

توجه المؤسسات الصغيرة والمتوسطة نحو الاستثمار الوقفي بين الضرورة الاقتصادية وحتمية التطوير في التشريع الجزائري

أيت أحسن نورة⁽¹⁾

⁽¹⁾ طالبة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة

مولود معمري، تيزي وزو 15000، الجزائر.

البريد الإلكتروني: noraphydroit@gmail.com

الملخص:

شهدت الجزائر تغيرا جذريا في قوانينها المنظمة للاقتصاد الوطني للسير نحو التطور والنمو، وذلك باعتمادها لترسانة من القوانين، وما اهتمام المشرع الجزائري بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة إلا لقناعته بقدرتها على تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية باعتبارها مدخلا هاما من مداخل النمو الاقتصادي، نظرا لأهميتها في النشاط الاقتصادي، إلا أن هذا النوع من المؤسسات يعاني من مجموعة من العراقيل التي تقف حاجزا في ترقيتها وتطويرها، وأهم تلك العراقيل صعوبة حصولها على تمويل مشاريعها الاستثمارية الذي يعتبر عصب كل مشروع استثماري، إضافة إلى صعوبة حصولها على العقار مكان إنجاز المشروع الاستثماري . ولدعم هذا النوع من المؤسسات فتح المشرع الجزائري مجموعة من السبل لتنمية قدرتها التنافسية وتشجيعها على الحصول على الأموال والعقارات ومن هذه السبل تشجيعها على الاستثمار في الأملاك الوقفية والتي تعتبر من المداخل الهامة للخرينة ، كما تشكل الأموال الوقفية موردا تمويليا معتبرا لهذه المؤسسات. ونظم المشرع الجزائري الاستثمار الوقفي قانونا لوجود ضوابط لا يجب على المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الخروج عنها.

الكلمات المفتاحية:

المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، الوقف، التمويل، الاقتصاد، الجزائر.

تاريخ إرسال المقال: 2020/10/31، تاريخ قبول المقال: 2021/05/09، تاريخ نشر المقال: 2021/06/08.

لتهميش المقال: أيت أحسن نورة، " توجه المؤسسات الصغيرة والمتوسطة نحو الاستثمار الوقفي بين الضرورة الاقتصادية وحتمية التطوير في التشريع الجزائري"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 12، العدد 01 (عدد خاص)، 2021، ص ص. 153-167.

<https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/72>

المقال متوفر على الرابط التالي:

المؤلف المراسل: أيت أحسن نورة، noraphydroit@gmail.com

Orientation of small & medium enterprises towards endowment investment between the economic necessity & the inevitability of development in the Algerian legislation

Summary:

Algeria has witnessed a radical change in its laws regulating the national economy to move towards development and growth, by adopting an arsenal of laws, and the Algerian legislator's interest in small and medium enterprises is only because he is convinced of their ability to achieve economic and social development as an important input from the incomes of economic growth, given their importance in economic activity, except This type of institution suffers from a set of obstacles that stand in the way of its promotion and development, and the most important of these obstacles is the difficulty of obtaining financing for its investment projects, which is the backbone of every investment project, in addition to the difficulty of obtaining real estate where the investment project is completed.

Key words:

Small and Medium Enterprises, Endowment, Finance, Economy, Algeria

Vers l'investissement des PME dans les Wak'f, entre nécessité économique et développement en droit Algérien

Résumé :

Les PME sont, plus que jamais, appelé à contribuer au développement économique et ce, vu leur implication dans différents secteur d'activité. Ces entreprises souffrent toutefois de plusieurs écueils notamment en matière de financement. C'est pourquoi, de nouvelles voies leur sont offertes en vu d'accroître leur compétitivité sur le marché, à l'exemple de l'investissement dans les Wak'f qui est strictement régit par la loi.

Mots-clés : PME, Wak'f, financement, économie.

مقدمة

للمؤسسة الصغيرة والمتوسطة دور فعال في تنمية الاقتصاد الوطني الجزائري، نظرا لسهولة انتشارها والاستثمار في قطاعات هامة كما تساهم في الحد من البطالة وتوفير مناصب شغل، لقدرتها على التغلغل في السوق وصغر حجمها الذي لا يتطلب أموالا باهظة لإنشائها، واهتم المشرع الجزائري بهذا النوع من المؤسسات حيث خصص لها قانونا خاصا بها والمتمثل بالقانون رقم 01-18 المتضمن القانون التوجيهي لترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة¹ الملغى بالقانون رقم 17-02 المتضمن القانون التوجيهي لتطويرها². وقصد تسهيل نشاط المؤسسات الصغيرة والمتوسطة استحدث المشرع الجزائري هيئات لدعم وتمويل هذه المؤسسات ومرافقتها في إنجاز مشاريعها الاستثمارية أهمها: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والوكالة الوطنية لتشغيل الشباب، المجلس الوطني للاستثمار، الوكالة الوطنية لتسيير القرض المصغر والوكالة الوطنية لتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.... الخ.

