

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

UNIVERSITE DU 20 AOUT 1955 - SKIKDA  
FACULTE des Sciences Economiques,  
Commerciales et Sciences de Gestion



جامعة 20 أوت 1955 - سكيكدة  
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية  
وعلوم التسيير

السنة الجامعية: 2023 / 2024

شهادة الترخيص بإيداع مذكرة ماستر أكاديمي لدى المكتبة

أنا الممضي أسفله الأستاذ: **حنياف علبية**؛ الرتبة العلمية: **أستاذ محاضر**  
**المشرف على مذكرة الماستر والموسومة بـ: دور المحارف في ملاءمة تمويل العقار**  
**دراسة حالة**

من إنجاز الطالبين:

(1) **عبد الواحد بورهاكي**

(2)

القسم: **العلوم الاقتصادية**

التخصص: **إقتصاد نقدي بنكي**

تاريخ المناقشة: **30 جوان 2024**

أشهد أن الطالب (ة) قد قام بالتعديلات والتصحيحات المطلوبة من طرف لجنة المناقشة، وأن المطابقة بين النسخة الورقية والنسخة الإلكترونية قد استوفت جميع شروطها. وبإمكانه إيداع النسخ الورقية والإلكترونية.

سكيكدة في:

تأشير رئيس القسم



تأشير الأستاذ المشرف

**Diagh**

ملاحظة هامة: لا تقبل أي شهادة من دون توقيع ومصادقة.



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة 20 أوت 1955 - سكيدة  
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير  
قسم العلوم الاقتصادية

عنوان المذكرة

دور المصارف الإسلامية في تمويل العقارات  
دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط وكالة عزابة

مذكرة ضمن متطلبات الحصول على شهادة ماستر أكاديمي في شعبة العلوم الاقتصادية  
تخصص: اقتصاد نقدي و بنكي

تحت إشراف:  
- أ/ ضياف عليّة

من إعداد:  
- بورطالي عبدالواحد

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
شرون عز الدين	أستاذ التعليم العالي	جامعة 20 أوت 1955 سكيدة	رئيسا
أرزبوقات مولود	أستاذ محاضر "أ"	جامعة 20 أوت 1955 سكيدة	ممتحنا
ضياف عليّة	أستاذ محاضر "أ"	جامعة 20 أوت 1955 سكيدة	مقررا

السنة الجامعية: 2024/2023



السنة الجامعية: 2024 / 2023

تعهد

أنا الممضي أسفله الطالب (ة): عبد الواحد بورطاي؛

تاريخ الميلاد: 31 10 1989 مكان الميلاد: عزاية

عنوان الإقامة: حي 200 مسكن شارع 4 عزاية

الكلية: كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

القسم: قسم العلوم الاقتصادية التخصص: إقتصاد للتدبير والتسيير

أصرح بأن مذكرة الماستر الموسومة بـ:

"دور المصارف الإسلامية في تمويل العقارات دراسة حالة"

والمودعة بعنوان السنة الجامعية: 2024 / 2023؛

تحت إشراف (ة) الأستاذ (ة): حنيفة علية

أقر بأنها عمل أصيل لي وحدي، ولم يسبق تقديمها في أي عمل بأي شكل من الأشكال كاملة أو جزء منها، وأنها خالية من كل أشكال السرقات العملية وأتحمّل كامل المسؤولية القانونية والأخلاقية لما ورد في المذكرة، كما أتعهد أنني التزمت في إنجازها بأساليب التوثيق المعتمدة والسليمة الضامنة لكافة حقوق الملكية الفكرية لأصحابها الأصليين. وفي حالة الإخلال بأي شرط من شروط هذا التعهد، ألتزم بكل المتابعات والإجراءات التي ستتخذها إدارة الكلية بحقي.

نظر للمصادقة في: 2024 06 19

السيد: عبد الواحد بورطاي

بطاقة التعريف: 2024 06 19

تاريخ التوقيع: 2024 06 19

السيد: عبد الواحد بورطاي

السيد: عبد الواحد بورطاي

السيد: عبد الواحد بورطاي

السيد: عبد الواحد بورطاي

السيد: عبد الواحد بورطاي

السيد: عبد الواحد بورطاي



اسم ولقب وتوقيع الطالب (ة)

عبد الواحد بورطاي

[Signature]



السنة الجامعية: 2024 / 2023

استمارة إيداع مذكرة ماستر أكاديمي

أنا الممضي أسفله الأستاذ: خيارف علي؛ الرتبة العلمية: أستاذ معاصر  
المشرف على مذكرة ماستر أكاديمي والموسومة بـ:

" دور المصارف الإسلامية في تمويل العقارات - دراسة حالة "

"

من إنجاز الطالب: بورطالي عبد الواحد  
القسم: العلوم الاقتصادية  
التخصص: إقتصاد نفسي ونسبي

أوافق على إيداع المذكرة لدى القسم وذلك لاستيفائها جميع الشروط العلمية والمنهجية التي تسمح بالمناقشة العلنية.

سكيكدة في: 2024/06/13

اسم ولقب وتوقيع الطالب (ة)

عبد الواحد بورطالي

تأشير الأستاذ (ة) المشرف (ة)

# الشكر

بعد بسم الله الرحمن الرحيم:

“ وَإِن تَعُدُّوا نِعْمَةَ اللَّهِ لَا تُحْصُوهَا ۗ إِنَّ اللَّهَ لَغَفُورٌ رَّحِيمٌ ”

نشكر الله عز وجل

الذي أنار لنا طريق العلم والمعرفة

و أعاننا على القيام بواجبنا ووفقنا لإنجاز هذا العمل

كما نشكر كل من ساعدنا

من قريب أو بعيد وخاصة أساتذتنا الأفاضل

والأستاذة المشرفة التي نشكرها جزيل الشكر

على مساعدتها وتوجيهها لنا.

عبد الواحد بورطالي.

# الإهداء

نحمد الله عز وجل على منه و عونه لإتمام هذا البحث.

إلى الذين وهبونا كل ما يملكون حتى نحقق لهم آمالهم، إلى من كانوا يدفعوننا قدما نحو  
الأمام لنيل المبتغى

إلى الذين امتلكوا الإنسانية بكل قوة، إلى الذين سهروا على تعليمنا بتضحيات جسام، إلى  
أساتذتنا الأوائل في الحياة، إلى الغالبيين على قلوبنا أطال الله في أعمارهم

إلى اللذين وهبونا فلذات أكبادهم و كل العطاء و الحنان ، أبائنا و أمهاتنا، اللذين رعوننا  
حق الرعاية و كانوا سند لنا في الشدائد، و كانت دعواتهم لنا بالتوفيق، نتبعونا خطوة خطوة  
في عملنا،

جزاهم الله عنا خير الجزاء في الدارين

كما نهدي ثمرة جهودنا لأستاذتنا الكرام

وإلى كل من يؤمن بأن بذور نجاح التغيير هي في ذواتنا وفي أنفسنا قبل أن تكون في أشياء  
أخرى

قال الله تعالى: "اللَّهُ نُورُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ ۗ مَثَلُ نُورِهِ كَمِشْكَاةٍ فِيهَا مِصْبَاحٌ ۗ  
الْمِصْبَاحُ فِي زُجَاجَةٍ ۗ الزُّجَاجَةُ كَأَنَّهَا كَوْكَبٌ دُرِّيٌّ يُوقَدُ مِنْ شَجَرَةٍ مُبَارَكَةٍ زَيْتُونَةٍ لَا شَرْقِيَّةٍ  
وَلَا غَرْبِيَّةٍ يَكَادُ زَيْتُهَا يُضِيءُ وَلَوْ لَمْ تَمْسَسْهُ نَارٌ ۗ نُورٌ عَلَى نُورٍ ۗ يَهْدِي اللَّهُ لِنُورِهِ مَنْ  
يَشَاءُ ۗ وَيَضْرِبُ اللَّهُ الْأَمْثَالَ لِلنَّاسِ ۗ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ (35)"

الآية 35 من سورة النور.

	فهرس المحتويات
	شكر
	إهداء
	ملخص
	قائمة المحتويات
	قائمة الجداول
	قائمة الأشكال
	قائمة الملاحق
أ-ج	المقدمة العامة
<b>الفصل الأول: الإطار النظري للصيرفة الاسلامية و التمويل العقاري</b>	
5	تمهيد
6	المبحث الأول: الإطار النظري للبنوك الإسلامية و التمويل العقاري.
6	المطلب الأول: البنوك الإسلامية و أساليب التمويل المصرفية
21	المطلب الثاني: الاطار النظري للتمويل العقاري
30	المبحث الثاني: أساليب التمويل الإسلامية للتمويل العقاري
30	المطلب الأول: صيغ التمويل الإسلامية الملائمة للتمويل العقاري
34	المطلب الثاني : آلية التمويل العقاري في البنوك الإسلامية
34	المبحث الثالث: الدراسات السابقة والقيمة المضافة
34	المطلب الأول: الدراسات باللغة العربية
37	المطلب الثاني: تحليل الدراسات السابقة و القيمة المضافة
39	خلاصة الفصل
<b>الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للدراسة</b>	
41	تمهيد
42	المبحث الاول: تقديم عام حول الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، cnep banque وكالة عزابة
42	المطلب الأول: التعريف بالصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، cnep banque وكالة عزابة
43	المطلب الثاني: التعريف بمصلحة التربص بنك التوفير والاحتياط - عزابة
44	المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي للمؤسسة، بنك التوفير والاحتياط - عزابة
44	المطلب الرابع: الخدمات و الصيغ المصرفية التي يقدمها البنك
49	المبحث الثاني: دراسة حالة تمويل السكن بصيغة المرابحة بالصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط وكالة عزابة
49	المطلب الأول: تمويل مسكن بصيغة المرابحة
56	خلاصة الفصل
58	خاتمة
61	قائمة المراجع
66	الملاحق

## قائمة الجداول

49

مراحل طلب تمويل عقاري بصيغة المرابحة

قائمة الأشكال

31	التصوير البياني للعلاقات التعاقدية لصيغة المشاركة المنتهية بالتمليك
32	التصوير البياني للعلاقات التعاقدية لصيغة بيع المرابحة للأمر بالشراء
44	الهيكل التنظيمي لبنك التوفير والاحتياط - عزابة -

قائمة الملاحق	
01	شهادة المطابقة الشرعية (النافذة الإسلامية)
02	شهادة المطابقة الشرعية (تمويل عقاري بالمرابحة)
03	طلب تمويل
04	بطاقة معلومات
05	وعد بالشراء
06	فاتورة تقديرية من طرف الموثق (البنك بصفته المشتري الاول)
07	فاتورة تقديرية من طرف الموثق (الزبون بصفته المشتري الثاني)
08	عقد تمويل بالمرابحة

# المقدمة العامة

## المقدمة العامة

حاضرا يؤدي التمويل العقاري دورا هاما و فعالا في دور الفرد و المجتمع ، خاصتا السكنية منها ما يتطلب تمويلها من رؤوس أموال كبيرة مقارنة بتمويل المنقولات ، كما يسهم في تنشيط السوق العقاري و تحريك عجلة قطاعه، و من خلال هذا تستخدم البنوك الإسلامية صيغ تمويلية مختلفة نحو ما هو قائم على مفهوم الملكية كالمشاركة و المضاربة و ما هو قائم على مفهوم المديونية مثل المرابحة.

مع التطور الحاصل اتجاه التمويل العقاري سواء على الصعيد الدولي أو العالمي، تم إنشاء أول بنك لتمويل السكن بالجزائر سنة 1964 و اشتهر بكونه مستودع للمدخرات الصغيرة للأفراد و تشجيعه للإدخار في مجال السكن ، ثم انتهج العمل بهذا النوع من الإئتمان ببنوك معينة كالقرض الشعبي الجزائري و بنك التنمية المحلية و عليه سعت الجزائر إلى تغيير معدل الفائدة و مراجعة معدل الضريبة، وهذا ما يتطابق مع قواعد الشريعة الإسلامية المتعلقة بإلغاء الربا ، كما ركزت على تطوير القطاعات و الأنشطة الاقتصادية دون إغفال التوازن و العدالة في توزيع المنافع و المخاطر الحاصلة كذلك مختلف الصيغ التمويلية.

وعليه يمكن طرح الإشكالية التالية:

**ماهي الأساليب المعتمدة من طرف البنوك الإسلامية في تمويل العقارات؟**

ومن خلال هذه الإشكالية بمكتنا طرح الأسئلة الفرعية التالية :

- فيما يتمثل دور البنوك الإسلامية في تمويل العقارات؟
- ما مدى مشروعية صيغ التمويل المتبعة في البنوك الإسلامية؟
- إلى أي مدى يسهم الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط في تنمية القطاع العقاري في الجزائر؟

**الفرضيات:**

- تستند أعمال البنوك الإسلامية في مشروعيتها على المجامع الفقهية و لجنة الرقابة الشرعية
- اعتماد الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط على عدة صيغ للتمويل
- حداثة صندوق التوفير والإحتياط في مجال الصيرفة الإسلامية جعلته لا يولي أهمية كبيرة للقطاع العقاري

**مبررات اختيار الموضوع :**

- القيمة العلمية وتعلقه بالواقع ومواكبته هذا العصر .

## المقدمة العامة

- محاولة إلقاء الضوء على صيغ تمويل البنوك الإسلامية للقطاع العقاري
- تفاقم ظاهرة ارتفاع أسعار العقار وتدني القدرة القرائية للمواطن
- ارتباط موضوع البحث بمجال التخصص

### أهمية الدراسة :

نظرا لاهتمام العديد من الباحثين بالنظام المالي الإسلامي والبنوك الإسلامية وذلك لقدرتها على امتصاص تأثير الأزمات وأصبح بشكل واضح انتشار البنوك الإسلامية والدور الذي تلعبه في تمويل القطاع العقاري ومحاولة إيجاد بديل للتمويل التقليدي

### أهداف الدراسة :

من خلال هذه الدراسة نسعى إلى تحقيق الأهداف التالية:

- محاولة التعريف بالبنوك الإسلامية وأهميتها.
- معرفه مدى مساهمة البنوك الإسلامية في تمويل القطاع العقاري في الجزائر
- تسليط الضوء على الصيغ التي تعتمد عليها البنوك الإسلامية في التمويل وخاصة صيغ التمويل العقاري

### - منهجية الدراسة :

من أجل اختبار الفرضيات والإجابة على الإشكالية المطروحة اعتمدت هذه الدراسة على:

- المنهج الوصفي قصد إستعاب الإطار النظري وفهم معالم الموضوع مع إدراج المنج التحليلي في الإطار التطبيقي المتعلق بدراسة حالة من خلال تحليل مختلف الوثائق المتحصل عليها من صندوق التوفير والإحتياط

### حدود الدراسة :

بهدف معالجة إشكاليه محل الدراسة وتحقيق أهدافها تم وضع محددات و إبعاد تتمثل في:

**الحدود الموضوعية :** موضوع التمويلات المقدمة من طرف البنوك الإسلامية و الصيغ التي تعتمد عليها لتمويل العقارات

## المقدمة العامة

- الحدود المكانية : تمت الدراسة الميدانية في الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط الذي تأسس سنة 1964

- الحدود الزمانية : استندت الدراسة على معلومات وتقارير مقدمة من طرف البنك لسنة 2024  
هيكل الدراسة :

استهلّت الدراسة بمقدمة تضمنت العديد من العناصر التي من شأنها تقديم الموضوع والإطاحة ببعض جزئياته واختتمت بخاتمة تضمن أهم النتائج المتوصل إليها.

أما صلب الموضوع تم تقسيمه إلى فصلين الأول الإطار النظري للبنوك الإسلامية و التمويل العقاري حيث تناولنا فيه ثلاث مباحث المبحث الأول الإطار النظري للبنوك الإسلامية و التمويل العقاري اما المبحث الثاني تناولنا في أساليب التمويل الإسلامية للتمويل العقاري والمبحث الثالث عبارة عن دراسات سابقة والقيمة المضافة

أما الفصل الثاني الإطار التطبيقي للدراسة تناولنا فيه مبحثين المبحث الأول تقديم عام حول الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط أما المبحث الثاني عبارة دراسة حالة تمويل السكن بصيغة المرابحة بالصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة عزابة

صعوبات الدراسة :

- صعوبة الحصول على بعض الوثائق متعلقة بالموضوع

- العدد القليل للبنوك الإسلامية في الجزائر

- ندرة الدراسات التي تناولت حالة الجزائر

# الفصل الأول:

الإطار النظري للصيرفة

الإسلامية و التمويل العقاري

تمهيد

لقد أصبحت البنوك الإسلامية جزءا من المنظومة المصرفية العالمية، واستحوذت على مكانة هامة في مختلف الدول خاصة الإسلامية والعربية، ذلك أنها تستند في أعمالها وخدماتها إلى قواعد الشريعة الإسلامية، ومقاصدها وأحكامها.

المبحث الأول: الإطار النظري للبنوك الإسلامية و التمويل العقاري

المطلب الأول: البنوك الإسلامية و أساليب التمويل المصرفية

### 1- تعريف البنوك الإسلامية

تعددت مفاهيم البنوك الإسلامية والبحوث المتتالية لها لكنها تصب في مجرى واحد، وهو أن البنوك الإسلامية مؤسسات مالية تتقيد في أنشطتها بمبادئ الشريعة الإسلامية،

هناك عدة تعاريف للبنوك الإسلامية نذكر منها ما يلي:

يعرف البنك الإسلامي على أنه: "مؤسسات مالية مصرفية لتجميع الأموال وتوظيفها بما يخدم بناء مجتمع التكامل الإسلامي وتحقيق عدالة التوزيع ووضع المال في المسار الإسلامي"<sup>1</sup>

كما يعرف بأنه: "المؤسسة المالية الحديثة التي تلتزم بأحكام الشريعة الإسلامية ومبادئها في المعاملات المدنية ولاسيما النقود وتعتمد على تجميع الأموال بطرق شرعية واستثمارها وتنميتها بأساليب وأدوات مشروعة، لمصلحة المشتركين، هادفة إلى إعادة بناء المجتمع المسلم وتحقيق أفاق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وتفعيل متطلبات التعاون الإسلامي بحسب الأصول الشرعية"<sup>2</sup>

و عرف أيضا بأنه: "مؤسسة مالية نقدية تقوم بالأعمال، والخدمات المالية، والمصرفية، وجذب الموارد النقدية وتوظيفها توظيفا فعالا يكفل نموها، وتحقيق أقصى عائد منها، وبما يحقق أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية في إطار أحكام الشريعة الإسلامية السمحاء."<sup>3</sup>

ونلاحظ من التعاريف السابقة أنه الاختلاف في كون المصارف الإسلامية هي مؤسسات مالية مصرفية تعمل على تلقي الأموال، وتوظيفها في الأنشطة التي تتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية بحيث تهدف إلى تحقيق مجموعة من الأهداف تخدم مصلحة الفرد والمجتمع ككل.

<sup>1</sup>عوف محمود الكفراوي، "بحوث في الاقتصاد الإسلامي"، مؤسسة الثقافة الإسلامية، الإسكندرية، 2000، ص: 277.

<sup>2</sup>وهبة الزحيلي، "المعاملات المالية المعاصرة"، دار الفكر، دمشق، سورية، 2003، ص: 516.

<sup>3</sup>محمود محمد العجلوني، "البنوك الإسلامية"، دار المسيرة، عمان، ط4، 2010، ص: 110.

## 2- خصائص البنوك الإسلامية

تتميز المصارف الإسلامية بمجموعة من الخصائص نذكر منها<sup>1</sup>:

### أولاً: عدم التعامل بالربا

وهي صفة مميزة للبنك الإسلامي وبدونها يصبح كأي بنك ربوي، فالفائدة هي سمة أساسية من سمات القروض الربوية وبالتالي فالبنوك الإسلامية لا تتعامل بالفائدة أيا كانت صورتها وأشكالها أخذا وعطاء، وبهذا ينسجم البنك الإسلامي مع البيئة السليمة للمجتمع الإسلامي ولا يتناقض معها

### ثانياً: الاستثمار في المشاريع الحلال:

البنوك الإسلامية بنوك تنموية بالدرجة الأولى، وهي محكومة في تعاملاتها بأحكام الشريعة الإسلامية وهذا ما يدفعها إلى استثمار وتمويل المشاريع التي تحقق الخير للبلاد والأفراد ومنه ال يجوز للبنك الإسلامي إنتاج أو تمويل أو استيراد أو تصنيع السلع المحرمة تحريماً قطعياً أما البنوك الربوية فتعتمد على الفائدة أخذاً وعطاءً وعلى دعم الاحتكارات.

