وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد البشير الابراهيمي –برج بوعريريج–

كلية العلوم الاقتصادية والتجا رية وعلوم التسيير

قسم العلوم الاقتصادية

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر

في ميدان: العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية

شعبة: علوم مالية ومحاسبة

تخصص: مالية وصيرفة اسلامية

الموضوع

دور الصيرفة الإسلامية في تمويل قطاع السكن

(دراسة حالة مصرف السلام الجزائر في فترة2018مـ-2022مـ)

اعداد الطالبين **اشراف الأستاذ:**

- درارجة رضوان بو عيطة عبد الرزاق
- سيلم عبد الرزاق

زنكري مولود	**أستاذ محاضر**	**رئيسا**
بو عيطة عبد الرزاق	**أستاذ محاضر –أ–**	**مشرفا**
زهار وليد	**أستاذ محاضر –أ–**	**مناقشا**

السنة الجامعية: 2025/2024


بسم الله الرحمن الرحيم
١٤٣٨

الإهداء :

الحمد لله يليق بجلال وجهه وعظيم سلطانه والصلاة والسلام على من لا نبي بعده.

- إلى من أخذ بيدي عندما تعثرت وسقاني عندما ظمئت ، الذي أضاء دربي والسراج الذي لا ينطفئ نوره والدي العزيز.

- إلى من جعل الجنة تحت أقدامها وسهلت لي الشدائد بدعائها أمي الغالية.

- إلى من يحملون في عيونهم ذكريات طفولتنا وشبابنا إخوتي وأخواتي حفظهم الله.

- إلى من أنار لنا الطريق في سبيل تحصيل العلم والمعرفة .. أساتذتي الكرام.

شكر وعرفان:

أتقدم بجزيل الشكر الى:

الله سبحانه وتعالي على إحسانه وتوفيقه وإمتنانه.

-الأستاذ بو عيطة عبد الرزاق على تفضله بإشرافه على مذكرتنا وعلى كل مساعداته وتوجيهاته السديدة التي قدمها لنا طوال فترة إعداد هذا البحث.

-الأساتذة الكرام ومسؤولي كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير.

- عمال مكتبة الكلية.

الملخص:

تواجه الجزائر، كغيرها من دول العالم، أزمة حادة في تغطية حاجات المجتمع للسكن، وذلك نتيجة الصعوبات الكبيرة التي تعيق حصول هذا القطاع على التمويل الكافي من المصادر التقليدية، وهو ما جعل من الضروري البحث عن بدائل تمويلية جديدة، من بينها البنوك الإسلامية، وقد هدف هذا البحث إلى دراسة الإشكالية التالية :**ما هي الأساليب التي تعتمدها البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن؟**

وقد أظهرت نتائج الدراسة أن البنوك الإسلامية أصبحت من أبرز البدائل التمويلية، حيث تؤدي دور الوسيط المالي من خلال اعتمادها على صيغ وأساليب تمويلية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية في منح التمويلات المختلفة، كما خلُصنا إلى أن **مصرف السلام – الجزائر** يضطلع بدور فعال في تمويل القطاع العقاري، من خلال تقديم مجموعة من الصيغ التمويلية، أبرزها :**المشاركة، الاستصناع، والإجارة.**

الكلمات المفتاحية:

البنوك الإسلامية، صيغ التمويل الإسلامي، قطاع السكن، مصرف السلام الجزائر.

Abstract:

Like many countries around the world, Algeria faces a severe housing crisis due to the significant challenges that hinder this sector from obtaining adequate funding through traditional sources. This situation has made it necessary to explore alternative financing solutions, among which Islamic banks have emerged as a viable option. The aim of this study was to address the following research question: What are the financing methods adopted by Islamic banks in the housing sector?

The findings revealed that Islamic banks have become one of the most prominent alternative financing mechanisms. They act as financial intermediaries by offering funding based on methods and instruments that comply with the principles of Islamic Sharia. The study also concluded that Al Salam Bank – Algeria plays an active and effective role in real estate financing through the use of several Islamic financing techniques, most notably: Musharakah (partnership), Istisna'a (manufacturing contract), and Ijarah (leasing).

Keywords:

Islamic banks, Islamic financing methods, housing sector, Al Salam Bank Algeria.

قائمة المحتويات

قائمة المحتويــات

الإهداء .....-

شكر وعرفان .....-

قائمة المحتويــات.....-

مقدمة .....-

الفصل الأول:

الدراسة النظرية لدور الصيرفة الاسلامية في تمويل قطاع السكن

المبحث الأول: أساسيات التمويل الاسلامي 7

المطلب الأول: مفاهيم أساسية حول التمويل الاسلامي..... 7

أولا: تعريف التمويل الإسلامي..... 7

ثانيا: خصائص التمويل الإسلامي 9

ثالثا: أنواع ومبادئ التمويل الإسلامي. 10

المطلب الثاني: نظرة حول الصيرفة الاسلامية 13

اولا: مفهوم المصارف الإسلامية ونشأتها: 13

ثانيا: أهداف المصارف الإسلامية 16

المطلب الثالث: التمويل عن طريق الصكوك 18

أولا: مفهوم الصكوك الاسلامية..... 18

ثانيا: العلاقة بين الصكوك الإسلامية وتمويل المشاريع التنموية 20

ثالثا: أهداف وأنواع الصكوك الإسلامية 21

المبحث الثاني: صيغ وأساليب التمويل في الصيرفة الإسلامية..... 25

المطلب الأول: الصيغ القائمة على العائد المعلوم..... 25

اولا: المرابحة..... 25

ثانيا: السلم 26

ثالثا: الاستصناع..... 27

المطلب الثاني: صيغ المشاركات 29

اولا: المضاربة 29

ثانيا: المشاركة..... 30

ثالثا: المساقاة..... 32
رابعا: المزارعة 33

الفصل الثاني:

الأساليب المعتمدة من طرف البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن

المبحث الأول :عموميات حول قطاع السكن 36
المطلب الأول: مفهوم العقار والسكن. 36
اولا :مفهوم العقار. 36
ثانيا: مفهوم السكن 37
المطلب الثاني:الصيغ السكنية المتاحة في الجزائر وأهمية السكن. 37
اولا :الصيغ السكنية المتاحة في الجزائر : 37
ثانيا: أهمية قطاع السكن: 39
المطلب الثالث :مشكلة قطاع السكن في الجزائر: 40
المطلب الرابع :الحلول المقترحة للحد من أزمة السكن: 41
المبحث الثاني :أساليب تمويل البنوك الإسلامية لقطاع السكن. 42
المطلب الأول: أساليب تمويل قطاع السكن بالمشاركة. 42
اولا :أسلوب التمويل بالمشاركة المنتهية بالتمليك(المتناقصة.) 42
ثانيا: أساليب تمويل قطاع السكن بالمضاربة. 44
المطلب الثاني :أساليب تمويل قطاع السكن بالبيوع (التجارية) : 46
اولا: أسلوب التمويل بالمرابحة : 46
ثانيا: أسلوب التمويل بالإستصناع : 47
ثالثا: أسلوب التمويل بالسلم. 48
رابعا: أساليب تمويل قطاع السكن بالإجارة. 50
المطلب الثالث : الصعوبات التي تواجه تمويل البنوك الاسلامية. 53
خلاصة الفصل 56

الفصل الثالث: أساليب تمويل السكن في مصرف السلام الجزائر

تمهيد 57

المبحث الأول: ماهية مصرف السلام الجزائر. 57

المبحث الثاني: واقع تمويل قطاع السكن في مصرف السلام الجزائر. 57

المبحث الأول: ماهية مصرف السلام الجزائر. 58

المطلب الأول: عرض للأدوات المستخدمة وتقديم لمصرف السلام في تمويل قطاع السكن. 58

اولا: عرض الأدوات المستخدمة. 58

ثانيا: تقديم مصرف السلام الجزائر. 58

المطلب الثاني: منتجات مصرف السلام الجزائر: 61

أولا: عمليات التمويل 61

ثانيا: التجارة الخارجية 61

ثالثا: الاستثمار والادخار 62

المطلب الثالث: خدمات مصرف السلام الجزائر. 62

اولا: السلام تيسير لتمويل السيارات: 62

ثانيا: دفتر الاستثمار أمنيتي. 62

رابعا: خدمة الدفع عبر الأنترنت. E-Amina : 63

المبحث الثاني: واقع تمويل قطاع السكن في مصرف السلام الجزائر. 65

المطلب الأول: صيغ تمويل السكن في مصرف السلام. 65

اولا: دار السلام لامتلاك منزل. 65

ثانيا: دار السلام لتهيئة منزل: 68

ثالثا: دار السلام لتوسيع أو بناء منزل: 70

رابعا: دار السلام: LPA/LPP 71

المطلب الثاني: تقييم مساهمة مصرف السلام الجزائر في تمويل قطاع السكن 72

اولا: تمويلات الافراد: 72

خلاصة الفصل 78

الخاتمة 79

قائمة المصادر والمراجع 85

قائمة الجداول:

رقم الجدول	عنوان الجدول	رقم الصفحة
01	نسبة التمويل المقدمة للزبائن في مصرف السلام الجزائر خلال الفترة 2018 الى 2022 في المدى القصير	**72**
02	مقارنة شروط التمويل العقاري: مصرف السلام الجزائري مقابل البنوك التقليدية	**75**

قائمة الاشكال:

الرقم	الشكل	الصفحة
الشكل رقم (01)	أنواع الصكوك الاسلامية	**24**
الشكل رقم (01)	آلية تمويل قطاع السكن بصيغة المشاركة المنتهية بالتمليك(المتناقصة.)	**43**
الشكل رقم (01)	آلية تمويل قطاع السكن بصيغة المضاربة.	**45**
الشكل رقم (01)	آلية تمويل قطاع السكن بصيغة المرابحة للآمر بالشراء.	**46**
الشكل رقم (01)	آلية التمويل بصيغة الإستصناع لقطاع السكن.	**47**
الشكل رقم (01)	آلية تمويل قطاع السكن بصيغة السلم	**49**
الشكل رقم (01)	آلية تمويل قطاع السكن بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.	**52**
الشكل رقم (01)	تمويل مصرف السلام لقطاع السكن للأفراد	**74**

قائمة الملاحق

الرقم	الملحق	الصفحة
الملحق رقم 01:	التقرير المالي لسنة 2018	**90**
الملحق رقم 02:	التقرير المالي لسنة 2019	**90**
الملحق رقم 03:	التقرير المالي لسنة 2020	**91**
الملحق رقم 04:	التقرير المالي لسنة 2021	**91**

الملحق رقم 05:	التقرير المالي لسنة 2022	**92**
الملحق رقم 06:	تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية الملحق	**93**
الملحق رقم 07:	تقرير مدققى الحسابات حول البيانات المالية السنوية	**95**

مقدمة

يعتبر السكن من أهم الضروريات في حياة البشر، حتى ان السنة النبوية الشريفة جاءت على ذكره في الحديث على أنه من متاع الدنيا، وروى الحاكم وأبو نعيم من حديث سعد بن أبي وقاص رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: "أربع من السعادة: المرأة الصالحة، والمسكن الواسع، والجار الصالح، والمركب الهنيء. وأربع من الشقاء: المرأة السوء، والجار السوء، والمركب السوء، والمسكن الضيق."[1]

كما يعتبر عدم امتلاك سكن خاص مشكلة تعاني منها فئات كثيرة في العالم وفي مختلف الدول المتطورة منها والمتخلفة وتزداد حدة هذه المشكلة كلما اتجهنا نحو الدول المتخلفة، إذ أن العالم المتقدم يعاني من أزمة خانقة، فنجد مثلا: ألمانيا نسبة مالكي المساكن تقدر ب 3/1 من الأفراد متحصل على سكن بالرغم من إدراجها على لائحة البلدان الأغنى في العالم وهي تحتل المرتبة الخامسة على المستوى الأوروبي في ذلك الشأن، وبما أن هذه الدول تعاني من أزمة فالدول الأخرى تعاني من هذه الأزمة لا محالة[2].