إلا أن هذه المؤسسات تجد صعوبة في الحصول على العقار والأموال التي تعتبر عصب أي مشروع استثماري. ولتوسيع دائرة تمويل المشاريع الاستثمارية لهذه المؤسسات أعطى لها المشرع الجزائري إمكانية الاستثمار في قطاع الأوقاف التي تعتبر من القطاعات المهمة التي يمكن للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة أن تعتمد عليه، وذلك باستغلال العقارات الوقفية من جهة، والاتجاه إلى التمويل الوقفي لما للأموال الوقفية دور في تمويل المشاريع الصغيرة والمتوسطة بصيغ مختلفة، حيث وضع لها المشرع الجزائري إطارا قانونيا وأخضعها لضوابط، إذ لا بد أن يكون هذا الاستثمار مشروع وسليم ومضمون النتائج. فإلى أي مدى يمكن للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة الاستثمار في الأملاك الوقفية؟

¹ - القانون رقم 01-18 المؤرخ في القانون 01-18 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 والمتضمن القانون التوجيهي لترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة - ج ر عدد 77 الصادرة بتاريخ 2 ديسمبر 2001
² - القانون رقم 17-02 المؤرخ في 10 يناير 2017 والمتضمن القانون التوجيهي لتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ج ر عدد 02 الصادرة بتاريخ 02 يناير 2017 .

المبحث الأول: استثمار المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الأملاك الوقفية بين الضوابط الشرعية والضرورة الاقتصادية

تلعب الأملاك الوقفية دورا فعالا في تنمية الاقتصاد المحلي (المطلب الأول) وهذا في إطار محدد (المطلب الثاني).

المطلب الأول: دور الأملاك الوقفية في تطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة

اهتم المشرع الجزائري بالاستثمار الوقفي لأنه مجال خصب لاستثمار المؤسسات الصغيرة والمتوسطة فيه (الفرع الأول) إلا أن لهذا الاستثمار حدود شرعية وقانونية لا يجب أن يتجاوزها المستثمر (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم الاستثمار الوقفي في التشريع الجزائري

عرف المشرع الجزائري الوقف قانونا (أولا) واهتم بالاستثمار في الأوقاف لما لها من دور في التنمية الاقتصادية (ثانيا).

أولا : تعريف الاستثمار الوقفي في التشريع الجزائري

عرف المشرع الجزائري الوقف في القانون 84 . 11³ المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم في مادته 213 بأنه حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق. كما عرفه القانون 91 . 10⁴ المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم في المادة الثالثة منه بأن الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير . وذكر القانون السالف الذكر في المادة 45 منه أن الأملاك الوقفية تنمى وتستثمر وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف كما حث القانون 01 . 07⁵ المعدل والمتمم للقانون 91 . 10 السالف الذكر على عملية الاستثمار في الأملاك الوقفية وهذا في مادته الثانية . والوقف في التشريع الجزائري هو تصرف تبرعي في المال المملوك لشخص ما لفائدة شخص ما أو أشخاص معينين بإمكانهم الاستفادة من منفعة المال الموقوف دون تملك رقبته ، ويعد الوقف أحد الأدوات الاقتصادية التي تساهم بشكل فعال في التنمية الاقتصادية . ويسمح الاستثمار في الأملاك الوقفية في تنميتها والمحافظة عليها .

³ - المادة 213 من القانون رقم 84-11، المؤرخ في 09 يونيو 1984 والمتعلق بقانون الأسرة - ج ر عدد الصادرة بتاريخ 12 يونيو 1984، معدل ومتمم بالأمر 05-02 المؤرخ في 27 فبراير 2005، ج ر عدد 15 الصادرة بتاريخ 27 فبراير 2005 .
⁴ - المادة الثانية من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 1991 والمتضمن قانون الأوقاف، ج ر عدد الصادرة بتاريخ 1991، المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-07، المؤرخ في 2001، ج ر عدد المؤرخة في 2001 .
⁵ - القانون رقم 01-07 المتعلق بالأوقاف، المرجع نفسه .

ثانيا: دور الأملاك الوقفية في التنمية الاقتصادية

تساهم دور الأملاك الوقفية في التنمية الاقتصادية وذلك عبر تحقيق ثروات مهمة نتيجة تأجير واستثمار العقارات الموقوفة كما تساهم في التخفيف من المشاكل الاقتصادية وذلك توفير مناصب الشغل ، وبالتالي التقليل من حدة البطالة .

ينتج استثمار الأملاك الوقفية محاربة الاكتناز وذلك بتحويل رؤوس الأموال والثروات المدخرة المعطلة لدى أصحابها إلى أوقاف لتحقيق التنمية ، حيث أن الوقف كتنظيم اقتصادي أساسي في المجتمع الإسلامي يؤثر في معظم الدوافع الإنسانية للاحتفاظ بالمال دون استثماره أي اكتنازه كما يساهم في الحفاظ على رؤوس الأموال من خلال ما يوفره الوقف من إحلال لرأس المال ويعوضه عما استهلك من أصوله الإنتاجية ، كما يحافظ على الرأس مال البشري من خلال تقديم مختلف الخدمات العامة التي تساهم في تنمية العنصر البشري ورفع كفاءته الإنتاجية تعليميا وصحيا وثقافيا. يزيد الاستثمار الوقفي في الثروة القومية ، وذلك بتحويل جزء من الدخل لدى الفئات القادرة إلى الفئات المحتاجة⁶ ويساهم في تحفيز الاستثمارات المحلية من خلال تمويلها لمشاريع محلية مع الاستفادة من العائد الاقتصادي منها مما يجعلها ثروة قابلة للزيادة والتراكم . يعمل الاستثمار في الأملاك الوقفية على تشجيع حركة التبادل التجاري بتوفير وسائل النقل ، وكالات تجارية لمتابعة حركة الصادرات والواردات ، كما أثر الوقف على تخفيض معدل الضرائب أو إلغائها في بعض الأوقات⁷.