### ثالثاً: تجميع الأموال المعطلة ودفعها إلى مجال الاستثمار الحلال :

لقد كان من أهم أسباب إنشاء البنوك الإسلامية حل مشكلة المسلمين الأغنياء وصغار المستثمرين الراضين ألي تعامل مع البنوك التقليدية، مما أدى بها إلى تجميع الفائض من الأموال المجمدة، ودفعها إلى مجال الاستثمار في مشروعاتها التنموية المختلفة تجارية كانت، أم زراعية، أم صناعية، وفي ذلك قد حققت نجاحاً باهراً في تحريك تلك الأموال وجعلها أداة فعالة في خدمة المسلمين.

### رابعاً: إحياء نظام الزكاة:

أقامت البنوك الإسلامية صناديق خاصة لجمع الزكاة تتولى إدارتها من خلال إيصال هذه الأموال الى بنوكها المحددة شرعاً، وبذلك فالبنوك الإسلامية تؤدي فريضة اهلل على هذه الأمة، إضافة الى الجانب الاقتصادي الذي تؤديه أموال هذه الفريضة (الزكاة) إذا ما قام البنك باستثمار الفائض من تلك الأموال وتنميتها.

1 محمد حربي إدارة المصارف الإسلامية دار وائل للنشر عمان الاردن ط1 2010 ص 91

### خامسا: تسيير وتنشيط التبادل التجاري بين الدول الإسلامية

وذلك من خلال تعاون هذه البنوك وتبادل الخبرات فيما بينها، وتقديم كل منها ما يستطيع تقديمه للآخر، شأنها في ذلك شأن البنوك الربوية التي تسود العالم اليوم، وهي بذلك تجعل الحركة التجارية بين الشعوب الإسلامية تسير نحو التقدم.

### سادسا: ربط التنمية الاقتصادية بالتنمية الاجتماعية

حيث أن البنوك الإسلامية بطبيعتها تربط بين الجانبين المادي والروحي، عن طريق منح القروض الحسنة، وجمع الزكاة وتوزيعها على مستحقيها، وتنمية الوعي الادخاري لدى الأفراد من أجل تعبئة الادخارات واستثمارها في مشاريع اقتصادية نافعة تحقق مصالح المجتمع الإسلامي وتراعي أهدافه.

### 3- الصيغ المصرفية في البنوك الإسلامية

#### 3-1- الصيغ المعتمدة على تقاسم الأرباح

إن التمويل الطويل المدى، يعد المبدأ الذي اختارته البنوك الإسلامية كأساس لعملها، عوض التعامل في النقود والديون على سبيل الإتجار، كما هو الحال في البنوك التقليدية. هذا التوظيف يتم وفق آليات أو أدوات تمويلية خاصة، تتطوي على درجة كبيرة من الأهمية، وتتمثل خاصة في كل من آليتي المشاركة و المضاربة حيث يندرج كل منهما ضمن مبدأ واحد هو مبدأ المشاركة في الربح كالخسارة، غير أن كل واحد منهما يختص بتمويل معين وبفئة معينة

#### 3-1-1- التمويل وفق آلية المضاربة

يعتبر التمويل وفق آلية المضاربة، من أهم الوسائل التي تبرز تفرد النظام المصرفي الإسلامي وتفوقه في مجال التمويل من ناحية التنظيم السليم للعلاقة المتوازنة بين رأس المال وجهد الإنسان، وهذا النوع من التزاوج يعبر بكل وضوح عن المنهج العلمي الذي يعالج به نظام الإسلام الخلل الاجتماعي الذي يتصدع به بناء المجتمع، إذا لم تكن هناك فرصة متاحة للقادرين على العمل لينالوا حظهم في مجتمعهم بصفتهم شركاء وليس مجرد باحثين عن العمل.

فالمضاربة نظام تمويلي إسلامي، يقوم من خلاله البنك الإسلامي بتسخير المال لكل قادر على العمل وراغب فيه بحسب خبرته وبراعته والكفاءات العلمية والعملية التي يتمتع بها، وهي تعتبر أحد البدائل الأساسية للتعامل بالفوائد الذي توصلت إليه البنوك الإسلامية، والذي يُعد الإطار العام لنشاطها، والسمة الرئيسية المميزة لطبيعتها الخاصة وفلسفتها المذهبية.

المضاربة عقد من عقود الاستثمار، يقوم في جوهره على التأليف بين رأس المال والعمل في تكامل اقتصادي، يحقق مصلحة الملاك والعمال على حد سواء. والمضاربة كمصطلح فقهي تعرف على أنها : «عقد خاص بين مالك رأس المال والمستثمر على إنشاء تجارة، يكون رأسمالها من الأول والعمل على الآخر ، ويحددان حصة كل منهما من الربح بنسبة مئوية، فإن ربح المشروع تقاسم الربح وفقا للنسبة المتفق عليها، وإذا ظل رأس المال كما هو لم يزد ولم ينقص، لم يكن لصاحب المال إلا رأس ماله وليس للعامل شيء. وإن خسر المشروع وضاع جزء من رأس المال أو كله تحمل صاحب المال الخسارة<sup>1</sup> أي الخسارة المالية، ويكون الطرف الثاني قد خسر جهده ووقته بشرط ألا يكون قد قصر أو خالف ما اشترطه عليه صاحب المال<sup>2</sup> ، وإذا ثبت العكس فإنه في هذه الحالة يكون ملزما بضمان الخسارة أي ردها.

أما المضاربة كمصطلح قانوني معروف في الأنظمة القانونية الوضعية، فنجد أن له معنى واحد وأسماء متعددة، تدل كلها على عقد واحد هو عقد المضاربة<sup>3</sup> ، والذي يمكن تعريفه بصفة عامة على أنه عقد بين طرفين يتفقان على أن يدفع أحدهما (صاحب المال للآخر (المضارب) مالا معيناً على سبيل الاتجار، مقابل اقتسام الربح بينهما إن وجد، أما الخسارة فيتحملها صاحب المال وحده. " . قد تكون مطلقة (الفرع الأول) أو مقيدة (الفرع الثاني)

#### الفرع الأول مضاربة مطلقة Moudarabaa absolue

مضاربة تكون فيها للمضارب الحرية المطلقة ، لا يكون مقيد بمكان أو زمان أو متعامل معين، و

لا يعود الى مقرض الأموال (البنك) إلا عند نهاية المضاربة.

#### الفرع الثاني مضاربة مقيدة Moudarabaa restreinte

مضاربة يقيد فيها البنك عميله المضارب بفرض شروط و ضوابط، من حيث تحديد تجارة محدّدة أو نشاط محدّد ، يؤدي مخالفة العميل لها إلى مسألته.

رأت البدايات الأولى التي قامت للتنظير لفكرة البنوك الإسلامية أن عقد المضاربة في الفقه الإسلامي، هو الأساس الشرعي الملائم الذي يمكن الاعتماد عليه لإقامة هذه البنوك، إلا أن التطبيق

<sup>1</sup> محمد باقر الصدر، البنك اللاروي في الإسلام، دار التعارف للمطبوعات، لبنان، 1990، ص25.

<sup>2</sup> Algabid Hamid, les banques islamiques, economica, Paris, 1990, p78.

<sup>3</sup> عجة الجبالي عقد المضاربة (القراض) في المصارف الإسلامية، مذكرة ماجستير منشورة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، بدون طبعة 2006، ص 29-30

العملي لهذه الآلية من طرف البنوك الإسلامية، لم يكن بمثل الصورة التي عرفت بها في الفقه الإسلامي القديم، حيث أدخلت عليها عدة تغييرات حتى تكون منسجمة مع طبيعة النشاط المصرفي الإسلامي الحديث، هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإنه على الرغم من التقدم النسبي لتجربة المضاربة المصرفية إلا أن الاستخدام المصرفي لهذه الآلية نتج عنه العديد من المشاكل والصعوبات، جعلت الكثير من البنوك الإسلامية تتراجع عن استخدامها كأداة في التمويل المصرفي التي ترجع إلى الطبيعة الخاصة لهذه الآلية والتي تجعل العمليات المنفذة عن طريقها أكثر مخاطرة، الأمر الذي جعل الكثير من البنوك الإسلامية تتردد كثيرا في استعمالها، نظراً لأنها لا تتوفر على أغلب المعايير الضرورية في أي مشروع طالب

للمويل، أهمها المعرفة الكاملة بالمتعاملين من حيث الكفاءة والوضعية في السوق، وأخلاقيات التعامل المالي<sup>1</sup>

هذا ما دفع البنوك الإسلامية إلى البحث عن صيغ أخرى تتجاوز بها هذه الثغرات والعقبات فلجأت إلى مبدأ سهل في التطبيق ويضمن لها فرصاً أكبر للتوظيف السريع للأموال، هو مبدأ الهامش الربحي

## 2-1-3- التمويل وفق آلية المشاركة

يُعد توظيف الأموال وفق آلية المشاركة من أهم الأساليب التمويلية التي تستخدمها البنوك الإسلامية بفاعلية باعتبارها أساساً بنوك مشاركة وأحد جوانب تميزها وتفردها عن غيرها من البنوك الأخرى. والمشاركة باعتبارها صيغة من صيغ التمويل لها مرجعية فقهية، حيث تعرض فقهاء الشريعة الإسلامية إلى الشركة<sup>2</sup> في باب المعاملات، ووضعوا لها ضوابط وأحكام جعلت البنوك الإسلامية تطبقها بشكل معاصر، يسمح لها بتلبية حاجات الممولين.<sup>3</sup> يمكن تعريفها على أنها ذلك العقد الذي بمقتضاه

<sup>1</sup> عائشة المالقي الشرقاوي، ، البنوك الإسلامية - التجربة بين الفقه والقانون والتطبيق - رسالة دكتوراه منشورة في العلوم القانونية، المركز الثقافي العربي، بيروت ، 2000، ص340.

<sup>2</sup> إبراهيم عبد الرحمن إبراهيم، علاقة المصارف الإسلامية مع غيرها من المصارف مجلة الصراط، السنة السادسة، العدد الحادي عشر، جمادى الثانية 1426هـ، جويلية 2005، ص165. عبد الله بن محمد بن أحمد الطيار، البنوك الإسلامية بين النظرية والتطبيق، دار الوطن، الرياض، الطبعة الثانية، 1994، ص 88 - الكفراوي عوف محمود ، البنوك الإسلامية - النقود والبنوك والنظام الإسلامي - مركز الإسكندرية للكتاب، مصر ، 1998، ص 142 ومحمود محمد بابلي المصارف الإسلامية ضرورة حتمية، المكتب الإسلامي، بيروت، الطبعة الأولى، 1989، ص7 وما بعدها

<sup>3</sup> محمد شيخون المصارف الإسلامية - دراسة في تقويم المشروع الدينية - ، دار وائل للطباعة والنشر، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2002، ص119. وهندي منير إبراهيم، شبهة الربا في معاملات البنوك التقليدية والإسلامية، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2000، ص45

يشترك اثنين أو أكثر في كل من رأس المال والعمل على أن يتقاسما العائد ربحاً أم خسارة حسب ما اتفق عليه مسبقاً في إطار المعاملات

الشرعية.<sup>1</sup> نستخلص من هذا التعريف الفقهي أنه يقترب كثيراً من التعريف القانوني لعقد الشركة الذي أورده المشرع الجزائري في المادة 416 من القانون المدني<sup>2</sup> التي تنص على أن «الشركة عقد بمقتضاه يلتزم شخصان طبيعيان أو اعتباريان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة من مال أو عمل أو نقد بهدف اقتسام الربح الذي قد ينتج أو تحقيق اقتصاد أو بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة، كما يتحملون الخسائر التي قد تتجر عن ذلك.»

أما المشاركة في البنوك الإسلامية باعتبارها صيغة من صيغ التمويل، فإنها تعرف على أنها ذلك العقد الذي يلتزم بمقتضاه البنك الإسلامي بالمساهمة في رأس مال مشروع معين مع العميل الذي يقدم الجزء الباقي من رأس المال، ويكون ذلك وفق الشروط المتفق عليها بين الطرفين. كما اعتبرها المشرع الجزائري من منتجات الصيرفة الإسلامية طبقاً للمادة 2 من النظام 200-2002 وعرفها في المادة السادسة منه على أنها: " عقد بين بنك أو مؤسسة مالية وواحد أو عدة أطراف بهدف المشاركة في رأسمال مؤسسة أو في مشروع أو في عمليات تجارية من أجل تحقيق أرباح. قد تأخذ هذه الصيغة شكل مشاركة دائمة مشاركة متناقصة، أو مشاركة قصيرة الأجل. التي تختلف عن بعضها البعض حسب مايتبين في الفروع التالية:

#### الفرع الأول مشاركة دائمة Moucharaka permanente

مشاركة يقوم فيها البنك أو المؤسسة المالية بتمويل جزء من رأس مال المشروع، يشترك بموجبها في ملكيته وإدارته وتسييره والإشراف عليه. تأخذ هذه المشاركة شكل قانوني محدد (كشركة مساهمة) تستمر إلى حين اتفاق الطرفين على إنهاؤها تسمى أيضاً مشاركة ثابتة.

#### الفرع الثاني - مشاركة متناقصة Moucharaka degressive

مشاركة تقوم على تنازل البنك أو المؤسسة المالية عن حصته من ملكية المشروع الذي شارك في تمويله، بعد قيام العميل المشارك برد مبلغ الأموال المستثمرة من عوائد المشروع أو من مصادر خارجية

<sup>1</sup> الطيب داودي مداخلة بعنوان : البديل التمويلي للاستثمار لمواجهة الآثار المحتملة لاقتصاد السوق في الملتقى الدولي حول أخلاق الإسلام واقتصاد السوق" المنعقد بالمجلس الإسلامي الأعلى خلال الفترة 29 - 27 مارس 2006  
<sup>2</sup> الأمر رقم 58 - 75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 10 - 05 المؤرخ في 20 يونيو 2005 الجريدة الرسمية رقم 44 الصادرة في 26/06/2005

دفعة واحدة أو على دفعات حسب الشروط المتفق عليها وطبيعة العملية. تسمى أيضا مشاركة منتهية بالتملك

### الفرع الثالث - مشاركة قصيرة الأجل Moucharaka a court terme

مشاركة يساهم فيها البنك أو المؤسسة المالية بجزء من رأس مال المشروع لدورة انتاج واحدة من النشاط الاقتصادي

إن قيام البنوك الإسلامية بتوظيف الأموال وفق آلية المشاركة، يبرز الدور التمويلي الفعال الذي تلعبه هذه الأخيرة، بحيث تستطيع أن تساهم مساهمة كبيرة في تمويل المشاريع الاستثمارية المختلفة، وبالتالي تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية من خلال زيادة رأس المال وتشجيع الاستثمار.

### 3-1-3- المزارعة:

**المزارعة:** هي الأداة الخامسة من أدوات توظيف الأموال المتاحة للبنوك الإسلامية، والتي يمكن من خلالها ليس فقط تشغيل أموال البنك وتحقيق الأرباح وإنما أيضا المساهمة في التنمية الزراعية واستغلال الأراضي المعطلة وتشغيل العمالة، وهذا الجزء سيوضح المقصود بالمزارعة وتحديد مشروعيتها وأركانها وأنواعها

### 1 / مفهوم المزارعة وحكمها الشرعي

#### (أ) مفهوم المزارعة :

- لغة: المزارعة مفاعلة من الزرع والإنبات جاء في لسان العرب زرع الحب يزرعه زراعا وزراعة بذرة وقيل الزرع: نبات كل شيء يحرث وقيل الزرع طرح البذر.<sup>1</sup>

- اصطلاحا: المزارعة هي المعاهدة على الزرع بين صاحب الأرض وبين المزارع على أن يقسم الحاصل بينهما بالحصص التي يتفقان عليها وقت العقد .

- هو عقد استثمار أراض زراعية بين صاحب الأرض وآخر يعمل في استثمارها على أن يكون المحصول مشركا بينهما بالحصص التي يتفقان عليها.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>شوقي بورقية ، الكفاءات التشغيلية للمصارف الإسلامية دراسات تطبيقية مقارنة، مرجع سبق ذكره، ص 20.

<sup>2</sup>حسين محمد سمحان، موسى عمر مبارك، عبد الحميد أبوصقري إدارة الاستثمار في المصارف الإسلامية بدون طبعة المنظمة العربية للتنمية الإدارية جامعة الدول العربية، القاهرة 2012 ص70.

- هي الاتفاق بين مالك الأرض أو من له حق التصرف فيها وبين الزارع على زرع الأرض بحصة من حاصلها.<sup>1</sup>

هي عقد مشاركة بين مالك الأرض والعامل فيها على استثمار الأرض بالزراعة بحيث

يكون الناتج مشتركاً ولكن على وفق حصص معلومة لكل منها ولأجل محدد.<sup>2</sup>

- هي إتفاق بين طرفين بين صاحب الأرض وبين من يريد الإستثمار فيها على أن يقسم الحاصل المشترك بينهما بالحصص التي يتفقان عليها أثناء العقد .

ب الحكم الشرعي في الكتاب والسنة: وتتمثل في:<sup>3</sup>

الكتاب: قوله تعالى: ( أَفَرَأَيْتُمْ مَا تَحْرُثُونَ (63) أَنْتُمْ تَزْرَعُونَهُ أَمْ نَحْنُ الزَّارِعُونَ) (64) " الآية 64 من سورة الواقعة وجه الدلالة تضمنت هذه الآية الكريمة برهانا قاطعا مثبتيا على البعث وامتنانا عظيماً على الخلق بخلق أرزاقهم، فقوله تعالى: أفأريتم ما تحرثون " يعني أريتم البذر الذي تجعلونه في الأرض بعد حرثها أي تحريكها وتسويتها أنتم تزرعونه أي تجعلونه زرعاً .

السنة: عن أبي هريرة رضي الله عنه قال : قال رسول الله صلى الله عليه وسلم " من كانت له أرضا فليزرعها أو ليمنحها لآخاه، فإن أبي فليمسك أرضه"، وذهب النوري إلى أن المزارعة جائزة بدليل أن النبي صلى الله عليه وسلم عامل أهل خيبر بشرط ما يخرج من ثمر أو زرع، ولأنها عقد شراكة بين المال والعمل، فتجوز كالمضاربة لدفع الحاجة، فصاحب المال قد لا يحسن الزراعة، والعامل يتقنها، فيتحقق بتعاونهما الخير والإنتاج والاستثمار .

<sup>1</sup> عبد الوهاب حيش الطعمة، دراسة في المحاسبة الإسلامية، طبعة 1، دار وائل ، الأردن، 2011، ص 82  
<sup>2</sup> نعم حسين نعمة، رعد محمد نجم المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية في الدول مجلس التعاون الخليجي الواقع والتحديات، مجلة القادسية

للعول الإدارية والاقتصادية، المجلد 12، العدد 2 2010، ص 141

<sup>3</sup> يعرب محمود ابراهيم الجبوري دور المصارف الإسلامية في التمويل والاستثمار، مرجع سبق ذكره، ص 124.

## 4-1-3- المساقاة:

## تعريف المساقاة وحكمها الشرعي

(أ) المساقاة: وتعني السقي وهي عقد على استغلال الأشجار وهي التي تبقى أصولها في الأرض أكثر من سنة كالنخيل والزيتون والحمضيات والتفاح والتي تعتبر كأصول ثابتة بين طرفين إحداها صاحب الأشجار والآخر يقوم على تربيتها وإصلاحها وفق حصة معلومة من ثمرها.

