الوقفي من خلال الأشغال المنجزة، وذلك دون أن يتجاوز هذا المبلغ التعويضي قيمة المواد وكلفة اليد العاملة المستعملة بعد اقتطاع نسبة (10%)⁵⁵.

ثالثا: انقضاء عقد الاستثمار بالفسخ

حيث سنتناول في هذا العنصر فسخ العقد من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف في النقطة الأولى ثم فسخ العقد من قبل المستثمر في النقطة الثانية.

أ-فسخ العقد من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف:

حيث تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بفسخ العقد في حالتين، الأولى هي حالة إخلال المستثمر بالتزاماته، أما الثانية فهي حالة عدم قبول الورثة تجديد العقد، وسنتطرق لكلي الحالتين فيما يلي:

01- حالة إخلال المستثمر بالتزاماته:

حيث يتم فسخ العقد من جانب واحد وهو السلطة المكلفة بالأوقاف في حالة عدم احترام المستثمر المستفيد لالتزاماته وكذا عدم احترامه لشروط العقد، وكل ذلك تحت مسؤوليته ، وتتم مباشرة إجراءات الفسخ بتوجيه إعدارين متتاليين بفترة شهر واحد يتم تبليغهما بواسطة محضر قضائي ، ثم بعد انقضاء مهلة شهر تحتسب من الإعدار الثاني تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف بإجراءات الفسخ⁵⁶.

02- حالة عدم قبول الورثة تجديد العقد:

في حالة عدم إبداء أي رغبة من قبل الورثة في المدة المحدد(60) يوما يتم فسخ العقد دون تعويض ، أما في حالة إبداء الرغبة في التنازل وفسخ العقد ، يتم بناء على خبرة تحديد التعويض لفائدة الورثة والذي يمثل القيمة المضافة التي زادها المستثمر المورث على العقار

الوقفي من خلال الأشغال المنجزة، وذلك دون أن يتجاوز هذا المبلغ التعويضي قيمة المواد وكلفة اليد العاملة المستعملة بعد اقتطاع نسبة (10%)⁵⁷

ب- فسخ العقد من قبل المستثمر:

في حقيقة الأمر لم يرد في المرسوم التنفيذي رقم 18-213 شيء عن هذه الحالة وذلك لأن المادتين السادسة عشر (16) من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي سالف الذكر في فقرتها الرابعة وكذا المادة الثانية عشر (12) من الملحق الثاني في فقرتها الرابعة كذلك نصتا على "أن صعوبات التمويل لا تعد بأي حال من الأحوال سببا قاهرا"، إضافة إلى أن المادتين السابقتين جاء فيهما ما يلي:

01- حالة السبب القاهر:

حيث تمدد الآجال في هذه الحالة بقدر توقف الأشغال في المشروع، مع إعلام السلطة المكلفة بالأوقاف على مستوى الولاية في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام كتابيا .

02- حالة تقديم المبررات الوجيهة:

حيث يتم منحه أجلا إضافيا وذلك بعد دراسة المبررات المقدمة من قبله يتراوح ما بين سنة واحدة إلى ثلاثة (3) سنوات، حسب طبيعة المشروع وأهميته بموجب ملحق العقد⁵⁸، فالمشروع الجزائي في هذا المرسوم وكأنه اتخذ كل الاحتياطات لقطع الطريق أمام المستثمر لعدم طلب فسخ العقد، فمن عدم نصه على هذه الحالة إلى نصه على تمديد الآجال. فحالة طلب المستثمر فسخ العقد لأسباب (يمكن أن تكون شخصية مثلا) وبالتالي قد تكون مقنعة كما يمكن أن تكون مؤثرة على عملية انجاز المشروع واردة (حالة سفر، حالة مرض،... الخ)، وهنا نقول أن المستثمر من حقه فسخ العقد والحصول على تعويض (إن طالب بذلك) دون أن يكون مخلا بالتزاماته وذلك مع تقديم تبريرات مقنعة للسلطة المكلفة بالأوقاف، أما بخصوص حصوله على تعويض فنقول أنه يكون بناء على خبرة لتحديد القيمة المضافة التي زادها المستثمر على العقار الوقفي من خلال الأشغال المنجزة، وذلك دون أن يتجاوز هذا المبلغ التعويضي قيمة المواد وكلفة اليد العاملة المستعملة بعد اقتطاع نسبة (10%)، وذلك شأنه شأن التعويض المقدم للورثة عند إبداء رغبتهم في فسخ العقد وعدم تجديده، فإن كان ذلك مكرسا ومسموحا لهم فمن باب أولى أن يسمح للمستثمر.

