استثمار الوقف العقاري من خلال الكراوفندينج في القانون الجزائري

The investment of Waqf Land through the Crowdfunding in Algerian Law

الدكتور/ بدر الدين براحلية[1،2]

[1] جامعة باجي مختار عنابة، (الجزائر)

[2] المؤلف المراسل: badreddine.berrahlia@univ-annaba.dz

تاريخ الاستلام: 2019/03/12 تاريخ القبول للنشر: 2019/06/09 تاريخ النشر: 2019/09/28

❖❖❖❖❖❖❖

ملخّص:

يعتبر الكراوفندينج أداة حديثة تستخدم في عديد المجالات لتفعيل دور المواطنين في تسيير المرافق العامة. يناقش المقال استثمار الوقف العقاري من خلال الكراوفندينج في القانون الجزائري، ويلخّص التنظيم القانوني للكراوفندينج في الأنظمة القانونية المقارنة مع التركيز على تجربة الشركات الماليزية.

يكشف البحث عن آليات عمل منصات الكراوفندينج، ويوصي بتبنّيها في القانون الجزائري كنوع من عقود تفويض المرفق العام.

الكلمات المفتاحية: الكراوفندينج؛ تفويض المرفق العام؛ استثمار؛ الوقف العقاري.

Abstract:

The Crowdfunding has been utilized in multi-sectors as a new method to revitalize the role of the citizens in the management of the public utilities. The paper discusses the investment of Waqf Land through the Crowdfunding in Algerian Law. It summarizes the regulation of the Crowdfunding in the comparative legal systems, and focusing on the experience of the Malaysian firms.

The research explores the working mechanisms of the Crowdfunding platforms and recommends their adoption in the Algerian law as a type of a public service delegation contract.

key words: *Crowdfunding; Public Service Delegation; Investment; Waqf Land.*

مقدّمة:

ساهم الوقف منذ فجر الدولة الإسلامية في عديد الأنشطة والمجالات: التعليم، الصحة، التغذية والبنى التحتية، كما استخدم في المجال الاستثماري دون أن يُفقد المؤسسات القائمة عليه صفة عدم الربحية، لذا يوصف الوقف بالقطاع ذو الوظيفة "الاقتصاد-اجتماعية".

إلاّ أنّ فترة ازدهاره في الجزائر كانت في العهد العثماني على وجه الخصوص، حيث تكشف البحوث أنّ مدينة الجزائر لوحدها في بداية الاستعمار كانت تحوي أكثر من 2756 وقفا موزعا على أربع مؤسسات وقفية كبرى بالإضافة إلى أوقاف الحرمين[1]، ويرجع هذا النمو للثقة الممنوحة في إدارة الأوقاف نتيجة التنظيم المحكم، والوازع الديني، والحرية المذهبية، والخوف من السلطان[2].

وبعد الاحتلال الفرنسي صدرت عدّة أنظمة وقوانين هدفت إلى اغتصاب العقارات الوقفية في الجزائر[3]، واستمّر الحال كذلك حتى بعد الاستقلال، حيث ساهمت مشكلة الملكية في ضعف هذا القطاع، بالإضافة إلى عدم اتباع منهج واضح لتطوير الوقف العقاري، وهو ما شكّل ذهنية سلبية حول الوقف لدى المجتمع الجزائري[4].

فالقوانين والمراسيم التنفيذية الصادرة بعد سنة 1962 أدرجت هذه الأملاك ضمن الأملاك الشاغرة[5]، ومنذ صدور المرسوم رقم 283/64 المؤرخ في 1964/09/17[6] وإلى غاية صدور القانون 10/02 المؤرخ في 2002/12/14[7] (آخر نصّ تشريعي في هذا المجال) لم تستطع السياسة الوقفية النهوض بهذا القطاع خاصة بعد إخضاع العديد من الأملاك الوقفية للتأميم بموجب الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية[8].

رغم أنّ التقارير والدراسات[9] تؤكّد على أنّ الأملاك الوقفية العقارية في الجزائر قد بلغت سنة 1998 حوالي 8000 هكتار، ناهيك على الأملاك الوقفية الجزائرية في الخارج خاصة في بلاد الشام، إلاّ أنّ مردوديتها لا تتعدّى 115 مليون دينار جزائري سنويا[10]، في حين بلغت أصول جامعة هارفارد مثلا 36 مليار دولار أمريكي من مجموع 140 مليار دولار أمريكي التي تمثّل أصول الجامعات العشر الأولى في الو م أ[11]، ومن جهة أخرى تمثّل الأصول الوقفية الاسلامية على المستوى العالمي ترليون دولار، وهو ما يبرز وظيفة الوقف المستقبلية كأداة للنهوض بالاقتصاد وتنمية المجتمع[12].

حاولنا الجمع في هذا البحث بين ثلاث معاملات للوصول إلى أحدث وأفضل الوسائل لتطوير الوقف في الجزائر: الوقف، الاستثمار، الكراوفنديغ.

فمفهوم الوقف يختلف بحسب الزاوية المنظور منها اقتصاديا أو شرعيا، بل يرتبط التعريف شرعا بنظرة الفقهاء للملك والمنفعة الواردة في الوقف[13]، أمّا من الناحية القانونية فتعرّفه المادة 213 من قانون الأسرة الجزائري بأنّه: "حبس المال عن التملّك لأيّ شخص على وجه التأبيد والتصدّق"، وخصّته المادة 03 من القانون 10/91 المتعلّق بالأوقاف بالأعيان من الأموال[14]، وأن يكون على وجه التأبيد، وفي وجوه البر والخير[15]، في حين ركّز قانون التوجيه العقاري على الأملاك الوقفية العقارية[16]، وتعتبر حماية الأملاك الوقفية مبدأ دستوريا في القانون الجزائري[17].

يتمثّل الاستثمار في ظل القانون 09/16 في اقتناء أصول تندرج في إطار استحداث نشاطات جديدة، وتوسيع قدرات الإنتاج و/أو إعادة التأهيل، وكذا المساهمات في رأسمال الشركات[18]، في حين أنّ فكرة الاستثمار الوقفي في ظل المرسوم التنفيذي 213/18 تؤول إلى كل عملية تهدف ضمان تثمين الأملاك

الوقفية وتنميتها وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الاسلامية[19]، بل تذهب بعض الدراسات[20] إلى اعتبار الوقف في حدّ ذاته استثمارا.

وحيث أنّ التكنولوجيات الحديثة تعمل على تجاوز الحدود وإعادة الثقة بين المواطن والادارة من خلال الشفافية والالتزام بالإفصاح، فإنّ الكراوفندينج باعتباره أداة لجمع أموال ضئيلة من مجموعة كبيرة من الأشخاص للقيام باستثمار ما، فهو يعتبر وسيلة تمويل مثلى تسمح بالمشاركة في استثمار جماعي عن طريق مواقع أنترنيت خاصة، وتهدف إلى زيادة صلاحيات المواطنين في تسيير المرافق وتقليص الوسطاء الماليين مع تكريس ممارسة أكثر مسؤولية، ولعلّ ترجمة المصطلح في عديد الأنظمة بالتمويل المجتمعي فيه دلالة على الطابع الاجتماعي الذي يمكن أن تلعبه هذه الآلية في هذا المجال.

يعتبر الكراوفندينج من أحدث الآليات في مجال القطاع المالي الربحي، حيث تشير الاحصائيات إلى أنّ التمويل الجماعي بالديون يمثّل نسبة 96 بالمائة من مجموع التمويل الجماعي في العالم، مما يفيد أنّ هذا التمويل قد يأخذ شكل سندات أو قروض ربوية، في حين يمثّل استخدامه في مجال التمويل بأدوات رأسمال (الأسهم) وفي المجال التبرعي أو القطاع الثالث كما تشير إليه الدراسات الغربية[21] 04 بالمائة فقط، لذا لايزال التعاون بين أدوات الكراوفندينج والوقف على سبيل المثال في مرحلة الطفولة رغم وجود بعض المحاولات في عديد الدول التي تشهد نموا كبيرا للمالية الاسلامية كماليزيا مثلا.

إن إدراج هذا النوع من الآليات في القانون الجزائري يحتاج إلى صيغ تحافظ على خصائص الوقف الإسلامي من جهة، وتضفي عليه الشرعية القانونية في ظل القواعد المعمول بها من جهة ثانية.

فإلى أي مدى يمكن استثمار الوقف العقاري عن طريق الكراوفندينج في ظل القانون الجزائري؟

يعتمد البحث على الدراسة التحليلية للنصوص القانونية والتنظيمية لموضوع الاستثمار في الوقف العقاري والأحكام التنظيمية للكراوفندينج، كما يعتمد على المنهج المقارن للبحث عن مقاربة تسمح بالتعرّف على هذا النوع من الاستثمار في التجارب المقارنة وإمكانية تبنّيها في القانون الجزائري.

تعتبر الدراسات في هذا المجال جدّ نادرة خاصة أنّ الموضوع ذو طابع قانوني يحاول أن يبرز الهيكل التنظيمي والقانوني لكل من الاستثمار في الوقف العقاري والتمويل المجتمعي أو الجماعي، ويتخصّص أكثر في القانون الجزائري الذي يتميز عن المنظومات التي ظهر فيها هذا النوع من الاستثمار بالتعقيد واللاثبات التشريعي على مستوى قوانين الاستثمار و/أو الصفقات العمومية.

نحاول الإجابة عن الاشكالية السابقة من خلال الخطة التالية:

المبحث الأول: مفهوم الكراوفندينج.

المبحث الثاني: دور الكراوفندينج في تفعيل الاستثمار الوقفي العقاري (التجربة الماليزية أنموذجا)

المبحث الثالث: مواءمة قواعد القانون الجزائري لتطبيق الاستثمار الوقفي العقاري عن طريق الكراوفندينج.

المبحث الأول

مفهوم الكراوفندينج

إنّ الكراوفندينج، وبالنظر لتدخّل التكنولوجيا في تطبيقاته وتنوّع أشكاله، يجعل من الصعب تحديد ماهيته (المطلب الأول)، خاصة في ظل الانتشار الواسع الذي شهده بعد الأزمة المالية العالمية التي تعتبر بداية ظهوره العملي والتنظيمي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: ماهية الكراوفندينج

يعتبر **الكراوفندينج** من أكثر الأدوات المالية انتشارا بعد الأزمة المالية العالمية، ورغم تعدّد تعاريفه (الفرع الأول)، فيمكن حصره في أربعة أشكال (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الكراوفندينج

الكروافندينج مصطلح إنجليزي معرّب Crowdfunding مركّب من كلمتين: جمع أو حشد Crowd، تمويل Funding أي جمع وحشد الأموال من الجمهور[22]، ظهر كمصطلح (وليس كمفهوم) لأول مرّة في الولايات المتحدة الأمريكية خلال تسعينيات القرن الماضي، عندما قام بعض الفنانين بإنشاء مواقع الكترونية لجمع التبرعات بغرض إنجاز مشاريعهم الفنية، تحوّل فيما بعد لأداة تمويلية في مجال الأعمال[23].

يعتمد الكراوفندينج أو التمويل الجماعي على جمع أموال ضئيلة من مجموعة كبيرة من الأشخاص للقيام باستثمار ما، أو منح قروض أو توفير احتياجات أخرى[24]، كما يمكن تعريفه من خلال الأنواع، فهو يمثّل عرضا عاما للجمهور، من خلال الأنترنيت بشكل أساسي، لتوفير الموارد المالية إمّا عن طريق التبرّع أو مقابل شكل من أشكال المكافأة و/ أو الحصول على حقوق التصويت لأغراض محددة[25].

وعليه تكون العلاقة في الكراوفندينج بين صاحب المشروع، مزود خدمة الكراوفندينج، والمستثمر، من خلال منصة أو قاعدة تمويل[26].

الفرع الثاني: أشكال الكراوفندينج

يتنوّع التمويل الجماعي بحسب طبيعة التمويل إلى أربعة أصناف:

- قاعدة تمويل بالقرض Loan Platform: تختص بالتمويل بالديون أو السندات (القروض).
- قاعدة تمويل بالاستثمار Investment Platform: تختص بالتمويل بالمخاطرة أو تحمل الأرباح والخسائر لإنشاء الشركات أو زيادة رأسمالها.
- قاعدة تمويل على أساس المكافآت Reward-Based Platform: يعتمد على مساهمات بسيطة من المشاركين في مقابل الحصول على مكافآت عادة ما تكون انعكاسا للمبلغ المساهم به.
- قاعدة الهبات Donation Platform: لا يتحصّل المشاركون فيه إلاّ على عائد معنوي.

الوقف يمكن أن يندرج ضمن الصنف الثالث أو الرابع، في حين تركّز الهيئات التنظيمية المالية على الصنف الأول والثاني فقط باعتبارها ذات نشاط ربحي، ويترك القطاع التبرعي أو القطاع الثالث

للأنظمة الخاصة، في حين اتجّهت أنظمة أخرى إلى عدم تنظيم الكراوفنديغ بجميع أصنافه[27]، وهو ما يقودنا إلى التعرّض لظهور الكراوفنديغ وبداية تنظيمه القانوني، موضوع المطلب الموالي.

المطلب الثاني: ظهور الكراوفنديغ وبداية تنظيمه القانوني

تعتبر الأزمة المالية العالمية إحدى العوامل الأساسية في ظهور الكراوفنديغ، غير أنّه من حيث المبدأ تعتبر العديد من أشكاله أدواة تقليدية، وهو ما يجعله منتجا مستحدثا (الفرع الأول)، ولكن رغبة منها في تحقيق نوع من الاستقرار وحماية المستهلك، سارعت عديد الهيئات وسلطات الإشراف المالي إلى تنظيمه القانوني (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الكراوفنديغ منتج مستحدث

يعتبر التمويل الجماعي أو الكراوفنديغ من حيث الشكل نتيجة لتزواج التكنولوجيا بالمالية، وقد عرف انتشارا كبيرا بعد الأزمة المالية العالمية رغم أنّ عديد التطبيقات قد ظهرت قبل هذه المرحلة[28].

وبالنظر للأنواع المذكورة أعلاه، يمثّل الصنف الأول القروض التقليدية، غير أنّ ما يميّز هذه الطريقة هو دخول الأفراد في سلسلة التعامل دون وجود الرقابة التقليدية المعروفة على مؤسسات القرض والائتمان، كما أنّها وسيلة حديثة لتوفير التمويل غير البنكي بتكلفة منخفضة.

في حين يمثّل الصنف الثاني مشاركات بغرض الاستثمار في المجالات ذات المخاطر المرتفعة، أي الرجوع إلى فكرة "القرض بمغامرة" المعروف في الحضارات القديمة وفي بعض القوانين التجارية المعاصرة، أمّا الصنف الثالث فهو يمثّل أدوات تبرعية ذات عائد مادي بسيط، ويختصّ الصنف الأخير بجانب الصدقات والتبرعات، وهي من أقدم أدوات التمويل في النظم السماوية والقوانين الوضعية.

لذا يمكن القول أنّ الكراوفنديغ يمثّل منتجات قديمة تمّ استحداثها وتطويرها بما يتوافق والتقدّم التكنولوجي الحديث، وهو ما سمح بوصوله إلى فئات كبيرة من المستهلكين، ممّا استوجب تنظيمه، موضوع الفرع الموالي.

الفرع الثاني: التنظيم القانوني للكراوفنديغ

إنّ الوصف السابق للكراوفنديغ بأنّه منتج مستحدث لا يعني أنّه لم يحدث أثرا جديدا في البيئة الاقتصادية والتشريعية، بل إنّ التطوّر السريع لهذه التقنية لم يشهده أي ابتكار آخر سواء من حيث سرعة الانتشار أو الاهتمام التشريعية والتنظيمي به.

لقد أصدرت سلطة الرقابة المالية الانجليزية FCA في مارس 2014 التنظيمات الخاصة بالتمويل الجماعي القائم على الديون أو الأسهم، ورأت الهيئة أنّها غير معنية بالتمويل الجماعي القائم على الهبات أو الجوائز أو القمار، وهذا لتحقيق قدر كاف لحماية المستهلك وتوفير مناخ تنافسي[29].

كما سمح القانون الفرنسي رقم 856/2014 المؤرخ في 2014/07/31 المتعلّق بالاقتصاد الاجتماعي والتضامني للجمعيات التي تنشأ للمساهمة في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وإعطاء قروض غير مضمونة أن تنظم عمليات تمويل جماعي على المستوى المحلّي، وترجع أسباب صدور هذا التنظيم إلى العودة إلى

نظام التمويل الجواري الذي يسمح للمواطن بالمشاركة في تطوير الاقتصاد والمؤسسات المحلية في نطاق إقليمه، ودوره الأساسي في تطوير المؤسسات الصغيرة جدا[30].

إنّ هذا التسابق لتنظيم الكراوفندينج يمكن تفسيره بجذب أكبر عدد من المستهلكين وتوفير الحماية الكافية لهم، مع إمكانية فسح المجال لتوسيع دائرة استخدامه، وعليه هل يمكن أن يستفاد من هذه التقنية في تفعيل الاستثمار الوقفي العقاري على غرار التجارب المقارنة؟ موضوع المبحث الموالي.

المبحث الثاني

دور الكراوفندينج في تفعيل الاستثمار الوقفي العقاري (التجربة الماليزية انموذجا)

الأصل في الكراوفندينج أنه أداة تمويل واستثمار تجارية، غير أن هذا لا يمنع من استخدامه في المجال التبرعي أو ما يسمى بالقطاع الثالث، وهذا ما قامت به بعض المنصات على المستوى الأوربي وفي جنوب شرق آسيا خاصة في ماليزيا التي تشهد حجم أصول مالية اسلامية مرتفعا، غير أنّ الجانب النظري لدور الكراوفندينج في الاستثمار الوقفي العقاري (المطلب الأول)، لم يواكبه تطبيقا عمليا على نفس المستوى (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الجانب النظري لدور الكراوفندينج في تفعيل الاستثمار الوقفي العقاري

رغم التطور الذي شهدته المنظومة المالية الماليزية في جانبها الربحي أو التبرعي، فقد عانت المؤسسات المشرفة على القطاع الوقفي العديد من التحديات (الفرع الأول)، لذا لجأت الحكومة إلى استحداث الوقف العقاري عن طريق الكراوفندينج وفق جملة من الآليات (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تحدّيات القطاع الوقف العقاري في ماليزيا

في سنة 2004 تم انشاء قسم الوقف والزكاة والحج "جوهر" لدى الوزير الأول الماليزي، وتعتبر المؤسسة الأولى لإدارة الأوقاف في ماليزيا، حيث أصدرت دليلا سنويا للعقارات الوقفية مع نشر أفضل الممارسات في هذا المجال[31].

وحسب احصائيات هذا الأخير سنة 2014 توجد تقريبا 9000 هكتار من العقارات الوقفية في ماليزيا، نصفها وقف خاص والنصف الآخر عام، عانت العديد من المشاكل والتحديات[32]:

1- مشكلة تسجيل العقارات الوقفية، حيث يستوجب القانون الماليزي التسجيل لدى المصالح المختصة، وهو ما أدّى إلى حدوث العديد من المنازعات.

2- ضعف مستوى التمويل المقدّم لتطوير العقارات الوقفية.

3- معظم العقارات الوقفية ذات طابع فلاحي، وبالتالي كان من الصعب تطويرها خارج المجال المخصّص له.

4- ضعف اليد العاملة المؤهلة المتخصصة في التطوير العقاري الخاص بالوقف.

هذا ما جعل أكثر من 92 بالمائة من العقارات الوقفية في ماليزيا غير مطوّر، في حين من المتوقّع أن يكون عائدها سنويا حوالي 800 مليون رينجت ماليزي[33].

الفرع الثاني: آليات عمل الوقف العقاري عن طريق الكراوفنديـنج

تقوم فكرة الاستثمار الوقفي عن طريق الكراوفنديـنج على اتباع الخطوات التالية[34]:

1- تخطط مؤسسة الأوقاف لتطوير عقار وقفي من خلال إنجاز مشاريع مختلفة: سكنات للايجار، وفنادق، ومستشفيات، وأعمال تجارية،

2- تقديم مقترحات مشاريع معينة على منصة الويب، بعد الحصول على الاستشارة اللازمة، حيث توضّح فيها التفاصيل المتعلقة بالمشاريع: الغرض، والمدة، وكيفية الإنجاز، ... الخ،

3- تصفّح الممولون الاقتراحات المقدمة، ويختارون المشروع المناسب لإمكانياتهم وتوجهاتهم، ثمّ يقومون بتحويل الأموال إلى الحساب الخاص بذلك،

4- قيام النظام الإلكتروني بإعلام الجمهور بالمبالغ المجمعة إلى غاية الوصول إلى الحد الأدنى المطلوب للإنجاز.

يلتزم القائمون على المنصة بواجب الإفصاح (عن طريق الايميل أو الرسائل النصية) حول المبالغ المجمّعة، كيفية إنجاز المشروع ومعايير الاختيار (مع التركيز على المؤسسات الصغيرة والمتوسطة المؤهلة)، ومؤهلات الهيئة المسيّرة، والبيانات شهريا أو سنويا المتعلقة بآجال الإنجاز والعراقيل التي تعترض الإنجاز كالمنازعات والإجراءات البيروقراطية... الخ.

تستفيد الشركات التي تدخل في تطوير الاستثمار الوقفي من أجرته لمدة 30 سنة، ليتحوّل فيما بعد للهيئة المسؤولة على الأوقاف، في حين يتم تحويل أجرة الوقف إلى الصندوق المخصّص على مستوى المؤسسة الرسمية للأملاك الوقفية.

ومن فوائد هذه الآلية:

1- سهولة جمع أكبر عدد ممكن من الأموال من خلال الجمهور ولو كانت المبالغ المقدمة ضئيلة[35].

2- توسيع مجال الرقابة بين المؤسسات الرسمية والجمهور، وتجاوز الحدود الوطنية في عملية التمويل.

3- تقليل التكلفة وتحقيق التسيير الرشيد للأموال.

4- تحقيق مزيد من الثقة في المؤسسات المشرفة على الأوقاف[36].

5- خلق مناصب شغل وتحقيق العدالة الاجتماعية عوض الاحتكار الرأسمالي للمشاريع[37].

المطلب الثاني: الجانب العملي لدور الكراوفنديـنج في تفعيل الاستثمار الوقفي العقاري بماليزيا

نتيجة تحديات ادارة الوقف في ماليزيا حاولت السلطات تطوير القطاع من خلال السماح باستخدام الكراوفنديـنج، خاصة أنّه يسمح بتجاوز مشكلة السيولة لدى المؤسسات الوقفية وتقليل التكاليف الحكومية المتعلقة بالاستثمار الوقفي العقاري وفق الطرق التقليدية، فتمّ إنشاء منصتين للوقف تهتمان أساسا بتطوير الوقف العقاري، وهما: منصة "أثيس فانتير Ethis Ventures" (الفرع الأول)، ومنصة "أوقاف العالمية Awqaf Word " (الفرع الثاني).

الفرع الأول: منصة "أثيس فانتير Ethis Ventures"

تعتبر منصة "أثيس فانتير" من أولى المنصات في ماليزيا التي تهتم بقطاع العقارات، حيث أنشئت في ديسمبر 2013 كشركة استثمارية اسلامية بغرض تمويل المؤسسات الناشئة، المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والعقارات، لتتحول في فيفري 2016 إلى منصة خاصة بالكراوفندينج، وتقدم خدمة الوقف كاحدى الآليات المستخدمة في نشاطها[38].

تضمّ المنصّة أكثر من 25 ألف عضو من 65 دولة لتمويل المشاريع في كل من أندونيسيا وماليزيا، وقد تأسست المنصة من قبل 04 مؤسسين (02 سنغافورة، 01 ماليزيا، 01 أندونيسيا)، وتتكون أيضا من 03 مستشارين في المجال الشرعي والاقتصاد الاسلامي، بالاضافة إلى مستشارين قانونيين، لها شركاء على مستوى البنك المركزي الاندونيسي، بروناي وعديد المؤسسات المالية بمجلس التعاون الخليجي.

قامت المنصّة بإبرام اتفاقية شراكة مع البنك الاسلامي للتنمية خلال الملتقى السنوي لمجموعة البنك بتاريخ 2018/04/05 بتونس، وهذا لتطوير قطاع التبرعات[39].

يتمحور عمل المنصة من حيث المبدأ حول 03 أنشطة رئيسية[40]:

1- تطوير الأراضي: اختصّت المنصّة بتطوير الأراضي في ماليزيا، وبلغت نسبة أول عملية جمع تمويل أكثر من 56 بالمائة قبل أسبوع من انتهاء الآجال، ومن المتوقع أن يتم جمع أكثر من 37 ألف دولار سنغافوري (أكثر من 23 ألف دولار أمريكي) عند نهاية الآجال[41].

2- السكن الاقتصادي: قامت الشركة بتمويل 08 مشاريع سكنية، وهي بصدد إنجاز 07 مشاريع أخرى خاصة بالسكنات للفئات الضعيفة والمتوسطة بإندونيسيا، تعدّت نسبة تمويل معظمها 100 بالمائة[42].

3- البناء: أنجزت المنصة مشروعا بمنطقة "إندوماريت وير" باندونيسيا، وبلغت نسبة التمويل أكثر من 112 بالمائة، وهي بصدد الجمع للمشروع الثاني بنفس المنطقة للقيام بجمع مبلغ يضاعف مبلغ المشروع الأول (كانت قيمته أكثر من 183 مليون دولار سنغافوري أي تقريبا 118 مليون دولار أمريكي)[43].

تتحصّل الشركة في مقابل إدارة الاستثمارات (تجهيز العقود، ورصد المشاريع، وتقديم تحديثات المشاريع، وإدارة عملية الاستثمار وتلبية احتياجات العملاء)، رسما ثابتا يقدّر بـ 12.5 من صافي الأرباح[44].

إنّ البيانات السابقة لا توضح العلاقة الدقيقة بين الأموال الوقفية المقدّمة والاستثمارات العقارية المنجزة، وبالتالي فالإحصائيات السابقة تشمل كل أنواع الكراوفندينج على مستوى المنصة، غير أنّه بالرجوع للإحصائيات المقدمة من قبل المعهد الآسيوي للمالي لسنة 2017 نجد أنّ نسبة 98 بالمائة من منصات الكراوفندينج في ماليزيا من الصنف الثالث والرابع أي القائمة على الصدقات والوقف والأعمال الخيرية عموما[45]، وهو ما يؤكّد الدور الذي لعبه الكراوفندينج في تطوير الاستثمار الوقفي العقاري في ماليزيا، لذا حفّزت الحكومة الماليزية هذه الآلية، فقام الوزير الأول الماليزي وبالشراكة مع منصة "إثيس فانتير"[46] بتدشين أول منصة وقفية عالمية عن طريق الكراوفندينج في 2016/08/03 تحت مسمّى "أوقاف العالمية Awqaf Word".

الفرع الثاني: منصة "أوقاف العالمية Awqaf Word "

تعتبر "مؤسسة أوقاف العالمية" أول منصّة عالمية لتطوير الوقف عن طريق الكراوفندينج، كانت فكرة إنشائها في مائدة مستديرة على مستوى البنك الاسلامي للتنمية بتاريخ 2016/01/01، وبعد الاتفاق مع المنصة السابقة "أثيس فانتير" تم إطلاقها بتاريخ 2016/08/03.

تقوم هذه الأخيرة بجمع الأموال بمعدّل 50 دولار كحد أدنى زائد 03 دولارات كمصاريف إدارة، ثم تضع 04 مشاريع على الخيار تشمل مجالات الصيد البحري، وتربية المواشي، والأسفار، وبعض أنواع الصناعات[47].

لا تزال المنصة في بداياتها ولم تقدّم الحصيلة النهائية لمشاريعها بعد، لذا يبقى تقييمها من الناحية العملية سابق لأوانه.

لكن، نشير إلى أنّه في ظل القوانين المعمول بها يمكن استصدار صكوك إجارة خاصة بالعين الموقوفة أو الأموال محلّ الاستثمار الوقفي، وهذا ما يسمح بتداول هذه الأوراق بتوافر الشروط الشرعية، وبالتالي الرفع من قيمة العين وهو ما يمثّل استثمارا إضافيا في المال الموقوف، ومن جهة ثانية يكون عائد الوقف للأمة الذي تمّ تكييفه على أساس فكرة التنمية المستدامة حسب منظور البنك الإسلامي للتنمية، أي خلق الثروة، زيادة الرأسمال البشري، ومشاريع الإغاثة الإنسانية، وكذلك الأنشطة الدينية الإسلامية.

تقوم المنصات الخاصة بالوقف العقاري في ماليزيا بلعب دور هام في إعادة الثقة للمتبرعين حيث يمكنهم معرفة مصير الأموال المقدّمة مرحلة بمرحلة، ومدى تقدّم المشاريع عن طريق الأنترنيت، وكذلك العراقيل التي تعترض إنجاز مشاريعهم[48]، فإلى أي مدى يمكن نقل هذه التجربة إلى الجزائر؟ وما مدى مواءمة القانون الجزائري لتطبيق هذه الآليات كأدوات لتطوير الوقف الاستثماري العقّاري في الجزائر؟ هذا ما سنتعرّض له في المبحث الموالي.

المبحث الثالث

مواءمة قواعد القانون الجزائري لتطبيق الاستثمار الوقفي عن طريق الكراوفندينج

إنّ التساؤل عن إمكانية تطبيق تقنية الكراوفندينج في ظل القواعد سارية المفعول في القانون الجزائري تتوقف على الإجابة عن التساؤلين التاليين: ما الفائدة من تطبيق الاستثمار الوقفي العقاري عن طريق الكراوفندينج في الجزائر؟ (المطلب الأول) وهل الكراوفندينج شكل من أشكال تفويض المرفق العام؟ (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الفائدة من تطبيق استثمار وقفي عقاري عن طريق الكراوفندينج في الجزائر

لتحديد الفائدة من تطبيق استثمار وقفي عقاري عن طريق الكراوفندينج في الجزائر، سنتعرض لأسباب تنظيم الاستثمار الوقفي العقاري في الجزائر (الفرع الأول)، ثمّ أثر استخدام الكراوفندينج على تحقيق أهداف الاستثمار الوقفي العقاري في الجزائر (الفرع الثاني).

الفرع الأول: عرض أسباب تنظيم الاستثمار الوقفي العقاري في الجزائر

حسب المرسوم التنفيذي 213/18 المؤرخ في 2018/08/20 المحدّد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، تكون العلاقة بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر منظمة بموجب عقد إداري (المادة 05)، شريطة أن يكون المستثمر خاضعا للقانون الجزائري، وأن يكون العقار جاهزا لاستقبال المشاريع الاستثمارية (مبنيا أو غير مبني)، أو أن يحتاج لإعادة تهيئة أو توسعة أو تحسين أو إعادة بناء (المادة 07)، وأن تكون مدة الاستغلال من 15 إلى 30 سنة قابلة للتجديد (المادة 08).

إنّ فسح المجال للاستثمار الوقفي العقاري في الجزائر يرجع لعديد الأسباب:

- حاجة الحكومة الجزائرية لتفعيل دور القطاع الوقفي خاصة في ظل الركود الذي يشهده العقار الوقفي، وتعرّض العديد من هذه العقارات للإهمال والاستيلاء في بعض الأحيان.
- البحث عن بدائل لتمويل التنمية من خلال فتح المجال للمستثمرين في مجال العقار الوقفي.
- تمكين سلطة الوقف من الاستفادة من عائدات العقارات الموقوفة الخاملة، وتنويع موارد خزينة هذه المؤسسات.
- العمل على النهوض بقطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

الفرع الثاني: أثر استخدام الكراوفندينج على تحقيق أهداف الاستثمار الوقفي العقاري في الجزائر

بمقارنة عرض الأسباب المذكورة سابقا مع تلك الأهداف التي يمكن أن يحقّقها استخدام الكراوفندينج، فهذه التقنية تحقّق نفس الأهداف ولكن بشكل أكثر نجاعة، فتوسيع دائرة المموّلين أو الراغبين في الاستثمار يساعد على تفعيل فكرة الاستثمار الوقفي وفق هدفه الرئيسي وهو الاستثمار وفق مقاصد الشريعة الاسلامية وليس لفائدة أصحاب رؤوس الأموال فقط (العدالة الاجتماعية)، مع إمكانية جلب العملة الصعبة، وفي نفس الوقت يسمح بتوسيع دائرة الرقابة وتحقيق مزيد من الثقة في المؤسسات المشرفة على الأوقاف[49].

ومن ايجابيات الكراوفندينج تقليل التكلفة وسرعة التنفيذ، وهو ما يتوافق والشروط الأساسية لاستثمار الأوقاف، أي "أن يكون بأيدٍ أمينة تقلّل من نفقات الوقف، ولا تضخّم الجهاز الإداري لكيلا تستنزف الأرباح ويضيع الوقف"[50].

كما تساعد هذه التقنية أيضا على رقمنة القطاع، وهو ما من شأنه وقف التعدّي على الأملاك الوقفية في الجزائر، التي عرفت حجما كبيرا سواء من قبل الأفراد أو الأشخاص المعنوية العامة والخاصة رغم الجهود المبذولة في استرداد العقارات الوقفية[51].

المطلب الثاني: استخدام الكراوفنديغ في الاستثمار الوقفي العقاري شكل من أشكال تفويض المرفق العام

لمعرفة إن كان استخدام الكراوفنديغ في الاستثمار الوقفي العقاري يمكن أن يأخذ احدى أشكال تفويض المرفق العام، يجب أنّ نتعرّض لعلاقة الاستثمار الوقفي العقاري بفكرة تفويض المرفق العام (الفرع الأول)، ثمّ هل أشكال تفويض المرفق العام على سبيل الحصر أم المثال؟ (الفرع الثاني).

الفرع الأول: علاقة الاستثمار الوقفي العقاري بفكرة تفويض المرفق العام

نحاول في هذا الفرع مطابقة أحكام الاستثمار الوقفي العقاري مع فكرة تفويض المرفق العام، حيث أنّه بغرض تقليص العبء المالي للتسيير التقليدي خاصة بعد انخفاض أسعار النفط وما خلّفه على الموارد المالية للدولة[52]، صدر المرسوم الرئاسي رقم 247/15 المتعلق بالصفقات العمومية وتفويض المرفق العام[53]، حيث تعتبر المادة 207 منه سندا وإطارا قانونيا عاما ومنظّما لتفويضات المرفق العام[54].

لقد وضعت المادة 207 المذكورة جملة من العناصر بتوافرها تتحقّق عقود تفويض المرفق العام[55]:

- وجود مرفق عام قابل للتفويض:

الأصل أنّ جميع المرافق العامة باختلاف أنواعها قابلة للتفويض، والقيد الوحيد على ذلك وجود نص قانوني يمنعه، وهو ما نصت عليه المادة 207 بقولها: "... مالم يوجد حكم تشريعي مخالف". مع العلم أنّ المرافق العامة ذات الطابع الاستثماري والاقتصادي هي المجال الأفضل لتطبيق التفويض[56]، مع إمكانية تطبيقه على المرافق العامة الإدارية غير السيادية (المادة 02 من المرسوم التنفيذي 199/18)[57]، وهو ما يتوافق وطبيعة مؤسسة الأوقاف باعتبارها مرفقا عاما غير سيادي.

- وجود شخص معنوي عام في العلاقة التعاقدية:

لا يمكن منح التفويض إلاّ من طرف شخص معنوي عام يكون مسؤولا عن إدارته وتنظيمه، وهو ما يتوفّر في حالة الأوقاف، حيث تكون مديرية الشؤون الدينية والأوقاف أو الوزارة الطرف الأصلي في العلاقة التعاقدية (المادة 11 من المرسوم التنفيذي 213/18).

- استغلال المرفق العام:

يجب أن يكون موضوع العقد استغلال مرفق عام، أي إدارته وتشغيله، وهذا تحت إشراف ورقابة السلطة مانحة التفويض، وهو متحقّق في حالة الاستثمار الوقفي العقاري حيث يبقى المستثمر مسؤولا أمام هيئة الأوقاف (المادة 18، 22، 25 من نموذج دفتر الشروط)، وتعتبر اتفاقية التفويض عقدا إداريا (المادة 06 من المرسوم التنفيذي 199/18 والمادة 05 من المرسوم التنفيذي 213/18) بين هيئة الأوقاف ومنصة الكراوفنديغ (المستثمر)، مع الإشارة إلى استحالة تفويض هذه الأخيرة إلى شخص آخر إلاّ بموجب عقد مناولة وفق الشروط القانونية المعمول بها[58].

- ارتباط المقابل المالي بنتائج الاستغلال:

يجب أنّ ينصبّ موضوع العقد على استغلال المرفق العام من جهة، ومن جهة ثانية ارتباط المقابل المالي بنتائج هذا الاستغلال، وهو ما يميّز تفويض المرفق العام عن الصفقات العمومية[59]، فالمقابل المالي يجب أن يعكس المخاطر التي يتحمّلها المفوّض له نتيجة تسييره المرفق العام على حسابه[60]، وهذا ما نصت عليه المادة 09 من المرسوم التنفيذي 213/18، حيث يأخذ في المرحلة الأولى (الإنجاز) صيغة الايجار، ليتحوّل إلى مشاركة في مرحلة الاستغلال[61].

لذا، يمكن أن نقول مبدئيا أنّ استثمار الوقف العقاري يمثّل احدى أشكال تفويض المرفق العام في القانون الجزائري، لكن هذا يتوقف على مدى اعتبار عقود تفويض المرفق العام على سبيل الحصر أم المثال؟ موضوع الفرع الموالي.

الفرع الثاني: عقود تفويض المرفق العام على سبيل الحصر أم المثال؟

إنّ الإجابة عن السؤال السابق المتعلّق بمدى إمكانية استخدام الكراوفنديغ في العملية يتوقّف في هذه المرحلة على مدى اعتبار عقود تفويض المرفق العام مذكورة على سبيل الحصر أم المثال؟

لقد نصّت المادة 210 من المرسوم الرئاسي رقم 247/15 المتعلق بالصفقات العمومية وتفويض المرفق العام على الأشكال التي يمكن أن يأخذها تفويض المرفق العام، وهذا على حسب مستوى التفويض والخطر الذي يتحمّله المفوّض له ورقابة السلطة المفوضة، وهي في مجملها نوعان[62]:

- العقود المسماة:

وتتمثّل في عقد الامتياز، عقد الايجار، الوكالة المحفّزة، وعقد التسيير[63].

- العقود غير المسماة:

وهي الأشكال الأخرى التي يمكن أن يأخذها المرفق العام وغير المذكورة في الفقرة الأولى من المادة 210، حيث تنصّ الفقرة الثانية من نفس المادة على مايلي: " كما يمكن أن يأخذ تفويض المرفق العام أشكالا أخرى، غير تلك المبنية فيما يأتي وفق الشروط والكيفيات المحدّدة عن طريق التنظيم".

وعليه يمكن أن نعتبر الاستثمار الوقف العقاري من خلال الكراوفنديغ من قبيل عقود تفويض المرفق العام غير المسماة.

ولتفادي تعارض إدارة الوقف في الحفاظ على الأملاك الوقفية مع حقّ المنصّة في تطوير العقّار، يمكن أن تشترك إدارة الوقف في إدارة المنصة، فناظر الوقف من جهة يمثّل المراقب العام على الأملاك الوقفية، ومن جهة ثانية يمكن له أن يقوم بتحصيل أجرته من حقوق الإدارة التي تتحصّل عليها الهيئة المكلّفة بإدارة المنصة حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي 381/98 المحدّد لشروط إدارة الأملاك الوقفية[64].

كما يمكن للسلطة المفوّضة ممارسة الرقابة القبلية والبعدية على المستثمر أو القائمين على إدارة منصة الكراوفنديغ (المادة 74 وما بعدها من المرسوم التنفيذي 199/18)، وهذا ما يتوافق مع دفتر الشروط المحدّد للبنود والشروط المطبّقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجّهة لإنجاز مشاريع

استثمارية عن طريق تقديم العروض (المادة 25 من الملحق الأول والمادة 21 من الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي 213/18).

الخاتمة:

لعب الوقف قديما وحديثا وظيفة اقتصادية واجتماعية جدّ هامة في المجتمعات المسلمة والغربية على حدّ سواء، وقد ساهمت التكنولوجيا الحديثة ممثّلة في الكراوفندينج في تطوير هذا القطاع، حيث تحقّق استثمارات بشكل أكثر نجاعة، كما تسمح بتحقيق أكثر شفافية واسترجاع الثقة في المؤسسات الوقفية.

يمكن أن تكون نظرية المرفق العام سندا قانونيا لاستخدام الكراوفندينج في تمويل الوقف الاستثماري، حيث تسمح هذه الأخيرة بتحويل بعض المهام غير السيادية التابعة للسلطات العمومية، وهي مؤسسة الأوقاف، ولمدّة محدّدة، إلى المفوّض له، وهذا ما يسمح بتقليل العبء على الخزينة العمومية وتسيير الأملاك العامة بشكل أفضل.

إنّ استقراء القواعد القانونية الواردة في المراسيم المتعلقة بتفويض المرفق العام من جهة، واستثمار الأوقاف العقارية من جهة ثانية، تسمح باعتبار استثمار الأوقاف العقارية من خلال تقنية الكراوفندينج عقود تفويض مرفق عام غير مسماة، إلاّ أنّ توفير حماية أكثر فعالية للمتعاملين قد يكون من خلال إصدار تنظيم خاص يسمح بتحديد شروط وضوابط استخدام هذه التقنية، وتحديد حقوق وواجبات الأطراف المتعاقدة، وهو ما تشترطه الفقرة الثانية من المادة 210 المتعلقة بعقود تفويض المرفق العام. وعليه، نوصي بما يلي:

- في الجانب النظري:

إصدار تنظيم قانوني للكراوفندينج يشمل خاصة الأصناف التبرعية وتفعيل دورها في القطاع الوقفي.

- في الجانب العملي:

قيام المؤسسات الوقفية بالتحرّك وفق التقنيات الحديثة، والانتقال إلى سياسة التمويل الذاتي"Auto-finance"، وعدم الاكتفاء بالإجراءات والأعمال البيروقراطية.

لكن، الكراوفندينج والتمويل بالتكنولوجيا عموما يتطلب ثقافة مجتمعية، فإلى أي مدى يمكن أن تساعد البيئة الثقافية والقانونية في الجزائر على تفعيل دور الكراوفندينج في تطوير الوقف العقاري؟ ما تأثير مواكبة باقي القطاعات لعملية الرقمنة والتكنولوجيا في القطاع الوقفي؟ هل تملك الجهات المسيّرة الجرأة لتطوير الوقف في الجزائر بعيدا عن التعليمات والأنظمة البيروقراطية؟

الهوامش:

[1] راجع في ذلك: اسعيد عليوان، أوقاف الجزائر في العهد العثماني ومساهمتها الاجتماعية والثقافية، مجلة الإحياء، العدد 11، ديسمبر 2007، ص ص 296، 307. سمير جاب الله، الوقف الاسلامي وتاريخه في الجزائر، مجلة المعيار، جامعة الأمير عبد القادر، قسنطينة، العدد 26، ص 197.

[2] محمد الحاكم بن عون، مسألة الوقف في الجزائر اثناء الاحتلال الفرنسي، مجلة المعارف للبحوث والدراسات التاريخية، جامعة الوادي، العدد 05، 2017، ص209.

[3] تتمثّل في: مراسيم "ديبرمون في 1830/09/08 القاضي بمصادرة الأوقاف الاسلامية والاستيلاء عليها. قرار مؤرخ في 1830/12/08 يخول للسلطات الفرنسية الاستحواذ على أملاك الإدارة التركية وأوقاف الحرمين (قرار كلوزال). مرسوم مؤرخ في 1830/12/07 يتضمن وضع الأوقاف العامة ضمن رقابة مصالح الأملاك العامة. مخطط "جيراردان" بتاريخ 1832/10/25 يتضمن وضع الأملاك الوقفية تحت إشراف الادارة الفرنسية. قرار مؤرخ في 1844/10/01 يلغي صفة المناعة عن الوقف وإخضاعه إلى النظام العام للملكية العقارية. مرسوم مؤرخ في 1858/10/30 وسع من الصلاحيات المنصوص عليها في القرار السابق وسمح لليهود بامتلاك بعض الأوقاف وتوارثها. قانون 1873/07/26 أي قانون "وارني" المتضمن إخضاع الملكية والحقوق العقارية الجزائرية للقانون الفرنسي. محمد الأخضر لعروسي، المنازعات الناشئة عن الأملاك الوقفية: دراسة مقارنة بين الشريعة والقانون، مذكرة ماجستير شريعة وقانون، كلية العلوم الاسلامية، جامعة الجزائر1، 2013، ص ص32،33.

[4] وسيلة شريبط، الصورة الذهنية السلبية عن الوقف في المجتمعات الاسلامية، مجلة الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر، قسنطينة، العدد 01، 2012، ص ص 59، 74.

[5] المرسوم التنفيذي 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 المتضمّن قانون الأملاك الشاغرة، ج ر رقم 15، صادرة بتاريخ 1963/03/22، ص282.

[6] المرسوم 283/64 المؤرخ في 1964/09/17 المنظّم للأملاك الحبسية العامة، ج ر رقم 35، صادرة بتاريخ 1964/09/25، ص546.

[7] القانون 10/02 المؤرخ في 2002/12/14 المعدلّ والمتمّم للقانون 10/91 المتعلّق بالأوقاف، ج ر رقم 83، صادرة بتاريخ 2002/12/15، ص03.

[8] الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمّن الثورة الزراعية، ج ر رقم 97، صادرة بتاريخ 1971/11/30، ص1641.

[9] ابراهيم بن داود، إدارة الأملاك الوقفية بالجزائر وسبل استثمارها، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة عمار ثليجاني، الأغواط، العدد 04، جوان 2016، ص20.

[10] اسماعيل مومني، نحو تأسيس شركات لإدارة واستثمار الأصول الوقفية المحلية بالجزائر: إشارة إلى التجربة الأمريكية، مجلة أبحاث ودراسات التنمية، جامعة محمد البشير الابراهيمي، العدد 04، 2015، ص34.

[11] اسماعيل مومني، المرجع نفسه.

[12] أعلنت الجزائر سنة 2013 سنة الوقف للتوعية بدور هذا القطاع في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية، خاصة بعد الأزمة المالية التي تعرّض لها الاقتصاد الوطني، وبداية ظهور العجز في الموازنة. راجع في ذلك: أحمد ذيب، ماذا يمكن للوقف أن يقدمه للموازنة العامة في الجزائر –الأسس والمحددات-، مجلة الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر، قسنطينة، العدد 10، 2017، ص ص375، 405.

[13] الطاهر برايك، الاستثمار الوقفي في الجزائر ودوره في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة عمار ثليحاني، الأغواط، العدد02، 2017، ص 74.

[14] أمّا المادة 26 مكرر 10 من القانون 07/01 الؤرخ في 2001/05/22 المعدّل للقانون 10/91 المتعلّق بالأوقاف، فوسعت المجال إلى وقف النقود والمضاربة الوقفية. ج ر رقم 29، صادرة بتاريخ 2001/05/23، ص07.

[15] راجع المادة 03 من القانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلّق بالأوقاف المعدّل والمتمم، ج ر رقم رقم 21، صادرة بتاريخ 1991/05/08، ص690.

[16] المادة 31 من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر رقم 49، صادرة بتاريخ 1990/11/18، ص1560.

[17] تنصّ المادة 52 من الدستور الجزائري على ما يلي: " الأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها، ويحمي القانون تخصيصها".

[18] المادة 02 من القانون 09/16 المؤرخ في 2016/08/03 المتعلّق بترقية الاستثمار، ج ر رقم 46، صادرة بتاريخ 2016/08/03، ص 18.

[19] المادة 04 من المرسوم التنفيذي 213/18 المؤرخ في 2018/08/20 المحدّد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر رقم 52، صادرة بتاريخ 2018/08/29، ص 07.

[20] راجع في ذلك الآراء التي نقلتها إنتصار مجوج، التنظيم القانوني للاستثمار الوقفي في الجزائر -الواقع والمأمول-، دفاتر السياسة والقاون، جامعة ورقلة، العدد 15، 2016، ص49.

[21] عبد الرزاق بلعباس، مفهوم القطاع الثالث والاشكالات المعرفية التي تعتريه في ضوء التجربتين الأنجلوساكسونية والأوربية، ورشة عمل اقتصاديات العمل الخيري، 2017. www.academia.edu/37924595 (209/01/30، 13:49)

(22) https://en.oxforddictionaries.com/definition/crowdfunding (17/05/2019, 08:35).

(23) David M. freedman and Matthew Nutting, A brief history of Crowdfunding, November 5, 2015 https://www.freedman-chicago.com/ec4i/History-of-Crowdfunding.pdf (17/05/2019, 09:28).

(24) Eleanor Kirby and Shane Worner. Crowd-funding : an infant industry growing fast, working paper IOSCO, 2014,https://www.iosco.org/research/pdf/swp/Crowd-funding-An-Infant-Industry-Growing-Fast.pdf (20/08/2018:12.35). See also; Estellés-Arolas & González-Ladrón-De-Guevara. Towards an integrated crowdsourcing definition, Journal of information science, n=°02, 2012 http://www.crowdsourcing-blog.org/wp-content/uploads/2012/02/Towards-an-integrated-crowdsourcing-definition-Estell%C3%A9s-Gonz%C3%A1lez.pdf (25/08/2018, 23.22).

(25) https://www.scirp.org/(S(lz5mqp453edsnp55rrgjct55))/reference/ReferencesPapers.aspx?ReferenceID=1931360 (22/01/2019, 08:57)

(26) أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار النشر للثقافة، لبنان، طبعة 1998، ص 361.

(27) يمكن التمييز بين موقفين للأنظمة القانونية فيما يخصّ التمويل الجماعي، فبعض الأنظمة عمدت إلى عدم وضع تقنين خاص وترك هذا النوع من التمويل في إطار القواعد المعمول بها (بعض دول أوربا الشرقية)، في حين ارتأت دول أوربا الغربية تقنينه وتنظيمه بشكل خاص. http://www.crowdfundres.eu/wp-content/uploads/2017/10/Overview-on-the-legislation.pdf (20/07/2018, 09:15)

(28) Douglas W. Arner. The evolution of Fintech: A new post-crisis paradigm? University of Hong Kong Faculty of Law Research Paper No. 2015/047, UNSW Law Research Paper No. 2016-62 https://hub.hku.hk/bitstream/10722/221450/1/Content.pdf (06/08/2018, 10:00) https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/180308-action-plan-fintech_en.pdf (20/07/2018, 08:30).

(29) https://www.fca.org.uk/search-results?search_term=crowdfunding (12/01/2019, 13:45)

(30) Réponse du Ministère chargé des petites et moyennes entreprises, de l'innovation et de l'économie numérique, publiée dans le JO Sénat du 19/06/2013, p 5901 www.sénat.fr (04/03/2016)

(31) Sharifah Zubaidah Syed Abdul Kader, Legal framework for management of Waqf Land in Malaysia, 2014, p11 http://irep.iium.edu.my/41345/1/2014_ShLR__Legal_Framework_for_Management_of_Waqf_Landshlra2014_4_00012.pdf (29/01/2019, 13:16).

(32) Zuina Ismail and Nor Jawanees Ahmed Hanafiah, Administration and management of Waqf land in Malaysia: Issues and solutions, Mediterranean Journal of Social Sciences, Rome, Italy, Vol 6, n 04 (july 2015), p613 https://pdfs.semanticscholar.org/ea74/8a7879668eadca808c12f5970a247e0f8aa4.pdf (30/01/2019, 13:33.).

(33) Norinah Mohd Ali and Rubi Ahmed, The need of an effective business model for Waqf development in Malaysia, Paper presented at the 20th International Research Conference on Business, Economics, and Social Sciences (IRC-2015), Istanbul, 5-6 December 2015.

(34) Mohamed Asmy Mohd Thas Thaker, developing Waqf land through Crowdfunding-Waqf model (CWM): the case of Malaysia, Journal of Islamic Accounting and Business Research, V 09, Issue 03, 2012, p453. https://www.researchgate.net/publication/323936326_Developing_waqf_land_through_crowdfunding- (30/01/2019, 10:55) waqf_model_CWM_the_case_of_Malaysia

(35) Nur Aqidah Suhaili, Crowdfunding: A collaboration Waqf based internet platform, Universiti Kebangsaan Malaysia , Bangi, 2016 https://www.researchgate.net/publication/318200553 (29/01/2019, 13:45)

(36) Suhaili Alma amun, Waqf-Based Crowdfunding: A case study of Waqfworld.org, International Journal of Islamic Economics and Finance Research, Vol. 1, No. 1, 2018 https://www.academia.edu/37200519/WAQF-BASED_CROWDFUNDING_A_CASE_STUDY_OF_WAQFWORLD.ORG (31/01/2019, 06:45) .

(37) https://www.researchgate.net/publication/311219232_Waqf-Based_Crowdfunding_Potential_Mechanism_for_Entrepreneurship_Development (30/01/2019, 14:05).

(38) https://cdn.ethiscrowd.com/wp-content/uploads/2018/02/Ethis-UNGC-Communications-on-Progress.pdf (30/01/2019, 19:07).

(39) https://www.crowdfundinsider.com/2018/04/131522-islamic-fintech-venture-firm-ethis-ventures-announces-crowdfunding-partnership-with-the-islamic-development-bank/ (02/02/2019, 09:45)

(40) https://cdn.ethiscrowd.com/wp-content/uploads/2018/02/Ethis-UNGC-Communications-on-Progress.pdf (30/01/2019, 19:19).

(41) https://www.ethiscrowd.com/ar/product-category/land-development/ (30/01/2019, 18:58).

(42) https://www.ethiscrowd.com/ar/product-category/affordable-housing/ (30/01/2019, 18:51).

(43) https://www.ethiscrowd.com/ar/product-category/construction/ (30/01/2019, 18:52).

(44) https://www.ethiscrowd.com/investor-fees-charges/ (30/01/2019, 19:02).

(45) Mohamed Asmy Mohd Thas Thaker, Ibid,.

(46) http://awqaf.world (30/01/2019, 19:35).

(47) Suhaili Alma amun, Ibid,.

(48) Suhaili Alma amun, Ibid,.

(49) تشير الإحصائيات الصادرة عن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف لسنة 2014 إلى أنّ 4020 عقار مخصّص للسكنات الوظيفية، 4308 مؤجّرة، وحوالي 1639 أملاك شاغرة.
(02/02/2019, 16:49) http://www.marw.dz/index.php/2015-03-24-13-20-23/1368-2014.html
كما أنّ معظم عقود الايجار المبرمة كانت بالتراضي، امحمد بنو اوذينة وزوبيري بن قويدر، واقع استثمار الملك الوقفي العقاري عن طريق الايجار العادي في الجزائر، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة عمار ثليجاني، العدد 01، 2017، ص267.

(50) محمد الأخضر لعروسي، المرجع السابق، ص114.

(51) حيث تمّ تسجيل استرجاع أكثر من 4621 عقارا وقفيا خلال الثلاثين سنة الأخيرة. صالح صالحي ونوال بن عمارة، الوقف الاسلامي ودوره في تحقيق التنمية المستدامة-عرض للتجربة الجزائرية في تسيير الأوقاف- المجلة الجزائرية للتنمية الاقتصادية، العدد 01، ديسمبر 2014، ص 162. سامية قايدي، التعدي على الأملاك الوقفية في الجزائر بعد الاستقلال، مجلة المعيار، العدد 16، ديسمبر 2016، ص ص 106، 125.

(52) زمال صالح، مبادئ تفويض المرفق العام في التشريع الجزائري، قراءة في أحكام نص المادة 209 من المرسوم الرئاسي رقم 247/15، جوليات جامعة الجزائر 1، العدد 32، ج 1، 2018، ص495.

(53) المرسوم الرئاسي رقم 247/15 المؤرخ في 2015/09/16 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، ج ر رقم 50، صادرة بتاريخ 2015/09/20، ص03.

(54) عرّفت المادة 207 من المرسوم الرئاسي تفويض المرفق العام بأنّه " يمكن للشخص المعنوي الخاضع للقانون العام المسؤول عن مرفق عام، أن يقوم بتفويض تسييره إلى مفوض له، وذلك مالم يوجد حكم تشريعي مخالف، ويتم التكفل بأجر المفوض له، بصفة اساسية، من استغلال المرفق العام".

(55) بركيبة حسام الدين، تفويض المرفق العام مفهوم جديد ومستقل في إدارة المرافق العامة، مجلة المفكر، العدد 12، جوان 2017، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص528.

(56) زمالي صالح، المرجع نفسه، ص497.

(57) المرسوم التنفيذي 199/18 المؤرخ في 2018/08/02 المتعلّق بتفويض المرفق العام، ج ر رقم 48، صادرة بتاريخ 2018/08/05، ص04.

(58) وحسب المواد 07، 60، 61 من المرسوم التنفيذي 199/18 المذكور سابقا، فإنّ عقد المناولة يشترط أن: تنصّ عليه اتفاقية تفويض المرفق العام صراحة، تكون متطلبات التسيير شرطا لإبرام عقد المناولة، تكون المناولة جزئية (لا تتعدّى 40 بالمائة من اتفاقية التفويض)، وأن يبقى المفوّض له مسؤولا في مواجهة المفوّض.

(59) بركيبة حسام الدين، المرجع السابق، ص531.

(60) المنشأ بموجب القرار الوزاري المترك المؤرخ في 1999/03/02 المتضمن إنشاء صندوق مركزي للأملاك الوقفية، ج ر رقم 32، صادرة بتاريخ 1999/05/02، ص 18.

(61) مع التحفظ على التكييف القانوني والشرعي لهذه الصيغة خاصة في حالة تعرّض المشروع للخسارة.

(62) بركيبة حسام الدين، المرجع نفسه، ص532.

(63) راجع المواد 52 – 57 من المرسوم التنفيذي 199/18 المذكور أعلاه.

(64) المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 المحدّد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها، ج ر رقم 02، صادرة بتاريخ 1998/12/02، ص15.