- هي عقد على مؤونة نمو النبات بقدر لا من غير غلته لا بلفظ بيع أو إيجار وصورتها أن تعقد شراكة بين شخصين إحداها مالك الأشجار يبحث عن من ينميها، والآخر يملك الجهد وذلك على أساس توزيع الناتج بينهما على أساس الاتفاق.<sup>1</sup>

هي عقد بين مالك شجر معين وبين عامل له خبرة بمعالجة الشجر وخدمته ورعايته وسقيه والعناية به على أن يقوم الأخير بخدمة الشجر مدة معلومة في مقابل نسبة شائعة من التمر الخارج من ذلك الشجر.<sup>2</sup>

## تعريف المساقاة وحكمها الشرعي

(ب) الحكم الشرعي: يمكن الاستدلال على مشروعية المساقاة مما ذهب إليه معظم الفقهاء إسنادا إلى ماروها البخاري ومسلم عن ابن عمر رضي الله عنهما أن رسول الله صلى الله عليه وسلم عامل أهل خيبر بشطر مما يخرج منها من ثمر أو زرع، وما رواه البخاري عن أبي هريرة رضي الله عنه أن الأنصار قالوا النبي صلى الله عليه وسلم إقتسم بيننا وبين إخواننا، أي المهاجرين النخيل، قال صلى الله عليه وسلم: لا، فقالوا: تكفونا المؤونة وشركا في الثمرة، قالوا: سمعنا وأطعنا.<sup>3</sup>

## 2-3- الصيغ المعتمدة على البيوع ( العائد الثابت):

إذا كان مبدأ المشاركة في الربح والخسارة تدرج تحته أساسا آليات المشاركة والمضاربة، فإن مبدأ الهامش الربحي يختلف عنه، حيث يضم آليات أخرى تتطوي على درجة كبيرة من الأهمية، تتمثل أساسا في المرابحة، السلم<sup>4</sup> و الإستصناع، بالإضافة إلى الإجارة التي اعتمدت فيها خاصة على نوع يطلق عليه حديثا بالاعتماد الإيجاري أو التأجير التمويلي، وبذلك انتقلت من مرحلة التمويل بالنقود إلى مرحلة

<sup>1</sup> صادق راشد الشمري، أساسيات الصناعات المصرفية الإسلامية، مرجع سبق ذكره، ص 77

<sup>2</sup> حمزة شوادر، علاقة البنوك الإسلامية بالبنوك المركزية، مرجع سبق ذكره، ص 201

<sup>3</sup> محمد محمود العجلوني البنوك الإسلامية، مرجع سبق ذكره، ص 279

<sup>4</sup> يعتبر كل من المرابحة والسلم من أنواع البيوع المعروفة في الشريعة الإسلامية.

الاتجار في السلع والخدمات من أجل ذلك ارتأيت معالجة هذا المبحث من خلال ثلاث مطالب أساسية، حيث خصصت المطلب الأول لدراسة صيغة المرابحة نظرا لأهميتها وشيوع استعمالها في معظم البنوك الإسلامية، بعد ذلك قمت بدراسة كل من صيغتي السلم و الاستصناع في المطلب الثاني، أما المطلب الثالث فقد تناولت فيه بالدراسة والتحليل للتأجير التمويلي كصيغة من صيغ التمويل في البنوك الإسلامية.

### 1-2-3- التمويل وفق صيغة المرابحة

لجأت البنوك الإسلامية إلى البيوع لتتجاوز الصعوبات التي واجهتها عند استخدامها للمضاربة والمشاركة، التي كان لها الأثر السلبي الكبير على مداخلها، فالتجتهت إلى البيوع وحاولت تطويرها لتتناسب مع طبيعة العمل المصرفي الحديث من أجل الرفع من تلك المداخل، ووقع اختيارها على بعض الأنواع من البيوع، أهمها بيع المرابحة الذي يحتل المرتبة الأولى ليس فقط بين البيوع المستخدمة، وإنما بين كل صيغ التمويل الأخرى المعتمدة من طرف البنوك الإسلامية عامة، مما أثار جدلاً واسعاً حول هذه الآلية التي كثر استعمالها في الآونة الأخيرة من طرف هذه البنوك.

**المرابحة لغة:** من الربح وهو النماء والزيادة الحاصلة على المبيعة، يقال رابحته على سلته مرابحة، أي أعطيته ربحاً، وأعطاه مالاً مرابحة أي على أن الربح بينهما<sup>1</sup> أما اصطلاحاً فهي بيع يمثل الثمن الأول مع زيادة ربح، وصورتها كما ذكر المالكية هي أن يعلم صاحب السلعة المشتري بكم اشتراها ويأخذ منه ربحاً إلى جانب ثمن السلعة الحقيقي بيع المرابحة بهذا المعنى يصنف ضمن بيوع الأمانة وذلك لاعتماد المشتري فيها على أمانة البائع في إعلامه بثمن المبيع، وبيوع الأمانة ثلاثة أنواع<sup>2</sup>

**بيع المرابحة:** هو بيع يمثل الثمن الأول مع زيادة ربح معلوم.

**بيع التولية:** هو بيع يمثل الأول من غير زيادة ربح ولا نقص من الثمن.

**بيع الوضعية:** هو بيع بأقل من الثمن الأول، أي البيع بخسارة، وهنا تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري منع هذا النوع من البيوع كقاعدة عامة، وأجازها في حالات استثنائية حددها على سبيل الحصر في المادة 19 الفقرة الثانية من القانون رقم 04-02<sup>3</sup> المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية.

أما إذا بحثنا عن التعريف القانوني لبيع المرابحة، فهنا نجد أن المشرع الجزائري قد عرفه

<sup>1</sup> ابن منظور، لسان العرب، المجلد الثاني، دار صادر، بيروت، بدون طبعة، ص442-443. 191 من 2002

<sup>2</sup> علاء الدين زماري، الخدمات المصرفية وموقف الشريعة الإسلامية منها، دار الكلم الطيب، دمشق الطبعة الأولى،

<sup>3</sup> القانون 04-02 المؤرخ في 05 جمادى الأولى عام 1425 هـ الموافق لـ 23 يونيو 2004 يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، جريدة رسمية رقم 41 الصادرة في 27 يونيو 2004.

في المادة 05 من النظام رقم 20-02 المحدد للعمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية على أنه عقد يقوم بموجبه البنك أو المؤسسة المالية ببيع الزبون سلعة معلومة، سواء كانت منقولة أو غير منقولة يملكها البنك أو المؤسسة المالية، بتكلفة اقتنائها مع إضافة هامش ربح متفق عليه مسبقا ووفقا لشروط الدفع المتفق عليها بين الطرفين". والمرابحة بهذا المعنى قد تكون مرابحة بسيطة (الفرع الأول) أو مرابحة للأمر بالشراء (الفرع الثاني).<sup>1</sup>

### الفرع الأول مرابحة بسيطة Mourabaha simple

عملية يقوم فيها البنك أو المؤسسة المالية بشراء السلع التي يرى حاجة إليها بعد دراسته الأحوال السوق وبيعها مرابحة للمشتري، مبيئا له ثمن الشراء مضافا إليه ما أنفق من مصاريف ومبلغا معيناً من الربح

### الفرع الثاني - مرابحة للأمر بالشراء Mourabaha pour le donneur d'ordre

عملية يقوم فيها البنك أو المؤسسة المالية بشراء سلعة بناء على طلب عميله، على أن يبيعها إياه بعد ذلك بثمن جديد يتضمن ربحا للبنك ويُدفع في وقت أجل.

### 2-2-3- التمويل وفق صيغة الإستصناع

يعتبر الإستصناع من العقود المعروفة منذ القدم ، والتي كان للتقدم العلمي والتكنولوجي الحاصل في الوقت الراهن وشيوع وكثرة الصناعات الدور الكبير في تزايد العمل به، لاسيما في مجال الصناعة المصرفية الإسلامية، حيث أصبح هذا العقد خلال فترة وجيزة يشكل أحد البدائل الهامة للقروض الربوية، ويحتل مكانة بارزة ضمن صيغ التمويل الأخرى المعتمدة من طرف البنوك الإسلامية في مجال توظيف الأموال.

الإستصناع لغة هو طلب الصنعة، واستصنع الشيء أي دعا إلى صنعه، والصناعة هي حرفة الصانع وعمله الصنعة. أما اصطلاحا فقد تعددت تعاريف الفقهاء والكتاب لعقد الاستصناع، منها : بيع موصوف في الذمة بغير جنسه يشترط فيه الصنع أو يقال هو عقد على مبيع في الذمة انه كان يشتري البنك المحاصيل الزراعية قبل جنيها بدفع ثمنها مسبقا لصاحبها من أجل تمويل نشاطه الزراعي ، و بعد جني المحصول يقوم البنك سيع ما اشتراه بفائدة.

<sup>1</sup> النظام 20-02 المؤرخ في 15 مارس 2020، الذي يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد

ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية

شرطت فيه الصنعة.<sup>1</sup> وعزف كذلك على أنه: «طلب شخص من آخر صناعة شيء ما له، على أن تكون المواد من عند الصانع، وذلك نظير ثمن معين.<sup>2</sup>

وعليه، الإستصناع عقد على مبيع في الذمة يشترط فيه العمل على وجه مخصوص، حيث يدفع المستصنع ثمن معين للصانع الذي يلتزم بتصنيع سلعة معينة بمواصفات محددة وتسليمها في أجل محدد متفق عليه على أن تكون المواد اللازمة للصنع من عند هذا الأخير أي الصانع. إن توظيف الأموال وفق صيغة الإستصناع ينطوي على أهمية خاصة بالنسبة لعدد كبير من عملاء البنوك الإسلامية، لاسيما فئة أصحاب الأعمال الصناعية الصغيرة منها والكبيرة، نظرا للمزايا العديدة التي يتوفر عليها هذا التمويل.

### 3-2-3- التمويل وفق صيغة السلم

السلم هو من البيوع الآجلة المعروفة في الشريعة الإسلامية، التي تناولها الفقهاء بالبحث بيع والدراسة. يعرف لغة على أنه التقديم والتسليم، وأسلم بمعنى أسلف أي قدم وسلم، فالسلم لغة أهل الحجاز والسلف لغة أهل العراق.<sup>3</sup>

أما في الاصطلاح فهو البيع الذي يتم فيه تسليم الثمن في مجلس العقد وتأجيل تسليم السلعة الموصوفة بدقة إلى وقت محدد في المستقبل، ويعرفه فقهاء الشافعية والحنابلة بأنه عقد على موصوف في الذمة، مؤجل بثمن مقبوض في مجلس العقد. وعرفه المالكية بأنه بيع يتقدم فيه رأس المال ويتأخر المثمن لأجل .

ومنه، فالسلم عقد بيع له خصوصية يتميز بها عن سائر أنواع البيوع، بأن الثمن يدفع فيه مقدما، ومن هنا سمي السلم أيضا سلفا، ويتأخر فيه قبض المشتري للمبيع إلى أجل يحدد في العقد، على أن يتم تسليم المبيع بالتنوع والكمية المحددة وقت إبرام البيع.<sup>4</sup>

أما من الناحية القانونية نجد أن المشرع الجزائري قد اعتبره من منتجات الصيرفة الإسلامية و عرفه في المادة 09 من النظام رقم 200-2002 المحدد للعمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد

<sup>1</sup>ناصر أحمد إبراهيم النشوي، عقد الاستصناع التكيف الشرعي والقانوني لحكم التعامل به، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2007، ص131.

<sup>2</sup>محمود حسين الوادي وحسين محمد سمحان، مرجع سابق، ص 191.

<sup>3</sup>يدخل في إطار هذه البيوع كل من البيع المؤجل الثمن المعجل التسليم، والبيع المعجل الثمن المؤجل التسليم. ابن منظور لسان العرب المجلد 12، دار صادر، بيروت، ص295

<sup>4</sup>- محمود حسين الوادي وحسين محمد سمحان، المصارف الإسلامية - الأسس النظرية والتطبيقات العملية - دار الميسرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، الطبعة الأولى، 2007، ص198.

ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية على أنه عقد يقوم من خلاله البنك أو المؤسسة المالية الذي يقوم بدور المشتري بشراء سلعة التي تُسلم له أجلا من طرف زبونه مقابل الدفع الفوري والنقدي .

إن جواز استخدام عقد السلم في كل أنواع السلع التي تتوفر فيها شروط هذا العقد، يفتح الباب أمام البنوك الإسلامية على مصراعيه لاستغلال هذا العقد في شتى أعمالها، حتى أصبح يعد في عصرنا الراهن أداة أو آلية تمويلية ذات كفاءة عالية لنشاطات البنوك الإسلامية من حيث مرونتها واستجابتها لحاجات التمويل المختلفة، سواء أكان تمويلًا قصير الأجل ، متوسط الأجل أو طويل الأجل، واستجابته لحاجات شرائح مختلفة ومتعددة من عملاء البنك الإسلامي، سواء أكانوا من المنتجين الزراعيين أو الصناعيين أو المقاولين أم من التجار.<sup>1</sup> الأمر الذي جعل بيع السلم أقرب إلى أسلوب العمل المصرفي الذي يميل إلى الربحية مع الضمان، لذلك أمكن تطبيقه في العديد من المجالات.

#### 4-2-3- التمويل وفق صيغة الإجارة

نشأت الحاجة إلى الإجارة أو التأجير بصفة عامة نتيجة لتطور الخدمات المصرفية التي تقدمها البنوك التقليدية إلى عملائها، سواء أكانوا من المستثمرين أو المنظمين للمشروعات الإنتاجية على اختلاف أنواعها ، وهي تعد اليوم أحد أهم صيغ التمويل المندرجة تحت مبدأ الهامش الربحي والمستعملة من طرف البنوك الإسلامية، لاسيما نوعا خاصا منها، وهو ما أطلق عليه حديثاً بالتأجير التمويلي

اختلف الفقه القانوني في تعريفه لعقد التأجير التمويلي وإعطاء الوصف القانوني المحدد والشامل له، ويعود اختلافهم في ذلك جراء تداخل العلاقات القانونية المترتبة عنه، ونشابكها في أحيان كثيرة، نظراً لتأثر كل واحد منهم بجانب معين من جوانب العملية المركبة لعقد التأجير التمويلي.<sup>2</sup> لكن الملاحظ جليا من خلال تحليل مختلف التعريفات الفقهية التي قيلت بشأن عقد التأجير التمويلي أنها وإن اختلفت في إعطاء الوصف القانوني الخاص به، إلا أنها تتفق غالبا في تحديد العناصر الأساسية التي يقوم عليها هذا العقد.

في هذا الصدد يمكن تعريف التأجير التمويلي بصفة عامة بأنه أسلوب من أساليب التمويل، يقوم بموجبه المؤجر بشراء أصل رأسمالي يتم تحديد مواصفاته عن طريق المستأجر الذي يستلم هذا الأصل شريطة أن يقوم بأداء قيمة إيجارية محددة للمؤجر في فترات متتابعة ومحددة مقابل الاستخدام والانتفاع بهذا الأصل.

<sup>1</sup>نزیه حماد عقد السلم في الشريعة الإسلامية دار القلم، دمشق، الدار الشامية، بيروت، الطبعة الأولى، 1993، ص5 و

وفي إطار تلك العلاقة يظل المؤجر محتفظاً بحق ملكية الأصول الرأسمالية المؤجرة . قد تكون الإجارة تشغيلية ( الفرع الأول) أو إجارة منتهية بالتمليك ( الفرع الثاني) .

#### الفرع الأول - إجارة تشغيلية *ljara opérationnelle*

إجارة تبقى فيها ملكية المعدات و الأصول الإنتاجية للبنك أو المؤسسة المالية الذي اشتراها مع السماح للعميل باستغلالها مقابل بدل ايجار يدفعه حسب جدول شهري أو دوري متفق عليه.

#### الفرع الثاني - إجارة منتهية بالتمليك *ljara qui finit par l'appropriation*

إجارة ينتازل فيها البنك أو المؤسسة المالية عن الأصل المؤجر في نهاية العقد متى أبدى العميل رغبته في تملكه ودفع الأقساط المتفق عليها.

والجدير بالذكر في الختام أنّ التأجير التمويلي أو الإجارة المقرونة بخيار الاقتناء، تُعد من بين أهم صيغ التمويل المستخدمة من طرف البنوك الإسلامية كبديل تمويلي فعال لمواجهة آلية القرض المضمون بفائدة المعتمد عليه في النمط المصرفي التقليدي والتي تعتمد عليه - التأجير التمويلي - في تمويل مختلف القطاعات الاقتصادية أهمها القطاع الصناعي، التجاري والعقاري عمى المدى المتوسط والطويل<sup>1</sup>

#### 5-2-3- البيع الآجل والبيع بالتقسيط:

البيع الآجل هو تسليم السلعة في الحال مع تأجيل سداد الثمن إلى وقت معلوم، سواء كان التأجيل للثمن كله أو جزء منه، فإذا تم سداد الجزء المؤجل من الثمن مرة واحدة في نهاية المدة المتفق عليها، فهو بيع آجل، وإذا تم السداد على دفعات أو أقساط، فهو بيع : بالتقسيط.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - صخر أحمد الخصاونة عقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة، دار وائل للنشر، الأردن، الطبعة الأولى، 2005،  
<sup>2</sup> عادل عبد الفضيل، البيع بالتقسيط في الاقتصاد الإسلامي (دراسة مقارنة) دار الفكر الجامعي، الطبعة الأولى الإسكندرية، 2008، ص 09.

المطلب الثاني: الاطار النظري للتمويل العقاري:

1- تعريف التمويل العقاري و أهميته:

1-1 - مفهوم التمويل العقاري:

من بين التعاريف المقدمة للتمويل العقاري نجد:<sup>1</sup>

❖ **التعريف الأول:**

يعرف التمويل العقاري بأنه كل نشاط تمويلي يهدف للاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت خدمية ومباني والمحلات المخصصة للنشاط التجاري، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول.

التعريف الثاني: هو عبارة عن تمويل لشراء عقار أو حق انتفاع عليه المسكن، أو لممارسة مهنة أو حرفه، أو التمويل لشراء أسهم أو حصص في شركة في مجال تملك العقارات أو اكتساب حق انتفاع عليها، أو التمويل لتشييد بناء، أو ترميمه، أو تحسينه أو صيانته وكذلك شراء أرض بغرض البناء عليها.

بناء على ما سبق يمكننا تقديم تعريف شامل للتمويل العقاري على انه تلك القروض طويلة الاجل الممنوحة من الطرف البنوك او المؤسسات المالية للأشخاص المعنويين والطبعيين بغرض شراء عقار او بناء مسكن.

2-1 - أهمية التمويل العقاري

تظهر أهمية التمويل العقاري من خلال أهمية وضرورة توفر رأس المال اللازم لشراء أو بناء العقار من مسكن وغيره، لأن المسكن المملوك للإنسان له أهمية كبيرة في حياته، وتظهر هذه الأهمية من النواحي التالية:<sup>2</sup>

<sup>1</sup> هشام تمجد القاضي، التمويل العقاري، طبعة الأول، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، سنة 2011 ص 61.

<sup>2</sup> حيد أمين دار هندا الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري إلى الجزائر الملكية ماستار أكاديمي جامعة العربي التبسي 2015/2016 ص12.

● الأهمية المالية:

الإصلاحات التي أجريت مع تطوير القطاع المالي في الدول المتقدمة أبرزت أن الحديد استحقاقات القروض يتطلب إنشاء مؤسسات مالية جديدة متخصصة في القروض السكنية مثل الصناديق العقارية والشركات التمويل العقاري وشركات التحريف والتي تؤدي إلى الزيادة في سوق رأس المال.