تسعى جميع دول العالم إلى التخفيف من أزمة السكن من خلال برامج وآليات مختلفة تطبقها، من أهمها الرهن العقاري الثانوي في الولايات المتحدة الامريكية والبلدان الأوروبية وأستراليا واليابان، واعانات جانب الطلب في أوروبا، والتمويل في البلدان النامية وأمريكا اللاتينية وآسيا، لتسهيل حصول الأفراد ذوي الدخل المنخفض تحديدا على تمويل الإسكان، وتشجيع تملك المساكن، و النموذج الحالي السائد لسياسات الإسكان يرى أن الأسواق المالية للإسكان إذا صممت بشكل جيد ومنظم، يمكن أن توفر إمكانية حصول جميع شرائح المجتمع على السكن اللائق وهذا حسب دراسات الجمعية العامة للأمم المتحدة؛ والجزائر كغيرها من البلدان تعرف اهتماما متزايدا في محاولة قضائها على أزمة السكن، و بالرغم مما حققت من إنجازات في هذا المجال التزمت مند الاستقلال بنظام للتمويل يهدف لتغطية احتياجات سوق السكن، بالاعتماد على موارد الخزينة العمومية، وكذلك من مدخرات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي يعد أول مؤسسة قائمة على تمويل السكن الاجتماعي والترقية العقارية، حتى منتصف التسعينات، وكانت هذه المؤسسات المالية التقليدية تلعب دور الوسيط بتوفير موارد مالية

[1] ورواه أبو نعيم في "حلية الأولياء"، ج 4 / ص 131، رقم الحديث: 7308، عن سعد بن أبي وقاص رضي الله عنه، ج 6، ص 203.

2 United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat), World Cities Report 2020: The Value of Sustainable Urbanization, Nairobi: UN-Habitat, 2020.

كقروض سكنية وبتكاليف يتحملها المستفيد، غير أن هذه السياسة باءت بالفشل لأنها لم تحقق الأهداف المطلوبة منها، نتيجة لتزايد الطلبات على السكن بسبب صعوبة الحصول على التمويل من جهة لإرتفاع التكاليف وتضخمها، واستعمال الفائدة الربوية من جهة أخرى وعدم القدرة على تلبية كل رغبات المواطنين[1].

وباعتبار أن البنوك هي مؤسسات مالية تملك الموارد المالية القابلة للتوظيف في مختلف المشاريع وفي مختلف القطاعات، وبالتالي يمكن للتمويل البنكي أن يشكل أحد أهم الروافد التي يلجأ إليها الأفراد للحصول على التمويل في مجال قطاع السكن، وكلما كان هذا التمويل متوافق مع معتقدات الشعب الجزائري كلما أمكن له أن يساهم في حل مشكلة السكن في الجزائر.

نظرًا لكون المجتمع الجزائري مجتمعًا مسلمًا، فإنه يسعى إلى اعتماد أساليب تمويلية تنسجم مع معتقداته المستمدة من تعاليم الشريعة الإسلامية، ومن هذا المنطلق تبرز الأهمية الكبيرة التي يمكن أن يضطلع بها التمويل الإسلامي، لا سيما البنوك الإسلامية، في تمويل قطاع السكن والمساهمة في التخفيف من أزمته، وذلك بفضل تنوع صِيَغه وتعدد أساليبه.ء

الاشكالية:

تتعدد صيغ التمويل الإسلامي وتتنوع أساليبه بما يتيح له إمكانية تمويل كل القطاعات والمجالات، الأمر الذي يكمن أن يتيح له المساعدة في تمويل قطاع السكن والتخفيف من حدة المشكلة؛ بناء على ما سبق يتم طرح الاشكالية التالية:

✓ما هي الصيغ والأساليب التي تعتمدها البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن، ومدى فعاليتها في تلبية احتياجات المواطنين وفقًا لمبادئ الشريعة الإسلامية؟

ولمعالجة الإشكالية المطروحة، نطرح التساؤلات الفرعية التالية:

1. ما هي المبادئ التي يقوم عليها عمل البنوك الإسلامية وما الأهداف التي تسعى إلى تحقيقها؟
2. ما هي الصيغ التمويلية التي تعتمدها البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن؟
3. ما هي آليات وصيغ تمويل السكن التي يعتمدها مصرف السلام – الجزائر في ممارساته المصرفية؟

فرضيات البحث:

للإجابة عن الإشكالية والتساؤلات الفرعية نصوغ الفرضيات التالية:

[1] Housing Finance Mechanisms in the World, UN-Habitat, Nairobi, 2008.

1- يرتكز عمل البنوك الاسلامية على مجموعة من المبادئ المستمدة من أحكام الشريعة الإسلامية.

2- تعتمد البنوك الاسلامية العديد الأساليب والصيغ التي تنفرد بها عن غيرها من البنوك والمؤسسات المالية الأخرى لتمويل قطاع السكن.

3- يمتلك مصرف السلام العديد من الصيغ لتلبية جميع احتياجات زبائنه في مجال تمويل السكن.

أسباب اختيارنا للموضوع:

- ميول الباحث للبحث في مجال الاقتصاد الإسلامي.
- مدى أهمية الموضوع وتأثيراته الكبرى على المستوى الاجتماعي والاقتصادي ومدى فعاليته في تحقيق الاستقرار في المجتمع
- مشكلة قطاع السكن وتفاقمها التي أخذت في الانتشار يوما بعد يوم .

أهمية الدراسة:

يُعد قطاع السكن من العوامل الأساسية التي قد تؤثر سلبًا على الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي للدولة في حال عدم إيجاد حلول فعالة لأزماته، في حين أن الاستثمار فيه يساهم في تحفيز النمو الاقتصادي من خلال تنشيط القطاعات المرتبطة به، مثل مواد البناء، والخدمات، والتجارة، إلى جانب مساهمته في توفير الأمن والراحة للمواطنين، وتحقيق الاستقرار السياسي، وخلق فرص عمل جديدة، وتحسين ظروف المعيشة بشكل عام.

أهداف الدراسة:

- التعرف على أنسب الصيغ الاسلامية الملائمة لتمويل قطاع السكن ؛
- تحليل الصيغ التمويلية المستخدمة من طرف البنوك الاسلامية في تمويل قطاع السكن
- تبيان مدى مساهمة مصرف السلام الجزائر في الحد من أزمة السكن في الجزائر.

حدود الدارسة:

الحدود الزمانية: خلال الفترة الممتدة من سنة 2018 م إلى غاية سنة 2022م

الحدود المكانية: يتجلى من خلال دراسة بنك السلام الجزائري حسب موقعه الرسمي الالكتروني.

منهج الدراسة والأدوات المستخدمة:

اعتمدنا في الدراسة على المنهج الوصفي الذي من خلاله تناولنا المعرفة الدقيقة والتفصيلية للبنوك الإسلامية من خلال تقديم بعض المفاهيم وكذلك والمبادئ التي تقوم عليها والوظائف وعرض أساليب التمويل والاستثمار الاسلامية.

كما تم الاعتماد على المنهج التحليلي لتحليل المعطيات المجمعة حول المستجدات المتعلقة بتمويل قطاع السكن من خلال دراسة السكن والعقار والتمويل الإسلامي للقطاع السكني والإجراءات والآلية المطبقة في تمويله.

و كذلك منهج دراسة الحالة؛ حيث ركزنا في الدراسة على مصرف السلام الجزائر من خلال عرض أهم صيغه التمويلية، وتقييم مدى مساهمته في تمويل قطاع السكن وعرض لمدى تطور هذه الخدمة.

الدراسات السابقة:

من أجل إثراء الحقل المعرفي، قمنا بالاطلاع على مجموعة من الدراسات في حدود ما تحصل عليه الباحث من خلال الاعتماد على ما وصلت إليه الدراسات من نتائج، ونذكر بعض الدراسات فيما يلي:

1 – دراسة صبرينة رقاني، وهي عبارة عن مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي، بعنوان دور البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن بجامعة قاصدي مرباح ورقلة سنة 2016/2015، والتي هدفت إلى إبراز إجراءات وأساليب التمويل العقاري في بنك البركة الجزائري وكالة غرداية، وتوصلت الدراسة إلى أن البنوك الإسلامية بصفة عامة وبنك البركة الجزائري بصفة خاصة تسعى إلى الحد من تفاقم أزمة السكن من خلال مجموعة من الأساليب وفق إجراءات معينة وهي: تأجير عقار المنتهي بالتمليك للأفراد والإستصناع.

2– دراسة جوهري ميلود، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر بعنوان دور البنوك الإسلامية في تنمية القطاع العقاري، دراسة حالة بنك السلام للفترة الممتدة من 2011/ 2016، والتي هدفت الى إبراز كيفية تطبيق عملية التمويل العقاري في البنوك الإسلامية ومدى مساهمتها في تنمية القطاع العقاري، ودراسة حالة بنك السلام الجزائري، وتوصلت الدراسة إلى أن مصرف السلام الجزائر يولي أهمية كبيرة لتمويلات الاستغلال وهي تمويلات قصيرة الأجل كغيره من البنوك الإسلامية، حيث تستخدم في هذا النوع من التمويل صيغة المرابحة، كما أن المصرف لا يهتم بالتمويلات الأخرى كالتمويلات الاستهلاكية والعقارية الموجهة للأفراد والحسابات الجارية المدينة.

3– دراسة صهيب جودي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، بعنوان دور البنوك الإسلامية في 2017، هدفت هذه الدراسة / تمويل قطاع السكن، بجامعة محم خيضر بسكرة، سنة 2016 إلى ابراز

وتحليل مساهمة دور البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن وفق ضوابط الشريعة الإسلامية، وتوصلت الدراسة إلى أن البنوك الإسلامية توفر مجموعة من الصيغ التمويلية الموجهة للتمويل السكني وتتمثل في المرابحة، المشاركة، التأجير المنتهي بالتمليك، والإستصناع.

4- محمد جعفر هني، أحمد مدانيا، بحث مقدم بعنوان التصكيك الإسلامي كآلية لتمويل قطاع السكن في الجزائر، وهدف للتعرف على كيفية الاستفادة من آلية التصكيك الاسلامي لتمويل المشاريع السكنية في الجزائر، وتوصلت أهم نتائج هذا البحث إلى أن آلية التصكيك الإسلامي تعمل على تخفيض تكلفة المشاريع السكنية وتزيد من تنافس هذه المشاريع والتي تعود بالنفع على المواطن من خلال تعزيز تنوع فرص الحصول على مسكن.

هيكل الدراسة

من أجل الاحاطة بالموضوع واختبار مدى صحة الفرضيات، ومن أجل الوصول إلى النتائج النهائية للدراسة قسمنا البحث الى ثلاث فصول جاءت كالآتي:

الفصل الأول الذي يتناول الدراسة النظرية لدور الصيرفة الإسلامية في تمويل قطاع السكن، والذي سوف نتطرق فيه الى مفاهيم وأساسيات التمويل الإسلامي، وخصائصه، وأنواعه، ومبادئه، ونظرة حول الصيرفة الإسلامية، ومفهومها، وخصائصها، وأهدافها، وتناولنا أيضا التمويل عن طريق الصكوك الإسلامية وتطرقنا الى مفهومها وخصائصها وأنواعها وأهدافها.

الفصل الثاني الذي يتناول الأساليب المعتمدة من طرف البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن، والذي سوف نتطرق فيه إلى المفاهيم العامة حول قطاع السكن والعقار، والى مشكلة السكن في الجزائر، وأهم الحلول المقترحة للحد منها، ثم التطرق الى مختلف الأساليب المعتمدة من طرف البنوك الاسلامية في تمويل قطاع السكن.

الفصل الثالث الذي يتناول أساليب تمويل السكن في مصرف السلام الجزائر، والذي سنتطرق فيه للتقديم العام لمصرف السلام، وعرض لأهم منتجاته التمويلية في مجال قطاع السكن، ودراسة حالة مصرف السلام الجزائر من خلال التقارير المالية السنوية من سنة 2018 إلى غاية 2022، وتقييم لمدى مساهمة البنك في تمويل قطاع السكن.

صعوبات البحث:

واجهت الباحث مجموعة الصعوبات نذكرها فيما يلي:

- ✓ قلة المراجع المتخصصة بالموضوع في مكتبة المركز الجامعي

- ✓ قلة الإحصائيات حول الموضوع، فموضوع السكن في الجزائر كان ولا يزال من الموضوعات التي يطغى عليها الجانب السري لأسباب سياسية واجتماعية.
- ✓ صعوبة الحصول على الإحصائيات والبيانات المالية لبنك السلام التي تفيد الدراسة الميدانية نظرا لتحفظ مسؤولي بنك السلام في إعطاء المعلومات والتحجج بالسرية.
- ✓ عدم الافصاح عن البيانات المالية في القوائم المالية للبنك بالطريقة التي تفيد البحث وعدم وجود المعلومات التي تتمثل في عدد الملفات المدروسة والمؤجلة لأجل مسمى وعدد الملفات الممولة من أجل اقتناء سكن.

