

عقود البناء و التشغيل و التحويل كآلية لتعمير الأوقاف المعطلة في الجزائر

دراسة حالة ولاية برج بوعريش

Construction, operation, and transfer contracts as a mechanism for revitalizing idle endowments in Algeria: A case study of the Wilaya of Bordj Bou Arreridj.

محمد اليامين موساوي^{1*}، محمد عبادي².¹ جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريش (الجزائر)

mohamedelyamine.moussaoui@univ-bba.dz

² جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريش (الجزائر)،

mohamed.abadi@univ-bba.dz

تاريخ النشر: 2024/12/31

تاريخ القبول: 2024 /12/10

تاريخ الاستلام: 2024/11/28

ملخص: نظرا للدور البارز الذي ساهم به الوقف في تطور الحضارة الإسلامية في مختلف أوجه البر والاحسان والرعاية الاجتماعية، و نظرا لتعطل و اندثار العديد من الأملاك الوقفية وذهاب منفعتها لعدم قدرة الإدارة المكلفة بالأوقاف لتنميتها وتعميرها أدى إلى توجه الكثير من الدول الإسلامية إلى محاولة إحياء هذا القطاع الحيوي و العمل على تفعيل دوره التنموي لأهميته و تأثيره الإيجابي على تطور المجتمع.

ما استوجب علينا البحث عن الصيغ المستجدة المتعلقة باستثمار الأوقاف، حيث تناولت هذه الورقة البحثية عقود البناء والتشغيل والتحويل كآلية لتعمير الأوقاف المعطلة في الجزائر مع دراسة حالة ولاية برج بوعريش. حيث تم التوصل إلى أن نسبة كبيرة من الأملاك الوقفية القابلة للاستثمار بولاية برج بوعريش عاطلة وتحتاج لترميم و إعمار بغرض وضعها حيز الخدمة، و نظرا لعدم ادراج صيغة البوت ضمن القوانين و التشريعات المسيرة لقطاع الأوقاف في الجزائر، شكل عائقا لتوظيف هذه الصيغة في إعمار الأوقاف المعطلة. الكلمات المفتاحية: عقود البناء والتشغيل والتحويل، تعمير الأوقاف المعطلة ، الجزائر.

تصنيفات JEL : A12 ,P43,Z12

Abstract:

Given the prominent role that endowments (waqf) have played in the development of Islamic civilization across various aspects of charity, benevolence, and social welfare, and considering the stagnation and decline of many endowment properties and the loss of their benefits due to the inability of the administration responsible for endowments to develop and revitalize them, many Islamic countries have turned to efforts aimed at reviving this vital sector and working to enhance its developmental role due to its importance and positive impact on societal progress.

This has necessitated our exploration of new frameworks related to the investment of endowments, where this research paper addresses build-operate-transfer contracts as a mechanism for revitalizing inactive endowments in Algeria, with a case study of the Wilaya of Bordj Bou Arreridj. It was found that a large percentage of the investable endowment properties under study are idle and need to be restored and reconstructed in order to put them into service. Given that the BOT formula is not included in the laws and legislation governing the endowment sector in Algeria, this has been an obstacle to employing this formula in reconstructing idle endowments.

Keywords: Build-operate-transfer contracts, revitalization of inactive endowments, Algeria.

JEL classification codes : A12 ,P43,Z12

1. مقدمة:

لعبت الأوقاف دوراً فاعلاً في ازدهار و تطور المجتمعات الإسلامية اقتصادياً و اجتماعياً و ثقافياً ، حيث شمل معظم أوجه الحياة المختلفة. فتاريخ الوقف يرجع إلى فجر الإسلام وقد دلّ على مشروعياته الكتاب والسنة والإجماع وأن الوقف من أفضل وجوه الإنفاق، وأعمها فائدة وأدومها نفعاً وأبقاها أثراً. ونظراً للدور البارز الذي ساهم به الوقف في تطور والحضارة الإسلامية في مختلف أوجه البر والاحسان والرعاية الاجتماعية، أدى إلى توجه الكثير من الدول الإسلامية إلى محاولة إحياء هذا القطاع الحيوي و العمل على تفعيل دوره التنموي لأهميته و تأثيره الإيجابي على تطور المجتمع.

وتحوز الأوقاف على قاعدة متنوعة من أصناف الأموال التي هي بحاجة إلى الاستثمار و النماء بما يتوافق والتطورات الاقتصادية والاجتماعية المعاصرة التي تشهد زيادة شريحة الأفراد المحتاجين للرعاية الاجتماعية و نظراً لعدم قدرة الدول و الحكومات على التكفل بهذه المطالب الاجتماعية، من هنا يبرز دور المؤسسة الوقفية كقطاع خيري لا يهدف للربح وإنما لتلبية حاجة الفئات المحتاجة في المجتمع.

و نظراً لتعطّل و اندثار العديد من الأملاك الوقفية وذهاب منفعتها لعدم قدرة الإدارة المكلفة بالأوقاف لتنميتها وتعميرها، و بغرض تفعيل الدور التنموي للأملاك المعطلة استوجب علينا البحث عن الصيغ المستجدة المتعلقة باستثمار الأوقاف، حيث تناولت هذه الورقة البحثية عقود البناء و التشغيل و التحويل كآلية لتعمير الأوقاف المعطلة في الجزائر، حيث تم التطرق للجانب النظري لعقود البوت ثم لواقع الأوقاف في الجزائر عموماً من حيث الإطار التشريعي و الجهة المشرفة عليه وتم دراسة حالة الأملاك الوقفية بولاية برج بوعرييج.

1-1 السؤال الرئيسي:

إلى أي مدى يمكن تطبيق عقود البناء والتشغيل والتحويل على الأوقاف المعطلة، وما مدى مساهمته في إعمارها وتفعيل دورها التنموي؟

2-1 الفرضيات:

- يعتبر نظام البناء والتشغيل والتحويل صيغة استثمارية هامة لتمويل إعمار الأوقاف المعطلة.
- يمكن الاستفادة من نظام البناء والتشغيل والتحويل في تمويل الأوقاف المعطلة في ولاية برج بوعرييج.

3-1 أهداف البحث:

تهدف هذه الورقة البحثي لمحاولة تقديم مقترح لاعتماد عقود البناء والتشغيل والتحويل في تفعيل و استثمار الأملاك المعطلة في الجزائر، حتى تساهم الأوقاف في تحقيق دورها التنموي المنوط بها.

4-1 منهجية البحث:

تم الاعتماد على المنهج الوصفي في التطرق للجانب النظري للوقف بصفة عامة لعقود البناء والتشغيل والتحويل بصفتهما آلية لتمويل استثمار الأوقاف المعطلة و الإطار المسير للأوقاف في الجزائر، و على المنهج التحليلي

في تحليل تطور عدد الأملاك الوقفية المستغلة والعاطلة و كذا تطور الإيرادات السنوية للأوقاف المستغلة في الجزائر .

2- مفهوم نظام البناء والتشغيل والتحويل (B.O.T):

تعددت التعريفات لنظام البناء والتشغيل والتحويل (البوت) و الذي يكتب باللغة الأجنبية (B.O.T) و هو اختصار لحروف بداية الكلمات التالية:

- حرف الـ B مختصر كلمة Build و تعني البناء او الانشاء؛
- حرف الـ O مختصر كلمة Operate وتعني التشغيل والإدارة و تقديم الخدمة او المنفعة؛
- حرف الـ T مختصر لكلمة Transfer وتعني النقل أي نقل ملكية المشروع إلى الدولة بعد نهاية المدة المتفق عليها في العقد.

و عليه فالمصطلح يعني منح حق الامتياز لبناء أو ترميم أو تجهيز مشروع وجعله قابلا للتشغيل و الاستغلال مقابل الحصول على عائد متفق عليه مسبقا ، على ان يعاد الى الدولة في حالة جيدة قابلة للاستغلال. ووفقا للتعريف الصادر عن منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية "اليونيدو UNIDO": هو نظام تعاقدى بمقتضاه يقوم القطاع الخاص بتنفيذ إنشاء مشروع بنية أساسية و إدارته والاحتفاظ به خلال الفترة المحددة مقابل عائد مناسب، وفي نهاية المدة يقوم القطاع الخاص بنقل الملكية للجهة الحكومية أو إلى جهة خاصة أخرى عن طريق مناقصة عامة (عبد الفتاح صالح، 2006، ص 121-122)

و طبقا لتعريف البنك الدولي WB : كما ورد في تقرير التنمية البشرية الدولية "البنية الأساسية من أجل التنمية": فعقد البوت (B.O.T) هو شكل من أشكال الامتيازات يقصد به عادة المشروعات الجديدة كلية ، وهو أن يقوم طرف خاص أو اتحاد شركات بتمويل و بناء وتشغيل و صيانة مرفق ما لفترة محدودة و بعدها ينقل المرفق إلى الدولة أو هيئة عامة أخرى.(رشدي صالح عبد الفتاح، 2006، ص 123)

كما عرفه مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي بأنه: "اتفاق مالك، أو من يمثله، مع ممول (شركة المشروع)، على إقامة منشأة وإدارتها، وقبض العائد منها، كاملا أو حسب الاتفاق، خلال فترة متفق عليها، بقصد استرداد رأس المال أو حسب المستثمر، مع تحقيق عائد معقول، ثم تسليم المنشأة صالحة للأداء المرجو منها". (ذبيح، 2020، ص 438).

تعريف المشرع الجزائري: لم يرد تعريف صريح لعقود البوت في التشريع الجزائري ولكن يندرج في إطار عقود الامتياز على أنه: "استثمار يتولى فيه القطاع الخاص إنشاء وتشغيل واستغلال أحد مشاريع البنية التحتية، على أن يتم تحويله مرة أخرى للدولة بعد فترة زمنية كافية يتم فيها استرداد رأس مال المستثمر وتحقيق معدل ربح مناسب"، أي أن تمنح الحكومة بموجب عقد البوت إلى القطاع الخاص (شركة المشروع) حق امتياز يتضمن بناء و تشغيل مشروع ما في مجال البنية التحتية وإدارته خلال فترة الامتياز المتفق عليها، على أن تنتقل الملكية إلى الدولة مانحة الامتياز". (دلالي ، عبد القادر ، 2020، ص 78)

3- مزايا و عيوب عقود البناء والتشغيل والتحويل :

يرتبط مفهوم البوت أساسا بمفاهيم أخرى تتعلق بالدور الذي تلعبه الدولة في النشاط الاقتصادي، فهل هو دور محدود تكون فيه الدولة مجرد حكم محايد وليست لاعبا مؤثرا عن طريق تشجيع مشروعات معينة و وضع الإطار القانوني و المؤسسي لها فقط أم لها دور مباشر فعال و مؤثر في هذا النشاط، و هذا ما يقودنا للحديث عن السياسات الاقتصادية المتبعة في الدولة و مدى مساهمة القطاع الخاص في إنجاز وتمويل المشاريع التنموية بما فيها مشاريع الاستثمار المتعلقة باستغلال الأوقاف المعطلة و التي تكون في الغالب أوعية عقارية تحتاج لقدرات تمويلية وتسييريه خلال مرحلة الدراسة والإنجاز و التشغيل يمتاز بها القطاع الخاص بدافع البحث عن الطريقة المثلى للاستثمار في العقار الوقفي المعطل بغرض تعظيم الأرباح و الحرص على نجاحه وتطويره لكون القطاع الخاص كذلك يمتاز باتباع أساليب إدارية أكثر كفاءة و تطورا ومرونة و استقلالية في التسيير، يفترق عليها القطاع العام المسير للأوقاف العامة بحكم طابعها الإداري و القانوني الذي لا يتوافق في الغالب مع التسيير الناجع للمشاريع الاستثمارية للأوقاف المعطلة، لكونه يشكل عبئا إضافيا على الإدارة المكلفة بتسيير الأوقاف.

لذا سنتطرق لمزايا و عيوب استغلال عقود البوت بصفة عامة كالتالي: (أبو غدة، موقع موسوعة الاقتصاد والتمويل الاسلامي ، 2009)

1-3 إيجابيات عقود البوت (B.O.T): من إيجابيات هذا العقد نذكر:

- توفير البنية الأساسية بموارد من القطاع الخاص بما له من مزايا تفوق ظروف القطاع العام و إجراءاته و بذلك تتحقق التنمية الاقتصادية والاجتماعية.
- الانسجام مع الاتجاه العالمي الحالي من حيث التوسع في مشاركة القطاع الخاص في تقديم خدمات البنية الأساسية.
- إيجاد وسيلة للحد من تزايد المديونية الخارجية و ما تجره من مشكلات اقتصادية و أحيانا سياسية بما تفرضه الجهات الدائنة من متطلبات تكون في غير صالح الدولة.
- مساهمتها في معالجة عجز الموازنة العامة .
- المساعدة على جذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة ، و يعتبر البوت مرغوبا للمستثمر الأجنبي لنوليه الإدارة .
- تحقيق مكاسب لكل من مقدمي الخدمات والمستفيدين منها بما يحقق كفاءة التشغيل وتحسين الخدمة ورفع مستوى المعيشة و الإسراع في التنمية.

2-3 سلبيات عقود البوت (B.O.T):

أما سلبيات عقود البوت متعددة ، لكنها مرهونة بحدثة التطبيق لهذا العقد ، ... و هي قابلة لإيجاد الحلول لها و نسردهم أهم تلك السلبيات في ما يلي :

- قضية الأمن القومي بسبب سيطرة القطاع الخاص أو المستثمر الأجنبي على بعض المشروعات الاستراتيجية.
- الفترة المحددة لمنح الالتزام حيث أنها أطول من اللازم والتي تحدد بـ 99 عاما في الغالب وهو قابل للتعديل.
- إعداد العقود وهي حزمة من الإعفاءات لمدة طويلة ، تساهم في منع المنافسة بما يشبه الاحتكار.
- حرمان الإطارات والخبرات الوطنية من الإدارة والتسيير في حالة المنفذ جهة أجنبية التي تفضل عمالتها الأجنبية.
- التنفيذ والاعداد والرقابة كذلك في الغالب تكون باستشارات وخبرات أجنبية.
- قضية التسعير حيث تحر الجهة المنفذة على الربحية العالية و تتم معالجة ذلك بتجديد أسعار الخدمة.
- اللجوء إلى جهات قضائية أجنبية الذي يشترطها المستثمر الأجنبي في حالة النزاع.