● الأهمية الاقتصادية

- التمويل العقاري له أهمية كمية حيث مثل الاستثمار السنوي لاتحاد السكنات نسبة من الناتج الوطني العالم وكذلك نسبة من مجموع الاستثمارات القادة زمنية معينة، وأيضا نسبة من مجموع النشاط الصناعي العمرانية

-حيث يساهم إنتاج السكنات في امتصاص نسبة البطالة وفي تشغيل اليد العاملة وكذلك يزيد فينمو قطاع البناء والأشغال العمومية

- للتمويل العقاري وظيفة التصادفية فهم يهدف إلى تدبير المقال بأقل تكلفة ممكنة، وذلك بغية استثمار هذا المثال ، فهم يساعد في تحقيق التنمية الاقتصادية للدول و ذلك عن طريق:

● يساهم في سرعة ام الدين العقاري عن طريق التوسع في الناحية التمويل العقاري وفقا لأسمى موضوعية والاقتصادية وخفض تكلفت

● توفر فرص عمل متعددة ومتنوعة الأعداد كبيرة من الحرفيون وغيرهم في مجالات النشاط المختلفة ما يؤدي إلى تقليل معدلات البطالة، حيث ترابط الأنشطة الطلابية بأكثر من حالة نشاط ، كما أن الاستثمارات في مجال التشييد والبناء القتل أكثر من 50 بالمائة من استثمارات الدولة

● يساعد الدولة على مواجهة ظاهرة سكان السكن العشوائي ، وسكان القار و الإسكان الهامشي كالسكن فوق الأسطح و غيرها ، والقضاء على المناطق العشوائية ، واعادة تخطيطها من جديد وبناء مساكن عليها الولاء السكان مثل آلية جديدة تتوافق مع السوق، حيث يوفر التمويل ليس فقط من أجل الاحتياجات الحالية من الوحدات السكنية بل أيضا من أجل الطلب المستقبلي

● التخفيف من حدة التضخم وارتفاع الأسعار في سول العقارات حيث أن تنشيط حركة تداول الوحدات السكنية الجديدة والقديمة في أسواق العقارات يؤدي إلى توازن الأسعار، وبالتالي التخفيف في حدة التضخم

● الأهمية الاجتماعية:

يلعب التمويل العقاري دورا هاما في الاستقرار الاجتماعي والأمني للفرد والمجتمع لأنه يساعد الفرد على تملك مسكنه حيث أن هذا يعد علامة من علامات الاستقرار والأمان للفرد والمجتمع حيث يقضي على الحقد بين الطبقات والانحلال الخلقي الناشئ عن سكن العشوائي ويقضي على تكوينات

الدور الارهابية ، و اذا حدث الاستقرار الاجتماعي والأمني للفرد والمجتمع فإن ذلك سوف يسهم في جذب المزيد من الاستثمارات العاملة في هذا القطاع العقاري، كما تحقق البعد الاجتماعي عن طريق تملك المسكن مما يبيث الاستقرار و الأمان في القطاع العائلي وبالتالي يتحقق الاستقرار السياسي كما أنه يلبي احتياجات شركات استثمار العقاري من خلال توسيع قاعدة الملكية بالدخول شرائح جديدة من المجتمع لديها القدرة على التملك على فترات زمنية طويلة.<sup>1</sup>

## 2- خطوات التمويل العقاري:

نظرا لخصوصية القرض العقاري، وارتباطه بالأشغال والأعمال التي ترد على العقار والتي تستلزم وجود شروط وإجراءات تتلاءم مع طبيعته من حيث التمويل عن طريق القرض، لذا سنحاول إبراز وتفصيل مراحل عملية منح القرض فيما يلي:

### 1-2- مرحلة ما قبل التعاقد:

في الوقت الذي تتعقد فيه بعض العقود بمجرد تطابق القبول بالإيجاب، فإنه توجد بعض العقود التي لا يمكن أن يحصل فيها التوافق بين إرادة الطرفين من أول لقاء، فغالبا ما تكون إرادة الذي يدعو إلى التعاقد غير واضحة، لأنه غير مدرك وغير ملم بكل عناصر وشروط تكوين وتنفيذ العقد الذي يريد إبرامه، ونظراً لأهمية الأموال محل التعامل وطرق الحصول عليها فإن ذلك لا يستجيب للاتفاق المفاجئ.

ومما يمكن توضيحه فإن عقد القرض العقاري عقد نموذجي معد مسبقاً، ومن ثم فالحديث عن المرحلة التحضيرية لا يعني الحديث عن مفاوضة بين البنك والزيون وإنما الهدف الرئيسي هو التعارف بين الطرفين، حيث يتعرف المقترض على الخدمة التي يقدمها البنك ومختلف التسهيلات التي يمنحها له في الدفع، وفي المقابل يتعرف البنك على رغبات المقترض وحالته المالية ومدى إمكانية إبرام العقد وتتنوع الأدوار بينهما تبعاً لما يلي:

### أولاً. المقترض :

يقوم في أول مرحلة بتقديم طلبه وذلك بملاً استمارة طلب القرض الممنوحة له من طرف مؤسسة القرض ويقدم نوعين من المعلومات.

<sup>1</sup> عبيد نجوى، درار هنده، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر، مرجع سبق ذكره ، ص13

أ- معلومات تخص المقرض:

مثل الهوية، الوظيفة والحالة العائلية، و المالية وموارده، ديونه ونفقاته.<sup>1</sup>

ب- معلومات حول العملية الممولة بالقرض:

حيث تخصص الأموال المقرضة إما لبناء مسكن فردي أو ذاتي، أو ضمن تعاونيات عقارية أو يقوم بشراء أرض من أجل البناء، أو يقوم بالتوسيع.

ثانياً . المقرض:

الذي يقع عليه إعلام الزبون بكل ما يتعلق بعملية القرض، وهو الواجب الذي بموجبه يفرض على المتعاقد المحترف أو ببساطة المتعاقد الأكثر علماً ودراية أن يعلم المتعاقد معه بكل المعلومات المرتبطة والمتعلقة بموضوع التعاقد، فهو التزام عام يقضي بالإدلاء والإفصاح عن كل المعلومات التي من شأنها السماح للمتعاقد بإبداء رضى سليم ونير وعلى علم ودراية ولا ينحصر واجب الإعلام في واجب الإخبار والنصح، فيعلمه بشروط القرض والالتزامات التي ستترتب على العملية، خاصة تأسيس الضمانات، معدلات الفائدة المطبقة، التكاليف التي يسببها القرض وطرق السداد بل يتعداه إلى مراقبة مدى احترام المقرض لتخصيص القرض.

بعد تبادل المعلومات حول موضوع القرض و المقرض يقوم هذا الاخير بإعداد الملف المطلوب والذي يختلف محتواه حسب كل فئة من طلب القرض لشراء مسكن أو لبناء مسكن ذاتي.<sup>2</sup>

أ : تقديم الملف :

ويتضمن دراسة معايير التأهيل وتكوين الملف.

1. معايير التأهيل:

يحظى بهذا القرض كل شخص مقيم بالجزائر، وتتوفر فيه الشروط

التالية:

- الجنسية الجزائرية

<sup>1</sup> فلاح حسن الحسيني ومؤيد عبد الرحمن الدوري، إدارة البنوك، دار وائل للنشر، الطبعة الأولى، دون بلد النشر، 2000

<sup>2</sup> مجموعة من الوثائق متعلقة بمعلومات حول القروض التي يقدمها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

- بلوغ سن الرشد عند تاريخ الاتفاق
- لا يتجاوز 70 سنة .
- إقامة مستقرة.

يتوفر على دخلاً ثابتاً ومنتظماً يساوي أو يفوق ضعف الأجر الوطني الأدنى المضمون (SNMG/2) لقرض يفوق 500.000 دج. ومرة ونصف (/1.5) لقرض أقل أو يساوي 500.000 دج.

## 2. تكوين الملف:

على طالبي القرض العقاري التقدم لأقرب وكالة مرفقين بطلب خطي ونسختين (02) لملف القرض والذي يحتوي على الوثائق التالية:

### أ. الوثائق العامة :

- استمارة طلب القرض العقاري المقدمة من البنك لتحصيل المعلومات حول الزبون .
- شهادة ميلاد أصلية (رقم 12 )
- شهادة إقامة لأقل من ثلاثة (03) أشهر .
- نسخة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية .
- شهادة عمل حديثة بالنسبة للأجراء، أو شهادة جبائية بوجود نشاط لغير الأجراء
- آخر ثلاثة (03) كشوف الأجر بالنسبة للأجراء، أو تصريح جبائي للعوائد بالنسبة لغير الأجراء.

### ب. الضمانات :

يقوم البنك بإلزام المقترض على تقديم ضمانات، بهدف الاحتياط لعدم القبض أو الاسترداد. وتتمثل هذه الضمانات في:

- رهن عقاري من الدرجة الأولى على السكن المرغوب شراؤه وكذلك الحال بالنسبة للأرض والمسكن في حالة البناء أو التوسيع والتهيئة
- التأمين على العقار الممول من الأخطار لصالح البنك

-الكفالة التضامنية للزوج .<sup>1</sup>

2-2- مرحلة ما بعد التعاقد:

تبدأ هذه المرحلة بقبول القرض من المقترض إذ يصبح عقد القرض تاماً منذ قبول القرض، فعقد القرض العقاري كغيره من العقود ينعقد بتوافق إرادتين (إرادة المقترض وإرادة الهيئة المقرضة) أي اقتران الإيجاب بالقبول المطابق له<sup>2</sup> . وذلك تطبيقاً لنص المادة (59 من الأمر 75/58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أنه "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية " ويسري على الإيجاب والقبول في عقد القرض العقاري القواعد العامة في نظرية العقد المنصوص عليها في القانون المدني وليس له أحكام خاصة . فالإيجاب هو :

هو العرض الصادر من شخص يعبر بوجه جازم عن إرادته في إبرام عقد معين ، بحيث إذا ما اقترن به قبول مطابق له ، انعقد العقد.<sup>3</sup>

فيصدر الإيجاب من الهيئة المقرضة (بنك أو مؤسسة مالية ) مستوفياً للشروط القانونية تعبيراً منها بشكل نهائي عن إرادتها في إبرام عقد القرض مع المقترض، وإذا ما صدر قبول من هذا الأخير انعقد عقد القرض العقاري . أما القبول فهو<sup>4</sup> التعبير البات عن إرادة الطرف الذي وجه إليه الإيجاب بارتضائه العرض الذي تقدم به الموجب "والذي يكون مطابقاً تماماً للإيجاب، أي أن يصدر القبول بالموافقة على كل المسائل سواء الأساسية أو الثانوية التي يتضمنها الإيجاب". والقبول في عقد القرض العقاري يصدر من المقترض مستوفياً للشروط القانونية، يتضمن الموافقة على إيجاب الهيئة المقرضة ويكون مطابقاً تماماً له دون أي إعتراض على أحد النقاط التي تضمنها الإيجاب، وبه ينعقد عقد القرض العقاري.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> إلياس بوزيدي، حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية، مداخلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع والآفاق، المنظم يومي 27 و28 فيفري سنة 2012 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ورقلة.

<sup>2</sup> محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني، النظرية العامة للإلتزامات، (العقد والإرادة المنفردة ) الجزء، 01 الطبعة، 02 دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2004 ص. 107.

<sup>3</sup> بلحاج العربي، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري، (التصرف القانوني ) الجزء، 01 ديوان المطبوعات الجامعية

الجزائر، 2001، ص.67.

<sup>4</sup> - بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية ، دار الهدى عين مليلة ، بدون طبعة ، الجزائر . 2011.

<sup>5</sup> محمد صبري السعدي، نفس المرجع السابق، ص.114.

### 3-2- مرحلة تنفيذ عقد القرض العقاري

بعد تأسيس الضمانات تأتي مرحلة تنفيذ عقد القرض، حيث يقع على المقرض تقديم قيمة القرض التي تقدم إما دفعة واحدة أو على مراحل، ويقع على المقترض تلقي مبلغ القرض ودفع الأقساط وفقاً لما اتفق عليه وبمعدل الفائدة المتفق عليه. كما يقع على المقترض تخصيص مبلغ القرض للعملية محل التمويل، باعتبار القرض العقاري قرصاً موجهاً ويترتب عن عدم استعمال المال المقرض فيما خصص له من قبل المقترض سقوط أجل القرض وبالتالي وجوب التسديد الفوري له، أي أنه لا يمكن للمقترض استعمال القرض الممنوح من أجل شراء المسكن لاقتناء أغراض أو حاجيات منزلية أو لاستثماره في مشروع تجاري.<sup>1</sup>

ولتحقيق هذا التقيد تلجأ البنوك في القرض الموجه للبناءات أو الترميم أو التوسيع إلى إلزامية (تقديم تقييم متجدد لتقدم الأشغال)، وذلك تحت طائلة عدم صرف المبلغ المتبقي من القرض، وهذه المرحلة تتميز بإجراءين أساسيين هما:

#### أولاً. تجميد مبلغ القرض :

بما أن عقد القرض من العقود الرضائية كما بيناه سابقاً ضمن خصائصه فإن ملكية المال المقترض تنتقل بمجرد تمام عقد القرض، إذ تنص المادة 451/1 من الأمر 75/58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أنه "يجب على المقرض أن يسلم إلى المقترض الشيء الذي يشمل عليه العقد ولا يجوز له أن يطالبه برد نظيره إلا عند إنتهاء القرض" والإلتزام بنقل مبلغ القرض ناتج عن الإلتزام بنقل ملكية مبلغ القرض إلى المقترض.<sup>2</sup> وهو إلتزام بتسليم مبلغ القرض يقع على عاتق الهيئة المقرضة، وفي موضوع القرض العقاري هناك عدة صور للتسليم تختلف حسب نوع العملية الممولة أهمها:

- في حالة شراء سكن جاهز يتم تسليم مبلغ القرض دفعة واحدة مباشرة بين يدي الموثق المكلف بعملية تحرير عقد الشراء، وتحرير عقد الرهن لفائدة الهيئة المقرضة.
- في حالة البناء الذاتي أو بيع بناء على التصاميم مثلاً قد يتم تسليم مبلغ القرض على شكل دفعات حسب تقدم الأشغال، وذلك بعد معاينة المهندس المعماري أو المصالح التقنية التابعة لهيئة القرض.

<sup>1</sup> لطيفة طالي، القرض في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2001-2002.

<sup>2</sup> بوسنة إيمان، نفس المرجع السابق، ص. 225.

قد يتم تسليم مبلغ القرض مباشرة للمتعامل في الترقية العقارية الذي يتكفل بعملية البيع أو الإنجاز . وبعد تسليم مبلغ القرض للمقترض يقوم التزام آخر على عاتق هيئة القرض، وهو الالتزام بعدم المطالبة برد مبلغ القرض قبل أجله وإلغاء العقد دون سبب وجيه، ويعتبر هذا الالتزام السلبي مهماً للغاية، إذ أن الهدف من عملية القرض هو تمكين المقترض من الانتفاع بالمبلغ المقترض عن طريق استعماله واستهلاكه طيلة المدة المتفق عليها، دون ان تفاجئه الهيئة المانحة للقرض بالمطالبة به وإسترداده وبالتالي حرمانه من حق الإنتفاع به، لذلك لايجوز للهيئة المطالبة برد مبلغ القرض وإيقاف عملية القرض بإرادتها المنفردة، والحالة الوحيدة التي يمكن للهيئة المقرضة للمطالبة برد مبلغ القرض قبل انقضاء المدة المتفق عليها في الحالة المنصوص عليها في نص المادة 119 من الأمر 75/58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، وهي إخلال المقترض بالتزامه أو عجزه عن التسديد ودفع الفوائد في هذه الحالة فقط يمكن لهيئة القرض المطالبة بفسخ العقد والتحلل من الإلتزام بعدم المطالبة برد مبلغ القرض وبالتالي 1 يمكنها المطالبة برد مبلغ القرض قبل إنتهاء المدة المتفق عليها.<sup>1</sup>

#### ثانيا. الوفاء في عقد القرض العقاري:

بعد ان تقوم الجهة المقرضة بتحديد مبلغ القرض وتسليمه للمقترض، وإلتزامها بعدم المطالبة به قبل حلول الأجل المتفق عليه، يبدأ إلتزام المقترض برد مبلغ القرض مضافا إليه الفوائد المطبقة على القرض والعمولات والمصاريف . ويعرف سعر الفائدة في علم الإقتصاد بأنه "أجر كراء النقود يلتزم المقترض بدفعه إلى البنك مقابل التنازل له عن السيولة، فهينات القرض تهدف إلى زيادة أرباحها من خلال.<sup>2</sup>

تقديم الخدمات الأمثل والأفضل لزيائنها لهذا فان الهيئة المقرضة تأخذ أجراً على منح هذا القرض يتمثل في الفائدة، وهي تتجلى في منح سيولتها الحالية لفائدة المقترض وتنظر إعادها في تاريخ لاحق ، ويمثل معدل الفائدة ثمن الإنتظار، أما العمولات فتعرف "على انها عبارة عن مجموع ما يتقاضاه البنك نظير الأتعاب التي يتحملها عند القيام بعملية القرض ويتحدد مبلغها حسب قيمة القرض ومخاطره وغيرها من العوامل.

ومن الناحية العملية يتم تسديد مبلغ القرض ومعدل الفائدة المترتب عليه وعمولات القرض في أشكال مختلفة فقد تتكفل هيئة القرض بإقتطاع مبالغ شهرية من دخل المقترض بعد منحها إذن بالإقتطاع، كما

<sup>1</sup> لطفية طالبي، نفس المرجع السابق، ص 80.

<sup>2</sup> المواد 450 إلى 457 من الأمر رقم 75 - 58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، (صادر في الجريدة الرسمية رقم 78 المؤرخة في 30\09\1975 المعدل والمتمم بالأمر 07/05.

يمكن أن يقوم المقترض بدفع مبالغ شهرية لدى المقترض في حساب تخصصه لذلك إلى غاية إنقضاء الأجل الكلي للقرض<sup>1</sup>. ويتم تسديد مبلغ القرض وفق جدول المستحقات الذي تعده الجهة المقرضة ويوقعه المقترض عند توقيعه عقد القرض ويتسلم نسخة منه ليكون على علم ودراية بموعد وتاريخ كل مستحقة ، حيث يتكون كل إستحقاق (دفعة أوسط شهري) من جزء من المبلغ الأصلي للقرض والفوائد ومصاريف وعمولات القرض وتعتبر هذه الآلية أي تسديد مبلغ القرض وفوائده على إستحقاقات شهرية تدعى أقساط ودفعات شهرية.<sup>2</sup>

### 3- أطراف التمويل العقاري (الممول و المستثمر):

تدور عملية التمويل العقاري بين ثلاثة أطراف رئيسية وهم ( الممول المستثمر) والمستثمر أو رب العمل لا يرتبط بعلاقة مباشرة مع البائع أو المقاول ويكون هؤلاء الأطراف كما يأتي:

#### 1-3- الممول:

وهو من يتولى ممارسة نشاط التمويل العقاري. وبموجب المادة (3) من قانون التمويل العقاري المصري رقم ( 148) لسنة 2001 يمارس هذا النشاط كل شخص معنوي يدخل نشاط التمويل ضمن أغراضه، وشركات التأمين المعيار الشرعي رقم 11 عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية الأول من محرم 1424 الأول من يناير 2003. عبد السلام العبادي، الاستصناع ودوره في العمليات التمويلية المعاصرة المصرية، وشركات الإقراض العقاري وأي جهة أخرى يخولها الوزير المختص كما يمكن أن يكون الممول مصرفاً من المصارف المسجلة لدى البنك المركزي المصري. وفي واقع الأمر يمارس نشاط التمويل العقاري شركة تعرف بشركة او مؤسسة التمويل العقاري<sup>3</sup> وقد سماها قانون التمويل العقاري المصري رقم (148) لسنة 2001 باسم ( شركة الإقراض العقاري ).<sup>4</sup> تعبيراً عن دورها الإقراضي المعتمد للتمويل في القانون المصري، وقد أوجب هذا القانون أن تتخذ هذه الشركة شكل شركة مساهمة برأس مال لا يتجاوز حده الأدنى عن الحد الذي تقرره اللائحة التنفيذية لهذا القانون، كما أوجب القانون إجراءات واجب إتباعها عند منح الترخيص الإداري لهذه الشركات بمزاولة نشاط التمويل العقاري . وهذا الترخيص يعد وجهاً من أوجه الحماية الممنوحة للمستثمر إذ إن الجهة الإدارية المختصة

<sup>1</sup> لطيفة طالبي، نفس المرجع السابق، ص.84

<sup>2</sup> بوسته إيمان، نفس المرجع السابق ، ص.227

<sup>3</sup> مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، منظمة المؤتمر الإسلامي ، جدة ، السعودية ، عدد 7 ، 1412 ، ج2، ص 868

<sup>4</sup> المادة 80 من قانون التمويل العقاري المصري رقم 142 لسنة 2001.

بمنح التراخيص ستراعي اعتبارات المقدرة المالية للشركة وقدرتها على العمل بما يضمن حقوق الدائنين والعملاء وعلى هذا حظر القانون على هذه الشركات الاندماج بشركات أخرى تمارس النشاط ذاته أو غيره أو أن تتوقف عن العمل أو تقوم بتصفية أصولها أو الجزء الأكبر منه إلا بعد موافقة كتابية من الجهة الإدارية التي منحتها الترخيص.

