

## تفعيل آليات الاستثمار الوفي في الجزائر بين النصوص القانونية والممارسات الميدانية

رفيقة بسكري أستاذ محاضر - أ -

[rafikabiskri@gmail.com](mailto:rafikabiskri@gmail.com)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة باتنة 1 الحاج لخضر

تاريخ النشر	تاريخ القبول	تاريخ الإيداع
24 جوان 2019	15 ماي 2019	02 ماي 2019

### الملخص:

تعد عملية الاستثمار الوفي محصلة لعدة مراحل عرفتها الأملاك الوقفية ابتداء من حصرها والبحث عنها واسترجاعها إلى غاية تسوية وضعيتها القانونية بإعداد سندات رسمية لها، ومن خلال تعديل قانون الأوقاف رقم 10/91 بموجب القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001، فقد فتح المجال لتنمية واستثمار الأملاك الوقفية سواء بتمويل ذاتي، أو بتمويل وطني عن طريق تحويل الأموال المجمعة إلى استثمارات منتجة باستعمال مختلف أساليب التوظيف الحديثة. وتطبيقا كذلك لنصوص القانون رقم 07/01 المعدل لقانون الأوقاف، فقد حدد المشرع الجزائري طرق استغلال واستثمار وتنمية الأملاك الوقفية بعدة صيغ مختلفة منها عقد المياضة وعقد الإيجار الذي يمثل أكثر العقود المعتمدة على أرض الواقع، إلى جانب عقود أخرى كعقد المزارعة وعقد المساقاة في جانب الاستثمار الفلاحي، أما فيما يخص الأملاك الوقفية المبنية أو القابلة للبناء فقد اعتمد على عقد المرصد الذي يعني استئجار الأرض غير قابلة للاستئجار، إلى جانب عقد الحكر الذي هو تخصيص جزء من أرض للبناء أو الغرس لمدة معينة، وأضاف المشرع الجزائري عقد المقاول، وعقد الترميم و التعمير يتم بموجبه إعادة بناء أو تصليح للأملاك المبنية الموقوف.

الكلمات المفتاحية: الوقف، الاستثمار، الاستثمار الوفي، صيغ الاستثمار الوفي.

## Activating the mechanisms of waqf investment in Algeria Between legal texts and field practices

### Abstract :

The Waqf investment process is the culmination of several steps defined by the Waqf properties from inventory, search and retrieval to settlement of their legal status through the preparation of official obligations and the modification of the law n ° 91/10 of the Awqaf according to the law n ° 01/07 of May 22nd, 2001, To develop and to invest endowment funds, either self-financing, or by national financing, by transferring the pooled funds in productive investments using various modern methods of use.

In addition to the provisions of Law No. 01/07 amending the law on endowments, the Algerian legislator has defined the means to exploit, invest and develop the Waqf properties in various forms, including the lease and the lease contract represents the largest number of contracts approved in the field, In addition to the lease, the construction of the land is not commendable, that is to say the allocation of part of the land to the construction or planting for a certain period, and the Algerian legislator has added the contract According to which the contractor is obliged to carry out work for remuneration, the contract of rehabilitation and reconstruction for the purpose of rebuilding or repairing the confiscated property .

**Key words:** Waqf, Investment, Waqf properties, Waqf investment formulas

### مقدمة

عرفت الجزائر نظام الوقف مع الفتح الإسلامي، وتطور الوقف بدرجة واسعة في ظل الدولة العثمانية، وكانت الأوقاف في نهاية القرن الثامن عشر تستحوذ على مساحات شاسعة قدرها بعض المؤرخين بثلاثي الأملاك الحضرية والريفية<sup>(1)</sup>.

(1) - مهدي محمود أحمد، نظام الوقف في التطبيق المعاصر، المديرية العامة للأوقاف، ط1، الكويت، السنة 2003، ص32.

تسعى الدولة الجزائرية إلى البحث عن مصادر جديدة لدعم وتمويل المشاريع التنموية، وفي هذا الإطار حذى المشرع الجزائري حذو التشريعات العربية في جواز استثمار الأملاك الوقفية وذكر جملة من صيغ الاستثمار.

تناول هذه الورقة البحثية صيغ الاستثمار في الأملاك الوقفية التي تبانها المشرع الجزائري وبالخصوص من خلال قانون الأوقاف رقم 10/91 المعدل بموجب القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001<sup>(1)</sup>.

ولعل ما يميز هذه الاملاك الوقفية صفة التأييد التي تجعل من الملك الوقفي ذو طابع خاص يتميز بصفة الاستمرارية والتي لا يمكن تحقيقها إلا عن طريق استثمارها.

والإشكالية المطروحة في هذه الورقة تتمثل في: ما هي صيغ الاستثمار الوقفي في الجزائر، وما مدى فعاليتها وتفعيلها في الميدان؟

وتناولنا الإجابة عن هذه الإشكالية من خلال اعتماد خطة دراسة تتكون من محورين، الأول يتضمن الإطار المفاهيمي للوقف من خلال التطرق لتعريفه وأركانه وخصائصه الشرعية والقانونية، ويتضمن المحور الثاني تفصيل حول الاستثمار الوقفي تعريفه، خصائصه، صيغه والصعوبات التي يواجهها. وفي الأخير خاتمة للدراسة تتضمن النتائج المتوصل إليها والمقترحات.

## المحور الأول: الإطار المفاهيمي للوقف

أولاً: مفهوم الوقف:

### 1/ المدلول اللغوي للوقف

أ- يعرف الوقف بفتح الواو وسكون القاف، مصدر وقف الشيء وأوقفه بمعنى حبسه وأحبسه، وتجمع على أوقاف ووقوف وسمي وقف لما فيه من حبس المال في سبيل الله على جهة معينة، لذا نقول وقف الأرض على المساكين، أي حبسها وجعلها في باب البر والإحسان.<sup>(2)</sup>

(1)- القانون رقم 07/01 يعَدّل ويتَم القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شَوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة

1991 والمتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية رقم 29 لسنة 2001.

(2)- تقار عبد الكريم، تسيير الأملاك الوقفية في الجزائر وطرق تنميتها، مقال علمي، جامعة بومرداس، الجزائر، بدون سنة نشر، ص 04.

ب- ويقال أيضا الحبس والمنع فيقال وقفت الدار أو حبستها على مالكةها، كما أن الوقف قد يدل على الكثير من المعاني منها الحبس والمنع والتسبيل وهي المعاني التي يتفرد الوقف دون غيره. /2 نظرة فقهاء الشريعة الإسلامية إليه:<sup>(1)</sup>

أ- المذهب المالكي يعرف الوقف بأنه: "حبس العين عن التصرفات التمليكية مع بقائها على ملك الواقف والتبرع اللازم بريعتها على جهة من جهات البر"، ومن خلال هذا التعريف يتضح أن المالكية لا يخرجون العين الموقوفة عن ملك الواقف بل يبقى على ملكه، لكنهم يمنعون التصرف فيها بالتصرفات الناقلة للملكية سواء بعوض أو بدون عوض، ويلزمه بالتصدق بمنفعتها ولا يجوز له الرجوع فيه.