المطلب الثاني: حدود استثمار المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الأملاك الوقفية :

لتنظيم العملية الاستثمارية في الأملاك الوقفية وضعت حدود أو ضوابط وهي تلك الأسس والقواعد الكلية التي يسير عليها المستثمر عامة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة خاصة منها التي حددتها الشريعة الإسلامية (الفرع الأول) ومنها ما حددته الضرورة الاقتصادية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الحدود الشرعية للاستثمار في الأملاك الوقفية :

الوقف منهج متكامل دينيا واجتماعيا واقتصاديا فهو يمتاز بالشمولية والحكمة والتوازن ولتنظيم العلاقة بين الواقف والموقوف عليهم يجب وضع ضوابط تقوم على العدل والبعد عن الخداع وأكل أموال الناس بالباطل⁸ . وهي تلك الأسس والقواعد الكلية التي توجه سلوك المستثمر عقديا وخلقياً واجتماعياً واقتصادياً.

⁶ . هاجرة غانم . أسماء حدابوي دور الوقف في تحريك عجلة التنمية - مؤتمر دولي حول التمويل الإسلامي غير الربحي (الزكاة والأوقاف) في تحقيق التنمية المستدامة - جامعة سعد دحلب - البليدة - يومي 20 و 21 ماي 2013 ص 5

⁷ . محمد الفاتح محمود المغربي اقتصاديات الوقف - دار الجنان للنشر والتوزيع - طبعة أولى - المملكة الأردنية الهاشمية - 2015 . ص 90

⁸ . حسن السيد حامد الخطاب . ضوابط استثمار الوقف في الفقه الإسلامي . المؤتمر الرابع للأوقاف بعنوان تحت إستراتيجية تكاملية للنهوض بالوقف الإسلامي . السعودية . 2013 ص 20

ولسلامة العملية الاستثمارية يجب أن تراعى الشروط التالية:

1. أن يكون استثمار الوقف مشروعاً : أي يكون الاستثمار مطابقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية ، حيث يتم تجنب الاستثمار في المجالات المحرمة شرعاً ، ومنها : شراء سندات بفوائد أو الإيداع في البنوك بفوائد ربوية....الخ
 2. أن يحقق الاستثمار الوقفي مصلحة راجحة : أي ترتيب المشروعات الاستثمارية المراد تمويلها وفقاً لسلم الأولويات الإسلامية ، الضروريات فالحاجيات فالتحسينات ، وذلك حسب حاجيات المجتمع الإسلامي والمنافع التي سوف تعود على الموقوف عليهم ، في كل الأحوال لا يجب توظيف الأملاك الوقفية في الترف واللهو⁹ .
 3. لا يجب الاستثمار في الأملاك الوقفية أن يذهب بأصل الوقف ولذلك يجب الحصول على كل الضمانات الشرعية المتاحة للتقليل من المخاطر الناجمة عن عملية الاستثمار الوقفي .
 - 4 - لا يجب أن تخرج العين الموقوفة من ملكية الواقف وأن تكون مؤمنة لا مخاطرة فيها (استبدال الوقف العقاري لا يكون بالنقد بل بعقار مثله)
 - 5 - أن يتم تغطية الحاجات المستعجلة للموقوف عليهم فإن فاضت أموال الوقف وزادت عن سد الحاجات الأساسية للمستحقين لها فحينئذ يجوز الاستثمار في أموال الوقف ، لأن المقصود منها سد حاجيات الفقراء وقضاء دين الغرماء .
 - 6 - أن يكون منافع الأموال المستثمرة وأرباحها للمستحقين للوقف فقط ، وذلك بأن يوجه جزء من الاستثمارات نحو مشروعات تحقق نفعاً للطبقة الفقيرة .
 - 7 - مراعاة الإقليمية في الاستثمار ، وذلك بأن توجه الأموال الوقفية نحو المشروعات البيئية المحيطة بالمؤسسة الوقفية ثم إلى الأقرب ثم الأقرب ولا يجوز توجيهها إلى الدول الأجنبية والوطن الإسلامي في حاجة إليها ، كما لا يجوز استثمار أموال المسلمين في بلاد معادية للإسلام أو تتعاون مع الغير في محاربة الإسلام¹⁰ .
- الفرع الثاني : الحدود الاقتصادية للاستثمار في الأملاك الوقفية**
- إلى جانب الضوابط الشرعية للاستثمار في الأملاك الوقفية يجب مراعاة مجموعة من الضوابط الاقتصادية تتلخص في اختيار مجال الاستثمار الذي يؤمن الربح الأفضل لتقادي الدخل في استثمارات خاسرة، ولا توضع الأموال الوقفية في استثمارات إلا بعد دراسة اقتصادية معمقة للمشروع .