## 2-3- المستثمر :

وهو الشخص الذي يمنح التمويل من قبل شركة التمويل العقاري والراغب بالحصول على العقار الممول، وقد سماه القانون الفرنسي رب العمل وذلك تعبيراً عن عمل ( بناء العقار ) الذي سيمول لينفذ لحسابه إذ انه سيرتبط في القانون الفرنسي كما مر بنا بعقد مقاوله لذلك صار يعرف برب العمل. أما في ظل القانون المصري فانه الشخص الذي يفترض مبلغ التمويل من المقرض الممول لذلك يعرف أحياناً بالمشتري وأطلق عليه ( المستثمر ) تعبيراً عن مساهمته الاستثمارية في قطاع العقارات والتي يبغى من ورائها الحصول على العقار الممول. ويطلق عليه المستصنع في الاستصناع الموازي الشرعي.<sup>1</sup>

## المبحث الثاني: أساليب التمويل الإسلامية للتمويل العقاري

### المطلب الأول: صيغ التمويل الإسلامية الملائمة للتمويل العقاري :

#### 1-صيغة التمويل العقاري بالمشاركة المنتهية بالتمليك:

المشاركة المتناقصة أو المنتهية بالتمليك<sup>2</sup> هي نوع من المشاركة يكون من حق الشريك فيها ان يحل محل المصرف في الملكية المشروع، إما دفعة واحدة أو على دفعات. حسبما تقتضي الشروط المتفق عليها و طبيعة العملية. و من صور المشاركة المنتهية بالتمليك :

#### أ-الصورة الأولى :

أن يتفق المصرف مع الشريك على أن يكون إحلال هذا الشريك محل المصرف بعقد مستقل يتم بعد إتمام التعاقد الخاص بعملية المشاركة. بحيث يكون للشريكين حرية كاملة في التصرف ببيع حصته لشريكه أو غيره.

<sup>1</sup> Art ( 1831 - 1 -2 ) Gode civil Francais

<sup>2</sup> شلهوب علي محمد، شؤون النقود و أعمال البنوك، شعاع للنشر و العلوم، حلب 2007، الطبعة (1) ص 435

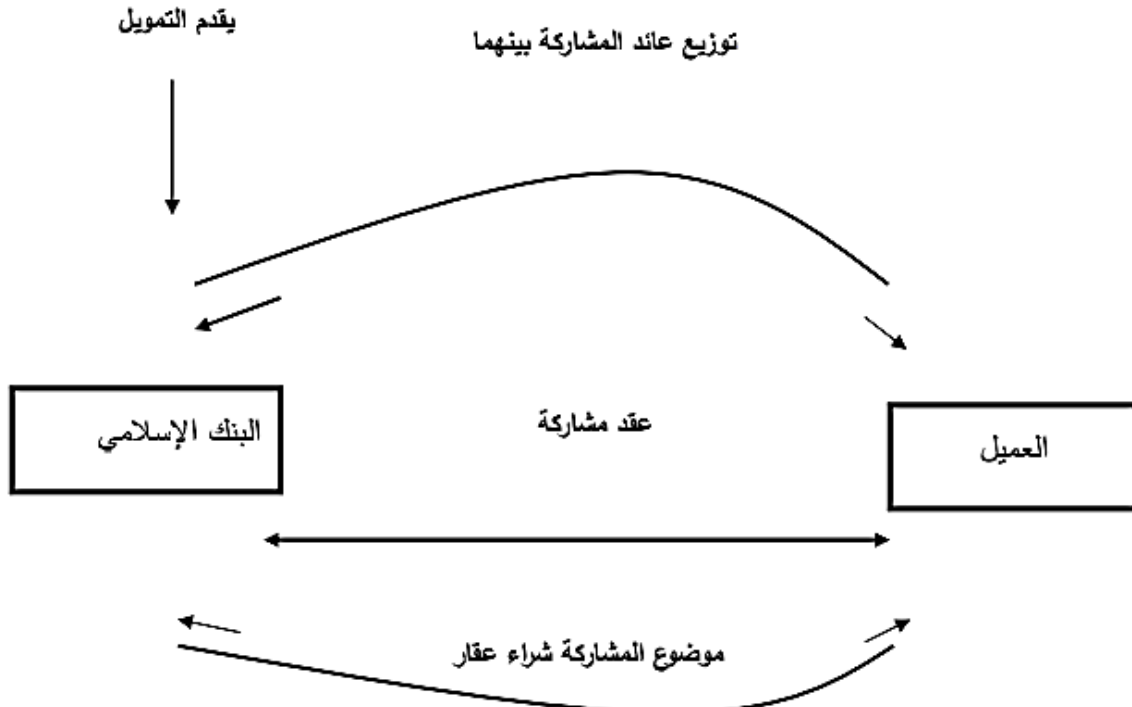
ب- الصورة الثانية :

أن يتفق المصرف مع الشريك على المشاركة في التمويل الكلي أو جزئي لمشروع ذي دخل متوقع. و ذلك على أساس إتفاق المصرف مع الشريك الآخر لحصول المصرف على حصته نسبية من صافي الدخل المحقق فعلا، مع حقه بالإحتفاظ بجزء المتبقي من الإيراد، أو أي قدر يتفق عليه ليكون ذلك الجزء مخصصا لتسديد أصل ما قدمه المصرف من تمويل، و عندما يسدد الشريك ذلك التمويل تؤول الملكية له وحده.

ج- الصورة الثالثة :

يحدد نصيب كل شريك حصص أو أسهم يكون لما قيمة معينة، و يمثل مجموعها إجمالي قيمة المشروع أو العملية، و للشريك إذا شاء أن يقتني هذه الأسهم المملوكة للمصرف عددا معيناً، بحيث تتناقص أسهم المصرف بمقدار ما تزيد أسهم الشريك إلى أن يمتلك كامل الأسهم فتصبح ملكية كاملة.

الشكل 01 التصوير البياني للعلاقات التعاقدية لصيغة المشاركة المنتهية بالتمليك



المصدر: حسين حسين شحاتة، صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية، جامعة الأزهر،

مصر: ص 5، بتصرف

2-صيغة التمويل العقاري بالمرابحة للأمر بالشراء :

المرابحة للأمر بالشراء في العقار هي طريقة تمويلية تتكون من عدد من الخطوات نبدأ بوعد من العميل بشراء عقار، فيشتره المصرف ثم يبيعه بالأجل للعميل .

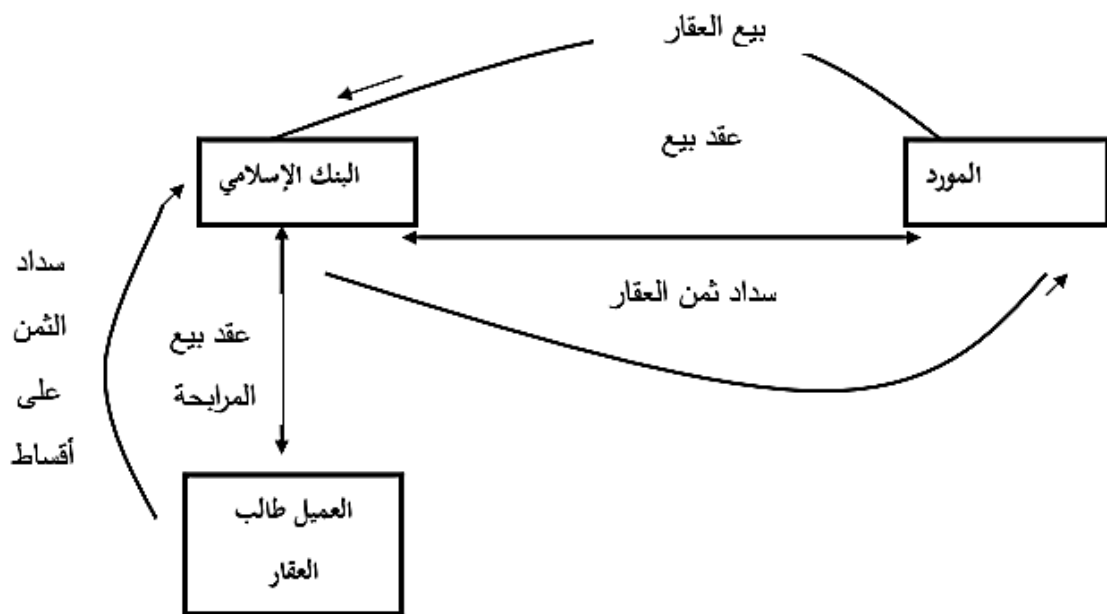
أو هي أن يتقدم العميل إلى المصرف بطلب شراء سلعة موصوفة ( عقار ) فيقوم هذا الأخير بشراء السلعة ( عقار ) بمقتضى وعد من العميل ثم بيعها إليه بثمن مؤجل مرابحة و تتم صيغة التمويل العقاري بالمرابحة الأمر بالشراء من خلال :

\*طلب العميل لتمويل بالمرابحة : من خلال تقديم العميل للمصرف بطلب يتضمن رغبته في قيام المصرف بشراء مواد أو سلع أو عقار.

\*دراسة و تحليل طلب العميل : يقوم المصرف بدراسة عملية المرابحة و التأكد من شرعيتها.

\*تنفيذ العقد : بعد موافقة المصرف على طلب العميل و دراسة الملف يحدد مواصفات العقار، و مقدار الدفعة المسددة و قيمة الأقساط و كيفية السداد و لابد من تحديد الثمن الأساسي للعقار و هامش الربح الصافي للمصرف. ثم يشتري المصرف العقار و يبيع للعميل هذا العقار بالتقسيط و تنقل الملكية للعميل.

الشكل 02 التصوير البياني للعلاقات التعاقدية لصيغة بيع المرابحة للأمر بالشراء



المصدر: حسين حسين شحاتة، مرجع سبق ذكره، ص 9، بتصرف.

### 3-صيغة التمويل العقاري بالإجارة المنتهية بالتمليك (1):

تعتبر عملية الإجارة المنتهية بالتمليك إحدى أساليب التمويل الحديث في المصارف الإسلامية، و مؤسسات التمويل حتى أنه أصبح هناك مؤسسات متعددة تتخصص في عمليات التأجير و التي يسميها البعض بالتأجير التمويلي.

و الإجارة التمويلية في العقار هي طريقة تمويلية تتكون من عدد من الخطوات تبدأ بوعد من العميل بإستئجار عقار، فيشتره المصرف ثم يؤجره للعميل بأجرة و مدة محددتين، و تطبق في هذه المدة الأحكام الخاصة بالإجارة فإذا سدد جميع الدفعات الإيجارية و لم يخل التزاماته في العقد فإن المصرف يملكه اياه بالبع بناء على عقد وعد سابق أو بالهبة حسب ما يتجب عليه العقد و نسمى الإيجار المنتهي بالتمليك أو الإيجار مع الوعد بالتمليك، أو الإيجار مع التملك اللاحق.

### 4-صيغة التمويل العقاري بالإستصناع :

يصلح الإستصناع و الإستصناع الموازي من أجل التمويلات العقارية (2) و جميع أنواعها مثل المشاريع السكنية و بصفة خاصة تلك التي يجب فيها توفر التكنولوجيا مفقودة محليا و تحتاج يد ماهرة و فنية، و تتوفر فقط عن طريق الشركات الأجنبية المتعددة الجنسيات.

و يعرف الاقتصاديون الإستصناع بأنه عقد بين الصانع و المستصنع على سلعة مصفوقة في الدمة تدخل فيها الصنعة مقابل ثمن يدفع مقدما أو مؤجلا على دفعة واحدة أو على عدة دفعات حسبما يتفق عليه الطرفان يقوم بموجبه الصانع بصناعة السلعة أو الحصول عليها من السوق عند حلول موعد تسليمها و قد طورت الصرفة الإسلامية هذا العقد ليكون أداة تمويلية تستخدم عند الرغبة في صناعة المباني و الطائرات و المعدات و الآلات المصنعة بمواصفات خاصة.

<sup>1</sup> - وفي قرمية، صيغ التمويل الإسلامية في القطاع العقاري، مجلة الاقتصاد المال و الأعمال، المجلة 3 العدد 4 الجزائر 2020.

<sup>2</sup> - محمد فرحات زاوي، تفعيل سياسة الإسكان الجزائرية من خلال التمويل بإستخدام صكوك الإجارة الإسلامية، دراسة استشرافية أطروحة دكتوراه، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي 2020 -2021، ص 85.

المطلب الثاني : آلية التمويل العقاري في البنوك الإسلامية :

### 1-خصائص التمويل العقاري في البنوك الإسلامية :

يخص التمويل الإسلامي للقطاع العقاري بالعديد من الخصائص نوجزها فيما يلي (1) :

-التعدد حيث لا يقتصر الأمر على آلية واحدة مثل ما هو قائم في البنوك الإسلامية و هي القروض و لكنها تتمثل في عدة آليات ما يتيح فرصة أكبر للإستخدام.

-التنوع بما يناسب الحالات و الجهات المختلفة سواء تمويل المنتجين أو لتمويل طالب السكن .

-مراعاة التوازن و العدالة في توزيع المنافع و المخاطر بين طرفي التمويل بخلاف ما عليه أسلوب القرض الذي يتحمل المقترض وحده المخاطر و يجعل حصوله على المنافع احتماليا.

-ابتعادها عن الفوائد المحرمة شرعا.

-أنه ثبت بالواقع نجاح هذه الآليات في التمويل العقاري في العصر الحاضر و قد طبقت هذه الآليات بنجاح.

-إمكانية إنشاء أدوات مالية بناء على بعض الآليات و قابلية هذه الأدوات للتداول في السوق الثانوية أو التسهيل قبل حلول موعد التصفية مما يوفر بصناعة جديدة يسوق الأوراق المالية.

### المبحث الثالث: الدراسات السابقة والقيمة المضافة

#### المطلب الأول: الدراسات باللغة العربية

##### الدراسة الأولى:

- دراسة ( محمد البلتاجي، 2006 ) بعنوان : صيغ التمويل الإسلامية الملائمة للاستثمار العقاري " يهدف البحث إلى التعريف بالاستثمار العقاري في الفكر الإسلامي وفي البنوك الإسلامية وأهميته، إضافة إلى صيغ التمويل الإسلامية الملائمة للاستثمار العقاري وتبيان الضوابط الشرعية لهذه الصيغ بالرجوع إلى قرارات المجمع الفقهي الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي وهيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية، كما تم عرض لنماذج

<sup>1</sup> - محمد البلتاجي، صيغ التمويل الإسلامية الملائمة للاستثمار العقاري مؤتمر الاستثمار العقاري الإسلامي و تمويله في الشرق الأوسط، جدة 2006، ص 7-8.

مشروعات عقارية بالمملكة العربية السعودية تم تمويلها بصيغ التمويل الإسلامية، تم اعتماد المنهج الوصفي.

### نتائج الدراسة

توصلت الدراسة إلى حاجة القطاع العقاري إلى مصادر للتمويل وتعد البنوك أهم مصدر للتمويل ، ولكن غالبية المتعاملين لا يرغبون في الاقتراض من البنوك التقليدية وفق نظام الفائدة.

### الدراسة الثانية

- دراسة ( منى لطفي البيطار منى خالد فرحات 2009 ) بعنوان : " آليات التمويل العقاري في البنوك الإسلامية هدفت الدراسة إلى التعريف بالتمويل العقاري مع التركيز على الآليات المتبعة في البنوك الإسلامية لتمويل هذا القطاع والتي أجازتها الشريعة الإسلامية وإمكانية تطبيقها في مجال التمويل العقاري. انتهجت الدراسة المنهج الوصفي.

### نتائج الدراسة

توصلت الدراسة إلى النتائج التالية :

- أهمية نظام التمويل العقاري في حل مشكلة السكن وإتاحة الفرصة للمواطنين لتأمين المسكن الملائم بأسعار مناسبة، والقضاء على ظاهرة السكن العشوائي.

- تقدم البنوك التقليدية خدمة التمويل العقاري مقابل فائدة تحسم من أصل القرض، مما تشكل عبئاً على أصحاب الدخل المحدود.

-تعد صيغ التمويل الإسلامي مناسبة للتطبيق في مجال التمويل العقاري.

### الدراسة الثالثة

- دراسة( علاء حسين علي 2010 ) بعنوان : " التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية " هدفت الدراسة إلى عرض الصيغ التمويلية المستحدثة في سوق العقارات وهي الصيغ التمويلية المتعامل بها من قبل المؤسسات العقارية بصورة عامة منها ما وافق الضوابط الشرعية فتعاملت به مؤسسات التمويل الإسلامية، ومنها ما أخضع لهذه الضوابط وتم تهيئته من شبهات الحرام ليأخذ الصفة الشرعية اعتمدت الدراسة المنهج الوصفي.

### نتائج الدراسة

توصلت الدراسة إلى اختلاف صيغ التمويل العقاري في فقه المعاملات المالية المعاصرة وذلك حسب خضوعها للضوابط الشرعية وحسب المصالح التي يراد تحقيقها للأشخاص الذين يتعاملون بهذا النشاط على أنه أيا كانت الصيغة المعتمدة للتمويل فإنه يحقق في محاله ( القطاع العقاري مزايا لا تحققها الصيغ التمويلية الأخرى.

### الفرع الثاني: الدراسات باللغة الأجنبية

#### الدراسة الأولى:

دراسة (Yahia Abdul-Rahman, Mike Maguid Abdelaaty) بعنوان :

#### ISLAMIC HOME FINANCING IN THE UNITED STATES

تستند هذه الدراسة على الخبرة العملية المكتسبة من قبل المؤلفين في تطوير الخدمات البنكية الإسلامية والتمويل في الولايات المتحدة منذ عام 1986م من خلال تأسيس دار التمويل الأمريكية LARIBA واحدة من المؤسسات المالية الإسلامية القديمة في الولايات المتحدة الأمريكية، وقد تعرض المؤلفون أيضا إلى العديد من التحديات منها المنافسة من قبل البنوك التقليدية، اعتمدت الدراسة المنهج الوصفي.

#### نتائج الدراسة:

أشارت نتائج الدراسة إلى أن العمود الفقري للبلدان والمجتمعات المتقدمة الكبرى هو الإسكان وصناعة السيارات لذا ساعد التمويل العقاري في إنجلترا وألمانيا والولايات المتحدة الأمريكية في دفع هذه الاقتصاديات بشكل مباشر عن طريق زيادة الطلب على المنتجات والصناعات والخدمات المرتبطة ببناء المنازل، و بشكل غير مباشر من خلال. شعور المواطن أنه يملك منزل يجعله فخور بمواطنته ويعمق الشعور بالانتماء إلى البلاد.

#### الدراسة الثانية:

دراسة (Gowling Lafleur Henderson, 2010) بعنوان :

#### ISLAMIC HOUSING FINANCE IN CANADA

تهدف الدراسة إلى تقديم صناعة التمويل إلى الجمهور مع فهم أفضل للتمويل العقاري. مع التركيز على التمويل العقاري الإسلامي، تم اعتماد المنهج الوصفي.

نتائج الدراسة:

توصلت الدراسة إلى أن التمويل الإسلامي يجمع بين الربح والمخاطر وهو شكل فريد من أشكال التجارة التي كانت موجودة لأكثر من 1400 سنة، ولكن في العصر الحديث ظهرت فقط منذ 35 عاما. إذ كانت موجودة في العديد من البلدان، بما في ذلك في الديمقراطيات الغربية.

المطلب الثاني: تحليل الدراسات السابقة و القيمة المضافة

بعد استعراضنا للدراسات السابقة، سنحاول في هذا المطلب مناقشة هذه الدراسات كفرع أول، و الدراسة الحالية كفرع ثاني بناء على ما تم مناقشته.

تختلف أهداف الدراسات السابقة حسب كل باحث إستندت الدراسة الأولى على صيغ التمويل الإسلامية الملائمة للاستثمار العقاري و التعريف بالاستثمار العقاري في الفكر الإسلامي وفي البنوك الإسلامية وأهميته، أما بالنسبة للدراسة الثانية و التي تطرقت إلى آليات التمويل العقاري في البنوك الإسلامية و التي قامت بالتعريف بالتمويل العقاري مع التركيز على الآليات المتبعة في البنوك الإسلامية لتمويل هذا القطاع

لكننا نرى أنه في الدراسة الثالثة و التي جاءت تحت عنوان التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية حيث قام الباحث بعرض الصيغ التمويلية المستحدثة في سوق العقارات وهي الصيغ التمويلية المتعامل بها من قبل المؤسسات العقارية بصورة عامة و ما وافق الضوابط الشرعية منها.