ب- المذهب الحنفي يعرف الوقف بأنه: "حبس العين على ملك الواقف والتصرف بمنفعتها على جهة من جهات البر في الحال أو في المآل"، فالوقف عند الأحناف لا يخرج المال المحبس عن ملك واقفه، بل يبقى على ملكه يجوز له التصرف فيه بكل أنواع التصرفات وإذا مات ينتقل إلى ورثته من بعده، حيث أن كل ما يترتب عن الوقف هو التبرع بالمنفعة ويجوز الرجوع عنه في كل وقت .

ج- المذهب الشافعي والحنبلي : عرفا الوقف بأنه: "حبس العين على حكم ملك الله تعالى والتصدق بالمنفعة على جهة من جهات البر ابتداء وانتهاء"، وأصحاب هذا الرأي يرون بأن الوقف يخرج المال الموقوف عن ملك واقفه بعد تمام الوقف، ويمنعه من التصرف فيه.

### 3/ تعريف الوقف في التشريع الجزائري:

أ- يعرف المشرع الجزائري الوقف في المادة 03 ( من القانون 91 / 10 المؤرخ في 12 شوال 1411هـ الموافق لـ 27 أبريل 1991م على أنه "حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير."

وجاء في المادة 05 من القانون 91 / 10: "الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين، ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها." من خلال هذه المواد يتضح أن المشرع الجزائري أخرج العين الموقوفة عن ملكية الواقف ولم ينقلها إلى

<sup>(1)</sup> - رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأحكام الوقف في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بدون طبعة، الجزائر 2007، ص 26-2027.

ملكية الموقوف عليهم وبذلك يكون قد أخذ برأي الشافعية والحنابلة وجعل الوقف ذو طابع مؤسساتي مادام أنه يتمتع بالشخصية المعنوية<sup>(1)</sup>.

ثانياً: أركان الوقف وشروطه<sup>(2)</sup>.

للوقف أربعة أركان: الصيغة، الواقف، الموقوف عليه و الموقوف.

أ - **الصيغة**: وهي اللفظ الدال على إرادة الوقف وينقسم إلى قسمين: صريح وكناية. أما الصريح فكأن يقول الواقف: وقفت أو حبست أو سبلت. أما الكناية فهي التي تحتل معنى الوقف وغيره ومثاله: الصدقة، وجعلت المال للفقراء أو في سبيل الله ونحوها، ولا ينعقد الوقف بألفاظ الكناية إلا إذا قرنها الواقف بما يدل على انه يريد بها الوقف.

وذهب جمهور الفقهاء إلى أن الوقف كما ينعقد باللفظ ينعقد بالفعل كأن يبني مسجدا ويأذن للناس في الصلاة فيه، أو مقبرة ويأذن في الدفن فيها. فيصير المسجد والمقبرة وقفا بالقرينة الدالة على إرادة الوقف.

ويشترط في صيغة الوقف الجزم: بأن تكون صيغة الوقف جازمة لا تحتمل عدم إرادة الواقف فلا ينعقد الوقف بالوعد، ويشترط فيها التنجيز ويقصد به عدم تعليق الوقف على شرط كتعليق الوقف على قدوم شخص. ويشترط في الصيغة كذلك التأييد بأن تدل الصيغة على استمرار الوقف دون تقييد بزمن فلا يصح تأقيت الوقف بمدة معينة وهو ما ذهب إليه جمهور الفقهاء، وقال المالكية بجواز تأقيته. ويقصد بالتأقيت تعيين مدة زمنية ينتهي الوقف بمضيها.

ب- **الواقف**: يشترط في الواقف أن يكون أهلاً للتبرع بأن يكون عاقلاً، بالغاً، غير محجور عليه مختاراً غير مكره، مالكا للعين التي يريد وقفها.

ج - **الموقوف عليه**: وهي الجهة التي تنتفع بريع الوقف و يشترط فيها أن تكون جهة بر وليست جهة معصية وأن تكون غير منقطعة بمعنى ألا تعود منفعة الواقف بأن يقف على نفسه، ومن الفقهاء

(1)- ناصر سعيدوني، " تاريخ الوقف ودوره الاجتماعي والاقتصادي"، الجزائر: دورة إدارة الأوقاف الاسلامية بالجزائر، 1999، ص23.

(2)- موقع وزارة الشؤون الدينية و الاوقاف الجزائرية، <http://www.marw.dz> (2019/03/02-14:40)

من أجازته، كما ذهب جمهور الفقهاء إلى اشتراط أن تكون الجهة مما يصح أن تملك فلا يصح الوقف عن الجنين.

**د - الموقوف:** ويشترط فيه أن يكون مالا يجوز الانتفاع به شرعا فلا يصح وقف الخمر مثلا ويشترط فيه أن يكون مالا معلوما ملكا للواقف ويشترط دوام الانتفاع فيه وليس من المستهلكات التي يزول عينها كالأطعمة.

**ثالثاً: خصائص الوقف:**

**أ- الخصائص الشرعية للوقف:** تتميز الخصائص الشرعية للوقف في النقاط التالية<sup>(1)</sup>:

**-الوقف صدقة جارية:** من أبرز خصائص الوقف أن العين الموقوفة يبقى أثرها منتجة للحسنات لصالح الواقف حتى بعد وفاته، وهذا يقتضي أن يتميز الوقف بالديمومة والاستمرار، ولا يتحقق هذا إلا بالمحافظة عليه وصيانته وتنميته.

**- الوقف ذو طابع خيري:** لذا توجه الأملاك الموقوفة إلى الجهة التي تستحق المنفعة كمساعدة الفقراء والمساكين والتكفل بالمرضى والمعوزين والتشجيع على نشر العلم ببناء المساجد والمؤسسات التعليمية والتربوية.

**-الوقف اختياري الإنفاق:** ينبع الوقف من إرادة الواقف الحرة المخيرة، لكونه ليس إنفاقاً إجبارياً بل تطوعياً، فهي ليس كالزكاة يؤديها المسلم قسراً وجبراً.

**-الوقف لا يقف عند الحدود الإقليمية للبلد:** يمكن للواقف أن يقف ماله في أي بلد من البلدان شريطة تحقيق منفعة لأهل ذلك البلد، وهذا عكس الزكاة التي تتميز بخاصية محلية الزكاة.