من الضروري الحرص على التقليل من المخاطر الاستثمارية واستبدال صيغة الاستثمار ومجاليه حسب مصلحة الوقف بالاعتماد على الوسائل الحديثة والطرق الفنية في الاستثمار ، بأن تسبق المشاريع الوقفية الكبيرة بدراسات مستوفية للشروط والجدوى الاقتصادية مع مراعاة زمن معين لتقادي تأخر تنفيذ المشروع الذي قد يؤدي

⁹ . حسن السيد حامد الخطاب . المرجع نفسه . ص22

¹⁰ - عجيبة محمد عبد النبي مصطفى استثمار الوقف وضوابطه مداخله المركز الجامعي غرداية الجزائر ص5

إلى تغير النتيجة التي انتهت إليها الدراسة . حيث وضع المشرع الجزائري شروطا لإبرام عقود استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار حيث نصت المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213¹¹ على مواصفات العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار كما تضمنت شروطا خاصة بالمشروع الاستثماري

حيث نصت المادة 3 من الملحق الأول والمادة 3 من الملحق الثاني من المرسوم رقم 18-213¹² على وجوب أن يكون المشروع الاستثماري مطابقا لأدوات التهيئة والتعمير والقواعد العامة لل عمران وحماية التراث الثقافي وقواعد النظافة وحماية البيئة وموافق للضوابط الشرعية المحددة في الشريعة الإسلامية ، وعدم الإخلال بالنظام العام والآداب العامة والسكينة والصحة العموميتين .

أن تنوع المشاريع والشركات والمؤسسات والمجالات التي تستثمر فيه الأملاك الوقفية يسمح بتنوع العائد الاجتماعي والربح المالي لتلك الاستثمارات

كما يجب توثيق العقود التي تتم في الأملاك الوقفية ، ومتابعة ومرافقة المشاريع الاستثمارية بشكل دقيق . وتقويم الأداء المستمر للتصرفات التي تتم على الأملاك الوقفية واستثماراتها للتأكد من السير الحسن ووفق الخطط المرسومة والبيانات المحددة¹³.

المبحث الثاني: الإطار القانوني لاستثمار المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الأملاك الوقفية

أتاح المشرع الجزائري للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة إمكانية استغلال العقارات الوقفية في إطار إنجاز مشاريعها الاستثمارية (المطلب الأول) وإمكانية تمويل مشاريعها بعدة صيغ (ثانيا).

المطلب الأول: الإطار التشريعي لاستثمار المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في العقار الوقفي

نظم المشرع الجزائري الاستثمار في العقارات الوقفية في نصوص تشريعية (الفرع الأول) كما نظمه في نصوص تنظيمية (الفرع الثاني).

الفرع الأول : تنظيم التشريع الجزائري للاستثمار في العقارات الوقفية

أتاحت المادة 45 من القانون رقم 91 . 10¹⁴ المعدل والمتمم إمكانية استثمار الأملاك الوقفية وذلك وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف وحسب كفاءات تحدد عن طريق التنظيم ، واقتصرت الاستثمارات على الإيجار ومراجعته وفق الأسعار الحقيقية والتي تظل دائما ضعيفة مقارنة بأسعار

¹¹ -المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في غشت 2018 والمحدد لشروط وكفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر عدد 52 الصادرة بتاريخ 29 غشت 2018.

¹² -أنظر المادة 03 من الملحق الأول والمادة 03 من الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 ، المرجع نفسه.

¹³ منذر قحف - الوقف الإسلامي تطوره إدارته وتنميته دار الفكر - الطبعة الأولى - دمشق . ص 397

¹⁴ -المادة 45 من القانون 91-10 ، المتضمن قانون الأوقاف ، المرجع السابق.

السوق¹⁵ وظل الأمر كذلك رغم صدور المرسوم التنفيذي رقم 98-381¹⁶ المؤرخ في 12 شعبان عام 1419 الموافق لـ 1 سبتمبر 1998 الذي حدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك . أما القانون رقم 01-1707¹⁷ فقد فصل صيغ الاستثمار الوقفي بشكل أكثر وضوحا ، ويمكن تلخيص أهم المعطيات الاستثمارية العقارية الوقفية التي جاءت في هذا القانون حيث حدد المشرع الجزائري بموجب هذا القانون طرق استغلال واستثمار الأملاك الوقفية (أولا) ويتم اللجوء لترميم وصيانة العقارات الوقفية المعرضة للاندثار والخراب بعقود (ثانيا)

أولا- استثمار العقارات الوقفية حسب القانون رقم 01-07:

ويتم بإحدى العقود التالية :