الفصل الأول:

الدراسة النظرية لدور الصيرفة الاسلامية في تمويل قطاع السكن

المبحث الأول: أساسيات التمويل الاسلامي

التمويل الإسلامي هو نظام مالي يلتزم بمبادئ الشريعة الإسلامية ويختلف جوهريًا عن التمويل التقليدي؛ حيث يقوم على مبادئ العدالة والمشاركة في المخاطر، ويهدف أساسا إلى تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية من خلال آليات مثل المضاربة والمرابحة والإجارة، مع التركيز على الاستثمار في الأنشطة الاقتصادية الحقيقية والمشروعة .

المطلب الأول: مفاهيم أساسية حول التمويل الاسلامي

سنتطرق الى أهم المفاهيم الأساسية المتعلقة بالتمويل الاسلامي وتخدم دراستنا.

أولا: تعريف التمويل الإسلامي

أ- تعريف التمويل الإسلامي لغة:

التمويل مأخوذ من الفعل "موّل"، أي قدّم المال. ويُقال "تموّل" أي زاد ماله أو حصل عليه. [1] فـ"الممول" هو من يمنح المال، و"المتمول" هو من يحصل عليه. وبناءً على ذلك، يمكن تعريف التمويل، بأنه إعطاء المال أو تزويد الغير به، وفقًا لما تقتضيه أحكام الإسلام وتعاليمه.

ب- تعريف التمويل الإسلامي في الاصطلاح:

لم يتفق المختصون في الاقتصاد على تعريف موحد للتمويل الإسلامي، لكن يمكن تصنيف التعريفات المطروحة ضمن إطارين أساسيين.

أما من الناحية الاقتصادية، فالتمويل (Financing) يُعد من أهم وظائف المؤسسات المالية. فمنذ أن انتقل النشاط الاقتصادي من نظام المقايضة إلى نظام السوق والتبادل، زادت أهمية المال وضرورة توفيره، حتى أصبح التمويل غاية في حد ذاته بعدما كان مجرد وسيلة لتحقيق الإنتاج والاستهلاك.

فالتمويل يُمكّن الأفراد والمؤسسات من الحصول على الموارد المالية اللازمة لتغطية احتياجاتهم، خاصة عندما تتجاوز التكاليف الإيرادات المتوقعة في فترة معينة، كما هو الحال في بداية المشاريع. فكثير من المشروعات، خاصة الكبيرة منها، تحتاج إلى تمويل كبير قبل أن تبدأ في تحقيق أي عائد مالي.

---

[1] ابن منظور، لسان العرب، ج 11، دار صادر، القاهرة، ط3، 1414هـ ، ص 636.

– المال في اللغة : كل ما يقتنى ويحوزه الإنسان بالفعل سواء أكان نقدا، عيناً أم منفعة، كذهب أو فضة أو حيوان أو نبات أو منافع الشيء كالركوب واللبس والسكني.

يلاحظ الباحثون عند استعراض تعريفات التمويل، سواء العام أو الإسلامي، غياب اتفاق موحد حول مفهومه، إذ يتناول كل باحث جانباً معيناً يعكس رؤيته الخاصة. فالمهتمون بالتنمية يبرزون دور التمويل في دعم المشاريع التنموية، بينما يركز المتخصصون في المصرفية على العائد والجدارة الائتمانية. أما الباحثون في المصرفية الإسلامية، فيحرصون على التأكيد على الالتزام بصيغ التمويل الشرعية.

وعليه، يمكن تعريف التمويل بأنه عملية توفير المال، سواء نقدياً أو في شكل سلع وخدمات، لمن يحتاجه، سواء كان فرداً، مؤسسة أو دولة، من قبل جهة قادرة على منحه، إما باعتبارها مالكة له أو وسيطاً، وفق شروط تضمن استعادة المبلغ أو تعويضه مع تحقيق أرباح. كل ذلك يتم في إطار الالتزام بأحكام الشريعة والقيم التي تحقق أهداف الاقتصاد الإسلامي.

وبتحليل هذا المفهوم، يتضح أن الهدف المباشر للتمويل هو تأمين الموارد المالية بأشكالها المختلفة بما يتناسب مع احتياجات ورغبات المستفيد، وليس شرطاً أن يكون طالب التمويل محتاجاً أو فقيراً، بل يمكن لأي شخص أو مؤسسة أو حتى الدولة أن تسعى للحصول عليه وفق قواعد منظمة، مما يميزه عن الهبة أو الزكاة التي تحمل مضامين أخرى. أما الجهات المانحة فتتمثل في المؤسسات المالية، مثل المصارف وشركات التمويل، التي تعمل إما من خلال رأس مالها الخاص أو عبر إدارة أموال الآخرين وفق نظم مالية محددة.

تُعد آلية العمل وقواعدها من أبرز العناصر التي تميز التمويل عن غيره من العمليات المشابهة، كما تبرز الفروق بين أنواعه المختلفة، إذ تمثل هذه التفاصيل محور اهتمام جميع الأطراف المعنية بالعملية التمويلية، لما يترتب عليها من التزامات وحقوق متبادلة.

من الضروري التأكيد على معيار أساسي يميز هذا النوع من التمويل، وهو الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية ومبادئها، بهدف تحقيق غايات الاقتصاد الإسلامي المتمثلة في الكفاءة الاقتصادية، والعدالة، والمصداقية المتوافقة مع الشريعة.

وفي هذا الإطار، تجدر الإشارة إلى ضرورة التمييز بين مفهومي "الاستثمار" و"التمويل"؛ فالاستثمار يُقصد به السعي إلى تنمية المال وتحقيق عائد منه، سواء عبر استثمار حقيقي أو من خلال التجارة والاستثمار المالي. ويمكن النظر إلى المال من زاويتين: الأولى من جهة الوحدات التي تمتلك

فائضًا من المال وتقوم بتوجيهه نحو الاستثمار، والثانية من جهة الوحدات التي تحتاج إلى المال وتلجأ إلى التمويل لتغطية عجزها. [1]

وفي مقابل التمويل الإسلامي الذي يقوم على مبدأ المشاركة في الأرباح والخسائر بصوره المتعددة، نجد الإقراض القائم على الفائدة الربوية، والذي يعتمد على تقديم مبالغ مالية لوحدات العجز أو سحبها من وحدات الفائض مقابل فائدة محددة. وتُعرّف هذه الفائدة بأنها المبلغ المدفوع أو المحتسب لقاء استخدام رأس المال، مع ضمان إعادة الأصل لصاحبه عند انتهاء مدة الاستخدام، ما يجعل الفائدة بمثابة تكلفة لإقراض النقود أو تأجيرها لفترة زمنية محددة. [2]

ج – التعريف الشامل للتمويل الإسلامي:

لم تقم التشريعات الداخلية في معظم الدول بوضع تعريف شامل ومباشر للتمويل الإسلامي، بل اكتفت بتنظيم أدواته ومؤسساته من خلال تحديد العقود والآليات التي يُمارس بها.

وبناءً على ذلك، يمكن القول بأن:

"التمويل الإسلامي هو نظام تمويلي مميز تُنظم عملياته المالية والإدارية والضريبية بموجب أحكام الشريعة الإسلامية، ويتيح للأفراد أو الجهات التي تمتلك فائضًا ماليًا تقديم ثروة نقدية أو عينية إلى من يحتاجون إلى التمويل بطريقة مشروعة، وذلك من خلال عقود تبرعية أو تعاقدية، سواء كان ذلك عبر مؤسسات مالية متخصصة أو بشكل مباشر".

ثانيا: خصائص التمويل الإسلامي

يتميّز التمويل الإسلامي بعدد من الخصائص الأساسية التي تميزه عن أنظمة التمويل التقليدية، ومن أبرز هذه الخصائص ما يلي:

أ– الابتعاد التام عن الربا في جميع التعاملات:

تُعد حرمة الربا من الثوابت الشرعية التي بُني عليها النظام المالي الإسلامي، وذلك استنادًا إلى قول الله تعالى :﴿أَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا﴾]البقرة: 275]. [3] وهذا الاستبعاد للربا يحقق مبدأ العدالة بين

[1] السبهاني، عبد الجبار، الوجيز في الاستثمار وضعيا وإسلاميا، مكتبة حلاوة، إربد، ط1، 2012، ص 13.

[2] يسري، عبد الرحمن الربا والفائدة رد على المدافعين عن فوائد البنك الإسكندرية: الدار الجامعية، ط1، 1996، ص 19.

[3] سورة البقرة الآية 275.

الأفراد والمجتمعات، ويحد من تركز الثروة، كما يساهم في توفير فرص عمل ودعم الفئات ذات الدخل المحدود من خلال تمكينها من تطوير قدراتها ومصادر دخلها. [1]

ب- توجيه الموارد المالية نحو الاستثمار الحقيقي:

من سمات التمويل الإسلامي أنه يركز على الاستثمار المنتج الذي يعتمد على امتزاج عناصر الإنتاج كالعمل والمعدات والمواد، وهو ما يعكس قدرة هذا النوع من التمويل على تعزيز النمو الاقتصادي وتنمية موارد المجتمع وقدراته البشرية.

ج- تمويل المشاريع المشروعة فقط:

يجب أن يكون التمويل موجهًا لمشاريع لا تخالف الشريعة الإسلامية، فلا يجوز تمويل الأنشطة التي تؤدي إلى ضرر فكري أو اجتماعي أو اقتصادي، حيث يهدف التمويل الإسلامي إلى تحقيق المنفعة للمجتمع وفق المقاصد الشرعية السامية.

د- غرس القيم الأخلاقية لدى الأفراد:

يتميز التمويل الإسلامي بأنه لا يقتصر فقط على الجانب المالي، بل يعمل أيضًا على بناء شخصية الفرد وتربيته على القيم الحسنة مثل الأمانة، والإخلاص، والاحتساب، والإتقان في العمل، مما يعزز من فرص نجاح المشروعات ويساهم بشكل مباشر في تحقيق التنمية المستدامة. [2]

هـ- التركيز على تنمية الطاقات البشرية والإبداعات الفردية:

من خصائص التمويل الإسلامي اهتمامه بالفرد باعتباره محور عملية التنمية، حيث يسعى إلى تطوير مهاراته وقدراته وإبداعاته، ليكون هو المحرك الأساسي للتقدم المجتمعي، ويصبح التمويل الإسلامي حافزًا لتفجير هذه الطاقات الكامنة وتحويلها إلى إنتاج حقيقي وقيمة مضافة.

ثالثا: أنواع ومبادئ التمويل الإسلامي.

أ- أنواع التمويل الإسلامي:

يمكن التمييز في الاقتصاد الإسلامي بين نوعين رئيسيين من التمويل، هما :**التمويل المالي** و**التمويل التجاري**.

---

[1] أحمد جابر بدران، مبادئ وضوابط ومعايير التمويل الإسلامية مجلة المسلم المعاصر، العدد 155 28/09/2015، لبنان، ص: 45.

[2] أحمد جابر بدران، مرجع سبق ذكره، ص: 49.

1- التمويل المالي:

يُستخدم هذا النوع من التمويل عندما تكون سلطة رب المال (صاحب المال) محدودة، بينما تُترك قرارات الاستثمار الأساسية للطرف المستفيد من التمويل. في هذا النوع، يقتصر دور صاحب المال على نقطتين أساسيتين:

- اختيار المدير أو القائم على المشروع، وتحديد الإطار العام للعلاقة بينهما، مثل نوع النشاط ومجاله.
- تحديد الأصل الثابت أو المشروع الذي سيتم استثمار المال فيه.

2- التمويل التجاري

في هذا النوع، يتصرف رب المال كتاجر كامل، يتخذ القرارات الاستثمارية بنفسه، ويقوم باختيار السلع التي يشتريها، ثم يخزنها أو يعيد بيعها أو تأجيرها للمستفيد النهائي، الذي قد يستخدمها إما للاستهلاك أو للاستغلال التجاري. وفي المقابل، يتحمل المستفيد التزامات مالية تجاه صاحب السلعة.