**- اتساع وعاء الوقف:** إن المتبع لوعاء الوقف يجده واسعاً جداً، فهو يشمل الوقف الأهلي: الذي يوقفه المرء على نفسه وذريته، كما يشمل الوقف الخيري: الذي يوقف على جهات البر والإحسان، كما توجد أوقاف تجمع بينهما، كما يتسع الوقف ليشمل جميع أنواع ومجالات الخير الدينية والدنيوية من مساجد ومكتبات ومدارس ومعاهد وجامعات ومستشفيات ومقابر ومؤسسات خيرية ومنازل وغيرها.

<sup>(1)</sup> - وهبة الزحيلي، الوصايا والأوقاف في الفقه الإسلامي، دار الفكر، دمشق، سورية، ط 2، 1993، ص 160.

- مرونة الوقف: يتميز الوقف بالمرونة وعدم الجمود، إذ يسمح للواقف بإيقاف إيقاف حسب الضرورة والحاجة الملحة لتلبية حاجيات أفراد المجتمع، مراعيًا في ذلك أحوال المجتمع الاقتصادية والاجتماعية المحيطة به.

- منفعة الوقف عامة: يشمل منفعة الوقف وريعه جميع أفراد المجتمع، فهو لا يقتصر على المسلم وحده، بل توجد أوقاف عامة تشمل المسلم وغيره، وهذا ما يدل على عناية الإسلام بغير المسلمين من جهة الوقف وأحكامه وتشريعاته، بل نجد من الأوقاف ما شمل الحيوانات أبعًا من بهائم وطيور.

#### ب- الخصائص القانونية للوقف:

يتميز الوقف وفق القانون الجزائري بما يلي<sup>(1)</sup>:

#### -الوقف عقد شرعي من نوع خاص:

إن الوقف تصرف إداري ينقل الواقف من خلاله منفعة شيء معين إلى شخص آخر أو يسمى بالموقوف عليه. على وجه التبرع فلا يكون لتصرفه هذا أي مقابل أو تعويض وإنما يسعى صاحبه من خلاله إلى إدارك مرضاة الله من خلال بر أقاربه وذوي رحمه، أو الإحسان إلى الفقراء والمحتاجين من عامة الناس، وكل ذلك في إطار ما اشترطه الواقف.

#### - الوقف شخص اعتباري:

يقصد بالشخصية الاعتبارية أو المعنوية، الجماعة من الأشخاص الطبيعيين التي تجمعت فيشكل منظم، بقصد تحقيق غرض معين كالشركات والجمعيات، وبعض مجموعات الأموال المرصودة لتحقيق غاية معينة: كالوقف والمؤسسات الخاصة،

#### - الوقف عقد معفى من رسوم التسجيل:

إن المشرع سهل إجراءات تسجيل وشهر الاوقاف، من خلال إعفاء أصحابها من دفع رسوم التسجيل والرسوم الأخرى، غير أن ما يؤخذ على موقف المشرع هذا، هو تخصيص الوقف العام، بهذه الميزة دون الوقف الخاص

(1) - خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لأموال الوقف في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2004 ص 66، 67.

-**الأموال الوقفية غير قابلة للتصرف فيها:** وهذا ما أقره المشرع في المادة 23 من قانون الاوقاف 10 / 91 التي تنص على: " لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به، بأنه صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها".

-**الأموال الوقفية لا تكتسب بالتقادم:** تطبيقاً للقاعدة القانونية التي تقر كل من لا يجوز التصرف فيه لا يجوز كسبه بالتقادم فإن الأملاك الوقفية لا يجوز كسبها بالتقادم باعتبار أن هذا التقادم مكسب .

-**الأموال الوقفية غير قابلة للحجز:** وهو عنصر مقترن بالعنصر الأول إذا أن المتعارف قانوناً أن الأملاك التي يمكن الحجز عليها هي تلك التي يصح التصرف فيها وهو ما لا يتوفر في الأملاك الوقفية وما يعاب على النص القانوني أنه أغفل النص صراحة على عدم قابلية الأملاك الوقفية للحجز عليها رغم إمكانية استنتاج ذلك ضمناً.

-**الوقف العام غير قابل للنزع ولا للتخصيص:** تنص المادة 24 من قانون 10 / 91 على أنه: " لا يجوز أن تعوض عين موقوفة أو يستبدل بها ملك آخر إلا في الحالات الآتية:

-**الوقف يتمتع بالحماية القانونية:** يمتلك الوقف العام أهمية ومكانة خاصة وذلك لطبيعته الدينية والتعبدية والذي يحتل مكانة مهمة في مجتمعنا الإسلامي تكاد تعلق فيها عن الأملاك العامة وهو ما جعل المشرع الجزائري يولي أهمية خاصة من خلال حمايته بنصوص قانونية.

فلقد نصت المادة 52 من التعديل الدستوري لسنة 1996 على أن " الأملاك الوقفية وأموال الجمعيات الخيرية معترف بها ويحمي القانون تخصيصها"

-**الوقف العام غير قابل للتغيير:** تنص المادة 25 من قانون 10/91 على أنه : كل تغيير يحدث بناء كان أو غرساً، يلحق بالعين الموقوفة ويبقى الوقف قائماً شرعاً مهما كان نوع تلك التغيير، وتستوي الحالات المخالفة لأحكام هذه المادة عن طريق التراضي بين المعنيين والسلطة المكلفة بالأوقاف طبقاً لأحكام هذا القانون

رابعاً: **الطبيعة القانونية للوقف:**

انطلاقاً من الخصائص المميزة للوقف تحدد الطبيعة القانونية للوقف بأنه: عقد تبرعي صادر بإرادة منفردة يتمتع لشخصية المعنوية، له ممثل قانوني يتصرف باسمه ولحسابه تبعاً لنوع الوقف وطبيعته،

يعرف بناظر الوقف الذي يعمل على رعاية المملك الوقفي وتسييره وحفظه وحمايته. كما يتضح أن الوقف تصرف ناقل لحق الانتفاع بعين موقوفة من مالكةا إلى الموقوف عليه، وذلك في حدود أحكام الوقف وشروطه على أن تؤول العين الموقوفة في حالة الوقف الخاص إلى السلطة المكلفة بالأوقاف.

## المحور الثاني: استثمار الأملاك الوقفية بالجزائر

### أولاً: مجهودات الوزارة للنهوض بالأوقاف<sup>(1)</sup>:

بغض النظر عن إيجاد الأساس القانوني التي قامت به وزارة الشؤون الدينية والأوقاف لمعالجة التسيير العشوائي والوضعية الهشة التي كانت توجد فيها الأوقاف من جميع النواحي سواء الإدارية أو المالية أو العقارية، فقد سطرت الوزارة أهدافا مرحلية بغرض إيجاد قاعدة متينة من أجل تطوير التسيير المالي والإداري.

وعلى هذا الأساس فإن جهود الوزارة للنهوض بالأوقاف قد مرت بمراحل عدّة، نذكر من بينها:

### 1- ترقية أساليب التسيير المالي والإداري:

وقد عملت الوزارة على تحقيق هذا الهدف من خلال إعداد المذكرات والتعليمات في مجال التسيير المالي والإداري لا سيما:

- إعداد الملفات للأملاك الوقفية وتوحيد الوثائق الإدارية الخاصة بتسييرها (منشور المملك الوقفي، وبطاقة المملك الوقفي).
- تسيير الإيجار وكل المسائل المرتبطة به (عقود الإيجار، طرق تقييم الإيجار، الترميم والإصلاح).
- ضبط الوضعية المالية من خلال التقارير المالية الثلاثية.

### 2- تحيين قيمة إيجار الأملاك الوقفية:

لقد شرعت الوزارة في مراجعة قيم إيجار الأملاك الوقفية مع محاولة تطبيق إيجار المثل (السوق) عند الإمكان، وقد ركزت في البداية على المحلات التجارية والمرشات والأراضي الفلاحية، أما بالنسبة للسكنات الوقفية الوظيفية فان جهودنا تركزت حول إبرام العقود مع المستأجرين والذين هم غالبا من

<sup>(1)</sup> - موقع وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف الجزائرية: <http://www.marw.dz> (14:40-2019/03/02)

رجال السلك الديني، والعمل على زيادة الإيجار بالتراضي وبنسب متدرجة وكذلك على تسديد مخلفات الإيجار.

### 3- حصر الأملاك الوقفية:

قامت الوزارة بعملية حصر الأملاك الوقفية على مستوى الوطني، وذلك بإعداد جرد عام من خلال إنشاء بطايق وطنية وسجلات الجرد للأملاك الوقفية المستغلة وكذلك بالنسبة للمساجد والمدارس القرآنية.

### 4- البحث عن الأملاك الوقفية:

لقد تمكنت الوزارة من خلال عملية البحث عن الأملاك الوقفية التي شرعت فيها منذ مدة من اكتشاف واسترجاع وتسوية الكثير منها، وإن حجم الأوقاف يفوق بكثير حجم الأملاك المعروفة التي تسهر على تسييرها دائرتنا الوزارية.

وقد اعتمدت في عملها على الخبراء العقاريين وبالتنسيق مع مصالح وزارة المالية (أملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي) والتعاون مع البنك الإسلامي للتنمية.

### 5- التسوية القانونية للأملاك الوقفية :

تعتبر التسوية القانونية للأملاك الوقفية المرحلة الحاسمة التي تسبق عملية الاستثمار الوقفي حيث لا يمكن لنا الدخول في هذه المرحلة دون الحصول على عقود وسندات رسمية للأراضي الوقفية الصالحة للبناء.

ولقد تطلبت التسوية القانونية عناية وتركيز خاصين من أجل التوثيق الرسمي للأملاك الوقفية وشهرها لدى مصالح الحفظ العقاري، ونشير هنا أن هذه العملية تختلف حسب نوع ووضعية الأملاك الوقفية المعروفة والمستغلة بإيجار والتي ليست لها سندات رسمية، أو أملاكاً وقفية مجهولة وتم اكتشافها في إطار عملية البحث أو أنها مخصصة للشعائر الدينية.

ولقد عملت الوزارة على الاستفادة من التشريعات العقارية السارية المفعول قدر الإمكان، كعملية إعداد المسح العام للأراضي حيث حصلت على الدفاتر العقارية للأوقاف الواقعة في المناطق التي يتم فيها عملية المسح.

و قد تم اتخاذ الأساس القانوني للتسوية القانونية للأموال الوقفية بالتنسيق مع وزارة المالية، وبعض الوزارات المعنية في صيغة تعليمات وزارية مشتركة أدت كلها إلى تسارع وتيرة التسوية القانونية للأموال الوقفية.

## 6- الاستثمار الوقفي:

تعد عملية الاستثمار الوقفي محصلة المراحل السابقة التي عرفتها الأموال الوقفية ابتداء من حصرها والبحث عنها واسترجاعها إلى غاية تسوية وضعيتها القانونية بإعداد سندات رسمية لها وقد عملنا على تعديل قانون الأوقاف رقم 10/91 بموجب القانون رقم 07/01 المؤرخ في 28 صفر 1422 الموافق لـ 22 ماي 2001 و ذلك لفتح المجال للتنمية و استثمار الأموال الوقفية سواء بتمويل ذاتي من حساب الأوقاف (خاصة بعد ارتفاع مداخيل الأوقاف)، أو بتمويل وطني عن طريق تحويل الأموال المجمعة إلى استثمارات منتجة باستعمال مختلف أساليب التوظيف الحديثة .

### ثانياً: الاستثمار الوقفي في الجزائر البداية والتطوير

بدأ التفكير في الاستثمار الوقفي بعد صدور قانون 10/91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411هـ الموافق 27 أبريل 1991 والمتعلق بالأوقاف. ثم تلا ذلك تعديل لهذا القانون وهذا بناء على القانون 07/01 المؤرخ في 28 صفر عام 1422 الموافق 22 ماي 2001 المعدل والمتمم لقانون 10/91.

### أ/ الاستثمار الوقفي في قانون 10/91

لقد تبنى المشرع الجزائري في المادة 45 من قانون 10/91 إمكانية استثمار الأموال الوقفية وجاءت كما يلي: " تنمى الأموال الوقفية وتستثمر وفقاً لإرادة الواقف، وطبقاً لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف حسب كفاءات تحدد عن طريق التنظيم".

هذه المادة التي تحدثت صراحة عن استثمار الأموال الوقفية وربطها بشرط الواقف، وأن تكون مطابقة للشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف، إلا أن كفاءات تطبيق ذلك لم توضح فيما بعد عن طريق التنظيم حيث اقتصرت الاستثمارات على الإيجار ومراجعتة وفق الأسعار الحقيقية والتي تظل دائماً ضعيفة مقارنة بأسعار السوق.

وظل الأمر على ذلك الوضع (رغم صدور المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 12 شعبان عام 1419 الموافق 01 ديسمبر 1998 الذي حدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك) إلى أن جاء قانون 07/01 ليعدل ويتمم قانون 10/91. وعليه يمكن اعتبار قانون 10/91 أول خطوة في إطار التقنين للاستثمار الوقفي العقاري في الجزائر، لكن قانون 07/01 فصل صيغ الاستثمار الوقفي بشكل أكثر وضوحاً.<sup>(1)</sup>

### ب- الاستثمار الوقفي العقاري في الجزائر على ضوء قانون 07/01

تحديد مصادر التمويل الاستثماري الوقفي: أوضحت المادة الرابعة أن هذه المصادر هي<sup>(2)</sup>:

- التمويل الذاتي: من أموال الأوقاف ذاتها (صندوق الأوقاف)
- التمويل الوطني: مختلف مصادر التمويل الحكومية، المؤسسات، الجماعات المحلية...
- التمويل الخارجي: الهيآت والمؤسسات المالية الدولية أو حتى التمويلات الخاصة (الجالية في المهجر...)

صيغ تمويل العقارات الوقفية: تستثمر وتنمى وفق الصيغ التالية:

1/ استغلال الأراضي الوقفية العامة الزراعية أو المشجرة: تطبيقاً لنص المادة 26 مكرر 1 من القانون رقم 07/01 المعدل للقانون 10/91 فإنه يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمى الأملاك الوقفية إذا كانت زراعية أو مشجرة بأحد العقود التالية:

أ. عقد المزارعة: يشبه عقد المزارعة عقود الشركات ويستهدف التنمية والانتفاع عن طريق الاستنبات وقد نص المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر 1 من قانون 07/01 على أنه: "يقصد بالمزارعة إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد". وعلى هذا الأساس يقوم القائمين على الوقف (الناظر أو السلطة المكلفة بالأوقاف) على تقديم أرضاً زراعية غير مستغلة لجهة أخرى تقوم باستثمارها عن طريق زراعتها بإنفاق ما يلزم على البذور

<sup>(1)</sup>- مسدور فارس، الأوقاف الجزائرية بين الاندثار والاستثمار، محاضرات، جامعة سعد دحلب البليدة على الموقع الإلكتروني:

<https://www.kantakji.com/media/16:00-2019/03/03>

<sup>(2)</sup>- المرجع نفسه، ص 11.

والمعدات وأجور العمال، على أن يتم اقتسام الناتج بين الهيئة المكلفة بالأوقاف والجهة التي قامت بتمويل الاستثمار الفلاحي بنسبة يتم الاتفاق عليها مسبقاً<sup>(1)</sup>.

ب. **عقد المساقاة:** يسمى هذا العقد مساقاة لأن صاحب الأشجار يستعمل رجلا في نخيل أو كروم ليقوم بسقيها وإصلاحها على أن يكون له سهم معلوم مما تغله، ولقد عرفها المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر 1 من قانون 07/01 على أن عقد المساقاة هو إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمرة.

وعلى هذا الأساس يقوم الناظر أو السلطة المكلفة بالأوقاف بتقديم أرض فلاحية تكون مغروسة بأشجار مثمرة إلى جهة أخرى تقوم بإستثمارها عن طريق سقيها والاعتناء بها مع اقتسام الناتج من الربح بنسبة معينة يتم الاتفاق عليها<sup>(2)</sup>.

كما تنعقد المساقاة بإيجاب وقبول من قبل طرفي العقد بأهلية ورضى سليم خالي من العيوب، محله أرض زراعية مشجرة موقوفة كالزيتون والتفاح والنخيل والرمان وما أشبه ذلك ويكون العقد لازماً بمجرد التعاقد وليس بالشروع في العمل وهي من العقود الموروثة التي لا تنتهي بموت المتعاقدين.

ونظراً لكون هذه الطريقة حققت نتائج مرضية، فقد عملت الوزارة على إستغلال الأنواع الأخرى للوقف وإيجارها، ويمكن تلخيص ذلك في الجدول التالي:

**2/ استغلال الأراضي الوقفية العامة العاطلة أو البور:** يقصد بها تلك الأراضي التي لم تعد صالحة للزراعة والغرس، أي أنها معطلة على الإنتاج، ويحتاج إنعاشها أموالاً كبيرة، لذا أوجد المشرع الجزائري أسلوباً لاستغلال وتنمية مثل هذه الأوقاف في شكل **عقد الحكر** ونص عليها في المادة 26 مكرر 2 من القانون رقم 07/01 "يمكن أن تستثمر عند الاقتضاء الأرض الموقوفة المعطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء أو للغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد، ومع إلزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء أو الغرس وتورثه خلال مدة العقد".

(1) - رامول خالد، المرجع السابق، ص 145

(2) - رامول خالد، المرجع السابق، ص 126.

**فالحكر** إذن هو إعطاء الأرض الموقوفة البور لمن يغرسها ويقوم على إعمارها وتنميتها على وجه التأييد مادام فيها بناؤه أو غرسه، ويقدم في المقابل مبلغا معلوما للجهة الموقوفة عليها يؤديه كل عام ويكون للمنتفع بعقد الحكر التصرف في المباني أو الأشجار.

### 3/ إستغلال الأراضي الوقفية العامة المبنية أو القابلة للبناء وطرق تنميتها:

نقصد بهذا النوع من الأملاك الوقفية ذات الطابع العمراني سواء منها المبنية أو القابلة للبناء والتعمير، بالإضافة إلى بعض الأوقاف المبنية المعرضة للإندثار والخراب، لذا أوجد المشرع الجزائري عدة أساليب لتنميتها تناولتها المادة 26 مكرر 5 من القانون رقم 07/01 لتنميتها واستغلالها كما يلي:

أ. **عقد المرصد:** يعتبر عقد المرصد من عقود الإيجار الطويلة التي تقع على الوقف، يخول بمقتضاه لمستأجر الأرض البناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء وله حق التنازل عنه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار، إلا أن البناء المنجز يرجع وفقا ليعود للموقوف عليهم بانتهاء المدة المحددة في العقد.

وهذا ما نصت عليه المادة 25 من قانون 91/10 والمادة 26 مكرر 5 من قانون 07/01 والذي اعتبر عقد المرصد نوعا من الإيجار ذو طبيعة خاصة ومتميزة حيث أن المنتفع هنا له حق استغلال إيرادات البناء الذي أقامه بمال استثماره منه فقط، وذلك مقابل أجرة سنوية يدفعها للجهة الموقوف عليها بانتظام.

والمشرع لم يعطي تعريفا لعقد المرصد، حيث نص عليه في المادة 26 مكرر 5 يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمي الأملاك الوقفية بعقد المرصد الذي يسمح بموجبه لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء.

والمرصد يشترط لترتيبه أن يكون الوقف أرضا قابلة للبناء وذلك بإلزام صاحب الأرض بالبناء فوقها مقابل إستغلال إيرادات البناء، على عكس فقهاء الشريعة الإسلامية فهم يقررون عقد المرصد على العقارات الوقفية بصفة عامة وذلك تحقيقا لمصلحة الوقف.

ب. **عقد المقاول:** لقد نص المشرع الجزائري على عقد المقاول في المادة 26 مكرر 6 من قانون 07/01 وفي المادة 549 من القانون المدني على أنه: "هو عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يضع شيئا أو يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر ويكون الثمن حاضرا كليا أو مجزئا على

أقساط حسب الاتفاق المبرم بينهما، ويجوز للموقوف عليه أو للسلطة القائمة على الوقف أو الناظر التحلل من عقد المقاولة المبرم ووقف التنفيذ في أي وقت قبل إتمام العقد على أن يتم تعويض المقاول عن جميع ما أنفقته من المصاريف وما أنجزه من أعمال وما فاتته من كسب ولحقه من خسارة بمقتضى عقد المقاولة.

#### 4/ استغلال وتنمية الأراضي الوقفية العامة المعرضة للاندثار أو الخراب:

حفاظا على ديمومة الأملاك الوقفية بما يجعلها دائما تؤدي الغرض الذي وضعت من أجله، وهو التصديق بمنفعتها للفقراء والمحتاجين، لقد أقر المشرع الجزائري إمكانية استغلال وتنمية العقارات الوقفية المبنية المعرضة للاندثار والخراب بالشكل الذي يجعلها صالحة<sup>(1)</sup>، وقد نص في المادة 26 مكرر 07 من القانون رقم 07/01 أنه يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمى العقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب والاندثار بعقد الترميم أو التعمير كما يلي:

أ. **عقد الترميم:** عقد الترميم يقصد به إعادة بناء وتصليح بنايات الموقوفة التي في طريقها للخراب والاندثار، وتطبيقا لقواعد التهيئة والتعمير فإن الترميمات الكبرى التي تقع على الواجهات الخاصة بالمحلات والسكنات فإنها بحاجة إلى رخصة صريحة من طرف السلطات المختصة المحلية<sup>(2)</sup> على أن عقد الترميم من العقود التي تستغل وتنمى وتستثمر بها الأراضي الوقفية المبنية المعرضة للاندثار والخراب وقصد ترميمها، ويدفع المستأجر بموجبه ما يقارب قيمة الترميم مع خصمها من مبلغ الإيجار مستقبلا.

ب. **عقد التعمير:** لقد نصت المادة 51 من القانون 29/90 المعدل والمتمم التي تنص أنه "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير وأن تعين حقوقه في البناء والاتفاقات التي تخضع لها الأرض المعينة" وهذه الأخيرة لا تسلم إلا على الأراضي الغير المبنية.

(1) - تقار عبد الكريم، تسيير الأملاك الوقفية في الجزائر وطرق تسميتها، جامعة بومرداس. الجزائر، ص 27.

(2) - المادة 26 مكرر 07 من قانون 07/01.

لا يمنح عقد الترميم والتعمير صاحبه أي حق على ما قام به من ترميم وتعمير، إلا حقا شخصيا، أي حق الدائنية فيمكنه المطالبة بما صرفه في إصلاح الوقف، فإذا فسخ العقد يلتزم الناظر بأن يدفع مبلغا مساويا لما زاد في ثمن العقار الموقوف التي قام بإصلاحها<sup>(1)</sup>.

كما يجعل عقد الترميم أو التعمير على عاتق المستأجر التزامات يجب الالتزام بها هي:

**الالتزام بدفع قيمة الترميم والتعمير**، وتحدد هذه القيمة بالتراضي بعد استطلاع رأي خبير عقاري ويلتزم المستأجر بدفع ذلك المبلغ إلى الناظر الذي يقوم بإصلاح الوقف العام من ذلك المبلغ.

**التزام المستأجر بدفع الأجرة**: وهو التزام منطقي باعتبار العقد، عقد إيجار فيلزم بدفع مبلغ الإيجار ويكون إيجارا شهريا كما في الحكر، على أن يخصم منه قيمة الترميم والتعمير الذي قدمه المستأجر أي أن يقبض قيمة ما قدمه مقدما، كما أن الأجرة تكون في هذا النوع من العقود ثابتة لا تتغير عكس الحكر.

وينتهي عقد الترميم والتعمير بانتهاء مدة استهلاك الإصلاح وقد ينتهي بتسديد الدين الذي على الوقف العام من قبل الناظر<sup>(2)</sup>.

### ثالثاً: أهمية الاستثمار الوقفي:

-العقار الوقفي عامل من عوامل الإنتاج الاقتصادي، والوقف من أهم عوامل التنمية ولاسيما إذا خضع لأوجه الاستثمار مثل الإيجارة التمويلية، وإبداله بوقف مشترك أفضل إذا تم الإستصناع على أرض الوقف مع الاستثمار الذاتي.

-إن طبيعة العقار الوقفي تقتضي منه أن يكون أداة لدفع الثروات الاقتصادية إلى الأمام، ولكن الذي حدث أن الوقف تعطل وأصبح معوقا اقتصاديا ومن هنا نشأت إشكالية منطقية جدلية تتعلق بكيفية إنقاذ الوقف ودفعه لتحقيق دوره الاقتصادي والاجتماعي.

-إن استثمار العقارات الوقفية بالطرق الشرعية يعتبر أسلوبا جديدا لامتنعاص البطالة المنتشرة في بلادنا وذلك بإنشاء مناصب شغل جديدة. لاستثمار العقارات الوقفية لابد من ربطها وإبراز دورها في التنمية الوطنية.

(1) - تقار عبد الكريم، المرجع السابق، ص 27.

(2) - زهدي يكن، أحكام الوقف، دار النهضة العربية للطباعة والنشر الطبعة الأولى سنة 1388 هـ، ص، 108

- إن استثمار العقارات الوقفية سبيل لإنقاذ هذه العقارات من محتتها التاريخية وجود القانون والركود والتآكل والاهتلاك المبيد لا يتأتى إلا بمرونة شرعية لفقه الاستثمار الوقفي المعاصر وهو أسلوب من حماية العقار.

رابعاً: شروط الاستثمار الوقفي.

اشترط المشرع الجزائري لاستثمار الوقف الشروط التالية:

1- احترام إرادة الواقف: اشترط المشرع هذا الشرط، ولم يضبطه بضابط، فالإشكالية في هذه النقطة بالذات هل تحترم إرادة الواقف مطلقاً فيكون هذا الشرط شرط صحة في الاستثمار. أما لا بد أن نقيده، فيكون احترام إرادة الواقف نسبياً فقط وخاصة إذا ما ثبت أن استثمار العقار يكون سبباً في تنميته وحمايته لأنه يعود على الموقوف عليهم بالربح، مما يستلزم بأن يعود على الواقف بالأجر الأكبر.

2- ألا يخالف الاستثمار النصوص الشرعية ولا مقاصدها، فيجب على الناظر التحقق من مدى شرعية الاستثمار وذلك باستشارة المتخصصين و الفقهاء. فإذا كان الاستثمار مخالفاً لنصوص الشريعة كاستثمار في زراعة أرض بالعنب المعد للخمر فإنه باطل.

3- احترام كفيات الاستثمار التي حددها قانون الوقف وأحكام قانونية عامة. فقد ذكر المشرع هذه الكيفيات في المواد 26 مكرر 1 و مكرر 2 و مكرر 5، 6، 7، وهي عقد المزارعة، عقد المساقاة، عقد الحكر، عقد المرصد، عقد المقاول، عقد المقايضة، عقد الترميم أو التعمير أو عقد الإيجار.

خامساً: صيغ الاستثمارات العقارية الوقفية في الجزائر على ضوء قانون الأوقاف 10/91 وقانون 07/01.

أ/ الصيغ التقليدية لاستثمار الوقف في إطار قانون الأوقاف 10/91

يمكن تحديد أهم صيغ الاستثمار والاستغلال الوقفي التي جاء بها هذا القانون إلى جانب صيغة الاستغلال الإيجاري كالاتي<sup>(1)</sup>:

(1) - بن عيشي بشير، الوقف ودوره في التنمية الاقتصادية مع دراسة تطبيقية للوقف في الجزائر، المؤتمر الثالث للأوقاف بالمملكة العربية السعودية الجامعة الإسلامية 1430 هـ - 2009 م، ص 205.

1- إيجار الأملاك الوقفية: وهو ما نصت عليه المادة 42 من قانون " :91-10 تؤجر الأملاك الوقفية وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية " ليأتي بعد ذلك المرسوم التنفيذي 98-381 منظمًا له بموجب أحكام مواد فصله الثالث، حيث ذكر بأن إيجار الملك الوقفي، سواء كان بناء أو أرضاً بيضاء أو أرضاً زراعية أو مشجرة، يتم عن طريق المزاد العلني، تحت إشراف ناظر الشؤون الدينية، ويمكن تأجير الملك الوقفي بالتراضي لفائدة نشر العلم وتشجيع البحث عنه وسبل الخيرات بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف. بينما يتم إخضاع عقود إيجار المحلات المعدة للسكن والمحلات التجارية لأحكام القانون المدني والقانون التجاري، مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية في ذلك، كما تم منح حق إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة للسلطة المكلفة بالأوقاف، مع إحالة شروط تطبيق ذلك وكيفية ته إلى التنظيم .

- عقد الحكر: ويستخدم هذا العقد عند الاقتضاء، وهو تخصيص 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 السماح لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء، وله حق التنازل عنه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار .

- الاستبدال: حدد قانون 91-10 الحالات التي يمكن من خلالها استبدال وتعويض ملك وقفي بملك آخر على سبيل الحصر وهي:

- حالة تعرض الملك الوقفي للضياع والاندثار.  
- 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 وانتقاء إتيانه بنفع قط، شريطة تعويضه بعقار يكون مماثلاً أو أفضل.

2- عقد المقايضة: ويتم بمقتضاه استبدال جزء من البناء بجزء من الأرض حسب النص القانوني، وقد أغفل ذكر العملية العكسية أي استبدال جزء من الأرض بجزء من البناء، ثم لماذا حصرت هذه العملية في هذا الشكل وهي في أصلها مفتوحة.

3- عقود استغلال واستثمار الأراضي الوقفية الزراعية والمشجرة: تستغل وتستثمر وتنمي الأملاك الوقفية إذا كانت أرضا زراعية أو شجرا بأحد العقدین الآتیین:

- عقد المزارعة: وهو عطاء أرض زراعية للمزارع لاستغلالها، مقابل حصة من المحصول، يتفق عليها عند إبرام العقد.

- عقد المساقاة: وهو إعطاء الشجر للاستغلال، لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره

4- عقود استغلال واستثمار الأملاك الوقفية المبنية والقابلة للبناء: وضمن هذا النوع من العقود يوجد:

- عقد المقاولة: تستغل وتستثمر وتنمي الأملاك الوقفية بعقد المقاولة، سواء كان الثمن حاضرا كليا أو جزأ. (1)

- عقد الترميم والتعمير: ويتعلق بالعقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب والاندثار، حيث يدفع المستأجر بموجبه ما يقارب قيمة الترميم أو التعمير مع خصمها من مبلغ الإيجار مستقبلا (2)

5- القرض الحسن: وهو إقراض المحتاجين قدر حاجتهم على أن يعيدوه في أجل متفق عليه (3)

6- الودائع ذات المنافع الوقفية: وهي التي تمكن صاحب مبلغ من المال، ليس في حاجة إليه، من تسليمه للسلطة المكلفة بالأوقاف، في شكل ودیعة يسترجعها متى شاء، وتقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوظيف هذه الودیعة مع ما لديها من أوقاف

7- المضاربة الوقفية: وهي التي يتم فيها استعمال بعض ريع الوقف في التعامل المصرفي والتجاري من قبل السلطة المكلفة للأوقاف وفق أحكام الشريعة الإسلامية.

ويبقى الإشكال مطروحا حول صیغة المضاربة في مجال التعامل المصرفي، خاصة وأن المنظومة المصرفية الجزائرية غالبا ما تتعامل بالربا، مما يتنافى ومقتضى استثمار الأوقاف.

وما يمكن ملاحظته أيضا على هاته العقود وجود تشابه كبير بينها، فمعظمها لا يخرج عن إطار الاستغلال بواسطة الإيجار الوقفي، وهي تعك بأن الأملاك الوقفية في الجزائر أكثرها عقارات

(1)- المادة 26 مكرر 6 من القانون 07/01 السابق الذكر.

(2)- المادة 26 مكرر 7 من القانون 07/01 السابق الذكر.

(3)- المادة 26 مكرر 10 من القانون 07/01 السابق الذكر.

وأراضي، وأنها تعاني من ضعف في مركزها المالي، كما أن هذه العقود هي عقود تمويل استغلالي أكثر منها عقود استثمار وقفي بالمفهوم الموسع للاستثمار، هذا إلى جانب أنه لم يتم توضيح وتبيين وسائل وكيفيات تنظيمها وتفعيلها، بل اكتفى القانون فقط ببيان معناها الذي يكتسيه نوع من الغموض واللبس والتقييد<sup>(1)</sup>

### صعوبات الاستثمار الوقفي في الجزائر

تواجه عملية الاستثمار الوقفي في الجزائر صعوبات عدة نشير إلى أهمها:<sup>(2)</sup>

- 1 صعوبة حصر ممتلكات الأوقاف، ذلك أن جزءاً من هذه الأوقاف قد ضم منذ عهد الاحتلال الفرنسي إلى أملاك الدولة أو الخواص في ظل غياب للوثائق يجعل عملية الاسترجاع مسألة صعبة من جهة، ثم إن بعضاً من هذه الممتلكات قد سخر لأغراض لمدة طويلة يجعل من الصعوبة إيجاد أماكن ملائمة لتحقيق تلك الأغراض.

- إن جزءاً كبيراً من هذه الأوقاف أمم في إطار الثورة الزراعية وبالرغم من التراجع عن مبدأ التأميم فإن عملية الاسترجاع تتطلب وقتاً يؤدي إلى تدهور هذه الأراضي، فضلاً عن عدم وضوح طرائق وصيغ استثمار الأراضي الزراعية بما يتلاءم مع أحكام الشريعة من جهة والأعراف الفلاحية من جهة ثانية<sup>(3)</sup>.

- إن هذه الهيئة القائمة على إدارة الأوقاف غير مدعومة بشكل واضح الاختصاصات كما أن تكوين لجنة الأوقاف متروك لتقدير الوزير سوى تعلق الأمر بتشكيلها أو بمهامها ومثل هذا الوضع حتى وإن كان ظاهرياً يعبر عن مرونة في التسيير إلا أنه لا يخلو من الماطرة المزاجية، - محدودية الصيغ التي يتيحها القانون لاستغلال ممتلكات الأوقاف: فالقانون لا يسمح إلا بصيغة الإيجار عن طريق المزاد العلني أو التراضي مع التنصيص على أن مدة الإيجار محددة فمثل هذا التضييق يفوت على الجزائر فرصة الاستفادة من صيغ استثمارية أكثر مرونة كالجوء إلى إصدار وبيع سندات المقارضة أو عقود الاستصناع، أو المشاركة المتناقصة المنتهية بالتملك.

(1) - بن عيشي بشير، المرجع السابق، ص 205.

(2) - المرجع نفسه، ص 219.

(3) - بن عيشي بشير، المرجع السابق، ص 219.

- أن ممتلكات الأوقاف صعبة الاستغلال ذلك أن عددا كبيرا منه هو محل نزاع بين إدارة الوقف وجهات أخرى، منها قضايا اعتداءات على أموال الوقف تمت من أشخاص عموميين أو خواص.  
- ضعف الادخار المحلي وغياب الثقافة الاستثمارية لدى المجتمع الأمر الذي يجعل عملية البحث عن التمويلات لصالح استغلال ممتلكات الوقف يصطدم بمثل هذه الحقيقة<sup>(1)</sup>.

- افتقار المنظومة البنكية في الجزائر إلى بنوك إسلامية تجعل من أولوياتها استثمار أموالها في مجال الأوقاف.

- غياب مؤسسات وقفية عن ساحة العمل الاجتماعي وعدم انتشار ثقافة الوقف لدى المجتمع.

#### خاتمة:

إن للأموال الوقفية طبيعة خاصة تميزها عن غيرها من الأموال، وقد ترتب على هذه الطبيعة وجود قيود خاصة ينبغي التقيد بها عند استعمال هذه الأموال والتصرف فيها، وإن إسناد مسؤولية استثمار وتنمية الأملاك الوقفية إلى جهة متخصصة ومستقلة عن غيرها، أمر يعتبر أجدى من الناحية الاقتصادية على الأوقاف من أن تتوزع هذه المسؤولية بين أكثر من جهة، هذا إذا أخذت بعين الاعتبار جميع الضمانات الكافية للحفاظ على الأملاك الوقفية عند استعمالها والتصرف فيها..  
وذلك بغية توفير إمكان حصول الأوقاف على احتياجاتها المالية، لتمويل عمليات الاستثمار والتنمية.

كما تعمل هذه الصيغ الاستثمارية على تقليل مخاطر وتكاليف الإشراف والمتابعة وتساهم بتقديم خدمات اقتصادية واجتماعية للمجتمع لا يمكن تحقيقها بنفس الكفاءة عن طريق الصيغ التقليدية.

ونقترح في هذا الصدد ما يلي:

- ضرورة نشر ثقافة وقفية متميزة في المجتمع لاستقطاب أوقاف جديدة، من خلال تفعيل دور الاعلام، المدرسة، الجامعة، والمسجد.

- ضرورة توسع صيغ الاستثمار الوقفي بما يتوافق وتطور صيغ التمويل الإسلامي ووفق منظومة قانونية متكاملة من نصوص تشريعية ونصوص تنظيمية.

(1) - المرجع نفسه، ص 210.

-تحقيق التنوع الحاصل في صيغ التمويل والاستثمار التي تلجأ إليها الأوقاف لتحقيق تنوع أدوات الاستثمار من حيث آجالها، الأمر الذي ينعكس على استمرارية التدفقات النقدية المتحصلة.  
-تعزيز القدرة على تقديم خدمات أفضل للمجتمع، من خلال تقديم عقود استثمار تلي احتياجات المستثمرين ورغباتهم المختلفة. هذا فضلا عن أن هذه الصيغ يقترب معظمها من أسلوب التمويل بالمشاركة، ويسهم هذا النوع من التمويل في تحقيق أهداف النظام الاقتصادي، وزيادة الإنتاجية وتحقيق التنمية.

### قائمة المراجع:

#### النصوص القانونية:

- القانون رقم 07/01 يعدل ويتم القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية رقم 29 لسنة 2001

#### الكتب:

1. بن عيشي بشير، الوقف ودوره في التنمية الاقتصادية مع دراسة تطبيقية للوقف في الجزائر، المؤتمر الثالث للأوقاف بالمملكة العربية السعودية الجامعة الإسلامية 1430هـ - 2009م.
2. -تقار عبد الكريم، تسيير الأملاك الوقفية في الجزائر وطرق تنميتها، مقال علمي، جامعة بومرداس، الجزائر، بدون سنة نشر.
3. خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2004.
4. رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بدون طبعة، الجزائر 2007.
5. زهدي يكن، أحكام الوقف، دار النهضة العربية للطباعة والنشر الطبعة الأولى سنة 1388 هـ.

6. ناصر سعيدوني، " تاريخ الوقف ودوره الاجتماعي والاقتصادي"، الجزائر: دورة إدارة الأوقاف الإسلامية بالجزائر، 1999.
  7. وهبة الزحيلي، الوصايا والأوقاف في الفقه الإسلامي، دار الفكر، دمشق، سورية، ط 2، 1993.
  8. مهدي محمود أحمد، نظام الوقف في التطبيق المعاصر، المديرية العامة للأوقاف، ط 1، الكويت، السنة 2003.
- المواقع الالكترونية:
1. موقع وزارة الشؤون الدينية والأوقاف الجزائرية: <http://www.marw.dz> (14:40-2019/03/02)
  2. مسدور فارس، الأوقاف الجزائرية بين الاندثار والاستثمار، محاضرات، جامعة سعد دحلب البليدة على الموقع الالكتروني: <https://www.kantakji.com/media> (16:00-2019/03/03)