- 1- **عقد المزارعة:** وهو إعطاء أرض وقفية لمزارع يستغلها مقابل حصة من المحصول يتفق عليه عند إبرام العقد.
- 2 - **عقد المساقاة :** وهو إعطاء الشجر بمختلف أنواعه وما يدخل في حكمه كالنخيل لمن يقوم بسقيه مع القيام بسائر الأعمال الأخرى التي يحتاجها الشجر مقابل جزء معلوم من ثمره مشاعا فيه
- 3- **عقد الحكر :** تطبيقا لنص المادة 26 مكرر من القانون 01-07 يمكن استثمار الأرض الموقوفة بعقد الحكر وهو عقد عيني يخول للمحكر الانتفاع بأرض موقوفة بالبناء عليها أو بالغرس أو بأي عرض آخر وذلك مقابل أجر معينة، فالحكر حق متفرع عن الملكية، فرقبة الأرض المحتكرة تكون لجهة الوقف أما الانتفاع للمحكر¹⁸، وشروط عقد الحكر أن تكون الأرض الموقوفة المحتكرة بورا، وأن تكون ضرورة أو مصلحة تدعو إلى التحكير . وتحدد مدة الحكر في العقد ذاته .
4. **عقد المرصد :** ويسمح بموجبه لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء وله حق التنازل عنه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار :
- 5 - **عقد المقاوله :** هو عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر، وهذا ما نصت عليه المادة 549 من القانون المدني الجزائري ويكون الثمن حاضرا كلياً أو جزئياً حسب الاتفاق المبرم بينهما وإذا لم يحدد الأجر سلفا وجب الرجوع في تحديده إلى قيمة العمل ونفقات الماقل¹⁹

¹⁵ - هشام ذبيح - دور الأملاك الوقفية للحد من التبعية النفطية لمواجهة الأزمة الاقتصادية في الجزائر .مجلة الدراسات والبحوث القانونية - العدد الثالث - 2016 ص 232.

¹⁶- المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في والمحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية ، ج ر عدد المؤرخة في 1998 .

¹⁷- المادة 26 مكرر من القانون رقم 01-07 -المرجع السابق

¹⁸- المادة 26 من القانون رقم 01-07 ،المرجع نفسه.

¹⁹- المادة 549 من القانون رقم المدني الجزائري

6 - عقد المقايضة : حيث يتم بموجبه استبدال جزء من البناء بجزء من الأرض مع مراعاة مصلحة الواقف والموقوف عليه وذلك في إطار الشريعة الإسلامية، كما نصت المادة 26 مكرر 4 علنا لاستبدال كصيغة استثمارية أخرى للوقف الذي يراد به بيع عين موقوفة وشراء أخرى تحل محلها وقد تكون من جنسها أو لا تكون ثانيا-ترميم وصيانة العقارات الوقفية المعرضة للاندثار والخراب حسب القانون 01-07: وتتم بإحدى العقود التالية :

1- عقد الترميم : هو إعادة بناء وتصليح البنايات التي في طريقها للخراب والاندثار وهي تحتاج إلى ترخيص من الجهات المعنية وهذا ما أكدته المادة 26 مكرر 7 من القانون 01. 07²⁰ ويدفع بموجبه المؤجر ما يقارب قيمة الترميم مع خصمها من مبلغ الإيجار مستقبلا .

2- عقد التعمير : ويخص العقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب والاندثار، ويدفع المستأجر بموجب هذا العقد ما يقارب قيمة الترميم أو التعمير مع خصمها من مبلغ الإيجار مستقبلا . ولا بد من توفر مجموعة من الضوابط الشرعية منها أن يكون الاستثمار في المال الوقفي ضروري والتي بدونها يكون الخراب أو التلف أو الهلاك للشئ المستثمر .

كما يجب تكون نفقة الصيانة أو الترميم مشروطة في المنتفع بالأعيان، حسب ما هو وارد في حجة الواقف أو في العقود كما هو الحال في العقارات المؤجرة للغير مع مراعاة أولوية الإنفاق على الصيانة لاستمرارية المنفعة وفقا لفقه الأولويات الإسلامي على أن تكون هناك جدوى من عملية الصيانة والترميم كما يجوز حجز مبلغ من الغلة أو العوائد كاحتياطي لمقابلة نفقات الصيانة والعمارة الضرورية المتوقعة في المستقبل.

إن استثمار المخصصات والاحتياطات المجانية من العوائد أو الغلة لأعمال الصيانة والترميم في المستقبل تضاف عوائدها إليها لحين الحاجة إليها .

نظرا للطبيعة الخاصة للأموال الوقفية حدد المشرع الجزائري لاستغلال واستثمار وتنمية الأملاك الوقفية صيغا مختلفة ذكرنا أهم الصيغ التي يمكن للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة استغلالها، وما هذا إلا إثبات لسياسة الانفتاح الاقتصادي الذي انتهجها المشرع الجزائري في جميع الأصعدة لتطوير الاقتصاد الجزائري وفتح المجال أمام هذا النوع من المؤسسات للاستثمار والتوسع للمساهمة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

والملاحظ أن المادة 26 مكرر 3 من القانون 01. 07²¹ نصت على أنه يمكن إدماج الأراضي الفلاحية الوقفية المجاورة للتجمعات السكنية ضمن الأراضي العمرانية ومن خلال نص هذه المادة نلاحظ أن هناك خرق لإحدى الضوابط الشرعية التي تقوم عليه الممتلكات الوقفية وهو عدم المساس بملكية المال الموقوف من جهة¹ ومن جهة أخرى تشكل هذه المادة مخالفة للمبدأ الدستوري الذي ينص على أن الأملاك الوقفية معترف بها

²⁰-المادة 26 مكرر 07 من القانون رقم 01-07 المرجع السابق.