أما في جانب الدراسات باللغة الاجنبية نجد الدراسة الأولى بعنوان

**ISLAMIC HOME FINANCING IN THE UNITED STATES**

و التي ركزت على الخبرة العملية المكتسبة من قبل المؤلفين في تطوير الخدمات البنكية الإسلامية والتمويل في الولايات المتحدة الأمريكية.

بينما نجد في الدراسة الثانية

**ISLAMIC HOUSING FINANCE IN CANADA**

و التي تهدف إلى تقديم صناعة التمويل إلى الجمهور مع فهم أفضل للتمويل العقاري. مع التركيز على التمويل العقاري الإسلامي

و في الاخير يتبين من دراستنا و التي تطرقنا فيها إلى التمويل العقاري في البنك الاسلامي حيث ألقينا الضوء على طرق التمويل و الصيغ الاسلامية المختلفة وصولا إلى طريقة طلب التمويل بدأ من تكوين الملف إلى غاية الاستفادة من موافقة البنك و الحصول على التمويل المطلوب و المتمثل في دراستنا بالتمويل العقاري بالصيغة الإسلامية على مستوى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - و كالة عزابة.

### خلاصة الفصل

في هذا الفصل تناولنا مفاهيم حول البنوك الإسلامية ومختلف صيغ التمويلات العقارية كما تطرقنا إلى مفهوم التمويل العقاري وأهميته بالإضافة إلى أساليب التمويل المختلفة ، كما قمنا تطرقنا أيضا إلى بعض من الدراسات السابقة والتي قمنا بمقارنتها بالدراسة الحالية و في الفصل الموالي (الثاني) سنقوم بدراسة حالة التمويل العقاري الاسلامي بالصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط .

# الفصل الثاني

## الإطار التطبيقي للدراسة

### تمهيد

سنقوم من خلال هذا الفصل بدراسة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و صيغ التمويل العقاري بالصيرفة الإسلامية المتبعة من طرفه و ذلك من خلال مبحثين كالآتي:

المبحث الأول: تقديم عام حول الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، cnep banque وكالة عزابة

المطلب الأول: التعريف بالصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط cnep banque وكالة عزابة

تم تأسيس الصندوق الوطني لتوفير و الاحتياط بموجب القانون رقم 64 / 277 المؤرخ 1 في 10 اوت 1964 وتتمثل مهم الصندوق في جمع الادخارات الصغيرة للعائلات و الأفراد وهناك 15 مديرية جهوية كلها تابعة إلى المديرية جهوية كلها تابعة إلى المديرية العامة بالجزائر

الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك cnep banque هو بنك ودائع ككل البنوك الأخرى، يقوم بمعالجة كل العمليات البنكية بدون تخصص وتتمثل سيمه في جمع رأس المال القصير والمتوسط والطويل المدى ومنح القروض وجذب عروض الزبائن وخدمة طلباتهم. يحتوي الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك cnep banque على حوالي 220 وكالة في عام 2022.

### ⚡ وظائف وأهمية الصندوق الوطني لتوفير و الاحتياط

تتمثل أهمية ووظائف الوكالة فيما يلي:

- يقوم الصندوق لجمع الادخارات الصغيرة وتوزيع القروض المالية الموجهة لإنشاء المساكن وبعض المشاريع ذات المنفعة العامة
- يقوم الصندوق لجمع الادخارات الصغيرة وتوزيع القروض المالية الموجهة لإنشاء المساكن وبعض المشاريع ذات المنفعة العامة -
- يأخذ مبالغ من الزبائن الدين تتوفر فيهم الأهلية وشرك أخرى يضعها البنك مع تحويلها إلى قروض
- احترام قوانين الحيطة والحد (السياسة النقدية) وذلك للحفاظ على ودائع الزبائن وتأمينها
- تحريك العجلات الاقتصادية بمنح القروض و الاستثمار
- عدم استعمال الأموال في السوق الموازية وذلك تفاديا لضياع
- يمنح الصندوق قروض طويلة الأجل وقروض متوسطة وقصيرة الأجل لكن معظم القروض الممنوحة تكون طويلة الأجل

### المطلب الثاني: التعريف بمصلحة التربص بنك التوفير والاحتياط وكالة عزابة

في دراستنا الميدانية اعتمدنا أسلوب المقابلة الشخصية مع الموظفين داخل البنك كأداة رئيسية في الحصول على المعلومات

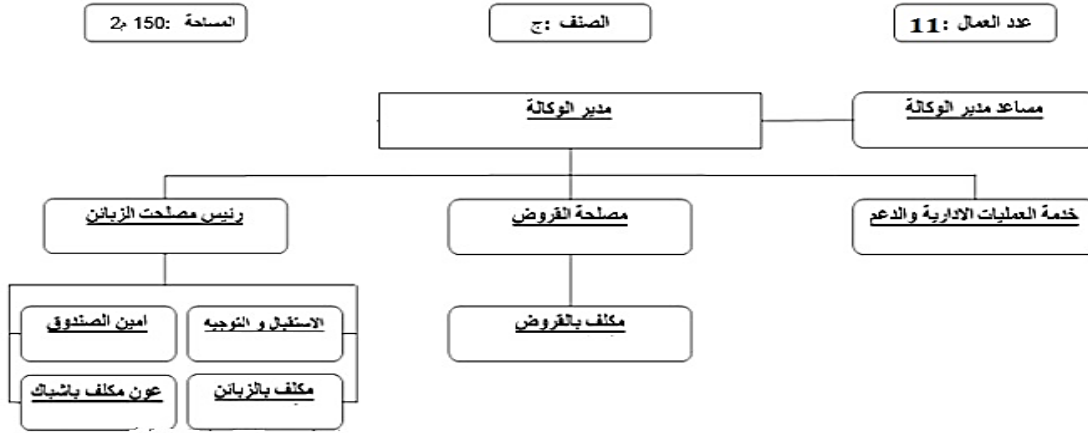
بنك التوفير والاحتياط - عزابة cnepanque - التي فتحت بتاريخ 1994 وهي عبارة عن مؤسسة مالية تتعامل مع المؤسسات ومع الزبائن ، الواقعة في وسط المدينة الذي حيث تصنف بأنها مؤسسة متوسطة و يبلغ رأس مال الشركة ككل حوالي 46000000000 دج وتتمثل أهدافها و مشاريعها المستقبلية:

- محاولة التعريف بخدمات البنك من المواطن وهذا عن طريق التعريف بجميع منتجاتها من خلال الأبواب المفتوحة، الاتصال المباشر بالزبائن
- مرافقة المستثمرين المحليين وذالك بتقديم الحلول المناسبة لتمويل مشاريعهم
- الوكالة بصدد البحث عن قطعة ارض من اجل بناء واحدة جديدة عصرية الاستقبال الزبائن في ظروف حسنة
- العمل مع السلطات للمساعدة في القضاء على أزمة السكن من خلال تمويل المشاريع السكنية العمومية والخاصة
- تتضمن 11 عمال بالوكالة المحلية بمختلف الوظائف كما يبينه الهيكل التنظيمي للوكالة عزابة

المجال الزمني للدراسة - من 2024/05/22 إلى 2024/06/02

المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي للمؤسسة، بنك التوفير والاحتياط - عزابة -

الشكل رقم: 03 الهيكل التنظيمي لبنك التوفير والاحتياط - عزابة -



مصدر: من إعداد الطلبة بناء على وثائق وكالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك -عزابة.

المطلب الرابع: الخدمات و الصيغ المصرفية التي يقدمها البنك

من خلال الدراسة التي قمنا بها لمعرفة الخدمات المقدمة في وكالة الصندوق الوطني لتوفير و الاحتياط بنك -cnepbanque عزابة - وجدنا أنها تعاني من تأخر ملحوظ في تقديم مثل هذه الخدمات إلا أنها تتوفر على الشبايبك الآلية البنكية GAB و الموزعات الآلية البنكية DAB حيث تنحصر فقط في:

1- البطاقات البنكية: وتتمثل في

البطاقات المحلية: وهي بطاقات غير ائتمانية، ويطلق عليها la cart de retre بمعنى بطاقة السحب، وتتمثل بطاقات السحب المستخدمة في الوكالة في:

1-1- البطاقة CIB كلاسيكية:

ويطلق عليها كذلك اسم البطاقات الزرقاء، وهي بطاقات دفع بين البنوك، تستطيع من

خلالها إجراء عملية السحب من الموزعات الآلية النقدية والشبايبك الآلية البنكية لدى بنوك

ومؤسسات مالية أخرى وفق سقف يتجاوز 20000دج، مع عمولة تقدر ب 52 دج،

وكذلك نستطيع استعمالها في تخلص خدمات أو مشتريات عن طريق جهاز TPE جهاز الدفع الإلكتروني.

### 2-1- البطاقة CIB الذهبية:

ظهرت البطاقة البنكية الذهبية في 2009 تمنح هذه البطاقات لأصحاب الدخول المرتفعة و التجار وفق اشتراك سنوي يقدر ب 200 دج .

### 3-1- البطاقة CIB التوفير:

هي بطاقة تستعمل من اجل التوفير

يمكن حصر أطراف التعامل في هذه البطاقات في:

- البنك المصدر للبطاقة

- حامل البطاقة

- التاجر أو الشركة التي ترعى البطاقة

-بنك التاجر (البنك الذي يتعامل معه التاجر)

### 2- التحويلات المالية البنكية:

تتم عملية التحويل المالي من حساب إلى حساب (دائن، مدين)، عن طريق ملئ استمارة تدعى ب: " أمر بالتحويل" ، وتحتوي هذه الاستمارة مجموعة من المعلومات تخص المانح للأمر وجزء يخص المستفيد ، وخانة متعلقة بالمبلغ ، والبد أن يكون هذا الأمر صادر من صاحب الحساب في البنك إلى مدير البنك بتحويل هذا المبلغ، وبعدها يتم التحويل المالي من حساب إلى حساب، وعند هذه العملية يكون هناك ثالث نسخ (نسخة للعميل، ونسخة للوكالة، نسخة للمديرية)<sup>1</sup>

من خلال دراستنا على مستوى وكالة الصندوق الوطني لتوفير و الاحتياط بنك - cnepanque عزاية -وجدنا أن الأمر بالتحويل الكترونيا يستخدم على مستوى الوكالة

### 3- المقاصة الإلكترونية:

تتمثل هذه العملية في معالجة العمليات إلكترونيا، حيث ظهرت هذه التقنية لكي ال تصبح البنوك غارقة في كتلة هائلة من الأشغال التكرارية الباهظة، ومنه فإن آلية المقاصة الإلكترونية بإمكانها حل هذه المشاكل و الاستجابة إلى:

متطلبات البنوك ومتطلبات الزبائن في آن واحد ، فهي بطبيعة الحال نظام له عاقبة بنظام

<sup>1</sup>المصدر نفسه مقابلة مع مدير وكالة عزاية cnepanque

الإعلام الآلي عن بعد ( téléinformatiques ) تستخدمه البنوك فيما بينها.

### 4- القروض:

#### 4-1- قرض الاستثمار

هي قروض مصممة لتمويل الشركات الكبيرة والمتوسطة والصغيرة والصغيرة جدا من أجل أي بناء أو توسعة أو تهيئة لملك عقاري أو اقتناء المعدات المتعلقة بإطلاق أنشطة جديدة أو توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة تأهيله، و من أنواعه:

- إطلاق الأنشطة في مختلف قطاعات الأنشطة الاقتصادية من خلال تمويل المعدات أو مشاريع البناء.
- توسيع الأنشطة الاقتصادية الموجودة مسبقاً، بما في ذلك جزء البناء.
- اقتناء وتجديد معدات الإنتاج.
- بناء وتوسيع وتهيئة ملك عقاري.
- كعنصر متكامل من المشروع الممول، يتدخل البنك أيضاً في تمويل رأس المال المتداول اللازم لبدء النشاط.

#### 4-2- قروض الاستغلال

قروض الاستغلال هي من الحلول لتمويل قصير الأجل يسمح بتصفية التباينات الزمنية المؤقتة بين الإيرادات والمصاريف بهدف سد الاحتياجات النقدية.

و من أنواعه نجد أنه يقدم للمقترض الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك نوعين من قروض الاستغلال: قروض الاستغلال غير القابلة للتعبئة وقروض الاستغلال القابلة للتعبئة.

#### 4-3- قرض منتج التمويل ملك إيجاري

هو منتج تمويل يتيح للمشتري اقتناء محل مخصص للاستعمال التجاري وفقاً لعقد إيجار مع خيار الشراء، بالإضافة إلى نقل جميع الحقوق والالتزامات والمخاطر المتعلقة بالعقار الممول إلى المستأجر في نهاية العقد.

### 4-4- القرض بالتوقيع

يعد القرض بالتوقيع قرضا بدون صرف فوري، حيث يقوم البنك، من خلال إقراضه لتوقيعه للعميل، بضمان قدرته على السداد أمام دائنيه ويلتزم بتنفيذ التزاماته في حال عدم قيام العميل بتلك الإلتزامات بنفسه.

يتيح القرض بالتوقيع، أو الإلتزام بالتوقيع، للعميل:

تجنب الصرف الفوري، الاستفادة من سلفة، أو تأجيل الدفع.

يتم منح هذه القروض للشركات التي تقوم بنشاط اقتصادي لإنتاج السلع أو الخدمات، باستثناء الشركات التي تعمل في نشاط التجارة وعمليات التجارة الخارجية.

### 2- الخدمات المصرفية بالصيغ الإسلامية المتاحة بالصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط

#### 2-1- حساب شيك الصيرفة الإسلامية:

حساب شيك الصيرفة الإسلامية هو حساب للإيداع عند الطلب ومطابق لمبادئ الشريعة الإسلامية، والذي يتيح لصاحبه إجراء جميع العمليات البنكية الجارية ذات الطابع الشخصي. حساب شيك الصيرفة الإسلامية هو حساب دون عائد.

#### 2-2- حساب جاري الصيرفة الإسلامية:

حساب جاري الصيرفة الإسلامية هو حساب للإيداع عند الطلب ومطابق لمبادئ الشريعة الإسلامية، مخصص للمهنيين والمؤسسات من أجل تسيير العمليات المتعلقة بممارسة نشاطهم.

حساب جاري الصيرفة الإسلامية هو حساب دون عائد.

#### 3-2- إجارة تمليلية:

هو منتج تمويل يتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية، يسمح للأفراد بامتلاك عقار سكني جاهز معد للسكن باستخدام تقنية "الإجارة المنتهية بالتمليك".

#### 4-2- المرابحة:

##### أ- مرابحة سيارة

هي صيغة تمويل متوافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية، باستخدام صيغة المرابحة. وهي مخصصة لاقتناء مركبة سياحية من اختيارك، تكون جديدة، وتم تصنيعها أو تجميعها في الجزائر.

### 2\_تمويل المحلات:

هي صيغة تمويل متوافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية، باستخدام صيغة المرابحة. وهي مخصصة لاقتناء محل تجاري أو مهني من اختيارك.

### ب-تمويل أراضي

هي صيغة تمويل متوافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية، باستخدام صيغة المرابحة. وهي مخصصة لاقتناء قطعة أرض من اختيارك مخصصة لبناء مسكن.

### ت-تمويل مسكن

هي صيغة تمويل متوافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية، باستخدام صيغة المرابحة. وهي مخصصة لاقتناء مسكن من اختيارك.

المبحث الثاني: دراسة حالة تمويل السكن بصيغة المرابحة بالصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط وكالة عزابة

المطلب الأول: تمويل مسكن بصيغة المرابحة

قائمة الملفات المطلوب توفيرها لتمويل تمويل عقاري مسكني:

الجدول 01: مراحل طلب تمويل عقاري بصيغة المرابحة

المرحل	المتطلبات
01	اختيار المسكن
02	تقديم المعلومة الخاصة للزبون إلى مدير البنك
03	يتجه العميل إلى البنك بعد اتصال به المباشرة باقي الاجراءات
04	مرحلة دراسة الملف
05	قبول الطلب من طرف البنك
06	فتح حساب جاري إسلامي بي نفس البنك
07	عقد تمويل بالمرابحة
08	فاتورة تقديرية من طرف الموثق (البنك بصفته المشتري)
09	قائورة تقديرية من طرف الموثق (الزبون بصفته المشتري)
10	تسديد الزبون المصاريف اللازمة

المصدر: من إعداد الطالب بالاستعانة بوثائق خاصة بالبنك محل الدراسة

**المرحلة الأولى: اختيار المسكن :** يقوم الشخص الراغب في الحصول على التمويل باختيار المنزل والتأكد من كافة الوثائق الإدارية الخاصة به. كعقد الملكية وبافي الوثائق المتعلقة بالمنزل. وبعدها يتجه العميل إلى البنك ويشرح فكرة التمويل على مصلحة الزبائن لكي يتحصل على معلومات كافية حول العملية والانتقال إلى المرحلة التاسعة من المرحلة الأولى

**المرحلة الثانية:** بعد تقديم المعلومة الخاصة للزبون إلى مدير البنك يقوم هذا الأخير بالخروج ومحابته المسكن من أجل التأكد ومعرفة حالة المسكن او المنزل ويكون بصحبته خبير و هذا لأجل وضع القيمة المالية للعقار الممول و المتمثل في سكن ، ونكون مصاريف الخبير على عارف العميل او الزبون ، وفي حالة يكون العقار خالي وسليم من الأضرار أي يكون صح حالة جيدة يعطي المعبر مدير البنك الموافقة أولية للزبون بقبول التمويل

المرحلة الثالثة: في هذه المرحلة يتجه العميل إلى البنك بعد اتصال به المباشرة باقي الاجراءات والمتمثلة في إنشاء مدى طلب التمويل وتسمى هذه المرحلة بمرحلة استقبال الملف، حيث تقدم المصلحة المختصة بالإعلام واخبار العميل أو الشخص الراغب في الحصول على التحويل بكافة الشروط والالتزامات وجميع الوثائق اللازمة الخاصة بالتمويل تتمثل هذه الوثائق في - وثائق خاصة بطالب التمويل والمعلومات الشخصية الخاصة به وكذلك الحالة والوضعية المالية لن . وفي ما يلي الوثائق اللازمة في تكوين الملف:

أ- الوثائق المشتركة:

- طلب الحصول على التمويل أو نموذج طلب التحويل ( مقدم من طرف بنك CNEP )

- شهادة ميلاد رقم 12

- نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي

- بطاقة التعريف الوطنية / الرخصة السياقة سارية المفعول

- صورة شخصية

- شيك مسطر من الحساب يحتوي على توطين الدخل ( حساب مصرفي أو بريدي بوضع دخل مقدم الطالب بـ 12 شهراً)

- فاتورة تقديرية محررة من كاتب العدل تبين أتعابه وحقوقه التسجيل والنشر إن أمكن، ويدفعه البنك في حسابه جودة المشتري الأول؛

- عرض تقديري محرر من كاتب العدل يوضح أتعابه وحقوقه التسجيل والنشر على عاتق العميل بصفته الثانية مشتري.

- نموذج تفويض بالخضم من الحساب الجاري موقع من قبل العميل والحالة المدنية القانونية على مستوى الخدمة مقدمة من CNEP-Banque

- استمارة طلب التأمين ضد مخاطر الوفاة والعجز المطلق و "IAD"تهائي إذا اختار العميل شركة تأمين متفق عليه مع بنك CNEP

ب- إثبات الدخل والنشاط.

• بالنسبة للموظفين:

➤ شهادة عمل حديثة.

➤ ثلاث (03) قسائم دفع أخيرة؛

➤ كشف المداخل

• فيما يتعلق بالمتقاعدين:

➤ شهادة التقاعد.

• فيما يتعلق بالتجار والحرفيين والمهن الحرة:

➤ إنذار ضريبي أو شهادة ضريبية "C20" من آخر ثلاثة (03)

سنتين للتجار وآخر سنتين (02) للمهناحرة.

➤ نسخة من السجل التجاري للتجار.

➤ نسخة من قرار الموافقة أو التثبيت للمهن الحرة.