ج-فسخ العقد بالتراضي:

ما قيل بشأن الحالة السابقة(فسخ العقد من قبل المستثمر) يقال في هذه الحالة حيث لم يتم النص عليها في هذا المرسوم ،إلا أننا نستشفها من خلال نص المادتين (23) من الملحق الأول والمادة (19) من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 18-213 سالف الذكر حيث جاء فيهما أنه:" بعد استنفاد الطرق الودية في حل النزاع بين المستثمر والسلطة المكلفة بالأوقاف "، حيث يمكن أن يكون هذا النزاع أثناء مباشرة الأشغال أو بعدها كما يمكن أن يكون في مرحلة الاستغلال، وهي دلالة واضحة على أنه في حالة حصوله يفسخ العقد بالطرق الودية إن أمكن.

رابعا: انقضاء العقد بالنزاع

حيث لم يتم النص على هذه الحالة هي الأخرى في المرسوم التنفيذي سالف الذكر بل تم النص فقط على حالة نشؤ نزاع بين المستثمر والسلطة المكلفة بالأوقاف ولم يتم حله بالطرق الودية، حيث يتم اللجوء في هذه الحالة إلى المحكمة الإدارية المختصة⁵⁹.

الخاتمة:

إن التوجه نحو استثمار الأملاك الوقفية العامة أصبح ضرورة بالنسبة للمقنن الجزائري، فالحاجة الاقتصادية تحتم على الدول أن تستغل جميع مصادر الدخل المتاحة، والدولة الجزائرية مطالبة بالاهتمام أكثر بهذا المصدر بجميع أنواعه ، و الذي أثبتت تجارب الدول الإسلامية نجاعته و قدرته على المساهمة في دعم وتحريك العجلة الاقتصادية لها، فالمرسوم التنفيذي 18-213 الخاص باستثمار الأوقاف المبنية والقابلة للبناء الموجهة للاستثمار جاء بعد طول انتظار من قبل المنادين باستغلال واستثمار الثروة الوقفية في الجزائر وبعثها من جديد من خلال سن القوانين المنظمة لها هو في حقيقة الأمر بمثابة بداية لعهد جديد في إطار النهوض بالقطاع الوقفي في الجزائر، هذا وقد خرجنا من خلال بحثنا هذا بمجموعة من النتائج والمقترحات نذكرها فيما يلي:

النتائج:

- المرسوم التنفيذي رقم 18-231 في حد ذاته خطوة ايجابية في مجال استثمار الوقف العام.
- جاء النص على الرقابة عاما في المادة (25) حي يمكن للسلطة المكلفة بالأوقاف أن تمارسها في أي وقت.
- إعفاء فئة الشباب من شرط اليسر المالي من شأنه المساهمة في تحقيق أحد أهم الأغراض من وراء الوقف ألا وهو نشر الخير في أواسط المجتمع ،
- بالنسبة للرقابة على المشروع الاستثماري فالمقنن قد نص على أنه يمكن للسلطة المكلفة بالأوقاف ممارستها في أي وقت وهذا من شأنه أن يشكل عامل حماية للممتلكات الوقفية.

المقترحات:

- ضرورة استحداث هيئات مكلفة بمراقبة المشاريع الاستثمارية الوقفية على المستويين المركزي والمحلي، وتفعيل دور الرقابة القضائية كضمانة إضافية.
- بالنسبة لمنح الترخيص لاستغلال الأملاك الوقفية الموجهة للاستثمار عن طريق تقديم العروض بناء على اقتراح الوالي المختص إقليميا بموجب قرار يصدره مدير الشؤون الدينية والأوقاف، وهنا يطرح التساؤل حول جدوى تقديم العروض ودراستها إن كانت السلطة في اقتراح أحسن عرض تعود للوالي؟، إضافة إلى كون اللجنة الخاصة بهذا الغرض هي الأخرى تحت سلطة الوالي؟. ونحن نقترح أن تمنح اللجنة صلاحيات كاملة في هذا المجال باعتبارها صاحبة الاختصاص في ذلك كما أنها أنشأت لهذا الغرض ألا وهو اختيار أحسن عرض ، فسلطة الوالي وإن كانت اختيارية فهي تشكل عامل حاسم في منح الاستثمار لصاحب عرض على حساب الآخر.
- بالنسبة لفسخ العقد من قبل المستثمر فالمشرع الجزائري في هذا المرسوم وكأنه اتخذ كل الاحتياطات لقطع الطريق أمام المستثمر لعدم طلب فسخ العقد، فمن عدم نصه على هذه الحالة إلى نصه على تمديد الأجال (المادتين 16 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي سالف الذكر في فقرتها الرابعة وكذا المادة (12) من الملحق الثاني في فقرتها الرابعة كذلك نصتنا على: "أن صعوبات التمويل لا تعد بأي حال من الأحوال سببا قاهرا"، فحالة طلب المستثمر فسخ العقد لأسباب (يمكن أن تكون شخصية مثلا) وبالتالي قد تكون

مقنعة كما يمكن أن تكون مؤثرة على عملية انجاز المشروع واردة (حالة سفر ، حالة مرض...الخ)، وهنا نقول أن المستثمر من حقه فسخ العقد والحصول على تعويض (إن طالب بذلك) دون أن يكون مخلا بالتزاماته وذلك مع تقديم تبريرات مقنعة للسلطة المكلفة بالأوقاف، أما بخصوص حصوله على تعويض فنقول أنه يكون بناء على خبرة لتحديد القيمة المضافة التي زادها المستثمر على العقار الوقفي من خلال الأشغال المنجزة، وذلك دون أن يتجاوز هذا المبلغ التعويضي قيمة المواد وكلفة اليد العاملة المستعملة بعد اقتطاع نسبة 10%، وذلك شأنه شأن التعويض المقدم للورثة عند إبداء رغبتهم في فسخ العقد وعدم تجديده، فإن كان ذلك مكرسا ومسموحا لهم فمن باب أولى أن يكون مسموحا للمستثمر.

الهوامش:

- 1 - مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط ، ط4، مكتبة الشروق الدولية ، مصر، 2004م ، ص 100.
- 2 - عبد القادر بن عزوز، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام(دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري) ، رسالة دكتوراه ، تخصص الفقه وأصوله ، كلية العلوم الإسلامية ، قسم الشريعة ، جامعة الجزائر، 2004/2003، ص64.
- 3- أحمد الصغير قراوي ، محددات ومواجهات الاستثمار من منظور إسلامي ، الدورة التدريبية حول تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة وتطويرها في الاقتصاديات المغاربية ، جامعة فرحات عباس ، سطيف، الجزائر يومي 25-28 مارس 2003م ، ص 655.
- 4 - د. قطب مصطفى سانو، الاستثمار أحكامه وضوابطه في الفقه الإسلامي ، ط1، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، 2000م، ص20.
- 5 - غيده فله، مساهمة الاستثمار في رأس المال البشري في ترقية الاستثمار في القطاع الخاص وعلاقتها بالتنمية الاقتصادية، مداخلة لمقابلة ضمن فعاليات المنتدى الدولي الرابع حول دور الاستثمار في تطوير الاقتصاد الوطني على ضوء القانون رقم 16-09، المؤرخ في 03/08/2016 المتعلق بترقية الاستثمار(جامعة خميس مليانة) ، 13 و 14 ديسمبر 2017 م، ص3.
- 6 - غيده فله، مساهمة الاستثمار في رأس المال البشري في ترقية الاستثمار في القطاع الخاص وعلاقتها بالتنمية الاقتصادية ، المرجع السابق، ص3.
- 7 - سعدي فاطمة الزهراء، المحفظة المالية (محفظة الاستثمار المالي)، مداخلة لمقابلة ضمن فعاليات المنتدى الدولي الرابع حول دور الاستثمار في تطوير الاقتصاد الوطني على ضوء القانون رقم 16-09 ، المؤرخ في 03/08/2016 المتعلق بترقية الاستثمار(جامعة خميس مليانة) ، 13 و 14 ديسمبر 2017 م، ص3.
- 8 - انظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213
- 9 - انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213
- 10 - انظر المادة 4 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 18-213
- 11 - انظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213
- 12 - انظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213
- 13 - انظر المادة 6 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 18-213

- 14 - انظر المادة 8 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 18-213
- 15 - انظر المادة 9 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 18-213
- 16-انظر المادتين 6 من الملحق الأول و المادة 4 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 18-213
- 17 -انظر المادة 27 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 18-213
- 18 - انظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213
- 19 - انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213
- 20- انظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213
- 21- انظر المادتين 5 و المادة 6 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 18-213
- 22 - انظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213
- 23 - انظر المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213
- 24 - انظر المادتين 12 من الملحق الأول و المادة 8 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 18-213
- 25 - صورية بن زردوم بن عمار، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، باتنة، 2009/2010م، ص125.
- 26- المرجع نفسه، ص125.
- 27 - بن مشرني خير الدين إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة محلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2011/2012، ص126.
- 28 - محمد كنازة ، الوقف العام في القانون الجزائري (دراسة قانونية مدعمة بالأحكام الفقهية و القرارات القضائية)، دار الهدى، عين مليلة الجزائر 2006، ص147.
- 29 -بن مشرني خير الدين، المرجع السابق، ص136 .
- 30 - المرجع نفسه، ص139، 140.
- 31 - محمد كنازة، المرجع السابق، ص149، 150.
- 32-انظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 91-114.
- 33 - انظر الفقرة 2 من المادة ذاتها.
- 34 - انظر الفقرة 3 من المادة ذاتها.
- 35 - انظر الفقرة 4 من المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 91-114
- 36 - المرسوم رقم 85-59 المؤرخ في 23 مارس 1985م، المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية.
- 37 -انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381
- 38 - بن مشرني خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص160، 159.
- 39 -المرجع نفسه، ص160، 159.
- 40 - المرجع نفسه ، ص160.
- 41-ملاحظة: إن الإبقاء على مصطلح الناظر للتدليل على مدير الشؤون الدينية على الرغم من إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 91-83 المتضمن إنشاء نظارة الشؤون الدينية في الولاية و الذي أشار إلى هذا المصطلح راجع إلى عدم مراجعة المراسيم التنفيذية المرتبطة بالمرسوم التنفيذي رقم 2000-200 المتضمن قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية و الأوقاف في الولاية وعملها، والذي غير المصطلح من "الناظر" إلى "المدير"، ومن ضمن هذه المراسيم: المرسوم التنفيذي رقم 91-81 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-82 وذلك لتفادي الخلط بين ناظر الشؤون الدينية والأوقاف وناظر الملك الوقفي.
- 42-المرجع نفسه ، ص160.

- 43- انظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213
- 44- انظر المادة 11 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 18-213
- 45- انظر المادتين 12 و19 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 18-213
- 46- انظر المادة 18 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 18-213
- 47- انظر المادة 16 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 18-213
- 48- انظر المادة 19 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 18-213
- 49- انظر المادة 2 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 18-213
- 50- انظر المادة 15 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 18-213
- 51- انظر المادة 20 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 18-213
- 52- انظر المادتين 16 والمادة 27 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 18-213
- 53- انظر المادة 21 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 18-213
- 54- انظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213
- 55- انظر المادة 27 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 18-213
- 56- انظر المادتين 22 من الملحق الأول والمادة 18 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 18-213
- 57- انظر المادة 27 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 18-213
- 58- انظر المادتين 16 من الملحق الأول والمادة 12 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 18-213
- 59- انظر المادتين 23 من الملحق الأول والمادة 19 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 18-213