4 – ماهية الوقف وأهم نماذج عقود البوت المتوافقة معه :

4-1 ماهية الوقف :

التعريف اللغوي: ورد في لسان العرب لابن منظور تعريف للوقف على انه الحبس ، وهو مصدر مشتق من وقف أي حبس "(ابن منظور ، 1995).

- **التعريف الفقهي :** التعريف الفقهي للوقف هو حبس الأصل و تسبيل الثمرة (الترمذي، حديث رقم 1297) ويعتبر الوقف من الصدقات الجارية و على سبيل التبرع يؤدي المقتدرون المسلمون إلى فقرائهم ، و هذا ما يؤكد حديث النبي صلى الله عليه و سلم : "إذا مات الانسان انقطع عمله إلا من ثلاثة إلا من صدقة جارية أو علم ينتفع به أو ولد صالح يدعو له " (النووي، حديث رقم 1631، 2024) ففي هذا الحديث الشريف دليل لصحة الوقف متمثلا في الصدقة الجارية و عظيم الثواب الذي يحصله الواقف .

- **تعريف الوقف في القانون الجزائري:** عرف الوقف في التشريع الجزائري كما ورد في القانون 84-11 المتعلق بقانون الأسرة المعدل والمتمم بأنه "حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأبيد و التصديق"(قانون الأسرة رقم 84-11، ج ر ج ج 24، 1984)

كما عرف أيضا في القانون 91-10 المتضمن قانون الأوقاف المعدل و المتمم في المادة الثالثة منه كالتالي : "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد و التصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير"(قانون الأوقاف رقم 91-10، ج ر ج ج 49، 1991)

- **التعريف الاقتصادي للوقف:** يمكن تقديم تعريف للوقف من الناحية الاقتصادية على أنه : "تحويل الأموال عن الاستهلاك و استثمارها في أصول رأسمالية إنتاجية ، تنتج المنافع و الإيرادات التي تستهلك في المستقبل جماعيا أو فرديا" (قحف، 2000، ص66)، و يتم ذلك عن طريق تحويل جزء من الدخول والثروات الخاصة إلى موارد تكافلية دائمة ، تخصص منافعها من سلع وخدمات و عوائد لتلبية احتياجات الجهات و الفئات المستفيدة ، مما

يساهم في زيادة القدرات اللازمة لتكوين و نمو القطاع الخيري الذي يعد أساس الاقتصاد الاجتماعي في الاقتصاد الإسلامي. (صالح، 2005، ص 184-185)

2-4 اهداف الوقف الإسلامي:

اتفقت جميع المذاهب الاسلامية بتحديد اهداف الوقف كالتالي:

- تنفيذ اوامر الله سبحانه وتعالى بالبذل والانفاق .
- تحقيق اهداف تنمية المجتمع في المجالات الاقتصادية والاجتماعية والتعليمية والصحية (أبو زهرة، 1971، ص 25)،
- العمل على تحقيق التكافل الاجتماعي بين افراد الامة الاسلامية حتى تسود اللفة والمحبة والاستقرار في المجتمع الاسلامي . (يكن، 1968، ص 70)
- ضمان استمرارية بقاء المال ودوام الانتفاع به . (أمين، 1980، ص 48)

3-4 معايير الاستثمار في الأملاك الوقفية :

نظرا للخصوصية التي تتميز بها الأملاك الوقفية عن غيرها من الأموال و الأصول العقارية الأخرى ، ونظرا لما يكتنف العملية الاستثمارية من مخاطرة لاحتمالية الربح او الخسارة ، و نظرا لكون الوقف يكون على سبيل التأييد في الغالب و لكونه يخضع لشروط الواقف كذلك ، وضعت معايير و أسس يجب مراعاتها نذكر أهمها في ما يلي :

- معيار المشروعية : بحيث يجب أن تكون الاستثمارات في الأوقاف مطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية، و الحرص على مراجعة عقود استثمار الأوقاف من الجميع النواحي الشرعية و القانونية و الاقتصادية (بوضياف ، 2006 ، ص 86) ، وفق إرادة واشتراطات الواقف.

- معيار ثبات الملكية : نظرا لكون الوقف يتصف بالأبدية والديمومة غالبا، لذا يجب المحافظة على أصل الوقف ، فإذا كانت الأصول الموقوفة أعيانا فإن استثمارها يكون بما لا يؤدي إلى زوال ملكيتها ، ... ما يستوجب إنفاق عائدات استثمارها في صيانتها لضمان استمراريته، وإن كانت نقودا فيمكن أن تستثمر بجميع وسائل الاستثمار المشروعة كالمضاربة و المراهبة و الاستصناع وغيرها من الصيغ. (فقيقي، 2020، ص 57)

- معيار الأمان النسبي : ويقصد به عدم تعريض أموال الوقف خلال عملية الاستثمار إلى درجة كبيرة من المخاطر، بالحرص على اختيار المشاريع القليلة المخاطرة .

- معيار تحقيق عائد مستقر: و ذلك من خلال اختيار المجالات والصيغ الاستثمارية التي تحقق عوائد مرضية و تتسم بالاستقرار ، وعدم تعريض الأصول الموقوفة للضياع من خلال تنويع الاستثمارات للحصول على أفضل العوائد.

- معيار المرونة في تغيير مجال وصيغة الاستثمار: من خلال تنويع مجالات الاستثمار و المشاريع التي تستثمر فيها أموال الوقف ، حتى لا تكون مركزة في مشروع أو مجال قد يتعرض لكوارث أو خسائر ، ما يؤدي إلى ارتفاع المخاطر التي تصيب أصل الوقف.

■ **معيّار التوازن بين العائد الاقتصادي والاجتماعي:** يهدف الوقف بالدرجة الأولى إلى تحقيق المصالح العامة باعتباره عملاً خيراً، فلا يقبل منه التركيز على الجانب الاقتصادي المادي وإهمال الجانب الاجتماعي، ...أي توجيه الاستثمارات الوقفية نحو المشاريع التي تحقق أفضل العوائد الاقتصادية والاجتماعية مع. (شحاتة، 2003، ص 08)

4-4 أهم نماذج عقود البوت ومدى توافقها مع شروط الوقف:

تعددت الصيغ والصور التي يأخذها عقد البوت والذي يتحكم فيه الشروط التفاوضية بين الطرفين المتعاقدين من جهة ، وكذا الهدف الأساسي والدافع لإنشاء هذا العقد من جهة أخرى ، لذا تعددت الصيغ ويمكن التطرق لأهمها كالتالي :

■ **البناء والتشغيل ونقل الملكية: Transfer-Operate -Build (B.O.T)** هذا النوع هو الأكثر الانتشاراً وتنسب إليه التسمية ويقوم على أساس أن تمنح الحكومات للقطاع الخاص امتيازاً وتسهيلات لبناء وإدارة مشروع محدد من خلال مدة الامتياز، على أن يعيده بعد ذلك للحكومة،.... وهذه المراحل متتابعة ولا تتضمن أي صورة من صور ملكية المشروع حيث تظل الملكية خالصة للدولة ، وقد يدفع المشروع نسبة من العوائد بنسب ثابتة أو متغيرة للدولة خلال مدة الامتياز. (عبد الفتاح صالح، 2006، ص 140-141)

■ **البناء والتملك والتشغيل ونقل الملكية (B.O.O.T): Build-Transfer-Operate-Own** وفيه يتولى منفذ المشروع تمويله على نفقته الخاصة، ... والذي يظهر هنا أن إضافة التملك يجب أن تقيد بالزمن، أي تملك مؤقت أثناء تنفيذ المشروع (بوزايد، 2022، ص 854) ، حيث يترتب على الملكية المؤقتة الأصول عدم دفع أي عوائد للدولة. (عبد الفتاح صالح، 2006، ص 141)

■ **البناء ، التملك التشغيل BUILD-OWN-OPERATE (B.O.O) :** يتولى صاحب المشروع في هذه الصورة الانشاء والبناء، ثم التملك ثم الإدارة والتشغيل ، وينتهي الأمر بالتمليك الكامل للمشروع من دون إعادة بعد أن كان التملك مؤقتاً في البداية ، بموافقة الدولة أو مالك العقار ، وهو من قبيل الخصخصة أو الملكية التامة. (كوندوز، 2011، ص 19) هذه الصيغة لا تتوافق مع شروط الوقف لكون الملكية تنتقل بصفة نهائية إلى صاحب المشروع.

■ **التصميم والبناء والتمويل والتشغيل (D.B.F.O) : Design-Build-Finance-Operate** وفيه يتولى منفذ المشروع تصميمه وفق ما تحدده الجهة المالكة (الإدارية)، ثم تمويله وتشغيله بعد الاتفاق (بوزايد، 2022، ص 847) ، في هذه الصيغة في حالة الوقف يجب مراعاة أن يكون التمويل وفق أحكام الشريعة الإسلامية وشروط الوقف.

■ **البناء والتحويل والتأجير (B.T.L) build-transfer-lease**: يتولى صاحب المشروع التشييد والبناء ثم التحويل إلى الجهات المالكة له (الدولة، الأوقاف...) ثم يستأجره لمدة معينة ، ومثل هذه العقود لا إشكال في تطبيقها على الأوقاف لأن التملك ليس على سبيل التأييد، والاستئجار بعد ذلك هو من قبيل استثمار الوقف.

■ **البناء والتأجير والتحويل (b.l.t) build- lease - transfer :** حيث تبقى ملكية المشروع للدولة أو الجهة المالكة له ، ويقوم منفذ المشروع بعد عملية التشييد باستئجاره و تشغيله ثم إعادته بعد انتهاء مدة الاجارة. (كوندوز، 2011، ص19)

■ **التصميم ، الترويج ، البناء ، التأجير ، التحويل (D.P.B.L.T) design-promotion-build-lease-transfer.**

حيث تقوم الجهة المستثمرة بتصميم المشروع و الترويج له و إنشائه، ثم استئجاره من الجهة المالكة له لفترة محددة في العقد، ثم تعيده لها بعد ذلك، هذه الصيغة متوائمة مع أحكام الوقف و تساهم في إحياء الوقف المتعثر و بعثه من جديد مع إرجاعه للجهة المكلفة بتسيير الوقاف بعد انتهاء فترة الإيجار. (بوزايدى، 2022، ص848)

■ **إعادة التأهيل ، التشغيل ، التحويل (r.o.t) (rehabilitate-own-transfer)**

تستخدم هذه الصورة في مشروعات متعثرة، حيث يتولى منفذ المشروع إعادة هيكلتها ، وضمان تشغيلها من جديد ثم إعادتها للجهة المالكة مرة أخرى، وهي تتوافق مع أحكام الوقف عموما شريطة موافقتها للضوابط الشرعية. (بوزايدى، 2022، ص848)

■ **البناء ، التحويل ، التشغيل (b.t.o) (built-transfer-operate) :**

و فيه تقوم الدولة أو المالك بإنشاء مشروع و تشييده ثم تسليمه إلى جهات أخرى (القطاع الخاص على سبيل المثال) لتشغيله و إدارته و تحصيل العوائد. (بوزايدى، 2022، ص848)

■ **التحديث ، التملك ، التشغيل ، نقل الملكية (M.O.O.T) modernize-own-operate-transfer-**

تستخدم هذه الصورة في مشروع قائم يراد تحديثه و تطويره بتقنية ليست متاحة لدى الدولة، بحيث يمتلكه منفذ المشروع مؤقتا، مع اقتسام العوائد بينه وبين الدولة إلى حين إعادتها. (كوندوز، 2011، ص20)

و هناك العديد من الصيغ لعقود البوت والتي تكاد تكون متشابهة باستثناء الاختلاف الناجم عن خصوصية المشروع و احتياجاته و وفق الاتفاق بين منفذ المشروع و مالك العقار و هي متشابهة في الأسس والمبادئ عموما، الهدف منها إعمار الوقف و تثميره، لذا يشترط احترام خصوصية الأوقاف و معايير الاستثمار في الأملاك الوقفية. إن استعراض نماذج عقود البوت يهدف في الأساس إمكانية استفادة الأوقاف المعطلة من هذه الصيغ التمويلية لتمويل مشاريع الأوقاف خاصة الكبيرة منها و العقارية التي تحتاج لتمويل كبير وخبرات فنية وتشغيلية تفتقر عليها الإدارة المكلفة بتسيير ملف الأوقاف.

و عليه و بتطبيق عقد البوت على المشاريع الاستثمارية الوقفية يمكن اقتراح التعريف التالي لعقود البوت المتعلق بإعمار الأوقاف المعطلة كما يلي : "هو تعاقد القطاع الخاص مع الجهة المسيرة للأوقاف، بغرض تشييد مشروع جديد أو ترميم و تحديث عقاروقي استثماري مقابل حصوله على حق امتياز يتحصل من خلاله على

عوائد متفق عليها مسبقا خلال فترة محددة ، على أن يسلمه للجهة المسيرة للأوقاف بعد انتهاء فترة العقد في حالة جيدة وقابلة للاستغلال."

5- نحو تطبيق نظام البوت لتمويل إعمار الأوقاف المعطلة :

دأب القائمون على تسيير الأوقاف في التاريخ الإسلامي على استثمار ما تحت أيديهم من أوقاف بأساليب تقليدية بإجارة أبنية الوقف، وحوانيته، وأراضيه، وزراعة ما يصلح منها للزراعة وبيع غلتها، و استبدال عين الوقف عند الحاجة أو المصلحة الراجحة، و كانتا لغلة اذ ذاك تفي بحاجة الوقف لنفقات الموقوف عليهم، ناهيك عن إعمار الوقف ذاته. (الاسلامبولي، 1443هـ، ص50)

و يلخص أحمد الاسلامبولي إلى القول : أن نظام البوت «هو تطوير غربي لمنتج إسلامي ، خاصة وأن المسلمين استحدثوا الصيغ غير التقليدية كالأحكار وما تفرع عنه كالمرصود والإجارتين قبل قرنين من اكتشاف صيغة البوت وهي فترة كافية لتطوير هذه الصيغة بالارتكاز على الصيغ الإسلامية. (زرزار، 2016، ص237).

و للوقوف على مدى إمكانية تطبيق هذا النموذج التمويلي على الأوقاف المعطلة، لاسيما المشاريع الوقفية الكبيرة ذات المردودية العالية التي تتطلب مبالغ مالية كبيرة لإنجازها والتي تفتقر إليها الإدارة المكلفة بتسيير ملف الأوقاف ، و على الرغم من أن هناك من الباحثين من يرى أن نظام البوت ما هو إلا امتداد و تطور لعقد الحكر و المرصود و الإجارتين التي تشترك في العديد من العناصر نذكر منها (مسدور ، 2008، ص179-180):

- الحاجة إلى مصدر تمويل خارجي ؛
 - الممول يقيم مشروعا على أرض الجهة الطالبة للتمويل؛
 - ناظر الوقف أو الدولة لا تتنازل عن الأرض التي سيقام عليها المشروع؛
 - 4- الممول يستفيد من عائد وريع المشروع مدة الاتفاق؛
 - تحقق إعمار و نماء المشروع و تحقق الهدف الرئيس هو تفعيل مشروع معطل.
- 1-5 مشروعية تطبيق نظام البناء والتشغيل والإعادة (B.O.T) في تميم الأوقاف (قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي الدولي، 2020، ص614-614) :

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي المنعقد في دورته التاسعة عشرة في إمارة الشارقة بدولة الإمارات العربية المتحدة في الفترة : 26-30 إبريل 2009، وبعد اطلاعه على البحوث الواردة إلى المجمع بخصوص موضوع تطبيق نظام البناء والتشغيل والإعادة (B.O.T) في تميم الأوقاف والمرافق العامة، وبعد استماعه إلى المناقشات التي دارت حوله، قرر ما يأتي:

- يقصد بعقد البناء والتشغيل والإعادة: اتفاق مالك أو من يمثله مع ممول (شركة المشروع) على إقامة منشأة وإدارتها، وقبض العائد منها، كاملاً أو حسب الاتفاق، خلال فترة متفق عليها بقصد استرداد رأس المال المستثمر مع تحقيق عائد معقول، ثم تسليم المنشأة صالحة للأداء المرجو منها.

■ عقد البناء والتشغيل والإعادة عقد مستحدث، فهو وإن شابه في بعض صوره التعاقدات وأدوات الاستثمار المعهودة فقها، فإنه قد لا يتطابق مع أي منها.

■ يجوز الأخذ بعقد البناء والتشغيل والإعادة في تعميم الأوقاف والمرافق العامة.

2-5 مراحل تطبيق نظام البوت على الأملاك الوقفية المعطلة:

حتى يتسنى للجهة المسيرة لقطاع الأوقاف اعتماد هذه الصيغة لإعمار و استثمار الأملاك الوقفية غير المستغلة، و التي ستكون في الغالب مشاريع ذات مردودية عالية من الناحية الاقتصادية و هذا ما يتطلب دراسة الجدوى من جميع النواحي (الاقتصادية، الاجتماعية، البيئية ..) و هي في الغالب تكون مجمعات أو مركبات وقفية تشيد على مساحة كبيرة، وعليه فحتى يكون تطبيق هذا النظام مجديا بالنسبة للأوقاف يتم اتباع المراحل التالية (مسرد، 2008، ص 180-181):

- إعداد دراسة جدوى للمشروع تمس جميع الجوانب،
- الإعلان عن مناقصة يعرض من خلالها المشروع المراد إنجازها والأرض الوقفية التي سينجز عليها المشروع
- التعاقد مع الجهة الفائزة بإنجاز المشروع والزامها بدفتر الشروط الذي تضمن مواصفات ومعايير الإنجاز و الأجل الزمنية المتفق عليها
- الالتزام بتشغيل المشروع و وضعه حيز الخدمة وفق المدة المتفق عليها التي تسمح للمستثمر باسترداد المبالغ المستثمرة و تحقيق أرباح مجزية و التي تمتاز بطول المدة غالبا.
- تحويل المشروع إلى إدارة الأوقاف قابلا للاستغلال بما يسمح لإدارة الأوقاف بتشغيله أو تأجيريه و بالتالي تتحقق الحكمة من الاستثمار في هذا الملك الوقفي المعطل و ارجاعه مدرا للريع التي ستصرف على أوجه البر و هو المقصد الأسى من الأوقاف وليس تحقيق الربح من أجل الربح.

6 -مقترح تطبيق نظام البوت لتمويل استثمار الأوقاف المعطلة في الجزائر:

1-6 تسيير الأملاك الوقفية في الجزائر ونتائجها المحققة:

تعتبر وزارة الشؤون الدينية والأوقاف الجهة المشرفة على تسيير الأوقاف العامة عموما بما فيها الأملاك الوقفية الاستثمارية، القابلة للاستغلال سواء عن طريق الإيجار أو الاستثمار، حيث كانت تسند هذه المهام للمصالح اللامركزية ممثلة في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بالولايات، ويهدف النهوض بالقطاع الوقفي من خلال تنمية الأملاك الوقفية واستغلالها و استثمارها، تم إنشاء الديوان الوطني للأوقاف والزكاة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-179 المؤرخ في 03 مايو 2021، حيث يعتبر الديوان مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري و يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي.

أولاً- المهام والصلاحيات: (مرسوم تنفيذي رقم 179-21، ج ر ج 35، 2021).

يعتبر الديوان أداة في مجال تسيير الأملاك الوقفية العامة و استغلالها و تنميتها و استثمارها طبقاً لإرادة الواقف و لأحكام الشريعة الإسلامية و مقاصدها و للتشريع و التنظيم المعمول بهما ، و في ما يلي أهم المهام التي أوكلت للديوان في الجانب الاقتصادي:

- إعداد البرامج المتعلقة باستغلال الأملاك الوقفية و تنميتها و استثمارها بالتنسيق مع الوزارة الوصية؛
- البحث عن الأملاك الوقفية ،... و استرجاعها وتوثيقها؛
- إنشاء بنك معطيات للأملاك الوقفية القابلة للاستثمار و التنمية ؛
- تأجير المحلات الوقفية ذات الطابع التجاري والسكني و الأراضي الفلاحية و تحصيل مداخيلها؛
- تنمية الأصول الوقفية ، و صيانتها وترميمها؛
- الاستثمار في المجالات التي فيها نسبة المخاطرة ، بعد القيام بدراسة الجدوى الاقتصادية.

ثانيا- الإطار القانوني المنظم للاستثمار الوقفي في التشريع الجزائري:

بعد صدور قانون الأوقاف 10-91 يعد بمثابة انطلاقة الفعلية لاستغلال الأملاك الوقفية العامة ، وتلتها عدة نصوص تشريعية و تنظيمية نذكرها كالتالي :

- القانون 10-91 المتعلق بالأوقاف: حيث نصت المادة 42 (القانون رقم 10-91، ج ر ج 49، 1991) على عقود الإيجار كصيغة تنمية لاستثمار و تنمية الأملاك الوقفية الذي يكون وفقاً لإرادة الواقف وطبقاً لمقاصد الشريعة الإسلامية، ولكن ترك تطبيق هذه المادة لنص تنظيمي لا حق؛
- المرسوم التنفيذي رقم 381-98 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها وحمايتها و كفاءات ذلك (المرسوم التنفيذي رقم 381-98، ج ر ج 90، 1998) ، المحدد لشروط إدارة الملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها و كفاءات ذلك ، حيث اعتمدت وكرست صيغة الإيجار كآلية لتنمية الأملاك الوقفية و وضعت آليات ذلك؛
- القانون 07-01 المعدل و المتمم لقانون الأوقاف 10-91 المؤرخ في 22 مايو 2001 (القانون 07-01، ج ر ج 29، 2001) ، حيث أشار إلى العديد من الصيغ الاستثمارية للأملاك الوقفية حيث أشارت المادة 26 مكرر يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمى الأملاك الوقفية بتمويل ذاتي أو بتمويل وطني أو خارجي، و يمكن ذكرها حسب طبيعة الملك الوقف كالتالي :

- المادة 26 مكرر 1 تناولت عقود استثمار بالأراضي الفلاحية كعقد المزارعة والمساقاة،
- المادة 26 مكرر 2 تضمنت عقود استثمار الأرض العاطلة بعقد الحكر ،
- المادة 26 مكرر 5 و التي أشارت أنه يمكن أن تستغل و تستثمر و تنمى الأرض الموقوفة بعقد المرصد الذي يسمح لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء،
- المادة 26 مكرر 6 يمكن أن تستغل و تستثمر و تنمى الأملاك الوقفية بموجب عقد المقاول أو المقايضة.

- المادة 26 مكرر 7: حيث يمكن أن تستثمر و تنهى العقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب بموجب عقد ترميم أو تعمیر،
- كما ورد في المادة 26 مكرر 10 لأساليب التمويل المعاصرة كالقرض الحسن و الودائع ذات المنافع الوقفية و المضاربة الوقفية .
- على الرغم من كون المشرع أشار في هذ القانون إلى العديد من الصيغ لكن لم يشر إلى كيفية تطبيقها و أحالها إلى غاية دور نص تنظيمي آخر ، ما أدى إلى عدم تفعيل هذا القانون ما انعكس بالسلب على استثمار وتنمية الأملاك الوقفية عموما واقتصرها على صيغة الإيجار البسيط.
- المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة (المرسوم التنفيذي 14-2014 ج ر ج ج 09، 2014) : حيث نجد أن المشرع بقي وفيًا لصيغة الإيجار في استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية على الرغم من وجود سبل وصيغ أكثر جدوى اقتصاديا لتطوير الاستثمار في الأراضي الفلاحية الوقفية و تعظيم ريعها.
- المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 غشت 2018 المحدد لشروط و كيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية : حيث فتح هذا المرسوم الباب لإمكانية مشاركة الخواص في إنجاز مشاريع استثمارية في العقارات الوقفية (المبنية ، غير المبنية) الواقعة داخل المحيط العمراني أو قابل للتعمير، لكن لم يساهم هذا المرسوم كذلك في تنمية الأملاك الوقفية لكون اللجنة التي نص عليها المرسوم المكلفة بفتح وتقييم العروض المنشأة على مستوى كل ولاية لم يحدد بعد كيفيات سير اللجنة و أحالها لقرار مشترك بين عدة وزارات بما فيها وزارة الشؤون الدينية والأوقاف (المرسوم التنفيذي 18-318، ج ر ج ج 52، 2018)

ثالثا- تطور إيرادات الأوقاف في الجزائر:

غلبت على الأملاك الوقفية المستغلة في الجزائر صيغة الإيجار هذا ما انعكس سلبا على إيرادات الأملاك الوقفية ، لقصور هذه الصيغة في تحقيق مداخيل تعكس حجم الأملاك الوقفية في الجزائر من جهة و لتزايد عدد الأملاك الوقفية غير المؤجرة من جهة أخرى والجدول الموالي يوضح تطور الإيرادات المحصلة في الجزائر في الفترة الممتدة بين 2011-2020 كالتالي :

الجدول رقم 01: تطور الإيرادات المحصلة في الجزائر في الفترة الممتدة بين 2012-2020.

السنوات	عدد الأملاك المؤجرة ¹	عدد الأملاك غير المؤجرة ¹	الإيرادات المحلة سنويا (دج) ²
2012	4571	4280	114.385.419.54
2013	4034	5162	178.891.359.89
2014	4116	5988	221.051.536.00
2015	4187	6214	217.533.790.20
2016	4234	6381	234.251.311.20
2017	4302	6550	201.717.130.46
2018	4341	6812	219.453.041.12
2019	4384	7202	262.850.857.37
2020	4424	7445	93.923.058.39

المصدر:

-1 (أميرة مرابطي 2024 ، ص 182).

-2 (فقيقي سعاد، 2020، ص 278).

من خلال تحليل بيانات الجدول السابق يتضح أن عدد الأملاك الوقفية المؤجرة شهد تناقصا و تذبذبا حيث تم تسجيل أقل عدد في سنة 2013 بـ 4034 ملك وقفي ، ورغم تسجيل ارتفاع في عدد الأملاك الوقفية إلا أنها تبقى أقل الأرقام المسجلة في سنة 2012 ، في المقابل تشهد الأملاك الوقفية غير المؤجرة (العاطلة) زيادة مستمرة حيث تضاعف عددها تقريبا من سنة 2011 أين قدر عددها بـ 3923 ملك وقفي عاطل لتصل إلى 7445 ملك عاطل في سنة 2020 .

أما بالنسبة لحصيلة إيرادات تأجير الأملاك الوقفية و على الرغم من تسجيل زيادة في الإيرادات السنوية ويرجع ذلك لتحسين قيمة إيجار الأملاك الوقفية المؤجرة وتحصيل مخلفات الإيجار بالإضافة للجهود المبذولة من قبل وزارة الشؤون الدينية والأوقاف في استرجاع الأملاك الوقفية إلا أن النتائج المحققة لا تعكس الحجم الكبير للأملاك الوقفية ، في حين أن في سنة 2020 يرجع سبب الانخفاض في الإيراد السنوي المحقق مقارنة بالسنوات التي سبقتة لجائحة كوفيد.

وبصفة عامة يمكن القول أن الأملاك الوقفية المستغلة في تناقص يقابلها تزايد عدد الأملاك الوقفية العاطلة وهذا ما انعكس سلبا على الإيرادات السنوية المحققة على الرغم من الزيادة النسبية المحققة ، ويرجع ذلك لاعتماد

صيغة الايجار في استثمار الأملاك الوقفية و بالمقابل عدم توظيف الصيغ الاستثمارية المتاحة في تنمية وتعمير الأوقاف.

7- واقع الأملاك الوقفية القابلة للاستثمار بولاية برج بوعرييج:

7-1 الأملاك الوقفية القابلة للاستثمار:

بلغت عدد الأملاك الوقفية القابلة للاستثمار بولاية برج بوعرييج إلى غاية 2023/12/31 بـ 104 ملك وقفي منها 15 ملك وقفي مستغل بإيجار و 89 ملك غير مستغل (عاطل) كما هو موضح في الجدول التالي:

الجدول رقم: 02 الأملاك الوقفية المستغلة بعقود إيجار بولاية برج بوعرييج إلى غاية 2013/12/31.

نوع الملك الوقفي	عدد الأملاك الوقفية المستغلة	عدد الأملاك الوقفية العاطلة	المجموع
مرشات	05	81	86
أراضي بيضاء	01	01	02
أراضي فلاحية	04	07	11
محلات	04	00	04
سكنات	01	00	01
المجموع	15	89	104

المصدر: إحصائيات مسلمة من طرف مكتب الأوقاف- مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية برج بوعرييج بتاريخ 2024/11/14.

من خلال تحليل البيانات الواردة في الجدول يلاحظ ان عدد الأملاك الوقفية العاطلة البالغ عددها 89 ملك وقفي ، و التي في أغلبها عبارة عن مرشات وقفية متواجدة على مستوى المساجد و أراضي فلاحية و أراض تحتاج لعملية ترميم تتطلب تمويل لإعمارها أو إقامة مشاريع عليها بالشراكة مع القطاع الخاص ، في حين أن عدد الأملاك الوقفية المستغلة قدر بـ 15 ملك وقفي فقط ، أي أن نسبة كبيرة من الأملاك الوقفية معطلة وتحتاج لتمويل بغرض إعمارها وتنميتها.

7-2 إيرادات الأوقاف بولاية برج بوعرييج:

حتى يتسنى لنا أخذ صورة عن تطور مداخيل الأملاك الوقفية المؤجرة و ما يقابلها من أملاك وقفية مؤجرة ، و في المقابل تطور عدد الأملاك الوقفية العاطلة (غير المستغلة) ندرج الجدول الموالي :

جدول رقم 03: مداخيل الأملاك الوقفية المؤجرة بولاية برج بوعريج للفترة الممتدة بين 2013-2023

السنة	مداخيل الأملاك الوقفية المؤجرة (دج)	عدد الأملاك المؤجرة	عدد الأملاك العاطلة
2013	6 003 900,00	56	48
2014	5 712 100,00	56	48
2015	5 612 400,00	52	52
2016	6 267 600,00	49	55
2017	6 248 854,90	52	52
2018	5 675 300,00	45	59
2019	2 447 464,69	22	82
2020	2 424 634,20	22	82
2021	1 606 107,48	14	90
2022	2 424 634,20	15	89
2023	4 202 700,00	15	89

المصدر: إحصائيات مسلمة من طرف مكتب الأوقاف - مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية برج بوعريج بتاريخ 2024/11/14.

من خلال تحليل بيانات الجدول السابق يتضح ما يلي: حققت الأملاك الوقفية المستغلة بعقود الإيجار نتائج بسيطة لا تعكس الدور التنموي المنوط بها حيث أن الإيرادات المحققة متذبذبة في حدود 06 مليون دينار جزائري، حيث بلغت أعلى نسبة لها في سنة 2017 حوالي 6.25 مليون دينار جزائري، لتعرف الحصائل انخفاضاً مستمراً من سنة إلى أخرى خاصة بعد جائحة كورونا في سنة 2019، لتبلغ أدنى قيمة لها في سنة 2016 حوالي 1.6 مليون دينار جزائري.

و على الرغم من عودة الحصائل للارتفاع بسبب تحيين الإيجار وتحصيل الديون والمخلفات إلا أن الارتفاع المتزايد في الأملاك العاطلة والمتعثرة لا سيما المرشات الوقفية أثر سلباً على النتائج المالية المحققة، حيث أن عدد الأملاك العاطلة ارتفع من 48 ملك في سنة 2013 ليصبح 89 ملك في سنة 2023 وهذا ما يقتضي ضرورة الاستثمار في هذه الأملاك الوقفية بصيغ استثمارية تتلاءم مع طبيعة هذه الأملاك التي تحتاج لترميم و عمارة وتجديد، التي لا توفرها صيغة الإيجار البسيط، ولعل عقد البوت أحد أهم هذه الصيغ و لكنها غير متاحة ضمن القوانين و التنظيمات المتعلقة باستثمار الأملاك الوقفية حالياً.

8- الخاتمة :

إن الجهود المبذولة من قبل وزارة الشؤون الدينية والأوقاف في الجزائر ، من خلال استرجاع الأملاك الوقفية و توثيقها وتحيين قيم الإيجار الأملاك الوقفية ، لكن اقتصر استثمار الأملاك الوقفية بصيغة الإيجار البسيط ساهم بصورة غير مباشرة في تعطيل الأملاك الوقفية في الجزائر و ارتفاع عددها من سنة لأخرى وبالتالي انخفاض نتائجها المحققة و ضعف دورها التنموي ، ويمكن تلخيص أهم النتائج المتوصل إليها كالتالي:

8-1- نتائج الدراسة:

- يعتبر نظام البناء والتشغيل و التحويل صيغة استثمارية هامة لتمويل إعمار الأوقاف المعطلة، حيث أثبتت هذه الفرضية صحتها لكون أن تعدد الصيغ المتاحة ومرونتها و توافقها مع أحكام الوقف في أغلبها جعل منها صيغة تمويلية هامة لتمويل إعمار الأملاك الوقفية المعطلة بمختلف أصنافها سواء كانت أملاك عقارية مبنية أو غير مبنية ، فلاحية ، أراض بيضاء....
- غلبت على الأملاك الوقفية المستغلة في الجزائر صيغة الإيجار هذا ما انعكس سلبا على إيرادات الأملاك الوقفية.
- رغم تعدد الصيغ الاستثمارية التي تضمنها القانون 07-01 المعدل لقانون الأوقاف 10-91 أو المرسوم التنفيذي رقم 213-18 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ونظرا لعدم صدور التنظيمات المكملة التي تشرح كيفية التطبيق و نماذج الصيغ حال دون تفعيلها وتطبيقها في أرض الواقع.
- نسبة كبيرة من الأملاك الوقفية القابلة للاستثمار بولاية برج بوعريج عاطلة وتحتاج لترميم و إعمار بغرض وضعها حيز الخدمة ، ويعتبر نظام البوت احد هذه البدائل.
- التزايد المستمر في الأوقاف المعطلة في ولاية برج بوعريج أثر سلبا في الإيرادات الوقفية المحصلة من سنة لأخرى،
- يمكن الاستفادة من نظام البناء والتشغيل و التحويل في تمويل الأوقاف المعطلة في ولاية برج بوعريج ، و نظرا لعدم وجود صيغة البوت في القوانين و التشريعات المسيرة لقطاع الأوقاف في الجزائر ، شكل عائقا لتوظيف هذه الصيغة في إعمار الأوقاف المعطلة بولاية برج بوعريج.

8-2-الاقتراحات :

- مواكبة التغيرات والتطورات التي تميز بها قطاع الأوقاف لا سيما توظيف صيغة البوت في إعمار الأوقاف الخربة والمعطلة
- تعديل القوانين و التشريعات و إدراج صيغة البوت و الآليات التنظيمية لتطبيقها مراعاة لأحكام الوقف و شرط الواقف.
- التركيز على الاستثمار في المشاريع الوقفية الكبيرة بصيغة البوت في الأملاك الوقفية العقارية لكونها تحقق عوائد مرتفعة من خلال الاستفادة من خبرات القطاع الخاص المحلي أو الأجنبي.

قائمة المراجع:

المؤلفات:

- 1- عبد الفتاح صالح ، رشدي صالح ، التمويل المصرفي لمشروعات البنية التحتية بنظام البناء والتشغيل و نقل الملكية ، اتحاد المصارف العربية، بيروت، 2006.
- 2- قحف، منذر ، الوقف الإسلامي : تطوره ، إدارته و تنميته، دار الفكر ، الطبعة الأولى ، سوريا 2000.
- 3- مجمع الفقه الإسلامي الدولي، قرارات وتوصيات، منظمة التعاون الإسلامي، القرارات من 1-238، الإصدار الرابع سنة 2020.
- 4- ابو زهرة ، محمد ، محاضرات في الوقف ، دار الفكر العربي ، ط 2 ، القاهرة ، 1971.
- 5- يكن ، زهدي ، الوقف في الشريعة والقانون ، دار النهضة ، لبنان ، 1968 .
- 6- امين ، محمد محمد ، الاوقاف والحياة الاجتماعية في مصر ، ط 1 ، دار النهضة ، القاهرة ، 1980.
- 7- ابن منظور ، لسان العرب ، دار صادر للطباعة والنشر ، بيروت لبنان ، إصدار 0.1 ، 1995، نسخة الكترونية.
- 8- كتاب الوقف ، الكتب التسعة ، برنامج الحديث الشريف ، الإصدار الثاني ، شركة صخر حديث رقم 1297 ، نسخة الكترونية.

الأطروحات:

- 1- مرابطي، أميرة ، استثمار الموال الوقفية كآلية للتخفيف من ضغوط الانفاق الحكومي في الجزائر، مع استعراض تجارب رائدة، أطروحة دكتوراه، جامعة قلمة ، 2023-2024 .
- 2- فقيقي، سعاد، تطوير صناديق الأوقاف و دورها في تنمية الاقتصاد الاجتماعي، دراسة مقارنة بين الكويت ماليزيا و الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة أدرار 2019-2020.
- 3- بوضياف، عبد الرزاق ، إدارة أموال الوقف و سبل استثماره في الفقه الإسلامي و القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص علوم إسلامية ، باتنة ، 2006.
- 4- مسدور ، فارس ، تمويل و استثمار الأوقاف بين النظرية و التطبيق مع الإشارة إلى حالة الأوقاف في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 2007/2008.

المقالات:

- 1- ذبيح، محمد دمان ، عقد البوت ماهيته ومزاياه ، مجلة الإحياء ، جامعة الحاج لخضر باتنة 01 ، الجزائر ، العدد 25 ، المجلد 20 ، تاريخ النشر 2020/06/30 .
- 2- دلالي، عبد الجليل، باية عبد القادر ، نظام البوت كآلية تعاقدية مستحدثة في مجال الاستثمار وإدارة المرافق العامة ، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية ، جامعة خميس مليانة ، الجزائر ، العدد 04 ، المجلد 03 ، تاريخ النشر 2020/12/15 .

- 3- صالح، صالح ، الدور الاقتصادي والاجتماعي للقطاع الوقفي ، مجلة العلوم الإنسانية ، العدد 07 المجلد 05، جامعة محمد خيضر بسكرة ، الجزائر فيفري 2005.
- 4- بوزايدى، عبد الحكيم ، نماذج وتطبيقات معاصرة في مجال المحافظة على الأوقاف: تطبيق نظام البناء و التشغيل و التحويل ، مجلة المعيار ، مجلد 26 عدد 63 سنة 2022.
- 5- زرزار، العياشي ، الأساليب الحديثة لتطوير استثمارات الأموال الوقفية، مجلة الدراسات الإسلامية ، جامعة الأغواط ، عدد 6 المجلد 7 ، سنة 2016.

القوانين والمراسيم :

- 1- القانون 84-11 المؤرخ في 09 يونيو 1984 ، المعدل والمتمم المتضمن قانون الأسرة الجزائري ، الجريدة الرسمية العدد 24 سنة 1984.
- 2- القانون 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 ، المتضمن قانون الأوقاف الجزائري المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 49 سنة 1991.
- 3- القانون 01-07 المؤرخ في 22 مايو سنة 2001 المعدل و المتمم لقانون الأوقاف 91-10 المؤرخ في 22 مايو 2001 العدد 29 سنة 2001.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 ، المحدد لشروط إدارة الملاك الوقفية وتسييرها و حمايتها و كفاءات ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد: 90 سنة 1998.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فبراير سنة 2014، المحدد شروط وكفاءات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 09 سنة 2014.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018 ، المحدد لشروط و كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، العدد 52 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52 سنة 2018
- 7- مرسوم تنفيذي رقم 21-179 ممضي في 03 مايو 2021 ، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأوقاف والزكاة وتحديد قانونه الأساسي. العدد 35 سنة 2021.

المداخلات :

- 1- شحاتة، حسين حسين ، دراسة عن الضوابط الشرعية و الأسس المحاسبية لصيغ استثمار أموال الأوقاف، ندوة قضايا الوقف الفقهية ، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، من 9-11 مارس 2003.
- 2- كوندوز، أحمد آق ، إعمار الأوقاف و أحكامه في الفقه الإسلامي (النظرية والتطبيق) ، بحث مقدم ضمن بحوث "منتدى قضايا الوقف الفقهية الخامس"، المنظم من قبل رئاسة الشؤون الدينية التركية و المديرية العامة للأوقاف التركية بالتعاون مع الأمانة العامة للأوقاف بدولة الكويت و البنك الإسلامي للتنمية بجدة، المنعقد بإسطنبول تركيا، في الفترة من 13-15 مايو 2011.

3- الإسلامبولي، أحمد محمد خليل ، أسلوب المشاركة المتناقصة في تمويل العملات الوقفية كما يجريه البنك الإسلامي للتنمية، ورقة عمل مقدمة لمؤتمر الأوقاف الأول في المملكة العربية السعودية، جامعة أم القرى، مكة المكرمة 1433هـ.

مواقع الأنترنت:

- 1- أبو غدة ، عبد الستار ، عقد البناء و التشغيل و الإعادة و تطبيقه في تعمير الأوقاف و المرافق العامة، مداخله في أشغال عمل الدورة التاسعة عشرة لمنظمة المؤتمر الإسلامي، الدورة التاسعة عشر إمارة الشارقة –الامارات العربية المتحدة، متاح على موقع موسوعة الاقتصاد والتمويل الإسلامي، على الرابط <https://iefpedia.com/arab/?p=3617>، تاريخ التصفح : 2024/11/18
- 2- النووي ،أبو زكريا محي الدين يحيى بن شرف ، شرح النووي على مسلم ، باب ما يلحق الانسان من الثواب بعد وفاته ، حديث رقم 1631، موقع اسلام ويب ، تاريخ التصفح : 2024/11/18.الرابط <https://www.islamweb.net/ar/library/content/53/5006>