➤ نسخة من البطاقة الضريبية.

➤ نسخة أصلية من شهادة تحديث CASNOS و CNAS.

➤ أصل مستخرج الأدوار ساري المفعول الصادر عن خدمات الضرائب.

➤ نسخة من بطاقة الحرفي الصادرة من غرفة الحرف والمهن للحرفيين.

➤ النظام الأساسي للشركة ومحضر توزيع الأرباح من السنوات الثلاث (3) الأخيرة التي تم التحقق منها حسب الأصول من قبل مدقق الحسابات و إيصالات الضرائب التي تبرر دفع ضريبة الدخل العالمية "IRG" للأشخاص الذين يملكون أسهم في الشركات.

• الوثائق المتعلقة بالجزائريين غير المقيمين:

➤ كافة المستندات التي تثبت الإقامة والنشاط والدخل حسب الأصول مصدق من القنصلية الجزائرية في بلد الإقامة.

➤ توكيل موثق بتعيين وكيل. يجب أن يكون الوكيل مقيم في الجزائر ويجب أن يقدم، بالإضافة إلى الوكالة الموثقة.

➤ نسخة من وثيقة الهوية وشهادة الميلاد وشهادة الإقامة.

ج- المستندات الخاصة بال عقار محل التمويل:

م شراء السكن من فرد:

- ورقة معلومات موقعة من البنك ومندوب البائع تبين الإقامة وسعر التحويل وفترة صلاحية العرض (النموذج المقدم من قبل CNEP بنك).

- شهادة رهن عقاري سلبية حديثة للسكن أو القاعدة الأرضية للعقار الإقامة الخاضعة للمعاملة.

- تأمين "CAT-NAT" يغطي العقار موضوع طلب التمويل و تتمتع بفترة صلاحية لا تقل عن ثلاثة (03) أشهر.

- تقرير تقييمي للسكن المراد اقتناؤه من قبل مكتب تصميم معتمد مع المحاكم وتم الاتفاق عليه مع CNEP-Banque (القائمة مقدمة من CNEPBanque)

حالة السكن القديم:

- نسخة من سند ملكية السكن المراد تمويله باسم البائع.

مسجلة ومنشورة ونسخة من دفتر السجل العقاري أو في حالة عدم ذلك الشهادة

المساحية رقم 6 (CC6) .

حالة المساكن المبنية والمكتملة:

- صورة من سند ملكية الأرض باسم البائع الذي بني عليه بناء المسكن مسجلا ومنشورا، ونسخة من

دفتر السجل العقاري أو في حالة عدم ذلك، الشهادة المساحية رقم 6 (CC6) .

- نسخة من شهادة المطابقة الصادرة عن مصالح البلدية

المختصة إقليميا.

حالة المساكن قيد الإنشاء:

- نسخة من سند ملكية الأرض باسم البائع.

الذي بني عليه بناء المسكن مسجلا ومنشورا وصورة دفتر السجل العقاري أو في حالة عدم ذلك، الشهادة

المساحية رقم 6 (CC6)

- نسخة من رخصة البناء.

### • شراء مسكن مكتمل

-شهادة تخصيص السكن صادرة من المطور باسم البنك ؛

-البيان الوصفي لتقسيم المشروع(EDD) ؛

-نسخة من شهادة المطابقة للبرنامج العقاري؛

-شهادة الرهن العقاري السلبي للأرض الأساسية للبرنامج العقاري.

### •شراء المساكن المملوكة لبنك: CNEP

- شهادة تخصيص السكن بإسم العميل.

بالإضافة إلى بعض الوثائق التي تدعم الحالة الصحية و العقلية للزبون.

### المرحلة الرابعة مرحلة دراسة الملف:

بعد تقديم العميل او الزبون الملف كاملاً تأتي مرحلة الدراسة حيث يتم التأكد من صحة الوثائق المقدمة وكذلك إنا كان الملف يشمل جميع الوثائق المطلوبة وتتم هذه العملية على مستوى مصلحة القروض المتخصصة في تقديم و دراسة القروض الممنوحة، إضافة إلى الدراسة المالية التي يقوم بها البنك من أجل المبلغ الممكن للتمويل الذي يقدمه وكذلك دراسة الحالة المالية للعميل او طالب التمويل و بعد الانتهاء من هذه المرحلة يقوم البنك باستدعاء العميل لإخباره بقبول التمويل الذي طلبه .

**المرحلة الخامسة:** و بعد قبول الطلب من طرف البنك يتم ملئ استمارة خاصة بالمعلومات الخاصة بالسكن والبنك والعميل. حيث تكون فيها معلومات عن البنك والشخص و العقار وكذلك ثمن الشراء وكل الاتعاب والمصاريف الخاصة بالعملية.

**المرحلة السادسة:** يقوم العميل بفتح حساب جاري إسلامي بي نفس البنك ويقوم بوضع فيه مصاريف الملف المقدرة بـ 150000 إضافة إلى هامش الجدية.

وكذلك مصاريف الموثق عنه إنشاء عقد البيع والشراء(المصاريف تكون على عاتق الزبون)

وكذلك يقوم الطالب التمويل بإنشاء وعد بالشراء أي بعد البنك يشترك المسكن وتحتوي هذا العقد على تصريح من العميل بأنه يتحمل المصاريف وكذلك آجال التسدية الاقساط وكل المعلومات الخاصة بالعقار (السكن) والالتزامات التي تكون على عاتق الزبون والبنك.

المرحلة السابعة: عقد تمويل بالمرابحة تمويل عقاري (مسكن): يحتوي هذا العقد على معلومات شخصية للزبون و البنك وكذلك الشروط العامة المتفق عليها مثل وصف العين و ثمن البيع ومدة التسديد والاقساط والضمانات حيث تتمثل الضمانات في رهن العقار محل التمويل ويجب الحفاظ عليه طيلة مدة العقد وفي حالة تعرضه لأي ضرر يحق للبنك المطالبة بضمانات أخرى.

وكذلك الالتزامات الواجبة على الزبون و الالتزامات الخاصة بالبنك مثل اجال التسليم

إضافة إلى الشروط الخاصة. مثل

- وصف العين.

- شروط وخصائص التمويل .

- خصائص الحساب (رقم الحساب و التوظيف).

وكذلك الشروط الفاسخة للعقد.

و يحتوي هذا العقد أيضا على عقد الوعد بالشراء بالشراء وجدول اقساط وملحق الشروط الخاصة لأن هذه الوثائق مكملة لهذا العقد وجزء من مكملاته

**المرحلة الثامنة: فاتورة تقديرية من طرف الموثق (البنك بصفته المشتري)**

تنص على أن البنك هو المشتري الاول، حيث تحتوي هذه الفاتورة على معلومات على البائع أو المرفقي العقاري والمشتري هو البنك ونوع العقد والصيغة المتبعة في التمويل

ويتم في هذه الوثيقة ادراج أوضع ثمن البيع إضافة إلى حقوق التسجيل والرسم ،الشهر العقاري و يكون الزبون معفي منها أما أتعاب الموثق والرسم على القيمة المضافة والمصاريف الاخرى تدرج في هذه الفاتورة إضافة إلى الثمن الاجمالي لعملية الشراء أي أن العقار الممول ( السكن ) أصبح ملك للبنك.

**المرحلة التاسعة: قانونة تقديرية من طرف الموثق (الزبون بصفته المشتري)**

في هذه الفاتورة يقوم البنك بتحويل الملكية إلى الزبون حيث يحتوي هذه الفاتورة على الحقوق والاعتاب التي تقع على عاتق المشتري ( طالب التمويل ) إذ يصبح البنك هو البائع والمشتري هو الزبون . و نوع العقد يدرج في هذه الفاتورة كل الاعتاب والمصاريف حيث يدرج فيها ثمن الشراء من البنك ويتم حساب هامش الربح ما ثمن البيع والبنك يكون معفى من حقوق التسجيل لذي يجب على المشتري أن يدفع حقوق التسجيل. إضافة إلى تأمين التكافل إلى 13 قسط يتم اقتطاع كل الاعتاب التي تم تسديدها من طرف

الزبون من المبلغ الاجمالي للسكن ويتم احتساب الفائدة و هامش الربح الخاص بالبنك عن طريق إدخال معلومات في برنامج إلكتروني خاص بالبنك و يقوم البرنامج باحتساب المبلغ الاجمالي الذي يدفعه الزبون

- ثمن البيع بعد المرابحة.
- ثمن الشراء.
- أقساط التسديد كل شهر.

### المرحلة العاشرة: بعد تسديد الزبون المصاريف اللازمة

يقوم الموثق بإرسال إشهاد الى البنك وبعدها يقوم البنك ببيع المسكن او العقار الممول إلى الزبون عن طريق عقد شراء ممول بالمرابحة. وتصبح ملكية السكن تحت اسم الزبون ويقوم البنك ببعض الاجراءات الادارية ويتم توقع العقد الخاص بين البنك بصفته البائع والزبون بصفته المشتري (طالب للتمويل بصفة المرابحة )

و إلى هنا نكون قد ألقينا الضوء على أحد الصيغ الهامة التي يتبعها أو بالأحرى يتبناها البنك في عملية تمويل العقار ألا وهي صيغة التمويل بالمرابحة.

### خلاصة الفصل:

قمنا من خلال ما سبق من الفصل الثاني و الذي يعتبر دراسة تطبيقية لصيغ التمويل العقاري بالصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بإلقاء الضوء على طريقة التمويل و مراحل طلب التمويل بالطريقتين : الأولى البنك هو المشتري و الثانية الزبون هو المشتري ، مع ذكر جميع الوثائق و الشروط اللازمة لطلب هذا النوع من التمويل ألا وهو التمويل العقاري الإسلامي بصيغة المرابحة.

الخاتمة

### خاتمة :

حاولت هذه الدراسة البحث في موضوع دور البنوك اسلامية في تمويل العقارات، من خلال فصلين فصل أول نظري تطرقنا فيه إلى الأدبيات النظرية للبنوك الاسلامية و مختلف الصيغ المعتمد عليها للتمويل العقاري وكذلك تحليل مجموعة الدراسات السابقة أما الفصل الثاني عبارة عن دراسة تطبيقية حيث قمنا بعرض مفصل للأساليب والشروط ومختلف الإجراءات التي يعتمدها الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط في منحه للتمويلات

توصلنا في ختام هذه الدراسة الى جملة من النتائج:

#### • نتائج نظرية

- تساهم البنوك الاسلامية في تمويل العقارات بشكل كبير
- تعتمد البنوك اسلامية على عدة صيغ مختلفة لتمويل القطاع العقاري مانحة لطالب التمويل إختيار الصيغة المناسبة.
- البنوك الإسلامية تستند في مشروعية الصيغ المعتمدة على المجامع الفقهية

#### • نتائج تطبيقية:

- الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط يقدم مجموعة من التمويلات المختلفة بعدة صيغ تلائم حالة الزبون
  - كثرة الوثائق الإدارية المطلوبة من طالب التمويل
  - البنك بتأكد من صحة الوثائق في دراسة ملف العميل وهي اجراءات معمول بها في كل البنوك
- #### • اختبار الفرضيات:

من خلال دراستنا الميدانية على مستوى قطاع التمويل في الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط نجد أن الفرضيات قد تحققت صحتها فالصندوق يعتمد على صيغ مختلفة لتمويل القطاع العقاري، كذلك بالنسبة للفرضية الثانية نجد أن البنوك الاسلامية تستند في مشروعيتها على المجامع الفقهية و لجنة الرقابة الشرعية، و في الأخير الفرضية الثالثة لاحظنا أن حداثة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط في مجال الصيرفة الإسلامية جعلته لا يولي أهمية كبيرة للقطاع العقاري.

## خاتمة

---

### • التوصيات:

- تدريب العاملين في البنوك الإسلامية
- الاهتمام بتمويل القطاع العقاري
- التقليل من الوثائق الإدارية المطلوبة
- تزويد الموقع الإلكتروني الخاص بالبنك بمعلومات إضافية

### • آفاق الدراسة:

- دراسة مقارنة بين البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية في مجال التمويل العقاري
- دراسة تشمل جميع البنوك الإسلامية الجزائرية

# قائمة المراجع

## قائمة المراجع:

### • كتب

- 1- اين منظور، لسان العرب، المجلد الثاني، دار صادر، بيروت، بدون طبعة، 2002،
- 2- بلحاج العربي، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري، (التصرف القانوني) الجزء، 01 ديوان المطبوعات الجامعية.
- 3- بوسته إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية ، دار الهدى عين مليلة ، بدون طبعة، الجزائر. 2011.
- 4- حسين محمد سمحان، موسى عمر مبارك، عبد الحميد أبوصقري إدارة الاستثمار في المصارف الإسلامية بدون طبعة المنظمة العربية للتنمية الإدارية جامعة الدول العربية، القاهرة 2012.
- 5- الكفراوي عوف محمود ، البنوك الإسلامية - النقود والبنوك والنظام الإسلامي - مركز الإسكندرية للكتاب، مصر ، 1998، ومحمود محمد بابلي المصارف الإسلامية ضرورة حتمية، المكتب الإسلامي، بيروت، الطبعة الأولى، 1989.
- 6- محمد شيخون المصارف الإسلامية - دراسة في تقويم المشروعات الدينية - ، دار وائل للطباعة والنشر، عمان، الأردن، Act الطبعة الأولى، 2002.
- 7- وهندي منير إبراهيم، شبهة الربا في معاملات البنوك التقليدية والإسلامية، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2000.
- 8- عبد الله بن محمد بن أحمد الطيار، البنوك الإسلامية بين النظرية والتطبيق، دار الوطن، الرياض، الطبعة الثانية، 1994.
- 9- شلهوب علي محمد، شؤون النقود و أعمال البنوك، شعاع للنشر و العلوم، حلب 2007، الطبعة 01.
- 10- صخر أحمد الخصاونة عقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة، دار وائل للنشر، الأردن، الطبعة الأولى، 2005.
- 11- عبد الوهاب حيش الطعمة، دراسة في المحاسبة الإسلامية، طبعة 1، دار وائل ، الأردن، 2011.
- 12- عادل عبد الفضيل، البيع بالتقسيط في الاقتصاد الإسلامي (دراسة مقارنة) دار الفكر الجامعي، الطبعة الأولى الإسكندرية، 2008.
- 13- علاء الدين زماري، الخدمات المصرفية وموقف الشريعة الإسلامية منها، دار الكلم الطيب، دمشق الطبعة الأولى.

- 14- عوف محمود الكفراوي، "بحوث في الاقتصاد الإسلامي"، مؤسسة الثقافة الإسلامية، الإسكندرية، 2000 .
- 15- فلاح حسن الحسيني ومؤيد عبد الرحمن الدوري، إدارة البنوك ، دار وائل للنشر ، الطبعة الأولى، دون بلد النشر، 2000.
- 16- محمد البلتاجي، صيغ التمويل الإسلامية الملائمة للاستثمار العقاري مؤتمر الاستثمار العقاري الإسلامي و تمويله في الشرق الأوسط، جدة 2006.
- 17- محمد باقر الصدر، البنك اللاروي في الإسلام، دار التعارف للمطبوعات، لبنان، 1990.
- 18- محمد حربي إدارة المصارف الإسلامية دار وائل للنشر عمان الاردن الطبعة 1 2010 ص 91
- 19- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني، النظرية العامة للإلتزامات، (العقد والإرادة المنفردة ) الجزء، 01 الطبعة، 02 دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2004 .
- 20- محمود حسين الوادي وحسين محمد سمحان، المصارف الإسلامية - الأسس النظرية والتطبيقات العملية - دار الميسرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، الطبعة الأولى، 2007.
- 21- محمود محمد العجلوني، "البنوك الإسلامية"، دار المسيرة، عمان، ط، 4، 2010.
- 22- ناصر أحمد إبراهيم النشوي، عقد الاستصناع التكيف الشرعي والقانوني لحكم التعامل به، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2007، ص131.
- 23- نزيه حماد عقد السلم في الشريعة الإسلامية دار القلم، دمشق، الدار الشامية، بيروت، الطبعة الأولى، 1993.
- 24- نغم حسين نعمة، رغد محمد نجم المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية في الدول مجلس التعاون الخليجي الواقع والتحديات، مجلة القادسية للعلوم الإدارية والاقتصادية، المجلد 12، العدد 2 2010.
- 25- هشام تمجد القاضي، التمويل العقاري، طبعة الأول، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، سنة 2011 .
- 26- يدخل في إطار هذه البيوع كل من البيع المؤجل الثمن المعجل التسليم، والبيع المعجل الثمن المؤجل التسليم. ابن منظور لسان العرب المجلد 12، دار صادر، بيروت.

## • الاطروحات و المذكرات

### أ- الأطروحات

- 1- محمد فرحات زاوي، تفعيل سياسة الإسكان الجزائرية من خلال التمويل باستخدام صكوك الإجارة الإسلامية، دراسة استشرافية أطروحة دكتوراه، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي 2020 -2021.

### ب- مذكرات

- 1- حيد أمين دار هندا الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري إلى الجزائر الملكية ماستار أكاديمي جامعة العربي التبسي 2016/2015 .
- 2- لطيفة طالي، القرض في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية كلية الحقوق ، جامعة الجزائر .2002-2001

## • مجلات

- 1- راجع أكثر تفصيل في مفهوم البنوك الإسلامية ومصادر الأموال فيها المراجع التالية : إبراهيم عبد الرحمن إبراهيم، علاقة المصارف الإسلامية مع غيرها من المصارف مجلة الصراط، السنة السادسة، العدد الحادي عشر، جمادي الثانية 1426هـ، جويلية 2005، ص165.
- 2- عائشة المالقي الشرفاوي، ، البنوك الإسلامية - التجربة بين الفقه والقانون والتطبيق - رسالة دكتوراه منشورة في العلوم القانونية، المركز الثقافي العربي، بيروت ، 2000، ص340.
- 3- عجة الجيلالي عقد المضاربة (القراض) في المصارف الإسلامية، مذكرة ماجستير منشورة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، بدون طبعة 2006، ص 29-30
- 4- القانون 02-04 المؤرخ في 05 جمادي الأولى عام 1425هـ الموافق لـ 23 يونيو 2004 يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، جريدة رسمية رقم 41 الصادرة في 27 يونيو 2004.
- 5- مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، منظمة المؤتمر الإسلامي ، جدة ، السعودية ، عدد 7، 1412، ج2، ص 868
- 6- وفي قرمية، صيغ التمويل الإسلامية في القطاع العقاري، مجلة الاقتصاد المال و الأعمال، المجلة 3 العدد 4 الجزائر 2020.
- 7- وهبة الزحيلي، "المعاملات المالية المعاصرة"، دار الفكر، دمشق، سورية، 2003 .