ومن خلال هذا التمييز، يمكن القول إن التمويل التجاري يعتمد بشكل أساسي على **عقود البيع**، بينما يقوم التمويل المالي على **علاقة شراكة** بين رأس المال والعمل. ولا يمكن للتمويل التجاري أن يحل محل التمويل المالي، لأنه لا يفي بكافة الحاجات التي أُجيز من أجلها التمويل المالي، ولا يتلاءم مع كل الظروف التي قد تطرأ على النشاطات الاستثمارية [1]

ب- مبادئ التمويل الإسلامي

يرتكز التمويل الإسلامي على جملة من المبادئ المستمدة من الشريعة الإسلامية، ومن أهمها:

1- الارتباط بالعقيدة

تقوم أحكام الشريعة الإسلامية بتنظيم الأنشطة الاقتصادية بما يحقق المصلحة العامة، ويُعزز القيم والمبادئ التي يدعو إليها الإسلام. وقد أعطت الشريعة لولي الأمر صلاحية الإشراف على هذه الأنشطة واتخاذ ما يلزم من إجراءات تضمن الالتزام بتلك المبادئ.

[1] بوزيد عصام التمويل الإسلامي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة دراسة حالة الجزائر، مذكرة ماجيستير في العلوم الاقتصادية، جامعة ورقلة، 2001/2009، 03.

2- الواقعية

الشريعة الإسلامية تنطلق من فهم واقعي لحاجات الإنسان والمجتمع، حيث تُراعي المقاصد والمصالح في المعاملات. ولذلك، فإن الأصل في العقود والمعاملات هو الإباحة، ولا يُمنع منها إلا ما ينطوي على ظلم أو ضرر، مثل الربا والاحتكار والغش، التي حُرّمت صراحة لكونها تضر بالفرد والمجتمع.

3- منع الاكتناز

يُعرَف الاكتناز في علم الاقتصاد على أنه تعطيل للثروة من أداء دورها في دورة الإنتاج، حيث يؤدي إلى تجميد الأموال ومنعها من التداول في الأسواق، مما يعوق النمو الاقتصادي. في حين أن الإسلام يحث على تداول الأموال بين الأيدي لما فيه من فائدة عامة، إذ إن اكتنازها يحجب منافعها عن المجتمع ويؤدي إلى ضائقة اقتصادية.

4- تحريم الربا

الربا بطبيعته يخلق فجوة بين الدين والنشاط الاقتصادي الفعلي، حيث تنمو الفوائد على القروض المؤجلة تلقائياً بمرور الوقت، دون أن يكون هناك إنتاج حقيقي يولد قيمة مضافة. ومع تزايد حجم المديونية، تزداد الفوائد وأقساط السداد، مما يجعل الاعتماد على المدخرات والدخل الناتج عن النشاط الحقيقي أمراً غير مستدام، وينتهي الأمر بوضع مالي غير قابل للاستمرار.[1]

5- مبدأ الغنم بالغرم

يقوم هذا المبدأ على فكرة أن الربح (الغنم) يجب أن يكون مقروناً بالمخاطر (الغرم)، أي أن من يسعى للربح يجب أن يكون مستعداً لتحمل الخسائر إن وُجدت. ويُطبَّق ذلك من خلال توزيع الأعباء والمسؤوليات بشكل عادل قبل توزيع الأرباح، بحيث لا يحصل طرف على مكاسب دون أن يتحمل جزءاً من التكاليف. فالشركات الصغيرة والمتوسطة، على سبيل المثال، يجب أن تقبل بالمخاطرة بقدر ما تتوقع تحقيقه من أرباح، وفق نسبة محددة تُطبق في حالتي الربح والخسارة بالتساوي.

6- مبدأ ارتباط التمويل بالجانب المادي من الاقتصاد

يتميّز التمويل الإسلامي بارتباطه الوثيق بالنشاط الإنتاجي الحقيقي، فهو لا يُمنح بناءً على قدرة المستفيد على السداد فقط، بل يعتمد على دراسة جدوى المشروع وإمكاناته المستقبلية. ويتطلب التمويل موافقة كل من الممول والمستفيد بناءً على هذه الدراسة. كما أن التمويل الإسلامي يتأثر مباشرة بدورة

[1] إبراهيم خليل عليان، التمويل الإسلامي، مؤتمر بيت القدس الخامس جامعة القدس فلسطين 2008 ص 9.

الإنتاج، حيث يرتفع وينخفض وفقاً لحاجة الاقتصاد إلى الموارد المالية، مما يجعله ظاهرة اقتصادية واقعية، وليس مجرد عمليات مالية منفصلة عن السوق الفعلي.

بهذا الشكل، يقدم التمويل الإسلامي نهجاً متكاملاً يربط بين المال والإنتاج، ويوفر آليات تضمن تحقيق توازن بين الربحية والمسؤولية الاجتماعية في النظام الاقتصادي. [1]

المطلب الثاني: نظرة حول الصيرفة الاسلامية

سنتطرق في هذا المطلب إلى نظرة عامة حول الصيرفة الاسلامية

اولا: مفهوم المصارف الإسلامية ونشأتها :

اً: مفهوم المصارف الإسلامية

1- تعريف المصرف الإسلامي

المصرف الإسلامي في المفهوم العام يعرف بأنه "مؤسسة مصرفية لا تتعامل بالفائدة (الربا) لا إقراضاً ولا اقتراضاً"، غير أن هذا التعريف يُعدّ قاصراً، لأنه يختزل طبيعة المصرف الإسلامي في مجرد الامتناع عن الفائدة، في حين أن للمصرف الإسلامي أدواراً وأهدافاً أوسع وأشمل. كما أن هذا التعريف لا يمنع من انطباقه على بعض البنوك غير الإسلامية التي لا تتعامل بالفائدة، كالمصارف الاشتراكية أو بعض البنوك الغربية، دون أن يعني ذلك أنها مصارف إسلامية[2] .

كما يُعرّف المصرف الإسلامي بأنه "مؤسسة مصرفية تلتزم في جميع معاملاتها وأنشطتها الاستثمارية وإدارتها بالأحكام الشرعية الإسلامية ومقاصدها، وتخدم أهداف المجتمع الإسلامي في الداخل والخارج".[3] غير أن هذا التعريف يركز بشكل أساسي على جانب المشروعية دون التطرق إلى الأبعاد المالية. لذلك، يمكن صياغة تعريف أكثر تكاملاً بالقول:

---

[1] زبير عياش، سميرة مناصرة التمويل الإسلامي كبديل تمويلي المؤسسات الصغيرة، مجله علوم اقتصادية العدد 03 – 2013، ص 117.

[2] محمد مصطفى الزحيلي المصارف الإسلامية، سلسلة دراسات إسلامية، دار المكتبي، دمشق، سورية، ط 2، 2016، ص 9.

[3] عبد الرحمن يسري، دور المصارف الإسلامية في التنمية، مجلة الاقتصاد الإسلامي، بنك دبي الإسلامي، دبي، الإمارات العربية المتحدة، العدد 167، 1995، ص 29.

"المصرف الإسلامي هو مؤسسة مالية تهدف إلى تحقيق الربح، من خلال قبول الودائع من الأفراد على أساس القرض أو المضاربة، واستثمار الأموال المتاحة باستخدام أدوات تمويل واستثمار تتوافق كلياً مع الشريعة الإسلامية، ولا تتعارض مع أحكامها بأي شكل من الأشكال [1]."

2- قد تعددت التعريفات التي تناولت البنوك الإسلامية باختلاف الرؤى والكتّاب، ونورد فيما يلي بعضاً منها على سبيل المثال:

- هي مؤسسة مالية مصرفية تهدف إلى تجميع الأموال وتوظيفها وفق ضوابط الشريعة الإسلامية، بما يسهم في بناء مجتمع إسلامي متكامل. وتسعى هذه البنوك إلى جذب المدخرات وتنمية الوعي الادخاري، وتوجيه الأموال نحو استثمارات تحقق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، مع تقديم خدمات مصرفية خالية من الربا والاستغلال، وتسهم في معالجة مشكلة التمويل قصير الأجل[2].
- البنك الإسلامي هو بنك لا يتعامل بالفائدة، ويعتمد على نظام المشاركة، كما يسعى إلى تقديم قروض حسنة للمحتاجين.
- هي مؤسسات مالية ينص قانون إنشائها ونظامها الأساسي بوضوح على الالتزام بمبادئ الشريعة الإسلامية، وعدم التعامل بالفائدة في جميع عملياتها، سواء في الإقراض أو في الاقتراض. [3]

ب- خصائص الصيرفة الإسلامية

تمتاز البنوك الإسلامية بمجموعة من الخصائص الفريدة التي تميزها بوضوح عن نظيراتها التقليدية، سواء من حيث المبادئ أو الآليات أو الأهداف، مما يجعلها نظاماً مالياً قائماً بذاته له غايات وأبعاد مختلفة، ومن أبرز هذه الخصائص ما يأتي:

1- الابتعاد عن التعامل بالفائدة (الربا)

تُعد هذه السمة من أبرز ما يميز المصرف الإسلامي، إذ إنه يرفض بشكل قاطع جميع أشكال التعامل بالفوائد الربوية، سواء أكان ذلك في معاملاته مع الأفراد أو المؤسسات أو الحكومات أو حتى مع البنوك

[1] حسين محمد سمحان، أسس العمليات المصرفية الإسلامية، دار المسيرة، عمان، الأردن، ط 1، 2013، ص 42.

[2] أبو المجد حرك. البنوك الإسلامية ما لها وما عليها القاهرة دار الصحوة، 1998، ص29-30.

[3] إرشيد ، محمود عبد الكريم الشامل في عمليات المصارف الإسلامية. عمان: دار النفائس ، الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية. 2007، ص10.

الأخرى محلياً ودولياً. [1]ويستند هذا الرفض إلى نصوص شرعية صريحة، منها قوله تعالى في سورة البقرة:

"الذين يأكلون الربا لا يقومون إلا كما يقوم الذي يتخبطه الشيطان من المس، ذلك بأنهم قالوا إنما البيع مثل الربا وأحل الله البيع وحرّم الربا"... [2]

2- الربط بين التنمية الاقتصادية والتنمية الاجتماعية

تهدف البنوك الإسلامية إلى تحقيق تنمية اقتصادية حقيقية من خلال تمويل مشاريع استثمارية تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، وتسعى في الوقت ذاته إلى خدمة المجتمع عبر تلبية حاجاته الأساسية. وبهذا تحقق هذه المصارف توازناً بين المكاسب المالية والعوائد الاجتماعية. [3]

3- الطابع العقائدي

تعمل البنوك الإسلامية ضمن إطار منظومة متكاملة مستمدة من تعاليم الإسلام، فهي لا تمثل مجرد مؤسسات مالية، بل تعد جزءاً من النظام الاقتصادي الإسلامي الشامل، الذي يُنظم شؤون الإنسان الدنيوية والأخروية، وهو ما يجعل أعمال هذه المصارف محكومة بالقيم والمبادئ الشرعية[4] .

4- التركيز على المشاريع المباحة شرعاً

توجّه المصارف الإسلامية استثماراتها نحو الأنشطة المشروعة التي تحقق نفعاً للأفراد والمجتمعات، وذلك من خلال صيغ تمويل قائمة على المشاركة والتعاون بين الممول وطالب التمويل، مع تحمل كل منهما نتائج الربح أو الخسارة.[5] قال تعالى:

"**ويحلّ لهم الطيّبات ويحرّم عليهم الخبائث**". [6]

---

[1]محمود حسين الوادي، حسين محمد سمحان، المصارف الإسلامية الأسس النظرية والتطبيقات العلمية، ط1، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، الأردن، 2007، ص 45.

[2]القرآن الكريم، سورة البقرة، الآية: 275-279.

[3]محمود حسن الصوان، أساسيات العمل المصرفي، ط1، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 2001، ص 92.

[4]حسن سالم العامري، المصارف الإسلامية ودورها في تعزيز القطاع، ورقة مقدمة لمؤتمر مستجدات العمل المصرفي سوريا في ضوء التجارب العالمية المنعقد بدمشق، سوريا، 2005.

[5]طارق الله خان وآخرون، التحديات التي تواجه العمل المصرفي الإصلاحي، بط البنك الإسلامي للتنمية، 1998، ص: 17.

[6]القرآن الكريم، سورة الاعراف، الآية: 157.

5- توظيف الأموال المجمدة في الاقتصاد الحقيقي

تعاني كثير من المجتمعات الإسلامية من ظاهرة الأموال المعطلة التي لا تدخل في الدورة الاقتصادية، وذلك بسبب رفض عدد كبير من المسلمين إيداع أموالهم أو استثمارها في البنوك التقليدية بسبب الشبهات الربوية. وتقوم البنوك الإسلامية بدور مهم في استقطاب هذه الأموال وتشغيلها في مشاريع منتجة، بما يتماشى مع القيم الدينية ويحترم التزامات أصحابها الأخلاقية. [1]

ثانيا: أهداف المصارف الإسلامية

يلعب المصرف الإسلامي دورًا محوريًا في دعم التنمية الاقتصادية، بما يحقق المصلحة العامة ويواكب التصور الإسلامي الشامل للمجتمع. ومن أبرز الأهداف التي تسعى المصارف الإسلامية إلى بلوغها:

أ- إحياء المنهج الإسلامي في المعاملات المالية والمصرفية

تسعى المصارف الإسلامية إلى تطبيق منهج الله في مجال المعاملات المالية، وذلك من خلال:

- الالتزام الصارم بالمبادئ والضوابط المستمدة من الشريعة الإسلامية في جميع المعاملات المصرفية.
- الدعوة إلى اعتماد أحكام الشريعة الإسلامية في الممارسات المصرفية، بدءًا من التزام المؤسسة نفسها، ثم بتوعية وإرشاد أفراد المجتمع بأهمية توظيف أموالهم واستثماراتهم بما يتفق مع السلوك الإسلامي القويم. [2]
- ترسيخ القيم الدينية والأخلاقية في التعاملات المالية، وغرسها في نفوس العاملين والمتعاملين مع المصرف.

ب- تحقيق تطلعات المساهمين والعاملين في المصرف

يحرص المساهمون في المصارف الإسلامية على استثمار أموالهم وفق الأساليب الشرعية، بينما يلتزم العاملون بأداء مهامهم بما يراعي أحكام الشريعة. ويمكن للمصرف أن يحقق هذا الهدف عبر:

- تقديم خدمات مصرفية عالية الجودة، تجذب العملاء من خلال الالتزام بضوابط الشريعة مع المحافظة على مستوى متميز من الخدمة.

[1] حربي محمد العريقان، سعيد جمعة عقل، إدارة المصارف الإسلامية، ط 1 ، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2010، ص96.

[2] عبد الحميد عبد الفتاح المغربي، الإدارة الإستراتيجية في البنوك الإسلامية ، البنك الإسلامي للتنمية ، جدة ، الطبعة 01 ، 2004 ، ص 89.

- الاستثمار في تنمية الموارد البشرية، بوصفها حجر الأساس في تحقيق الأرباح، إذ لا يمكن للأموال أن تحقق عوائد إلا إذا وُظّفت بكفاءة. وهذا يستلزم وجود كفاءات بشرية قادرة على استثمار تلك الأموال، من خلال التأهيل والتدريب المستمر للوصول إلى أعلى مستويات الأداء.
- تعزيز مكانة المصرف في السوق المصرفية، وبناء سمعة طيبة، إلى جانب التوسع الجغرافي وزيادة قاعدة المتعاملين[1] .

ج- المساهمة في التنمية الاقتصادية

تلعب المصارف الإسلامية دورًا فاعلًا في تنشيط الاقتصاد عبر:

- تحفيز الطاقات الكامنة داخل المجتمع بمختلف أنواعها (بشرية أو مادية)، لتحقيق أقصى قدر من الإنتاجية، وهو ما يُعد خطوة أساسية نحو التغيير المنشود وفق الرؤية الشرعية.
- تشجيع الاستثمار ومكافحة ظاهرة الاكتناز، من خلال تقديم فرص استثمارية وصيغ تمويلية متنوعة تناسب احتياجات الأفراد والمؤسسات، [2] وتوفر بدائل شرعية لأولئك الذين يرفضون التعامل بالربا.

د- إبقاء رؤوس الأموال داخل الوطن وتعزيز الاعتماد على الموارد الذاتية

يهدف النظام المالي الإسلامي إلى تعزيز الاستثمار المحلي، وذلك من خلال إبقاء رؤوس الأموال داخل البلدان الإسلامية، مما يؤدي إلى زيادة الاعتماد على الموارد والإمكانات الذاتية، وبالتالي دعم الاقتصاد الوطني وتقليل الاعتماد على التمويل الخارجي.

ج- إلغاء الفوائد الربوية وتقليل تكاليف المشاريع

يُسهم إلغاء الفوائد الربوية في تخفيض تكاليف المشاريع، مما يشجع الاستثمار ويساعد في خلق فرص عمل جديدة، وبالتالي تقليل معدلات البطالة وزيادة الدخل الوطني. من خلال تمويل المشاريع وفق مبادئ التمويل الإسلامي، يكون التركيز على تحقيق تنمية اقتصادية عادلة تراعي احتياجات المجتمع وتدعم استدامة المشاريع الإنتاجية.

هـ- تحقيق التكافل الاجتماعي عبر المصارف الإسلامية

تلعب المصارف الإسلامية دورًا رئيسيًا في تحقيق التكافل الاجتماعي، حيث تقوم بتمويل صناديق الزكاة عبر موارد متنوعة، أبرزها الزكاة المفروضة شرعًا على رأس مال البنك وأرباحه، إضافة إلى زكاة

[1] عبد الحميد عبد الفتاح المغربي، مرجع سابق، ص90.

[2] مصطفى إبراهيم محمد مصطفى تقييم ظاهرة تحول البنوك التقليدية للمصرفية الإسلامية ، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة مصر الدولية ، مصر ، 2006 ، 2008 ، ص 22.

حسابات الاستثمار التي يتم تفويض المصرف بإخراجها نيابة عن أصحابها، فضلًا عن الصدقات والتبرعات والهبات المقدمة من الأفراد والمؤسسات[1].

تُوجّه هذه الموارد نحو الجهات المستحقة، سواء نقدًا أو عينًا، حيث يستفيد منها الفقراء والمساكين، فضلًا عن المساجد والجمعيات الخيرية. إلى جانب ذلك، تهتم المصارف الإسلامية بمنح القروض الحسنة للأغراض الإنتاجية والاجتماعية، فضلاً عن دعم المشاريع غير الربحية التي تهدف إلى تعزيز التنمية الاجتماعية.

هذه الأنشطة التي تتميز بها المصارف الإسلامية تُسهم في تحقيق التكافل الاجتماعي، وتعزز من ترابط أفراد المجتمع، مما يؤدي إلى دعم البنية الاقتصادية والاجتماعية.

المطلب الثالث: التمويل عن طريق الصكوك

أولا: مفهوم الصكوك الاسلامية

أ- تعريف الصكوك الإسلامية

الصكوك الإسلامية هي أوراق مالية تُهيكل بطريقة شرعية، بحيث توفر لحامليها عوائد مشروعة تتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية.

وتُعرف غالباً بأنها بديل شرعي للسندات التقليدية، لكن بخلاف السندات التي تُعد التزاماً بالدين على المُصدر، تمثل الصكوك الإسلامية حصة ملكية في أصول حقيقية أو منافع أو خدمات.

وقد عرفتها هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بأنها وثائق متساوية القيمة تمثل حصصًا مشتركة في ملكية عين أو منفعة أو خدمة، أو في موجودات مشروع معين أو نشاط استثماري خاص، وذلك بعد استكمال عملية الاكتتاب وإغلاق بابه واستخدام العائد منها في الغرض الذي أُصدرت من أجله[2].

ويُطلق عليها "الصكوك الاستثمارية" لتمييزها عن الأسهم أو السندات التقليدية.

أما الصك بوجه عام، فهو وثيقة مالية تحمل قيمة نقدية محددة تصدرها جهة إسلامية، وتتعهد الجهة المُصدرة من خلالها برد القيمة مع الالتزام بالحقوق الواردة فيها. وتُستخدم حصيلة هذه الصكوك في تمويل مشاريع معينة.

---

[1] عبد الحميد عبد الفتاح المغربي، مرجع سابق ، ص 93.

[2] زياد جلال الدماغ الصكوك الإسلامية ودورها في التنمية الاقتصادية، دار الثقافة، عمان، الطبعة الأولى، 2012، ص: 68.

والفرق الجوهري بين الصك والسند أن السند يمثل دَيناً على الجهة المُصدرة، ويُبنى على علاقة دائن بمدين، أما الصك فيمثل ملكية حقيقية في أصل محدد، وبالتالي فإن تداوله يُعد بيعاً لجزء من هذا الأصل وليس بيعاً للدين. [1]

تعتمد الصكوك الإسلامية على مبدأ المشاركة في تمويل مشروع أو نشاط استثماري متوسط أو طويل الأجل، وفق قاعدة "الغُنم بالغُرم"، أي تقاسم الأرباح والخسائر، بما يشبه نظام الأسهم في شركات المساهمة المعاصرة، أو الوحدات الاستثمارية في صناديق الاستثمار

ولتحقيق ذلك، يتم إنشاء شركة مساهمة مستقلة قانونيًا تتولى إصدار الصكوك وطرحها للاكتتاب العام، ما يتيح للمستثمرين المشاركة في رأس المال والإدارة، كما يُمكنهم تداول هذه الصكوك أو التبرع بها أو توريثها وغيرها من التصرفات المالية المشروعة.

وباختصار، يمكن القول إن الصكوك الإسلامية هي تحويل لأصول غير سيولة ولكنها تدر دخلاً إلى صكوك قابلة للتداول في الأسواق المالية، حيث تكون هذه الصكوك مضمونة بالأصول نفسها، مع مراعاة الشروط الشرعية والتنظيمية الخاصة بالتداول.

ومن ناحية أخرى، يمكن تعريف الصكوك الإسلامية بأنها أدوات تمويلية تم تصميمها خصيصًا لتلبية احتياجات التمويل للمؤسسات المالية الإسلامية، وهي متعددة الأشكال ومتنوعة بحيث تناسب مختلف أنواع الأنشطة التجارية والاستثمارية[2].

بناءً على ذلك، يمكن اعتبار الصكوك الإسلامية وثائق مالية موحدة القيمة تمثل حصصاً مشاركة في مشروع أو نشاط استثماري جائز شرعاً، وتُصدر وفقاً لضمانات وآليات تمويل إسلامية تخضع للضوابط الشرعية.

ب- خصائص الصكوك الإسلامية

تتميز الصكوك الإسلامية بعدد من الخصائص التي جعلتها تنتشر على نطاق واسع، من أبرزها ما يلي:

[1] بو سعيود، سارة؛ بوشرمة عبد العزيز ؛ يوغرة باديس 2018، دور الصكوك في تمويل التنمية مجلة نماء للاقتصاد والتجارة المجلد 01 عدد، ص 88-90.

[2] نوال بن عمارة الصكوك الإسلامية ودورها في تطوير السوق المالية الإسلامية تجربة السوق المالية الإسلامية الدولية البحرين مجلة الباحث العدد 09، 2011، ص 254 :

1- المشاركة في الربح والخسارة:

تستند الصكوك إلى مبدأ المشاركة بين المستثمرين في العوائد والمخاطر، بصرف النظر عن صيغة الاستثمار المستخدمة. فحامل الصك لا يحصل على فائدة ثابتة، بل على حصة من الأرباح التي يحققها المشروع أو النشاط محل التمويل، وفقاً لما يتم الاتفاق عليه في نشرة الإصدار. كما يتحمل الخسائر بنسبة ملكيته، وفق قاعدة "الغُنم بالغُرم."

2- تصدر بفئات متساوية القيمة

تُطرح الصكوك في صورة وثائق مالية متساوية القيمة، تمثل حصصاً شائعة في أصول مشروع معين أو نشاط استثماري محدد. ويهدف هذا إلى تسهيل تداولها وبيعها، لتُشابه في ذلك الأسهم والسندات من حيث المظهر، وإن كانت تختلف عنها في الجوهر من حيث التوافق مع الشريعة.

3- إصدارها وتداولها يتم وفق أحكام الشريعة الإسلامية

تُستخدم حصيلة الاكتتاب في الصكوك لتمويل مشاريع وأنشطة متوافقة مع مبادئ الشريعة، وتُبنى على عقود شرعية مثل المشاركة والمضاربة وغيرها، ضمن ضوابط شرعية دقيقة تنظّم عملية إصدارها وتداولها في الأسواق.

ثانيا: العلاقة بين الصكوك الإسلامية وتمويل المشاريع التنموية؛ توضيح العلاقة في النقاط التالية:

- تُعد الصكوك الإسلامية من الأدوات الفعالة لتمويل المشاريع التنموية الكبرى، خاصة مشاريع البنية التحتية التي تتطلب رؤوس أموال ضخمة. فهي توفر بديلاً شرعياً عن أدوات الدين التقليدية، مثل سندات الخزينة والقروض العامة، وتُسهم في تمويل مشروعات ذات بعد استراتيجي دون اللجوء إلى الدين الربوي.