²¹-المادة 26 مكرر 03 من القانون رقم 01-07، المرجع نفسه.

ويحمي القانون تخصيصها² فبضم الأراضي الفلاحية الوقفية للتجمعات السكنية ضمن الأراضي العمرانية فيها مساس بطبيعة وخصوصية الأراضي الوقفية ذات الطابع الفلاحي

الفرع الثاني: الإطار التنظيمي للاستثمار في العقارات الوقفية

حدد المرسوم التنفيذي رقم 98 . 381 شروطا لإدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها (أولا) أما المرسوم التنفيذي رقم 14. 207 فقد حدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة (ثانيا) كما حدد المرسوم التنفيذي رقم 18 . 213 شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (ثالثا).

أولا: تنظيم إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها

نصت المادة 42 من قانون الأوقاف 91. 10²⁴ على أنه "تُجر الأملاك الوقفية وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية"، ونظرا لإحالة قانون الأوقاف على المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية في إدارة الوقف، نجد أنه فصل في هذا الموضوع في المواد 22 - 30 في الفصل الثالث منه. و حدد كيفية إبرام عقد الإيجار للملك الوقفي الذي يتم بالتراضي بين المؤجر والمستأجر مباشرة بعد الاتفاق على حيثيات العقد الأساسية من حيث بدل الإيجار والمدة، وهو ما أقره فقهاء الشريعة الإسلامية²⁵

وذهب المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي السالف الذكر إلى أن عقد الإيجار للملك الوقفي يتم عن طريق المزاد العلني كقاعدة عامة، وبذلك فهو الأصل في الإيجار الوقفي العادي واستثناء يتم التأجير عن طريق التراضي، ويخضع الاستثمار الوقفي للمزاد العلني حسب المادة 22 من المرسوم التنفيذي 98-381 ويحدد السعر الأدنى بإيجار المثل ويضبط من خلال الخبرة²⁶.

ولكل قاعدة عامة استثناء وكاستثناء عن القاعدة العامة يمكن تأجير الملك الوقفي بالتراضي حسب المادة 25 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر، وتحدد مدة عقد الإيجار حسب طبيعة الملك الوقفي ونوعه، وهو الأمر الذي حدده عقد إيجار الملك الوقفي في المادة الثانية ولقد خص المرسوم التنفيذي السالف الذكر الملك الوقفي بنص خاص ينتهي بموجبه عقد الإيجار الوقفي وقبل إنتهاء مدته دون غيره من عقود الإيجار الأخرى²⁷

²²- المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فبراير 2014 والمتضمن شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة جريدة رسمية عدد 9 الصادرة بتاريخ 20 فيفري 2014 .

²³- المرسوم التنفيذي رقم 18-213، المرجع السابق.

²⁴- المادة 42 من القانون رقم 91-10، المرجع السابق.

²⁵- المواد من 22 إلى 30 من القانون رقم 91-10، المرجع نفسه.

²⁶- المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381، المرجع نفسه

²⁷- المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381، المرجع نفسه.

ثانيا: تنظيم إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

حسب المرسوم التنفيذي رقم 14-07²⁸ المحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة فإن إيجار الأراضي الوقفية يخضع لنفس القواعد التي يخضع لها إيجار الملك العادي من حيث شروط صحتها وصيغتها ، ولكنها تستقل عنها في بعض القواعد الخاصة التي تستهدف رعاية الوقف والمحافظة على العين المؤجرة ، ذلك أن الوقف يتمتع بالشخصية المعنوية يمثلها ناظر الوقف ، وهو ما يميز عقد الإيجار للأموال الوقفية بطابع خاص ، لا سيما ما يتعلق بكيفية إبرام عقد الإيجار الملك الوقفي وتحديد أعيان الوقف الجائز تأجيرها كما يستوجب تحديد ثمن الإيجار أو بدل الإيجار ومدة الإيجار ، كما حددت تلك القواعد من يحق له تأجير واستئجار الملك الوقفي وطريقة انتهاء الإيجار العادي للملك الوقفي .

الأصل في استئجار الأراضي الوقفية ذات الطابع الفلاحي هو المزداد العلني دون الإخلال بأحكام المواد 22، 23، 24 من المرسوم التنفيذي رقم 98 - 381²⁹ كما يمكن استثناء استئجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق التراضي وبترخيص من وزير الشؤون الدينية والأوقاف .

ثالثا: تنظيم استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

يطبق المرسوم التنفيذي رقم 18-213³⁰ المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية على الأملاك الوقفية العقارية المبنية أو غير المبنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية سواء كانت واقعة في قطاعات معمرة أو غير قابلة للتعمير وهذا ما نصت عليه المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 18-213³¹. وهذا بشروط حيث حددت المادة

الثالثة منه شروط استغلال واستثمار العقار كأن يكون العقار وقفا عاما ولا يخص العقارات المحبوسة للخواص، كما لا يجب أن يكون ذو طابع فلاحي، وقد اشترط المشرع الجزائري أن يدرج الاستثمار في الأموال الوقفية بطريقة التراضي على أن يتم تقديم عروض .من طرف أصحاب المشاريع الاستثمارية³². حيث يفتح باب للمنافسة لاختيار أحسن مشروع لفائدة الوقف كقاعدة عامة وهذا ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي السالف ذكره³³ .

²⁸- المرسوم التنفيذي رقم 14-07، المرجع نفسه.

²⁹- المواد 22-23-24 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381، المرجع نفسه.

³⁰- المرسوم التنفيذي رقم 18-213، المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المرجع السابق.

³¹- المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، المرجع نفسه.

³²- المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، المرجع نفسه.

³³- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، المرجع نفسه.

يتم فتح العروض وتقييمها من طرف لجنة معينة على مستوى كل ولاية وتتولى هذه اللجنة بفتح العروض المقدمة من طرف المستثمرين ودراسة العروض وتقييمها وهذا على مرحلتين ، مرحلة الانتقاء الأولي ومرحلة الانتقاء النهائي .، حيث يتم انتقاء أحسن عرض تقني ومالي لفائدة الأوقاف على أساس المعايير والقواعد المعمول بها في مجال الاستثمار مع مراعاة انسجام طبيعة المشروع مع خزينة الاستثمار وهذا ما نصت عليه المادة 13 من المرسوم السالف الذكر³⁴.

كما يمكن استغلال الأملاك الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، حيث نصت المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 18 - 213 على أنه . يمنح استغلال الأملاك الوقفية بالتراضي في إطار الاستثمار بعد استيفاء تنظيم عمليتين متتاليتين عن طريق تقديم العروض أثبتتا عدم الجدوى بالنسبة للمعايير والقواعد المعمول بها في مجال الاستثمار . وبصفة استثنائية يمكن اللجوء إلى صيغة التراضي لتشجيع مشاريع استثمارية ذات أهمية ومردودية كبيرة للأملاك الوقفية³⁵ .

كما يمنح المشرع الجزائري بموجب هذا المرسوم إمكانية استغلال واستثمار الأملاك الوقفية على عقارات لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهل علمي أو مهني تتناسب هذه العقارات مع إنجاز مشاريع استثمارية مصغرة وهذا ما نصت عليه المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 18 - 213³⁶ وهذا يدل على الاهتمام الكبير من طرف المشرع الجزائري بالمشاريع الصغيرة والمتوسطة وتشجيع الشباب على المنافسة وإدماجه في مجالات عدة من أجل تطويرها وتنمية الاقتصاد الوطني .

المطلب الثاني: تمويل المشاريع الصغيرة والمتوسطة عن طريق الأوقاف

تعتبر صناديق الاستثمار آلية مهمة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة (الفرع الأول) وتستفيد هذه المؤسسات من التمويل الوقفي بعدة صيغ (الفرع الثاني).

الفرع الأول : صندوق الاستثمار الوقفي تمويل للمشاريع الصغيرة والمتوسطة

تعتبر صناديق الاستثمار قليلة جدا في الجزائر ، وتأخذ شكل هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة ، وهذه الهيئات تهدف إلى تكوين حافظة القيم المنقولة وتسييرها لحساب المدخرين ، فتجمع المدخرات وتستثمرها في السوق النقدية وسوق رؤوس الأموال طويلة الأجل حسب سياسة توظيف محددة من لجنة تنظيم ومراقبة عمليات البورصة ، وقد تم تحديد قواعد تأسيس وتسيير هذه الهيئات بموجب الأمر 96 - 08³⁷ المؤرخ في 10 يناير 1996 ، من خلال إنشاء هيئتين للتوظيف الجماعي وهما :

³⁴-المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المرجع نفسه.

³⁵-المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 ، المرجع نفسه.

³⁶-المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 ، المرجع نفسه.

³⁷- الأمر رقم 96-08 المؤرخ في 10 يناير 1996 والمتضمن هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة ، ج ر عدد 03 المؤرخة في 14 يناير 1996 .

-شركة الاستثمارات ذات رأس المال المتغير CICA V ويمثلها شركة وحيدة "سليم" وقد تم اعتمادها سنة 1998
-الصناديق المشتركة للتوظيف FCP ولقد حدد المشرع الجزائري في القانون 11-06³⁸ المؤرخ في 24 جوان 2006 والمتضمن كفاءات إنشاء وتسيير شركات رأس المال الاستثماري وقواعد ممارسة نشاطها والنظام الجبائي بالنسبة لمداخلها:

ومن أهداف تمويل الصناديق الوقفية للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة مكافحة الفقر والحد من البطالة بخلق مناصب شغل عبر المشاريع المنشأة بالأموال الوقفية ، بحيث توجه تلك المشاريع للتأهيل الريفي للحد من نزوح اليد العاملة إلى المدن الكبرى والحفاظ على اليد العاملة في المناطق النائية. كما تسعى تلك الاستثمارات إلى ترقية المرأة وإدماجها في المجتمع لكونها تساهم بتنشيط الإنتاج المحلي وترقية الصناعات الحرفية والتقليدية.

الفرع الثاني : الصيغ القانونية لتمويل الوقف للمشاريع الصغيرة والمتوسطة

تلعب عملية التمويل دورا هاما في الحياة الاقتصادية والقلب النابض الذي يمد المشاريع الاستثمارية بالأموال اللازمة لإنجاز مختلف المشاريع الاستثمارية والأموال الوقفية هي إحدى المصادر الهامة التي تعتمد عليها المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من خلال الصيغ المختلفة التي يمكن أن يقدمها هذا التمويل لهذه المؤسسات

ويمكن للصناديق الوقفية المساهمة في تمويل المشاريع الصغيرة والمتوسطة من خلال طريقتين هما : إنشاء صندوق مكافحة البطالة (أولا) وتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بصيغ متعددة (ثانيا).

أولا- إنشاء صندوق مكافحة البطالة

والمتمثل في إنشاء صندوق وقفي لتمويل المؤسسات المتناهية الصغر ، أو ما يسمى صندوق مكافحة البطالة، ويتم استخدامه في تمويل المشاريع من خلال إقراض أصحاب المشروعات الصغيرة قروضا حسنة . وتلجأ إليه السلطة المكلفة بالأوقاف وذلك من أجل إقراض المشاريع الصغيرة بالاتفاق على آجال محددة لإعادة القرض وهذا ما نصت عليه المادة 26 مكرر من القانون 01-07. ويعتبر القرض الحسن الوسيلة الأنسب لتمويل المؤسسات الخاصة الصغيرة حيث تشغل من 1 إلى 9 عمال لعدم قدرتها على التمويل من المؤسسات الرسمية³⁹.

ثانيا- صيغ أخرى لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة

وتتم بعدة أساليب نذكر منها على سبيل المثال وليس الحصر ، ونستعرض أهم الصيغ التمويلية التي يتيحها الوقف للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في التالي :

³⁸-القانون رقم 11-06 المؤرخ في 24 يوليو 2006 والمتعلق بشركة الرأسمال الاستثماري ، ج ر عدد 42 المؤرخة في 25 يوليو 2006 .

³⁹-المادة 26 من القانون رقم 01-07 -المرجع السابق .

1- المضاربة الوقفية

وهي نوع من صيغ الاستثمار يتم بموجبها استعمال بعض ريع الوقف في التعامل المصرفي والتجاري من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف ويكون وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية ، إلا أن القيود الواردة على هذه الصيغة تجعلها معطلة أو قليلة النفع .

استند المشرع الجزائري إلى مبدأ الحيطة في عملية المضاربة الوقفية وعدم المغامرة بالأموال الوقفية بحيث يشترط في المضاربة الوقفية وجود فائض من المال لدى ناظر الوقف يضمن استمرارية الاستثمار، كما يجب أن تكون المضاربة بجزء من ريع الوقف ولا يتم استنزافه من آخره ومن الضروري أن تكون مخاطر المضاربة قليلة جدا كما يجب أن تكون مشروعة ولا تخالف مقاصد الشريعة الإسلامية .

2- الودائع الوقفية:

وهي طريقة مستحدثة من طرف المشرع الجزائري وفقا للقانون 91 - 10 المعدل والمتمم التي تمكن صاحب مبلغ من المال ليس بحاجة إليه لفترة معينة من تسليمه للسلطة المكلفة بالأوقاف في شكل وديعة يسترجعها متى شاء وتوظف هذه الوديعة لصالح الأوقاف.

خاتمة

من أجل النهوض بقطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة قام المشرع الجزائري بتشجيعها على الاستثمار في ميادين مختلفة خاصة تلك التي تمثل أهمية للاقتصاد الوطني بإنشاء هيئات داعمة للاستثمار ، وتمكينها من أجل بعث تنافسيتها في السوق وتطويرها من عدة سبل لإنجاز مشاريعها الاستثمارية ، لما تساهم هذه المؤسسات بشكل وافر في تحريك عجلة النمو الاقتصادي .

و الوقف يساهم بقسط وافر في تمويل العملية التنموية لهذا القطاع من خلال تمكين المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الاستثمار في الأملاك الوقفية إما عن طريق استئجار العقارات الوقفية أو عن طريق الأموال الوقفية وهذا بتمويل هذه المؤسسات بصيغ مختلفة .

يبقى التمويل الوقفي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة محدود بسبب القيود الواردة على الاستثمار الوقفي والتي تجعل عملية تمويل المشاريع الصغيرة والمتوسطة ضيق ومحدود . وبالرغم من توفر النصوص التشريعية والتنظيمية إلا أنها تبقى حبر على ورق لعدم تفعيلها .

التوصيات

- 1 . ضرورة البحث عن أفضل الأساليب الاستثمارية لتنمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة .
- 2 . تشجيع البنوك على تبني المشاريع الصغيرة والمتوسطة ذات طبيعة وقفية والتأكيد على أهميتها في الاقتصاد الوطني والمساهمة في عملية التنمية المحلية .
- 3 . التوسع في المنظومة القانونية التي تضمن سير وتنظيم الأملاك الوقفية وتحقيق لها الاستقلالية في التنمية الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع .
- 4 . ضرورة توسيع صيغ الاستثمار في الأملاك الوقفية بما يتوافق والتطور الاقتصادي .