## • مداخلات

- 1- إلياس بوزيدي، حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية، مداخلات في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع والآفاق، المنظم يومي 27 و 28 فيفري سنة 2012، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة.، الجزائر 2001،
- 2- الطيب داودي مداخلات بعنوان : البديل التمويلي للاستثمار لمواجهة الآثار المحتملة لاقتصاد السوق في الملتقى الدولي حول أخلاق الإسلام واقتصاد السوق" المنعقد بالمجلس الإسلامي الأعلى خلال الفترة 29 - 27 مارس 2006

## • مواد قانونية

- 1- الأمر رقم 58 - 75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 10 - 05 المؤرخ في 20 يونيو 2005 الجريدة الرسمية رقم 44 الصادرة في 26/06/2005
- 2- انظر المواد 450 إلى 457 من الأمر رقم 75 - 58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، (صادر في الجريدة الرسمية رقم 78 المؤرخة في 30\09\1975 المعدل والمتمم بالأمر 07/05.
- 3- النظام 20-02 المؤرخ في 15 مارس 2020، الذي يحدّد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية

## • مراجع باللغة الأجنبية

- 1- Algabid Hamid, les banques islamiques, economica, Paris, -1 .1990, p78.
- 2- Gode civil Francais ( 1 - 2 - 1831 ) Art

## • موقع من الأنترنت

www.cnepbanque.dz -1

ملاحق

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

(1)



رئاسة الجمهورية  
المجلس الإسلامي الأعلى

الرئيس  
الرقم: 37

الهيئة الشرعية الوطنية للإفتاء للصناعة المالية الإسلامية

## شهادة المطابقة الشرعية

- بناء على المادة الثامنة من المقرر رقم 20 - 01 مؤرخ في 07 شعبان 1441 هـ الموافق ل 01 أبريل 2020م المتضمن إنشاء الهيئة الشرعية الوطنية للإفتاء للصناعة المالية الإسلامية.
  - بناء على نظام بنك الجزائر رقم 20-02 المؤرخ في 20 رجب عام 1441 هـ الموافق ل 15 مارس سنة 2020م الذي يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية ولاسيما المادة 14 منه. وعملا بمقتضى تعليمة بنك الجزائر رقم 20-03 المؤرخة في 02 أبريل 2020 المعرفة للمنتجات المتعلقة بالصيرفة الإسلامية والمحددة للإجراءات والخصائص التقنية لتتنبها من طرف البنوك والمؤسسات المالية. ولاسيما في مادتها الثانية.
  - بناء على طلب شهادة المطابقة والملف المرفق به المقدم للهيئة الشرعية الوطنية للإفتاء للصناعة المالية الإسلامية من طرف: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك
  - وبعد مراجعة الهيئة الشرعية الوطنية للإفتاء للصناعة المالية الإسلامية للملف المذكور أعلاه المتضمن اتفاقية العقد والإجراءات العملية والتنظيمية للنافذة الإسلامية، بتاريخ 20 محرم 1442 هـ / 08 سبتمبر 2020.
- قررت إصدار شهادة المطابقة الشرعية ل:

النافذة الإسلامية

المجلس الإسلامي الأعلى  
رئيس المجلس الإسلامي الأعلى  
محمد بن عبد الله ولد محمد  
الشيخ محمد بن عبد الله ولد محمد

ملاحظة: يمكن للهيئة الشرعية الوطنية مراجعة هذه الشهادة أو تعديلها في حالة تعديل القوانين المنظمة لتسيير الصناعة الإسلامية في الجزائر وكذا قرارات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

(٤)



رئاسة الجمهورية  
المجلس الإسلامي الأعلى  
الرئيس

٧٨ : ٢٨ الهيئة الشرعية الوطنية للإفتاء للصناعة المالية الإسلامية

### شهادة المطابقة الشرعية

- بناء على المادة الثامنة من المقرر رقم 20 - 01 مؤرخ في 07 شعبان 1441 هـ الموافق ل 01 أبريل 2020م المتضمن إنشاء الهيئة الشرعية الوطنية للإفتاء للصناعة المالية الإسلامية.
- بناء على نظام بنك الجزائر رقم 02-20 المؤرخ في 20 رجب عام 1441 هـ الموافق ل 15 مارس سنة 2020م الذي يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية ولاسيما المادة 14 منه، وعملا بمقتضى تعليمات بنك الجزائر رقم 03-20 المؤرخة في 02 أبريل 2020 المعرفة للمنتجات المتعلقة بالصيرفة الإسلامية والمحددة للإجراءات والخصائص التقنية لتنفيذها من طرف البنوك والمؤسسات المالية، ولاسيما في مادتها الثانية.

- بناء على طلب شهادة المطابقة والملف المرفق به المقدم للهيئة الشرعية الوطنية للإفتاء للصناعة المالية الإسلامية من

طرف: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك

- وبعد مراجعة الملف المذكور أعلاه من طرف الهيئة الشرعية الوطنية للإفتاء للصناعة المالية الإسلامية بتاريخ 03 جمادى الأولى 1443 هـ الموافق 07 ديسمبر 2021 وهو ملف يتضمن اتفاقية العقد والإجراءات العملية والتنظيمية للشباك الإسلامي، فإن الهيئة تقرر إصدار شهادة المطابقة الشرعية للمنتج المسمى:

08 DEC 2021

تمويل عقاري بالمrabحة

رئيس المجلس الإسلامي الأعلى  
بو محمد بن عبد الله ولد محمد الشاه





Finance  
Islamique

(3)

## DEMANDE DE FINANCEMENT

### IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

Nom : ..... Prénom : ..... Nom J. File : ..... Sexe M  F

Présumé : Oui  en ..... Non

Né (e) le ..... à ..... Wilaya : .....

Fils/Fille de ..... et de .....

Situation familiale : Célibataire  Marié (e)  Veuf (ve)

Nationalité : ..... Pays de naissance : .....

Adresse : .....

Tél : ..... / ..... Email : .....

Pièce d'identité n° ..... Délivré(e) le ..... à .....

Numéro d'identification National (NIN) : .....

### QUALITE PROFESSIONNELLE

Qualité professionnelle : Salarié/retraité  Non salarié

**1- Si « Salarié » :**

Profession : ..... N° SS : ..... Employeur : .....

Adresse de l'employeur : .....

**2- Si « Non Salarié » :**

Nom de l'entreprise ou du commerce : ..... Secteur d'activité : .....

Adresse : .....

Autres documents :  Registre de commerce n° ..... délivré le : / / par .....

Agrément n° ..... délivré le : / / par .....

NIF n° .....  NIS n° : .....

### REVENUS

Revenu du postulant : ..... DA

Autres (à détailler) : ..... Nombre d'enfants à charges : .....

### FINANCEMENT SOLICITE

Financement immobilier :	Financement destiné à la consommation :
Type de financement : avec différé <input type="radio"/> sans différé <input type="radio"/>	Type de financement : .....
Type de bien : Superficie <input type="radio"/>	Désignation du Véhicule/Produit : .....
Adresse du bien : .....	Marque : ..... Type : .....
Prix du bien/Devs : ..... DA	Prix : ..... DA
Montant du financement sollicité : ..... DA	Montant du financement sollicité : ..... DA
Durée de financement sollicitée : ..... ans	Durée sollicitée : ..... ans, en mois : ..... mois
	Nom du vendeur/concessionnaire : .....

### FINANCEMENTS EN COURS

CNEP-Banque	Nature du financement	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois	Situation
Financement 1				
Financement 2				
Autres banques	Nature du financement	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois	Situation
Financement 1				
Financement 2				

### FAIRE APPEL A UN CODEBITEUR / ASSOCIE DANS LA LOCATION

Oui (Nom et prénom du codébiteur/associé dans la location : ..... )  Non

(4)

**FICHE DE RENSEIGNEMENT SUR UNE TRANSACTION IMMOBILIERE  
ENTRE PARTICULIERS**

**LE OU LES VENDEURS**

Nom : .....  
 Prénom : .....  
 Date et lieu de naissance : .....  
 Fils (Fille) de : ..... Et de : .....  
 Demeurant à : .....  
 Pièce d'identité (\*) : n° ..... Délivrée le : / / Par : .....  
 C.N.I.  P.C.   
 Agissant (\*) :  
 Pour son compte  
 Pour le compte de :  
 Nom : .....  
 Prénom : .....  
 Date et lieu de naissance : .....  
 Fils (Fille) de : ..... Et de : .....  
 Demeurant à : .....  
 Pièce d'identité (\*) : n° ..... Délivrée le : / / Par : .....  
 C.N.I.  P.C.   
 En vertu du mandat qui lui est conféré par acte n° ..... du ..... établi par :  
 Devant Maître .....  
 Les services consulaires d'Algérie en .....  
 (\*) : Cochez la case correspondante.

**L'ACHÉTEUR : « CNEP-Banque »**

Nom et Prénom du Directeur d'Agence : .....  
 Né (e) le : ..... à .....  
 Adresse de l'agence : .....  
 Numéro d'identification Fiscale : .....  
 Registre du commerce n° : .....

**DESIGNATION DU BIEN IMMOBILIER OBJET DE LA TRANSACTION**

Type du bien (\*) : Appartement  Villa  Terrain   
 Description / Typologie : .....  
 Adresse : .....  
 Commune : ..... Wilaya : .....  
 Superficie : ..... m<sup>2</sup>  
 Autres commodités du bien : .....  
 (\*) : Cochez la case correspondante.

**PRIX**

Le prix de cession fixé convenu par les deux (02) parties d'un commun accord est de :  
 La somme de (en chiffre) : ..... DA  
 (en lettre) : .....

**DURÉE DE VALIDITE**

La durée de validité de cette offre est de ..... jours, à compter de la date de signature de la présente fiche.

**ORIGINE DE LA PROPRIETE**

Le bien sus désigné, objet de la présente fiche de renseignement, a été acquis en vertu d'un acte de propriété établi par : .....  
en date du .../.../....., publié à la conservation foncière de .....  
en date du .../.../....., sous le numéro .....  
volume .....

**REALISATION DE LA VENTE**

Le vendeur et l'acheteur s'obligent à concrétiser la vente par acte authentique, devant un notaire désigné par eux même à cet effet.

**DECLARATIONS COMMUNES**

Le vendeur déclare :

Ne pas vendre le bien en question à un tiers, pendant toute la durée de validité de la présente offre.  
Que l'état hypothécaire requis préalablement à la réalisation de la présente vente ne révèle pas d'inscription de privilège d'hypothèque.

Fait à ..... le .....

**LE VENDEUR**

*Précédé de la mention manuscrite  
« lu et approuvé »*

**VISA DU CHARGE DE CLIENTELE**

(5)

**وعد بالشراء**  
(تمويل عقاري: مسكن/أراضي)

أنا السيد (أ) ..... المولود بتاريخ ..... م.  
ابن .....  
بطاقة التعريف الوطنية / رخصة السياقة رقم ..... الصادرة بتاريخ ..... م.  
و  
السيد (ب) ..... المولود بتاريخ ..... م.  
ابن .....  
بطاقة التعريف الوطنية / رخصة السياقة رقم ..... الصادرة بتاريخ ..... م.  
الممضى (بلن) أدناه بصفتي (نا) الواعد (الواعدان)؛  
إلى السيد مدير وكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك وكالة .....  
خاص بحالة تمويل عين مقتناة من طرف البنك بأمر من الواعد (الواعدان).

- نرجو منكم التكرم بشراء العين المحدد وصفها في هذا الوعد.
- مع إقرار (نا) بصحة هذه البيانات وتحمل (نا) النتائج في حالة عدم صحتها.
- إن قيام البنك بتنفيذ هذه الرغبة يتوقف على هذا الوعد مني (نا) بشراء العين المذكورة أسفله، بعد تملك البنك لها وقبضها قبضا ناقلا للضمان، وعليه فقد أصدرنا هذا الوعد الملزم بالشروط والأوضاع المبينة أدناه.

**المادة الأولى: الموضوع**

يلتزم الواعد (الواعدان) بموجب هذا الوعد بشراء العين المشار إليها أدناه والمملوكة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك، وهذا حسب صيغة المراجعة المثبتة لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك الخاصة بالعقارات المملوكة للبنك ووفق الشروط المنصوص عليها في هذا الوعد.

**المادة الثانية: وصف العين**

تتمثل خصائص العين موضوع هذا الوعد فيما يلي:

- نوع العين (مسكن/قطعة أرض).....
- أوصاف العين (في حالة ما إذا كانت العين عبارة عن مسكن).....
- مساحتها..... م<sup>2</sup>
- كاتبة ب..... بلدية.....
- ولاية.....
- ثمن الشراء..... دج
- ثمن البيع بالمزاينة..... دج.

**المادة الثالثة: مدة وقسط التسديد**

يلتزم الواعد (الواعدان) بدفع أقساط التسديد المقدر ب..... دج/شهرياً.  
مدة التسديد الموعود بها هي ..... سنة (أي ..... شهر)، ابتداء من تاريخ توقيع عقد المراجعة.

**المادة الرابعة: هامش الجدية على "تمويل عقاري مسكن/أراضي"**

يودع الواعد (الواعدين) مبلغاً قدره ..... دج كهامش جدية على " تمويل مسكن/أراضي " وذلك في حسابه (هما) المفتوح على مستوى الوكالة المذكورة أعلاه، تحت رقم .....، ويعتبر هذا المبلغ أمانة للحفظ لدى البنك،

بعد توقيع عقد المرابحة، يتم احتساب هامش الجدية على " تمويل مسكن/أراضي " كنسب مدفوع مسبقاً.

المادة الخامسة: كيفية وأجال تسليم العين (في حالة ما إذا كانت العين عبارة عن مسكن).

يقوم البنك بتسليم العين للواعد (بن) بالشراء وذلك بموجب محضر تسليم موقع بين مدير (ة) الوكالة والواعد (بن) بالشراء المذكور (بن) أعلاه.

يتم تسليم العين في أجل أقصاه يوم (01) عمل منذ تاريخ إمضاء عقد البيع لدى الموثق، لقائدة الواعد (بن) بالشراء.

المادة السادسة: عدول الواعد (الواعدين) عن وعده (هما).

في حال عدول الواعد (الواعدين) عن وعده (ما) المنتمل في شراء العين، يلتزم (ان) أن يعرض (ا) البنك عن الأضرار الفعلية التي لحقت به، ويكون للبنك الحق في خصم هذا التعويض من هامش الجدية على التمويل " تمويل عقاري مسكن/أراضي " الذي دفعه الواعد (الواعدان).

يرخص الواعد (الواعدان) للبنك أن يخصم هذه المبالغ من الحسابات المفتوحة باسمه (هما) في حالة عدوله (هما).

المادة السابعة: أحكام عامة.

يتعهد الواعد (الواعدان) بالشعار وكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك المذكورة أعلاه خطياً بدون أي تأخير عن كل تغيير يطرأ على عنواننا ووضعياتنا القانونية والمالية والإدارية.

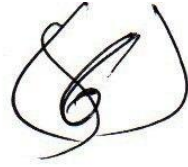
بناء على ما ذكر أعلاه، جرى توقيع هذا الوعد بالشراء بتاريخ...../...../.....

الواعد (الواعدان):

السيد (ة).....  
(التوقيع مسبقاً بعبارة "قرئ وصادق عليه")

و

السيد (ة).....  
(التوقيع مسبقاً بعبارة "قرئ وصادق عليه")



## فاتورة تقديرية معدة من طرف الموثق "البنك بصفته المشتري الأول"

فاتورة تقديرية للحقوق والأتعاب التي تقع على عاتق المشتري، والمتعلقة بعقد شراء مسكن / قطعة أرض معدة لبناء مسكن، في إطار التمويل العقاري بصيغة المرابحة المندرجة في إطار عمليات الصيرفة الإسلامية، لفائدة السيد..... باسم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك، وكالة.....، رمز.....، بئمن قدره..... دج.

البائع: السيد / أو المرقي العقاري.....

المشتري: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك وكالة.....، بطلب من السيد(ة).....

نوع العقد: عقد بيع مسكن / قطعة أرض معدة لبناء مسكن، في إطار التمويل العقاري بصيغة المرابحة المندرجة في إطار عمليات الصيرفة الإسلامية 1.

ثمن البيع		
الرسوم و الحقوق	النسبة	الملاحظات
حقوق التسجيل <sup>2</sup>	معفى <sup>3</sup>	
رسم الشهر العقاري	معفى <sup>4</sup>	
حقوق الطابع		
اتعاب الموثق		
الرسم على القيمة المضافة		
مصاريف أخرى		
المجموع		

تقدر القيمة الإجمالية للفاتورة بمبلغ قدره: ..... (بالحروف).

الموثق

..... في ..... / ..... / .....

<sup>1</sup> المقررة بموجب نظام بنك الجزائر رقم 02-20 المؤرخ في 15 مارس 2020 وتعليمة بنك الجزائر رقم 20-03 المؤرخة في 02 أبريل 2020.

<sup>2</sup> بما أن الفاتورة تتعلق بالمصاريف التي تقع على عاتق المشتري، يرجى عدم إدراج حقوق التسجيل الواجب دفعها من قبل البائع.

<sup>3</sup>البنك بصفته مشتريا، معفى من حقوق التسجيل، بموجب المادة رقم 258 - ثامنا - الفقرة 2، من قانون التسجيل

<sup>4</sup>عملية الاقتناء معفاة من رسم الإشهار، بموجب المادة رقم 353 - 5-الفقرة 12، من قانون التسجيل.

فاتورة نموذجية معدة من طرف الموثق  
"الزبون بصفته المشتري الثاني"

(7)

فاتورة تقديرية للحقوق والالتعاب التي تقع على عاتق المشتري، المتعلقة بعقد شراء مسكن / قطعة أرض معدة لبناء مسكن، مع تخصيص رهن، في إطار التمويل العقاري بصيغة المرابحة المندرجة في إطار عمليات الصيرفة الإسلامية، لفائدة السيد(ة).....، بئمن قدره..... دج<sup>1</sup>.

البائع: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك وكالة .....

المشتري: السيد(ة) .....

نوع العقد: عقد بيع مسكن / قطعة أرض معدة لبناء مسكن، مع تخصيص رهن، في إطار التمويل العقاري بصيغة المرابحة المندرجة في إطار عمليات الصيرفة الإسلامية<sup>2</sup>.

			ثمن البيع
ملاحظات	المبلغ	النسبة	الرسوم و الحقوق
			حقوق التسجيل <sup>3</sup>
			رسم الشهر العقاري
			حقوق الطابع
			التعاب الموثق
			الزعم على القيمة المضافة
			مصاريف أخرى
			المجموع

تقدر القيمة الإجمالية للفاتورة بمبلغ قدره: .....

(بالحروف) الموثق

<sup>1</sup> يرجى إدراج ثمن الشراء من طرف البنك (حيث يتم حسم هامش الربح من ثمن البيع، طبقا للمادة 2-353 الفقرة الأولى من قانون التسجيل)

<sup>2</sup> المفروزة بموجب نظام بنك الجزائر رقم 02-20 المؤرخ في 15 مارس 2020 وتعليمة بنك الجزائر رقم 20-03 المؤرخة في 02 أبريل 2020.

<sup>3</sup> يجدر التنكير أن البنك بصفته بائعا، معفى من حقوق التسجيل، بموجب المادة رقم 258 - ثامنا - الفقرة 2، من قانون التسجيل، لذا، يرجى إدراج حقوق التسجيل الواجب دفعها من قبل المشتري فقط.

## عقد تمويل بـ: " المرابحة " "تمويل عقاري مسكن/أراضي"

بين:

الصدوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك (CNEP-Banque)، شركة ذات أسهم برأسمال اجتماعي قدره (46.000.000.000 دج) ، خاضعة لأحكام القانون النقدي و المصرفي رقم 23-09 المؤرخ في 21/06/2023، المسجلة في السجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم : 00 ب 0013829 والكاين مفرها الرئيسي : رقم 61، نهج مويدياني بوجمعة الشراقة - الجزائر ، الممثل في شخص المدير العام السيد .....ينوب عنه لإمضاء هذا العقد السيد ..... بصفته مدير وكالة ..... الكاتبة بـ .....

المسمى في هذا العقد: البنك، الطرف الاول

و:

السيد (ة) ..... المولود(ة) بتاريخ ..... /...../..... والسكن(ة) بـ.....  
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية / رخصة القيادة رقم ..... الصادرة بتاريخ .....  
بـ ..... بصفته الزبون الرئيسي.

و:

السيد (ة) ..... المولود(ة) بتاريخ ..... /...../..... والسكن(ة) بـ.....  
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية / رخصة القيادة رقم ..... الصادرة بتاريخ .....  
بـ ..... بصفته الشريك في الدين / الزبون الثاني (يرجى تحديد الصفة)

المسمى(ان) في هذا العقد: الزبون(ان)، الطرف الثاني

ويشار إلى البنك والزبون(ين) معا «الطرفان»

**تمهيد:**

- بناء على نظام بنك الجزائر رقم 20-02 المؤرخ في 15 مارس 2020 الذي يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وفواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية،
- وبناء على تعليمة بنك الجزائر رقم 03-20 المؤرخة في 02 أبريل 2020 المعروفة للمنتجات المتعلقة بالصيرفة الإسلامية، والمحددة للإجراءات والخصائص التقنية لتنفيذها من طرف البنوك والمؤسسات المالية،
- ومع العلم أن الزبون(ين) تكفل(أ) بمهمة اختبار البائع والتفاوض معه وتقرير مواصفات وخصائص وثمن شراء العين المراد اقتناؤها نيابة عن البنك (في حالة عين مقننة من طرف البنك بأمر من الزبون).
- وبالنظر إلى رغبة الزبون(ين) في اقتناء العين المبينة أوصافها في طلب التمويل وفي الوعد بالشراء والتذان يعدان جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد، تم الاتفاق على ما يلي: