



¹ جامعة البليدة 02 - a.bounoua@univ-dbkm.dz

تاريخ الإرسال: 2020/02/11 تاريخ القبول: 2021/01/17 تاريخ النشر: 2021/05/28

تهدف هذه الدراسة إلى تبين طرق استثمار الأملاك العقارية الوقفية من خلال التعرف على الآليات المنتهجة من طرف الدولة في هذا الإطار ، ويعتبر عقد الاستثمار من الطرق الأكثر انتشارا في ارض الواقع ، وهو طريقة جديدة استحدثتها المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 213/18 المحدد لشروط و كفاءات استغلال العقارات الوقفية المخصصة لإنجاز مشاريع استثمارية ، والذي نص على العقارات الوقفية التي تدخل في مجال تطبيقه ، و كفاءات منح العقار الوقفي للاستغلال سواء عن طريق تقديم العروض أو عن طريق التراضي وآثار هذا العقد.

استغلال ، الأملاك الوقفية ، العقارات الوقفية ، استثمار العقارات .

This study aims to show ways of investing endowment real estate properties by identifying the mechanisms adopted by the state in this framework, and the investment contract is one of the most widespread methods in the ground, and it is a new method

developed by the Algerian legislator in accordance with the Executive Decree 18/213 specified for terms and conditions Exploiting the endowment properties designated for the completion of investment projects, which stipulates the endowment properties that fall within the scope of its application, and the methods of granting the endowment real estate for exploitation, whether by submitting offers or by mutual consent and the effects of this contract.

Keywords: *Exploitation, endowment properties, endowment real estate, real estate investment.*

مقدمة

يشهد العالم اليوم تغيرات متواصلة في شتى المجالات السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية والثقافية، وفي ظل هذه التغيرات تحاول الدول أن تجد لها مواقع تجعلها في مركز القوة لتحافظ على مصالحها بالتحكم في تسيير مواردها وتنظيم اقتصادها على النحو الذي يضمن لها درجة من الاستمرارية في التقدم، وفي هذا السياق تشكل التنمية الانشغال الأساسي للباحثين والاقتصاديين لتحديد ما يؤثر في هذه العملية، والتي غالبا ما تلجأ الدول فيها إلى التركيز على قطاعات دون أخرى لتوجيه عجلة التنمية الوجهة المرغوب فيها، ومن القطاعات التي يمكن أن تؤدي دورا رياديا في التنمية قطاع الوقف، باعتباره من المؤسسات التي اعتمدت عليها الكثير من الدول الإسلامية والعربية على غرار الجزائر التي تمتلك ثروة وقفية كبيرة بحاجة إلى الاستغلال الأمثل من أجل تحقيق الدور المنوط بها.

ومن أجل تنميتها والحفاظ عليها فقد نظمها المشرع الجزائري في العديد من القوانين بعد الاستقلال، بدء بالمرسوم رقم 283/64 المؤرخ في 1964/09/17 المتضمن الأملاك الحبسية العامة، ثم القانون رقم 11/84 المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة، ثم بالقانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/01 المؤرخ في 2001/05/11 ثم بموجب القانون 10/02 المؤرخ في 2002/12/14، وفي سنة 1998 صدر المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، وبالرجوع إلى القانون رقم 10/91 في المادة 11 منه التي نصت على أنه "يكون محل الوقف عقارا أو منقولا أو منفعة" فمن خلال هذا النص فقد يكون محل الوقف أرضا مبنية أو غير مبنية، كما قد يكون أرضا

فلاحية ، ومن أجل الاستغلال الأمثل للأراضي الوقفية الفلاحية فقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 70/14 الذي يحدد كفيات استغلال هذا النوع من الأملاك الوقفية ، واستثنى من مجال تطبيقه الأملاك الوقفية المبنية وغير المبنية التي تقع في المحيط الحضري وهو ما دفع بالمشروع إلى إصدار المرسوم التنفيذي رقم 213/18 المتضمن استغلال العقارات الوقفية المخصصة للاستثمار حيث ركز هذا المرسوم على استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق عقد إداري نظمه المشروع وبين كفياته في هذا المرسوم.

وانطلاقا مما سبق سنحاول الإجابة على الإشكالية التالية: ما هي آليات وضوابط استثمار الأملاك الوقفية في ظل المرسوم التنفيذي 213/18 ؟

وللإجابة على هذه الإشكالية سنركز الدراسة على ما ورد من أحكام في هذا المرسوم ، وذلك بتقسيم العمل إلى محورين ، نبين في المحور الأول مفهوم الأملاك الوقفية المنصوص عليها في المرسوم ومجال تطبيقه ، ثم شروط و كفيات الاستغلال في المحور الثاني.

1- تعريف الوقف العام ومجال تطبيق المرسوم التنفيذي 213/18

نصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 213/18 على ما يلي " تطبيقا لأحكام المادة 26 مكرر 11 والمادة 45 من قانون الأوقاف رقم 10/91 يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط و كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية " ¹ ، كما نصت المادة 02 منه على ما يلي "تسري أحكام هذا المرسوم على الأملاك العقارية الوقفية العامة المبنية أو غير المبنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الواقعة في قطاعات عامرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها قانونا".

من خلال هذين النصين نلاحظ أن مجال تطبيق المرسوم 213/18 هو الأملاك العقارية الوقفية العامة الواقعة في الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير، ويستثنى منها الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة أو ذات الطابع الفلاحي، وكذلك الأراضي غير القابلة للتعمير حسب قانون التهيئة والتعمير، وبالرجوع إلى نص المادة 26 مكرر 11 من القانون 10/91 نجد أنها نصت على حق السلطة المكلفة بالأوقاف في إبرام عقود تتعلق باستغلال واستثمار وتنمية الأملاك الوقفية العامة المنصوص عليها في المادة 08 من هذا القانون.²

1.1- تعريف الوقف العام

الوقف لغة بمعنى الحبس والمنع ويقال حبست كذا أي أوقفته ومنعته.³

أما اصطلاحاً فيعرف الوقف العام بأنه حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق على الفقراء دوت تحديد الجهة⁴، وعرفه المشرع الجزائري في المادة 213 من قانون الأسرة بما يلي "الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق"⁵، كما عرفه في المادة 03 من قانون الأوقاف بأنه "حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بمنفعاتها على الفقراء أو على وجه من وجوه الخير والبر".⁶

2.1- مجال تطبيق المرسوم التنفيذي 213/18

نصت المادة الأولى من المرسوم 213/18 على أنه تطبيقاً لأحكام المادة 26 مكرر 11 والمادة 45 من قانون الأوقاف رقم 10/91 يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط و كيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وحددت المادة 2 منه مجال التطبيق خصوصاً الأملاك العقارية الوقفية الواقعة في المحيط الحضري والقابلة للتعمير، وباستقراء المادة 26 مكرر 11 من قانون الأوقاف نجد أنها نصت على السلطة المكلفة

بالأوقاف في إبرام عقود تتعلق باستغلال واستثمار وتنمية الأملاك الوقفية العامة المنصوص عليها في المادة 8 من نفس القانون.

1.2.1- حصر الأملاك الوقفية العامة في قانون الأوقاف رقم 10/91

- نص المادة 08 من قانون الأوقاف على ما يلي "الأوقاف العامة المصونة" هي:
- الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية، وكذا العقارات أو المنقولات التابعة لهذه الأماكن ، سواء كانت متصلة بها أم كانت بعيدة عنها.
 - الأموال والعقارات والمنقولات الموقوفة على الجمعيات والمؤسسات والمشاريع الدينية.
 - الأملاك العقارية المعلومة وقفا عاما والمسجلة لدى المحاكم.
 - الأملاك التي تظهر تدريجيا بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص عدول من الأهالي وسكان المنطقة التي يقع فيها العقار.
 - الأوقاف الثابتة بعقود شرعية وضمت إلى أملاك الدولة أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين.
 - الأوقاف الخاصة التي لم تعرف الجهة المحبس عليها، وكل الأملاك التي ألت إلى الأوقاف العامة ولم يعرف واقفها أو الجهة الموقوف عليها ومتعارف عليها أنها وقف".⁷

2.2.1- حصر الأملاك الوقفية الموجهة للاستثمار في المرسوم التنفيذي رقم 213/18

حدد المواد 1، 2، 3 من المرسوم 213/18 الأملاك الوقفية التي يطبق عليها هذا المرسوم وبالخصوص الأملاك الوقفية العقارية المبنية أو غير المبنية القابلة لإنجاز مشاريع استثمارية كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها قانونا ، ويستثنى من ذلك الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ، وبالرجوع

إلى القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁸ نجد انه في المواد 19، 20، 21، 22، 23 منه عدة أنواع من الأراضي وهي الأراضي العامرة ، الأراضي القابلة للتعمير ، والأراضي غير القابلة للتعمير، حيث عرفت المادة 20 منه القطاعات المعمرة بأنها" كل الأراضي حتى وان كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات حتى ولو كانت غير مبنية كالمساحات الخضراء إذا كانت موجهة لخدمة هذه البنايات".⁹

وعليه الأراضي الوقفية التي تدخل في إطار تطبيق المرسوم 213/18 هي تلك الواقعة في الأراضي العامرة (المحيط الحضري) والمدمجة في مخططات التعمير أو تلك المبرمجة للتعمير على المديين المتوسط والبعيد ، وهو ما أكدته المادة 07 من المرسوم 213/18 بنصها "تتمثل العقارات الوقفية المخصصة للاستثمار في مفهوم هذا المرسوم فيما يلي :

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

3.2.1- أهمية وضوابط استثمار العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز المشاريع

نبين أولا أهمية استغلال هذا النوع من العقارات ثم ضوابطه.

1.3.2.1- أهمية استثمار العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز المشاريع

نصت المادة من المرسوم 213/18 على انه "تهدف عملية استغلال العقارات الوقفية في مفهوم هذا المرسوم إلى ضمان تثمين هذه الأملاك وتنميتها وفقا لإرادة الوقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف والتنظيم المعمول بهما" ، ويهدف المشرع من استثمار العقارات الوقفية إلى تحقيق أكبر

عائد للوقف وتأمين أعلى ربح، من خلال استحداث طرق جديدة تؤمن ذلك هذا من جهة ، ومن جهة أخرى من أجل حفظ العقارات الوقفية في حد ذاتها وصيانتها، وكذا إصلاح أصل العين الموقوفة لضمان بقائها واستمرار عطائها ، وهو ما يؤدي بالضرورة إلى زيادة حجم الأموال المستغلة في الوقف مما ينتج عنه زيادة في أرباح الوقف.¹⁰

2.3.2.1- ضوابط استثمار العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز المشاريع

يقصد بضوابط الاستثمار الوقفي تلك القواعد الكلية التي توجه سلوك المستثمر عقديا واقتصاديا وفق الشروط التي حددتها الشريعة الإسلامية والنصوص القانونية لهذا النوع من الاستثمارات¹¹ ولذلك اشترط فقهاء الشريعة الإسلامية مجموعة من الضوابط لاستثمار أموال الوقف هي:

- أن يكون مشروع الاستثمار الوقفي مشروعاً مشروعاً وغير محرم طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.
- مراعاة الأحكام الشرعية وأحكام القانون وإرادة الواقف.
- الحفاظ على المال الوقفي وذلك باختيار أفضل المشاريع في مجال الاستثمار.
- توثيق العقود والاشتراكات والتصرفات التي تتم على أموال الوقف.¹²

2- شروط وإجراءات استغلال العقارات الوقفية المخصصة لإنجاز مشاريع استثمارية

تنص المادة 08 من المرسوم 213/18 على أنه تستغل العقارات الوقفية المنصوص عليها في هذا المرسوم لمدة 15 سنة على الأقل و30 سنة على الأكثر قابلة للتجديد على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع ، وحسب المادة

12 منه فان استغلال المشروع قد يكون عن طريق اختيار العروض أو التراضي.

1.2 - كفيات منح العقار الوقفي في إطار الاستثمار:

حددت المادة 12 من المرسوم السابق طريقتين لمنح العقار الوقفي في إطار الاستغلال الأولى اختيار أحسن عرض والثانية عن طريق التراضي.

1.1.2- طريقة اختيار أحسن العروض

في هذه الحالة تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بفتح باب الاستثمار أمام المستثمرين لتقديم عروضهم واختيار أحسنها ، وهو ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 213/18 حيث تتضمن هذه الطريقة مرحلتين، الأولى الإعلان عن فتح العروض والثانية دراسة وتقييم العروض المقدمة.

1.1.1.2 - الإعلان عن صيغة تقديم العروض

طلب العروض هو إجراء يستهدف الحصول على عروض من عدة متعهدين متنافسين مع تخصيص الصفقة دون مفاوضات للمتعهد الذي يقدم أحسن عرض من حيث المزايا الاقتصادية¹³ ، وحسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي 213/18 فان طريقة تقديم العروض المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية تعلن من طرف الوالي المختص إقليميا في صحيفتين وطنيتين على الأقل وعن طريق المصقات في الأماكن المخصصة لهذا الغرض وفق النموذج المحدد من طرف إدارة الشؤون الدينية والأوقاف ، كما يمكن الإعلان عن تقديم العروض بأي وسيلة أخرى تحقق الغرض الذي تراه مديرية الشؤون الدينية والأوقاف مناسبا¹⁴ ، وحسب المادة 04 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود المطبقة على استغلال العقارات الوقفية عن طريق تقديم العروض الملحق الأول

بالمرسوم التنفيذي 213/18 يتضمن باب المنافسة من أجل تقديم العروض تعهدات تحمل عبارة " عرض خاص باستغلال العقار الوقفي " ، ويتم سحب دفتر الشروط من إدارة الشؤون الدينية والأوقاف للولاية المعنية بمشروع الاستثمار مقابل تسديد المبلغ المحدد في دفتر الشروط لدى حساب الأوقاف المفتوح لدى البنك والمحدد أيضا في دفتر الشروط، وحسب المادة 06 من نموذج دفتر الشروط الملحق الأول يشترط على كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستثمار أن يقدم ملف يتضمن نوعين من الوثائق (ملف خاص بالمستثمر وملف خاص بالمشروع الاستثماري)

الملف الأول خاص بالمستثمر ويشترط أن يقدم فيه ما يلي:

- تعهد وفق النموذج المرفق بالمرسوم.
- وصل سحب دفتر الشروط ونسخة من بطاقة الهوية.
- دفتر الشروط موقع ومؤشر عليه من المستثمر.
- نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي وكذلك نسخة من السجل التجاري أو الاعتماد أو شهادة تعليم أو تكوين تؤهله لممارسة النشاط.¹⁵
- الملف الثاني خاص بالمشروع الاستثماري يتضمن ما يلي:
- بطاقة تقنية تتضمن وصف المشروع المزمع انجازه ومحتوياته وتصميمه الأولي.

- التكلفة التقديرية للمشروع ومخطط التمويل (الهندسة المالية للمشروع).
- تقديم قائمة بالإمكانات المادية والبشرية المرصودة لإنجاز المشروع.
- مدة إنجاز المشروع المقترحة وجدول زمني يبين الدراسات المختلفة ومراحل الإنجاز.

ويتم إيداع العروض قبل الساعة 12 من منتصف النهار (وهو آخر أجل) لدى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف للولاية المعنية.¹⁶

2.1.1.2 - فتح وتقييم العروض

نص المرسوم 213/18 في المادة 13 منه على استحداث على مستوى كل ولاية تختص بفتح العروض المقدمة وتقييمها من أجل انتقاء أحسنها، وتتكون هذه اللجنة حسب المادة 14 منه مما يلي:

- الوالي أو ممثله رئيساً.
 - المدير الولائي للشؤون الدينية عضواً.
 - المدير الولائي للصناعة والمناجم عضواً.
 - المدير الولائي للأملاك الدولة عضواً.
 - المدير الولائي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء عضواً.
 - المدير الولائي للشؤون الدينية عضواً.
 - المدير الولائي للبيئة عضواً.
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل المشروع عضواً.
- كما يمكن للجنة أن تستعين بأي شخص يمكن أن يساعدها في الأشغال بناء على كفاءته.

وتتولى مصالح الشؤون الدينية والأوقاف للولاية أمانة اللجنة تحت سلطة الوالي.

17

كما تحدد كفاءات سير اللجنة وعملها بموجب قرار بين وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير الشؤون الدينية والأوقاف ، غير أن هذا القرار لم يصدر لحد الآن¹⁸.

وحسب المادة 13 من المرسوم 213/18 تقوم اللجنة المستحدثة بفتح العروض المقدمة من طرف المستثمرين ثم دراستها وتقييمها على أساس المعايير والقواعد المعمول بهما في مجال الاستثمار ، مع مراعاة انسجام طبيعة المشروع لخريطة الاستثمار في الولاية، كما تتولى هذه اللجنة التأكد مما يلي عند الانتقاء الأولي:

- إثبات صحة تسجيل العروض في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه.
- إعداد قائمة المستثمرين المتعهدين حسب ترتيب تاريخ وصول العروض.
- فتح العروض المقدمة من قبل المترشحين للاستثمار.

- إعداد وصف مفصل للوثائق التي يتكون منها كل عرض.
 - إعداد محضر فتح العروض.
 - تقييم وتحليل العروض تقنيا وماليا، ولا تعتد اللجنة بالعروض غير المطابقة وغير المناسبة.¹⁹
- وبعد الانتقاء الأولي تقوم اللجنة بدعوة المستثمرين الثلاثة الأوائل الذين تم انتقاؤهم كتابيا لاستكمال ملفاتهم بالوثائق المحددة في المادة 08 من نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم ، وتطلب اللجنة تقديم دراسة الجدوى التقنية والاقتصادية حسب طبيعة المشروع الاستثماري والتي على أساسها يتم الانتقاء النهائي واختيار أفضل عرض ²⁰، ثم تقوم اللجنة بتحرير محضر تقييم العروض يوقع عليه الرئيس وأعضاء اللجنة ويرفع إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف لإتمام الإجراءات ²¹.
- ويتم الترخيص باستعمال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشروع استثماري بموجب قرار صادر عن وزير الشؤون الدينية والأوقاف ، ويبلغ هذا القرار إلى الوالي المختص إقليميا، والذي بدوره يقوم بتبليغ قرار الترخيص إلى المستثمر، وبعد ذلك يتم إبرام عقد الاستثمار بين مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية والمستثمر المستفيد ، ويخضع هذا العقد لإجراءات التسجيل والشهر العقاري ²²، ليتم بعد الانتهاء من الإجراءات السابقة في التسليم الفعلي للعقار محل العقد إلى المستثمر بموجب محضر حيازة العقار وبداية الانتفاع به ، يوقع عليه كل من مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية والمستثمر ، كما يتم إعداد تحديد معالم الحدود.

2.1.2- طريقة التراضي

تعرف طريقة التراضي بأنها إجراء يستهدف الحصول على عروض من عدة متعهدين متنافسين مع تخصيص الصفقة دون مفاوضات للمتعهد الذي يقدم

أحسن عرض من حيث المزايا الاقتصادية استنادا إلى معايير موضوعية تعد قبل إطلاق الإجراء.²³

وحسب المرسوم 213/18 يمنح استغلال الأملاك الوقفية بالتراضي في إطار الاستثمار بعد استيفاء تنظيم عمليتين متتاليتين عن طريق تقديم العروض اثبتتا عدم الجدوى بالنسبة للمعايير والقواعد المعمول بهما في مجال الاستثمار²⁴ ، كما يمكن اللجوء بصفة استثنائية إلى صيغة التراضي عندما يتعلق الأمر بتشجيع مشاريع استثمارية ذات أهمية ومردودية كبرى للأملاك الوقفية أو ذات بعد وطني أو تلك التي تحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الاجتماعي²⁵ ، غير أن المشرع لم يبين في هذا المرسوم الحالات التي يعتبر فيها الاستثمار ذو فائدة كبيرة للأملاك الوقفية أو ذو أهمية وطنية أو اجتماعية، وإنما ترك ذلك للسلطة التقديرية لإدارة الشؤون الدينية.

ونص المرسوم على حالة أخرى يمكن فيها اللجوء إلى صيغة التراضي تتعلق بمنح الاستغلال لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية إذا كانت العقارات الوقفية تتناسب مع انجاز مشاريع استثمارية مصغرة²⁶ ، وفي هذا الإطار احالت المادة 22 من المرسوم إلى الملحق الثاني المتضمن دفتر الشروط والبنود المطبقة على الاستثمارات في هذه الحالة ، حيث بين فيه المشرع إجراءات إبرام العقد والشروط الواجب توافرها في المستثمر، وحسب هذا المرسوم يمنح الترخيص باستعمال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشروع استثماري عن طريق التراضي بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف ، يبلغ إلى الوالي المختص إقليميا ، والذي بدوره يبلغه إلى المستثمر ، ويتم الترخيص باستغلال العقار الوقفي في هذه الحالة بموجب عقد مبرم بين إدارة الشؤون الدينية على مستوى الولاية والمستثمر ، ويخضع هذا العقد لإجراءات التسجيل والشهر العقاري.²⁷

3- آثار عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

يرتب عقد استغلال العقارات الوقفية كغيره من العقود حقوق والتزامات في ذمة طرفيه ، المستثمر والسلطة المكلفة بالأوقاف.

1.3- حقوق والتزامات المستثمر

لقد حددها المرسوم التنفيذي 213/18 ودفتر الشروط النموذجي الملحق به.

1.1.3- حقوق المستثمر: تتمثل فيما يلي:

- الانتفاع بعائدات الاستغلال.
- استغلال الاستثمار المنجز بطريقة مباشرة أو عن طريق الإيجار من الباطن.

28

- الاستفادة من تجديد عقد الاستغلال.²⁹

2.1.3- التزامات المستثمر

- دفع بدل إيجار سنوي ابتداء من تاريخ العقد وتحدد قيمة الإيجار وفقا لمقتضيات السوق العقارية خلال المرحلة الأولى ، وبعد دخول المشروع مرحلة الاستغلال يدفع المستثمر نسبة مئوية تتراوح ما بين 01 % إلى 08 % على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع وأثره على التنمية المحلية.³⁰

- يلتزم المستثمر بالحصول على رخصة البناء والشروع في انجاز المشروع الاستثماري مباشرة ، كما يلتزم باحترام الجدول الزمني المحدد في عقد الاستثمار.³¹

- يلتزم المستثمر بإتمام المشروع الاستثماري في الوقت المحدد في العقد ، والحصول على شهادة المطابقة والتراخيص اللازمة لممارسة النشاط ويثبت ذلك بموجب محضر الدخول في مرحلة الاستثمار يعده مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية.³²

الالتزام بالشروط القانونية والشرعية المتعلقة باستغلال الأملاك الوقفية وذلك من خلال عدم إحداث أي تغيير في التصاميم والمخططات المتفق عليها إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة من السلطة المكلفة بالأوقاف.

- الالتزام بدفع جميع المستحقات المالية وفق الاتفاق المحدد ، وتحمل كل المصاريف والرسوم الأخرى التي يمكن أن تخضع لها المنشآت على الأرضي الوقفية طيلة مدة الاستثمار.³³

- تأمين الاستثمار من كافة الأخطار والأضرار التي يمكن أن تلحق به.

- تسليم المشروع الاستثماري عند نهاية مدة عقد الاستغلال للسلطة المكلفة بالأوقاف إذا لم يبد رغبتة في التجديد.³⁴

2.3- حقوق والتزامات السلطة المكلفة بالأوقاف : نبين أولا حقوقها ثم التزاماتها

1.2.3- حقوق السلطة المكلفة بالأوقاف

- حق ممارسة الرقابة على العقار الوقفي محل الاستغلال في إطار الاستثمار والبنية المشيدة عليه في كل وقت، وذلك للتأكد من احترام ومطابقة الأنشطة لدقتر شروط العقد المبرم.³⁵

- لها الحق في فسخ العقد من جانب واحد إذا لم يحترم المستثمر الالتزامات المفروضة عليه ، وبالخصوص في حالة عدم انجاز المشروع أو التأخر في انطلاق أشغال المشروع دون مبرر مقبول ، وكذلك في حالة التأخر عن دفع المستحقات المالية الثابتة في العقد أو إهمال المشروع كلياً أو جزئياً أو سوء تسيير الاستثمار.³⁶

2.2.3- التزامات السلطة المكلفة بالأوقاف

تضمن السلطة المكلفة بالأوقاف حسب المرسوم التنفيذي 213/18 ما يلي:

- التسليم الفوري للعقار الوقفي محل الاستثمار بعد إمضاء العقد.

- تقديم يد العون في الإجراءات الإدارية ذات الصلة بمنح التراخيص المطلوبة لإنجاز المشروع ، وذلك عن طريق التدخل لدى الإدارات العمومية المعنية.³⁷

الخاتمة

يظهر مما تطرقنا إليه أعلاه أن المشرع الجزائري نظم استثمار الأملاك الوقفية في العديد من القوانين أهمها القانون رقم 10/91 ثم المرسوم التنفيذي رقم 381/98 ، وكذلك في القانون 07/01 ، والذي جسد فيه أساليب الاستثمار الوقفي بكل أنواعه ، وفي سنة 2014 اصدر المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المتعلق بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية واستثنى من تطبيقه العقارات الوقفية الأخرى غير الفلاحية ، وبالرغم من وجود هذه الترسنة القانونية المتعلقة باستثمار الأملاك الوقفية وتنميتها إلا أنها أصبحت لا تتماشى مع الوقت الحالي ، خاصة وإن العديد من الأملاك الوقفية بقيت مهملة أو تُوَجَّر بالدينار الرمزي ، وهو ما دفع بالمشرع إلى إصدار المرسوم التنفيذي 213/18 المحدد لكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار ، وبين كيفيا ذلك عن طريق تقديم العروض كأصل عام ، واستثناء عن طريق التراضي، ومن خلال هذه الدراسة خلصنا إلى النتائج التالية:

- ضرورة الإسراع في إصدار النص القانوني المحدد لكيفيات عمل لجنة فتح وتقييم العروض المستحدثة في المرسوم 213/18.
- ضرورة التنسيق بين السلطة المكلفة بالأوقاف ، والبنوك خاصة الإسلامية منها من أجل تمويل هذا النوع من المشاريع الاستثمارية في مجال الأملاك الوقفية.
- العمل على استرجاع الأملاك العقارية الوقفية التي أدمجت ضمن الأملاك الوطنية في قانون الثورة الزراعية، والتي أصبحت اليوم مدمجة في مخططات التعمير (أراضي عمرانية) من أجل استغلالها وفقا لأحكام هذا المرسوم.
- إنشاء ديوان خاص بالأملاك الوقفية تابع لوزارة الشؤون الدينية كما هو الحال بالنسبة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، تكون مهمته الإشراف على تسيير واستثمار الأملاك الوقفية وحمايتها(إطلاق عليه اسم الديوان الوطني للأملاك الوقفية).

- إنشاء صندوق محلي للأوقاف بدل الصندوق المركزي على مستوى كل ولاية ، وذلك من أجل خلق نوع من الاستقلالية في مجال استثمار وتنمية الأملاك الوقفية.

التهميش و الإحالات :

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 213/18 المؤرخ في 20 أوت 2018 يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لا نجاز مشاريع استثمارية وقفية ، جر عدد 52 .
- 2- القانون 10/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف ، ج ر عدد 51 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 ج ر عدد 29.
- 3- ابن منظور ، لسان العرب المحيط، بيروت لبنان 1955 ص 25
- 4- مصطفى شلبي ، أحكام الوصايا و الأوقاف ، الدار الجامعية للطباعة والنشر ، ط 4 ، بيروت ، ص 318.
- 5- انظر المادة 213 من الأمر رقم 12/84 المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة ج ر عدد 24 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10/05 المؤرخ في 2005/06/20 ج ر عدد 44.
- 6- انظر المادة 03 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المرجع السابق.
- 7- انظر المادة 8 من القانون 10/91 المرجع السابق.
- 8- القانون رقم 29/90 المؤرخ في
- 9- انظر المادة 20 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المرجع السابق.
- 10- خليفة بابكر الحسن ، استثمار موارد الوقف ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، العدد 12 ، الجزء الأول، سنة 2012 ، ص 25.
- 11- قطب مصطفى سانوا، الاستثمار أحكامه وضوابطه في الفقه الإسلامي، دار النفائس للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى سنة 2000 ، الأردن ص 85.
- 12- خليفة بابكر الحسن ، استثمار موارد الوقف ، المرجع السابق ، ص 27.
- 13- المادة 40 من الأمر الرئاسي رقم 247/15 المؤرخ في 2015/09/16 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، ج ر عدد 50 مؤرخة في 2015/09/20.
- 14- انظر المادة 04 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود المطبقة على استغلال العقارات الوقفية عن طريق تقديم العروض الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 213/18.
- 15- انظر المادتين 05 و 06 من نموذج دفتر الشروط الملحق الأول ، المرجع السابق.

- 16- انظر المادة 05 من نموذج دفتر الشروط الملحق الأول ، المرجع السابق.
- 17- انظر المادتين 14 و 15 المرسوم التنفيذي رقم 213/18 المرجع السابق.
- 18- انظر المادة 16 المرسوم التنفيذي رقم 213/18 المرجع السابق.
- 19- انظر المادة 07 من نموذج دفتر الشروط الملحق الأول ، المرجع السابق.
- 20- انظر المادتين 08 و 09 من نموذج دفتر الشروط الملحق الأول ، المرجع السابق.
- 21- انظر المادة 10 من نموذج دفتر الشروط الملحق الأول ، المرجع السابق.
- 22- انظر المادتين 11 و 13 من نموذج دفتر الشروط الملحق الأول ، المرجع السابق.
- 23- انظر المادة 41 من المرسوم الرئاسي رقم 247/15 المؤرخ في 2015/09/16 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتقويضات المرفق العام، المرجع السابق.
- 24- انظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي 213/18 المرجع السابق.
- 25- انظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي 213/18 المرجع السابق.
- 26- انظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي 213/18 المرجع السابق.
- 27- انظر المادتين 07 و 08 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن التراضي الملحق الثاني بالمرسوم التنفيذي 213/18.
- 28- انظر المادة 19 من نموذج دفتر الشروط الملحق الثاني.
- 29- انظر المادة 14 من نموذج دفتر الشروط الملحق الثاني.
- 30- انظر المادة 15 من نموذج دفتر الشروط الملحق الثاني.
- 31- انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 213/18 المرجع السابق.
- 32- انظر المادة 13 من نموذج دفتر الشروط الملحق الأول المرجع السابق.
- 33- انظر المادة 20 من نموذج دفتر الشروط الملحق الأول المرجع السابق.
- 34- انظر المادة 20 من نموذج دفتر الشروط الملحق الأول المرجع السابق.
- 35- انظر المادة 25 من نموذج دفتر الشروط الملحق الأول المرجع السابق.
- 36- انظر المادتين 21 و 22 من نموذج دفتر الشروط الملحق الأول المرجع السابق.
- 37- انظر المادة 14 من نموذج دفتر الشروط الملحق الأول المرجع السابق.

قائمة المراجع:

أ- الكتب :

- 1- ابن منظور، لسان العرب المحيط، بيروت لبنان 1955 ص.25

2 - مصطفى شلبي ، أحكام الوصايا والأوقاف، الدار الجامعية للطباعة والنشر ، ط 4 ، بيروت ، ص 318.

ب- مجلات علمية:

1- خليفة بابكر الحسن ، استثمار موارد الوقف ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، العدد 12 ، الجزء الأول، سنة 2012 ، ص 25.

2- قطب مصطفى سانوا، الاستثمار أحكامه وضوابطه في الفقه الإسلامي، دار النفائس للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى سنة 2000 ،الأردن ص 85.

ت- النصوص القانونية

1- المرسوم التنفيذي رقم 213/18 المؤرخ في 20 أوت 2018 يحدد شروط وكيفيات

استغلال العقارات الوقفية الموجهة لا نجاز مشاريع استثمارية ووقفية ، ج ر عدد 52 .

2- القانون 10/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف ، ج ر عدد 51 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 ج ر عدد 29.

3- انظر المادة 213 من الأمر رقم 12/84 المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة.

4- ج ر عدد 24 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10/05 المؤرخ في 2005/06/20 ج ر عدد 44.

5- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر عدد 52 معدل ومتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر عدد 51.

6- المادة 40 من الأمر الرئاسي رقم 247/15 المؤرخ في 2015/09/16 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، ج ر عدد 50 مؤرخة في 2015/09/20.

7- نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود المطبقة على استغلال العقارات الوقفية عن طريق تقديم العروض الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 213/18 .

8- نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن التراضي الملحق الثاني بالمرسوم التنفيذي 213/18.