- تُحقق الصكوك منفعة مزدوجة، فهي تتيح للمستثمرين فرصاً استثمارية مجدية من الناحية المالية والشرعية، وفي الوقت نفسه تُمكّن الحكومات والمؤسسات من تنفيذ مشاريعها التنموية.

- إصدار الصكوك لا يُثقل الميزانية العامة، إذ تُعتبر عمليات "خارج الميزانية"، ولا تتطلب تكاليف كبيرة لإدارتها وتمويلها، مما يعزز من كفاءة الأداء المالي للمؤسسات والشركات المصدرة لها. [1]

[1] ذباح، هشام؛ حاجي سمية 2017، الصكوك الإسلامية ودورها في تمويل مشاريع البنية التحتية، مجلة الآفاق للدراسات الاقتصادية، العدد 03، ص 131.

– الصكوك تُعتبر من الأدوات المالية المهمة لجمع رأس المال اللازم لتمويل المشاريع الاستثمارية، حيث تتيح تعبئة الموارد المالية من المستثمرين عبر طرح صكوك تستند إلى صيغ التمويل الإسلامي المختلفة في الأسواق المالية، ليُشكّل إجمالي الاكتتاب رأس مال المشروع.

– تتميز الصكوك الإسلامية بتنوعها، مما يجعلها مناسبة لمختلف القطاعات الاقتصادية. فعلى سبيل المثال:

- **صكوك المرابحة** تُلائم الأنشطة التجارية.
- **صكوك السَّلَم** هي الأنسب لتمويل المشاريع الزراعية والصناعات الاستخراجية والحرفيين.
- **صكوك الاستصناع** تُستخدم في تمويل قطاعات الإنشاءات والعقارات.
- **صكوك المشاركة** تُعتبر الأكثر ملاءمة لتمويل الاستثمارات بمختلف آجالها، سواء قصيرة أو متوسطة أو طويلة، كما تصلح لكافة الأنشطة الاقتصادية والتجارية والصناعية والزراعية والخدمية.
- **صكوك المضاربة** تتشابه مع صكوك المشاركة ولكنها تتميز بفصل إدارة المشروع عن ملكيته. [1]

– المستوى الحكومي، تُستخدم **صكوك الإجارة** لتمويل مشاريع البنية التحتية مثل بناء الجسور والمطارات والطرق والسدود، حيث يكون المستثمرون هم الملاك الحقيقيون للأصول، بينما تستأجرها الحكومة وتتيحها للمواطنين للاستفادة منها. كما يمكن توظيف صكوك إجارة المنافع في دعم برامج الإسكان والتنمية العقارية. [2]

ثالثا: أهداف وأنواع الصكوك الإسلامية

أ– أهداف الصكوك الإسلامية

تتمثل الأهداف الأساسية لإصدار الصكوك الإسلامية فيما يلي:

– تُعد المساهمة في توفير رأس المال اللازم لإنشاء المشاريع الاستثمارية من خلال تعبئة موارد المستثمرين أحد الأهداف الرئيسة لطرح الصكوك الإسلامية في أسواق المال؛ حيث يتم إصدار هذه الصكوك وفقاً لصيغ تمويل إسلامية متنوعة، وتُعرض للاكتتاب العام لتكوين رأس مال المشروع؛ وتمثل هذه العملية وسيلة فعالة لتوفير السيولة المطلوبة لتوسيع وتطوير المشاريع القائمة، من خلال تحويل

[1] ذباح، هشام؛ حاجي سمية، المرجع السابق، ص132.

[2] ناصر، سليمان بن زيد ربيعة يومي 05 و 06 ماي 2014 ، الصكوك الإسلامية كأداة لتمويل التنمية الاقتصادية ومدى الاستفادة منها في الجزائر، المؤتمر الدولي حول منتجات وتطبيقات الابتكار والهندسة المالية بين الصناعة المالية التقليدية والصناعة المالية الإسلامية، جامعة فرحات عباس سطيف الجزائر، ص ص 13

الأصول المالية المملوكة للحكومات أو الشركات إلى أدوات استثمارية قابلة للتداول، تُعرف بالصكوك الإسلامية. ويُتيح هذا الإجراء استقطاب المدخرات لتمويل المشاريع الاستثمارية ذات الأجل الطويل.

– كما تُسهم الصكوك في تعزيز الوضع الائتماني والهيكل المالي للمؤسسات المصدرة لها، نظراً لأنها تتطلب الحصول على تصنيف ائتماني مستقل لمحفظة الصكوك بعيداً عن التصنيف الائتماني للمصدر ذاته، مما يرفع من جاذبية هذه الصكوك في السوق. [1]

ب– أنواع الصكوك الإسلامية

تنقسم الصكوك الإسلامية إلى فئتين رئيسيتين: [2]

1– **الصكوك القابلة للتداول:** وتتمثل في مختلف الصكوك التي تكون قابلة للتداول، والمذكورة في التالي:

– صكوك الإجارة التي تُصدر على أصول مؤجرة، حيث يحصل حاملوها على ملكية الأصول المؤجرة و كذلك الأرباح الناتة عن تأجيرها.

– صكوك ملكية الموجودات المؤجرة، وهي وثائق متساوية القيمة يصدرها مالك الأصل المؤجر بغرض بيعها واستيفاء ثمنها من حصص الاكتتاب، لتصبح العين بعد ذلك مملوكة لحملة الصكوك؛ حيث يتم إصدار هذا النوع من الصكوك من قبل مالك عين مؤجرة، وذلك بهدف تأجير منافع هذه العين، حيث تُحصَّل الأجرة من خلال الاكتتاب العام. وتُمنح ملكية هذه المنافع لحملة الصكوك، مما يخولهم الاستفادة منها وفقاً لشروط الإصدار. [3]

[1] أشرف محمد دوابة ، " الصكوك الإسلامية بين النظرية والتطبيق " ، ط 1 ، دار السلام ، القاهرة ، 2009 ، ص 27

[2] أحمد فاروق، المفيد في عمليا البنوك الإسلامية، مركز البحث والطوير، بدون بلد النشر، 2010، ص: 92.

[3] سامي عبيد محمد وعدنان هادي جعاز الدور التمويلي للمصارف الاسلامية التمويل بالصكوك – تجربة ماليزيا – مجلة العلوم الاقتصادية، العدد 38، المجلد10 العراق، 2015، ص113.

كما تصدر صكوك ملكية الأعيان الموصوفة في الذمة بغرض استئجار أعيان محددة بمواصفات متفق عليها في الذمة، ويتم تمويل العملية من خلال الاكتتاب. وعند الحصول على تلك الأعيان، تنتقل ملكيتها إلى حملة الصكوك بوصفهم الممولين.[1]

– صكوك المشاركة: حيث تعبر هذه الصكوك عن وحدات متساوية القيمة، ويقوم بإصدارها وكيل استثماري يمثل حملة الصكوك في إدارة مشاريع أو أنشطة استثمارية معينة. يعمل الوكيل بصفته مضاربًا، ويقوم بالإدارة مقابل حصة من الأرباح، بينما تعود ملكية المشروع وعائداته لحملة الصكوك.

– صكوك المضاربة: حيث تمثل هذه الصكوك وحدات متساوية في القيمة، ويقوم بإصدارها طرف متعهد بتنظيم المشروع وإدارته. تهدف الصكوك إلى تمويل مشروع معين أو مجموعة مشروعات محددة، حيث يُعتبر حملة الصكوك هم أصحاب رأس المال، بينما يشاركهم المنظم في الأرباح وفق نسبة يتم الاتفاق عليها مسبقًا، ويتحملون خسائر رأس المال المحتملة.

2– صكوك غير قابلة للتداول

تتفرع هذه الصكوك إلى ثلاثة أنواع رئيسية:

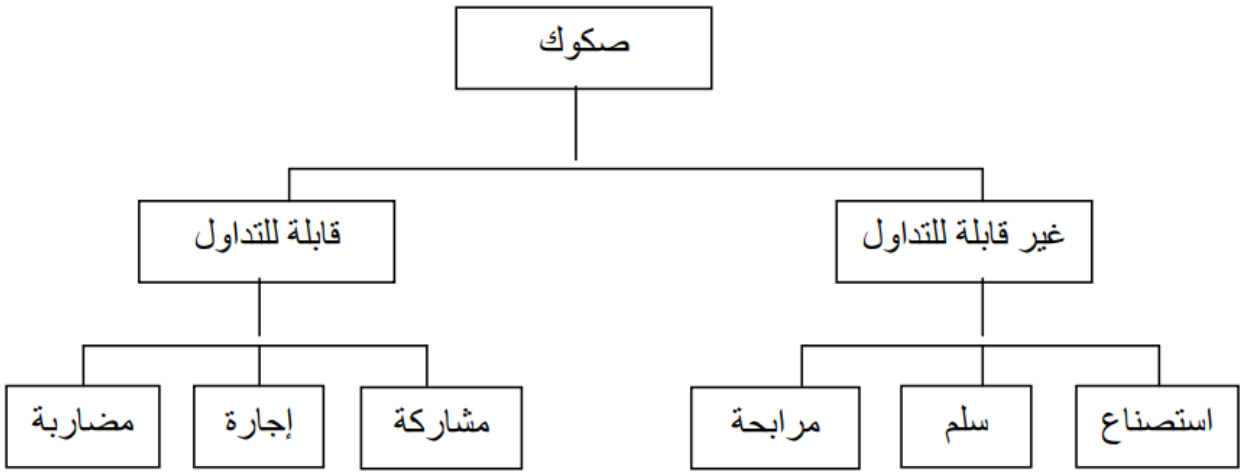
[1] رفيقة صباغ وهند مهداوي، الصكوك الإسلامية ... بين النظرية والتطبيق الملتقى الدولي الثالث حول: إشكالية إدماج المنتجات المالية الاسلامية في السوق المالي الجزائري، المدرسة العليا للتجارة، الجزائر، 2016، ص: 05.

– صكوك السلم: حيث تمثل هذه الصكوك حصة شائعة في رأس المال المخصص لشراء سلع تُستلم في وقت لاحق، ثم تُعرض للبيع على العملاء. ويعود العائد من هذه الصكوك إلى الربح المتحقق من بيع تلك السلع. ولا تُتداول هذه الصكوك إلا بعد تسلم السلع وتحول رأس المال إلى موجودات ملموسة، مما يجعل حملة الصكوك شركاء في ملكية تلك السلع.

– صكوك الاستصناع: حيث تحمل هذه الصكوك قيماً متساوية ويتم إصدارها من قبل الصانع أو المتعهد أو أحد وكلائه، وذلك لتمويل إنتاج سلعة موصوفة في الذمة. بعد الحصول على قيمة الصكوك، يبدأ الطرف المنفذ في تصنيع المنتج وفق الشروط والمواصفات المحددة، ويسلمه خلال المهلة المتفق عليها. ويمكن الاتفاق على صيغة دفع مرنة، مثل الدفع بالأقساط. وتؤول ملكية المنتج المستصنع إلى حملة الصكوك بوصفهم المستثمرين فيه.[1]

– صكوك المرابحة: هذا النوع من الصكوك يحمل قيما متساوية القيمة تصدر لتمويل شراء سلعة مرابحة وتصبح السلعة مملوكة لحامل الصكوك.

الشكل رقم (01) أنواع الصكوك الاسلامية



[1] عبد الجبار حمد السبهاني، الوجيز في التمويل والاستثمار وضعيا وإسلاميا، الطبعة : 01 ، مطبعة حلاوة، الأردن، 2012، ص: 118.

المبحث الثاني: صيغ وأساليب التمويل في الصيرفة الإسلامية

تقوم الصيرفة الإسلامية على مجموعة من المبادئ المستمدة من الشريعة الإسلامية، والتي تهدف إلى تحقيق العدالة والشفافية في المعاملات المالية، مع تجنب الفوائد الربوية وكل ما من شأنه أن يؤدي إلى الغرر أو الاستغلال. ومن أبرز ما يميز التمويل الإسلامي هو تنوع صِيغه وأساليبه، التي تتماشى مع حاجات الأفراد والمؤسسات، وتخضع في الوقت نفسه للضوابط الشرعية.

وسنتناول في هذا المبحث أهم صيغ وأساليب التمويل المعتمدة في البنوك الإسلامية، والتي تنقسم أساسًا إلى قسمين رئيسيين:

- **المطلب الأول** يتناول الصيغ القائمة على العائد المعلوم، مثل **المرابحة** و**الإجارة** و**السلم**، وهي صيغ تحقق للبنك الإسلامي دخلًا ثابتًا متفقًا عليه مسبقًا دون مخالفة لأحكام الشريعة.
- **المطلب الثاني** يعالج صيغ المشاركات، مثل **المضاربة** و**المشاركة**، والتي تقوم على أساس تقاسم الربح والخسارة بين الأطراف، مما يحقق مبدأ المشاركة في المخاطرة الذي يُعد من الخصائص الجوهرية للتمويل الإسلامي.

المطلب الأول: الصيغ القائمة على العايد المعلوم

اولا: المرابحة

نصّت المادة 05 من النظام رقم 20-02 على أن المرابحة هي عقد يبيع بموجبه البنك أو المؤسسة المالية سلعة معيّنة، سواء كانت منقولة أو غير منقولة، يملكها البنك، وذلك بتكلفة اقتنائها مضافاً إليها هامش ربح يتم الاتفاق عليه مسبقاً، ووفقاً لشروط دفع متفق عليها بين الطرفين. [1]

وبالرجوع إلى الموقع الإلكتروني لبنك السلام، يتضح أن البنك يقدّم خدمات تمويل مرتبطة بنشاطات الاستغلال، حيث يموّل زبائنه من خلال شراء المواد الأولية أو الاستهلاكية، أو من خلال اقتناء معدات النقل والتجهيزات المهنية. ويمنح هذه العمليات صبغة شرعية تتمثل في "المرابحة المصرفية" أو "المرابحة بناء على وعد بالشراء."

وحسب ما يقدمه البنك في موقعه الرسمي، فإن تنفيذ هذه العملية يتم من خلال قيام البنك بشراء سلعة منقولة مطابقة لمواصفات يطلبها العميل بموجب وعد مسبق بالشراء، ثم يُعيد بيعها له بصيغة المرابحة بعد أن يتملّكها ويتسلمها، بثمن يتضمن التكلفة وهامش ربح يتم الاتفاق عليه. وتتكوّن هذه العملية من ثلاث مراحل: وعد بالشراء، ثم شراء البنك للبضاعة، ثم بيعها للزبون بالمرابحة.

[1] المادة 05 من النظام 20-02 الجريدة الرسمية، العدد 16 المؤرخ في 15 مارس 2020 م.

وعليه، لا تُعد هذه المعاملة من باب بيع ما لا يملك الإنسان، لأن المصرف لا يعرض السلعة للبيع من تلقاء نفسه، وإنما يقوم بذلك بناءً على طلب مسبق من الزبون، ولا يُتم البيع إلا بعد أن يتملك السلعة ويتسلمها فعليًا. كما أن هذه المعاملة لا تتضمن ربحًا غير مضمون، لأن البنك يكون قد تسلّم البضاعة فعليًا، وبالتالي يتحمل مسؤولية ضمانها، وفقًا لما هو معمول به في العمليات المصرفية الإسلامية.

من خلال هذا العرض، نلاحظ أن المادة 05 من النظام القانوني أشارت إلى إمكانية تطبيق المرابحة على السلع المنقولة وغير المنقولة، في حين أن الواقع العملي في بنك السلام يقتصر على السلع المنقولة فقط، كما بيّنا، مثل تمويل المواد الأولية والمعدات ووسائل النقل. أما العقارات، فإن البنك يستخدم لتمويلها صيغاً شرعية أخرى مثل الإجارة أو الاستصناع، وليس المرابحة.

ومن هنا يمكن القول إن هناك فجوة بين النص القانوني والتطبيق العملي في البنوك، ويبدو أن السبب في ذلك يعود إلى أن صدور النظام 20-02 جاء بعد انطلاق عمل البنوك الإسلامية في الجزائر، إذ بدأ بنك البركة نشاطه منذ عام 1991، وبنك السلام منذ عام 2008، ما دفع هذه البنوك إلى ابتكار آليات عمل تلائم واقع السوق وتضمن استمراريتها ونجاحها في ظل غياب إطار قانوني واضح آنذاك، مع مراعاة تلبية حاجات الزبائن ومتطلبات الشريعة الإسلامية. [1]

ثانيا: السلم

وفقًا للمادة 09 من النظام 20-02، يُعرَّف عقد السلم بأنه اتفاق يقوم من خلاله البنك أو المؤسسة المالية (المشتري) بشراء سلعة معينة يتم تسليمها له في وقت لاحق من قبل الزبون، وذلك مقابل دفع الثمن فورًا وبشكل نقدي. [2]

1- اعتماد صيغة السلم في بنك السلام

يعتمد **بنك السلام** على **صيغة السلم** لتمويل عمليات **الاستغلال**، مثل:

- شراء المواد الأولية أو الاستهلاكية.
- تمويل عمليات الاستيراد والتصدير.
- المساهمة في تنفيذ الصفقات العمومية والخاصة.

[1] مهداوي حنان التنظيم القانوني للصبرفة الاسلامية في الجزائر، المجلة الاكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 6، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين سطيف 2 الجزائر، 2022، ص 506.

[2] المادة 09 من النظام 20-02 ، الجريدة الرسمية، العدد 16 ، المؤرخ في: 15 مارس 2020 م.

ويتم تنفيذ هذه الصيغة وفق هيكلة مالية واضحة، تتألف من مرحلتين أساسيتين، وتعتمد على عقدين منفصلين هما:

2-عقد بيع السلم

يُبرم بين المتعامل (المسلم إليه) وهو البائع، والمصرف (المسلم) وهو المشتري.

يلتزم المصرف بدفع الثمن معجّلًا، مقابل استلام المبيع مؤجّلًا.

يجب أن يكون المبيع محددًا بدقة من حيث المواصفات، مع تحديد أجل معلوم لتسليمه.

عقد التوكيل بالبيع

عقد مستقل يُبرمه المصرف مع المتعامل البائع، بحيث يقوم هذا الأخير ببيع السلع محل عقد السلم بعد استلامها، وفق شروط متفق عليها مسبقًا. [1]

إشكالية نص المادة 09 من النظام 20-02

بالنظر إلى المادة 09 سالفة الذكر، يُلاحظ أنها قدّمت تعريفًا بسيطًا جدًا لعقد السلم، دون توضيح كيفية اعتماده كصيغة تمويل داخل المصارف الإسلامية.

فلو لم يتم الاطلاع على التوضيحات المقدّمة في موقعي بنك السلام والبركة، لبقيت الفكرة غير واضحة، خاصة وأن هذا النوع من التمويل غير معروف في البنوك التقليدية .وبالتالي، فإن القارئ غير المتخصص في المجال البنكي لن يتمكن من فهم كيفية عمل السلم كآلية تمويل، حيث يبدو التعريف وكأنه عملية تجارية بسيطة، دون الإشارة إلى خصوصيتها في النظام المالي الإسلامي.

الحاجة إلى إعادة صياغة المادة 09

لضمان الوضوح والدقة، كان من الأفضل أن تتم إعادة صياغة المادة 09 بطريقة توضّح آلية اعتماد السلم كأداة تمويل، مع تحديد الشروط والإجراءات التفصيلية لتنفيذه داخل المنظومة المصرفية الإسلامية، بحيث يتمكن القارئ من استيعاب دوره وأهميته في دعم العمليات التجارية والاستثمارية. [2]

ثالثا: الاستصناع

عرفته المادة 10 من النظام رقم 20-02 بأنه عقد يتعهد البنك أو المؤسسة المالية بموجبه بتوصيل سلعة محددة إلى العميل (صاحب الأمر)، أو أن يشتري من المصنع سلعة سيتم تصنيعها وفق

[1] www.alsalamalgeria.com، سبقنا وأشرنا إليه، تاريخ الإطلاع، 29-04-2025 على الساعة:14:20

[2] مهداوي حنان مرجع سابق، ص 512.

مواصفات متفق عليها بين الأطراف، وبسعر ثابت، ويتم السداد وفق طريقة مُسلَّم عليها مسبقًا بين الطرفين[1] .

يستخدم البنك الاستصناع كأداة تمويل ضمن مجموعة من الخدمات التي يقدمها لعملائه. ومع ذلك، فإن أغلب تطبيقات هذا النوع من التمويل تتركز في مجال تمويل العقارات .فعلى سبيل المثال، يقدم البنك خدمة باسم "دار السلام"، والتي تمكّن العميل من امتلاك منزلٍ خاص به. كما يقدم البنك خدمات أخرى لتمويل أعمال إنشائية مثل توسيع المباني أو بناء مستودعات أو تجهيز قطع أراضٍ لأغراض صناعية أو تجارية أو غيرها.

ويحقق البنك هذه الخدمات من خلال صيغة الاستصناع والاستصناع الموازي للمباني .وفي هذه الصيغة، يقوم البنك، بناءً على طلب العميل، ببناء أو تجهيز عقار وفق المواصفات والرسومات التي يطلبها العميل. ولتحقيق ذلك، يعتمد البنك على عقدين منفصلين: أحدهما يكون فيه صانعًا (منتجًا)، والآخر يكون فيه مستصنِعًا (مشتريًا)

في العقد الأول، يكون البنك صانعًا بالنسبة للعميل، حيث يلتزم ببناء العقار له. وفي العقد الثاني، يكون البنك مستصنِعًا لدى مقاول آخر، حيث يفوضه بتنفيذ المشروع، ويبرم معه عقد استصناع موازٍ. وهذان العقدان مستقلان تمامًا عن بعضهما البعض[2] .

من خلال هذا العرض نلاحظ أن عمليات البنوك في مجال الاستصناع غالبًا ما تكون مركزة على إنشاء وبناء العقارات مثل المباني والمستودعات والمنشآت الأخرى، سواء كان البنك نفسه هو القائم بالبناء (كمقاول) أو يوكل مهمة التنفيذ إلى مقاول آخر عبر عقد استصناع موازٍ أو مزدوج.

لكن نص المادة 10 اقتصر في تعريفه على الإشارة إلى صنع السلع فقط، دون أي ذكر لصيغة الاستصناع الموازي أو المزدوج. كما أن الجزء الذي تحدث فيه النص عن التزام البنك بشراء سلعة لم تُصنع بعد لا يرتبط حقًا بمفهوم الاستصناع، بل هو أقرب إلى مفهوم السلم كما سبقت الإشارة إليه، حيث يتم تسليم الثمن مقدمًا مقابل تسليم المبيع في المستقبل.

ورغم التشابه الظاهري بين السلم والاستصناع ، إلا أن هناك فرقًا جوهريًّا بينهما: موضوع السلم هو شراء سلعة قبل أن تُصنع، بينما موضوع الاستصناع هو عملية التصنيع والتوصيل وليس الشراء.

[1] المادة 10 من النظام 20-02 الجريدة الرسمية، العدد 16 المؤرخ في 15 مارس 2020 م.

[2] www.alsalamalgeria.com، أطلع عليه بتاريخ: 30-04-2025 على الساعة 14:20

لذلك، كان من الأفضل عند وضع مواد النظام أن يتم الاستعانة بخبراء في الصيرفة الإسلامية لتحديد كل صيغة بدقة، ووضع الشروط المناسبة لها، حتى يتسنى تجنب الغموض أو الخلط بين مختلف صيغ التمويل الإسلامي.[1]

المطلب الثاني: صيغ المشاركات

اولا: المضاربة

تُعد المضاربة من أكثر صيغ التمويل الإسلامي شيوعاً وانتشاراً، وقد أصبحت أحد المرتكزات الأساسية في بناء الاقتصاد الإسلامي. وتتميز هذه الصيغة بمرونتها العالية وقدرتها على التكيف مع المبادئ الشرعية، مما يجعلها ملائمة لتطبيقات المصارف الإسلامية المختلفة.

المضاربة، من حيث المعنى اللغوي، مشتقة من "الضرب"، الذي يشير إلى السعي في الأرض طلباً للرزق، كما جاء في قوله تعالى" **:وآخرون يضربون في الأرض يبتغون من فضل الله)** "المزمل: 20). أما في الاصطلاح الفقهي، فهي نوع من الشركات التي تقوم على مشاركة بين طرفين، حيث يقدم أحدهما رأس المال، بينما يتولى الآخر السعي والعمل لاستثماره. في الصيغ الحديثة للأعمال المصرفية الإسلامية، يتمثل عقد المضاربة في اشتراك أصحاب رأس المال مع المستثمرين أو أصحاب الخبرة، بحيث يضع رب المال استثماره تحت تصرف المضارب، الذي يقوم بإدارته وتشغيله.

يقوم مبدأ المضاربة على تقاسم الأرباح وفق نسب محددة يتم الاتفاق عليها مسبقاً بين الطرفين، بينما في حال وقوع خسارة، يتحملها صاحب رأس المال، في حين تكون خسارة المضارب مقتصرة على جهده وعمله، بشرط ألا يكون قد قصر في أداء مهامه[2] .

1-: أنواع المضاربة وفق الشروط: [3]

أ-المضاربة المقيدة :يضع فيها رب المال شروطاً محددة يلتزم بها المضارب في إطار الشرعية الإسلامية.

---

[1] مهداوي حنان, نفس المرجع السابق, ص: 513.

[2] محمود عبد الكريم احمد الرشيد، الشامل في معاملات وعمليات المصارف الإسلامية"، دار النفائس للنشر والتوزيع ، الأردن، 2001، ص41.

[3] حسين سمحان العمليات المصرفية الإسلامية، المفهوم والمحاسبة، مطابع الشمس، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2000، ص 8.

ب-المضاربة المطلقة :يتمتع فيها المضارب بحرية التصرف في المال وفق الضوابط الشرعية دون تقييدات من صاحب رأس المال.

2-:أنواع المضاربة وفق عدد الشركاء[1] " :

أ-المضاربة الثنائية :علاقة مباشرة بين طرفين؛ أحدهما يقدم المال، والآخر يتولى العمل.

ب-المضاربة المشتركة أو المتعددة :تكون فيها العلاقات أكثر تعقيداً، حيث يمكن أن يكون هناك عدة أصحاب أموال يتعامل معهم مضارب واحد، أو قد يكون هناك عدة مضاربين يتعاملون مع مالك واحد، بل قد تتعدد الأطراف في كلا الجانبين.

ثانيا: المشاركة

تشير المشاركة، في اللغة، إلى الاختلاط والامتزاج، حيث جاء في "**لسان العرب** "أنها تعني امتزاج رأس المال بين الشركاء. أما اصطلاحاً، فهي عقد بين طرفين أو أكثر يهدف إلى الاشتراك في رأس المال لتنفيذ مشاريع أو أنشطة محددة، بهدف تحقيق الربح المشترك.

لا تتطلب المشاركة تساوي الحصص المالية بين الشركاء، ولا حتى المساواة في المهام والمسؤوليات، كما أنه ليس بالضرورة أن تكون نسب الأرباح موحدة بينهم. غير أن توزيع الخسائر يعتمد على حصة كل شريك في رأس المال، مما يجعل المشاركة مختلفة عن المضاربة، حيث يأتي رأس المال في المشاركة من جميع الأطراف، بينما في المضاربة يكون مقدماً من طرف واحد فقط.

بهذا النموذج، تُعد المضاربة والمشاركة من أهم صيغ التمويل الإسلامي، حيث تتيحان توزيع الموارد بشكل يتناسب مع طبيعة المشاريع والالتزام بالمبادئ الشرعية. [2]

تتميز مشاركة البنوك الإسلامية بعدة أشكال تنفذ وفق الصيغ الشرعية التي تحكم العقد، وتتنوع هذه الأشكال حسب طبيعة المشروع والاتفاق بين البنك والعميل. ومن أبرز أنواع المشاركة ما يلي:

1-المشاركة المباشرة (تمويل صفقة معينة)

في هذا النوع، يساهم البنك الإسلامي كشريك في عمليات تجارية أو استثمارية محددة، قد تكون مستقلة حتى داخل نفس المشروع، وتتعلق بسلعة أو نوع معين من النشاط

[1] محمود حسين الوادي، حسين محمد سمحان المصارف الإسلامية الأسس النظرية والتطبيقات العملية، دار السيرة ، عمان، 2008، ص63.

[2] محمد محمود العجلوني البنوك الإسلامية، أحكامها ومبادئها وتطبيقاتها المصرفية، ، دار المسيرة، عمان، الأردن، 2008، ص223-224.

ويُطلب من العميل دفع نسبة مالية تتراوح عادة بين 25% و40% من قيمة الصفقة، ويتم توزيع الأرباح بين الطرفين وفق نسب مساهمتهما في رأس المال، مع تخصيص جزء من الأرباح للعميل نظير إدارته اليومية للمشروع.

ومن أهم ميزات هذا النوع سرعة دوران رأس المال في البنك بسبب قصر مدتها، مما يزيد من العائد على الاستثمار ويوزع المخاطر بين البنك والعميل.

2-المشاركة الدائمة

وهنا يدخل البنك الإسلامي في شراكة طويلة الأمد مع أحد العملاء أو أكثر لإنشاء مشروع تجاري أو صناعي أو زراعي، وذلك من خلال التمويل المشترك.

وتُحدد أرباح كل شريك وفق النسبة المتفق عليها عند إبرام العقد، ويتم تسوية الحسابات وتقسيم الأرباح أو تحمّل الخسائر في نهاية كل سنة مالية.

3-المشاركة في رأس مال المشروع

يقوم البنك في هذا النوع من المشاركة بتقييم رأس مال الشركة المراد تمويلها لتحديد مقدار مساهمته فيها، على أن لا تقل مساهمة الشريك العميل عن 15% من إجمالي رأس المال.[1]

وتُفضَّل هذه المشاركة من قبل البنوك الإسلامية مقارنةً بصيغة المضاربة؛ لأنها تقلل من مخاطر تعرض أموال المودعين للضياع، حيث لا يتحمل البنك خسائر تتجاوز مساهمته في رأس المال، كما يُلزم العميل بإدارة المشروع بشكل محاسبي منتظم، مع وجود رقابة من البنك على العمليات.

4-المشاركة المنتهية بالتمليك (المشاركة المتناقصة)

هي مشاركة يتم فيها تحديد حصص كل من البنك والعميل في رأس مال المشروع، ويبدأ البنك تدريجيًا بالتخارج من المشروع عبر بيع حصته إلى العميل، حتى يصبح المشروع كاملاً ملكاً للعميل بعد فترة زمنية متفق عليها.

ويمكن لهذه المشاركة أن تأخذ إحدى الصور الثلاث التالية: [2]

---

[1] احمد سليمان خصاونة المصارف الإسلامية مقررات لجنة بازل – تحديات العولمة استراتيجية مواجهتها)، دار الجدار للكتاب العالمي، عمان الأردن ، 2008 ، ص 85.

[2] سليمان ناصر، بوشرمة عبد الحميد، " متطلبات تطوير الصيرفة الاسلامية في الجزائر"، مجلة الباحث العدد 07، 2009-2010 ، ص: 105.

- الاتفاق على نسب مساهمة كل طرف في رأس المال، ثم بيع حصة البنك للعميل بموجب عقد منفصل بعد انتهاء مدة الشراكة.
- الاتفاق على تمويل مشترك لمشروع ذي دخل متوقع، مع حصول البنك على نسبة من الأرباح، وإجراء اقتطاعات من أرباح العميل لسداد قيمة حصة البنك تدريجيًا.
- تقسيم رأس المال الكلي للمشروع إلى أسهم تمثل قيمته الإجمالية، بحيث يحصل كل طرف على نصيبه من الإيرادات، ويقوم العميل بشراء جزء من أسهم البنك سنويًا حتى يمتلك المشروع بالكامل.

وبذلك فإن هذه الأنواع المختلفة من المشاركة تعكس مرونة النظام المصرفي الإسلامي في تقديم حلول تمويلية تتناسب مع ضوابط الشريعة، وتحقق التوازن بين تحقيق العائد المالي وتوزيع المخاطر بين الأطراف المعنية.

ثالثا: المساقاة

1-تعريف المساقاة:

المساقاة هي عقد يُبرم بين صاحب الأرض (مالك الأشجار) وشخص آخر يقوم بالعمل والعناية بها (يُعرف بالمساقي)، على أن يكون الغلة أو المحصول الناتج مشتركًا بين الطرفين بنسبة محددة يتم الاتفاق عليها عند إبرام العقد[1].

2-مشروعية المساقاة:

اتفق جمهور العلماء من الفقهاء المالكية [2] والشافعية[3] والحنابلة[4] على جواز عقد المساقاة، بينما رأى الأحناف أنها غير جائزة بشكل عام لأنها تتعلق بجزء من الثمر قبل ظهوره، وإن أجازها بعضهم استحسانًا لضرورة الناس إليها. [5]

[1] هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية المعايير الشرعية، ص 1203.

[2] ابن جزي مخطوطة قوانين الأحكام الشرعية ومسائل الفروع الفقهية، ص 228.

[3] محمد بن محمد بن محمود، أكمل الدين أبو عبد الله بن شمس الدين بن جمال الدين الرومي البابرتي (ت: 786هـ) العناية شرح الهداية، دار الفكر ، بيروت لبنان د.ط د.ت، ج 9، ص 479.

[4] ابن قدامة، المغني، ج 5 ص 290.

[5] محمد بن فرامرز بن علي المولى" (ت: 885هـ)، درر الحكام شرح غرر الأحكام، دار إحياء الكتب العربية، القاهرة، مصر، د.ط، د، ت، ج2، ص328.

وأساس الجواز في المساقاة هو ما ثبت عن النبي محمد صلى الله عليه وسلم حين عامل أهل خيبر بشرط أن يكون لهم نصف ما ينتج عن الأشجار من تمر أو زرع، [1] ولما في هذه الصيغة من فائدة اقتصادية واجتماعية تخدم المزارعين وأصحاب الأراضي[2].

ويشير ابن جزي المالكي إلى أن المساقاة تعد حالة استثنائية جازت رغم احتمال دخولها تحت حكمين شرعيين ممنوعين هما: الإجارة المجهولة وبيع ما لم يخلق بعد. أما الإمام أبو حنيفة فقد منعها مطلقًا لاشتمالها على الغرر، بينما أجازها غيره لثبوت فعل النبي صلى الله عليه وسلم مع يهود خيبر، وهو حجة قاطعة لديهم في جواز هذا النوع من العقود.

رابعا: المزارعة

1-تعريف المزارعة

المزارعة هي نوع من الشراكة الزراعية يقوم فيها مالك الأرض بتقديمها للمزارع ليقوم بزراعتها والعناية بها مقابل جزء محدد من المحصول النهائي .

2-مشروعية المزارعة

- جائزة وفقًا لرأي جمهور الفقهاء من المالكية والحنابلة والصاحبين. [3]
- غير جائزة عند الشافعية إلا إذا ارتبطت بالمساقاة للحاجة. [4]
- فاسدة وفقًا لرأي أبي حنيفة. [5].

---

[1]مسلم، صحيح مسلم، ج3، ص1186.

[2]ابن جزي مخطوطة قوانين الأحكام الشرعية ومسائل الفروع الفقهية، ص 228.

[3]محمد بن يوسف بن أبي القاسم بن يوسف العبدري الغرناطي، أبو عبد الله المواق المالكي (ت: 897هـ)، التاج والإكليل لمختصر خليل، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 1994، ج 7، ص 153، شمس الدين محمد بن أحمد الخطيب الشربيني الشافعي (ت: 977هـ)، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط 1، 1994، ج 3، ص 423، الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ج 6، ص 176، ابن نجيم البحر الرائق شرح كنز الدقائق، ج 8، ص 181، والصاحبين هما: أبو يوسف ومحمد بن الحسن.

[4]منصور بن يونس بن صلاح الدين بن حسن بن أحمد بن علي بن إدريس البهوتي الحنبلي المصري (ت: 1051هـ)، كشاف القناع عن متن الاقناع، تحقيق: أبو عبد الله محمد حسن محمد حسن اسماعيل الشافعي، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان .405 ، ط1، 1997، ج1، ص405.

[5]الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ج 6، ص 176.

3-آلية تطبيق المزارعة

هناك اختلافات في تطبيق المزارعة بين المذاهب الفقهية، حيث يحدد المالكية والحنفية أن تكون المزارعة قائمة بين الطرفين، أي أن كليهما يمكن أن يساهم بالزرع. أما وفقًا لرأي الشافعية والحنابلة، فيجب أن يكون الزرع مقدمًا من صاحب الأرض حصريًا.

بهذا النموذج، تُعتبر المزارعة من الأدوات المالية الإسلامية التي تتيح استثمار الأراضي الزراعية وفق مبدأ المشاركة، مما يحقق فائدة لكل من صاحب الأرض والمزارع، ويسهم في دعم الإنتاج الزراعي المستدام.

الفصل الثاني:

الأساليب المعتمدة من طرف البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن

المبحث الأول :عموميات حول قطاع السكن

يعتبر قطاع السكن من القطاعات الحساسة والهامة لاعتباره من أحد الأولويات في حياة الفرد، التي لا يمكن الاستغناء عنها، فهو لا يقل أهمية عن ضروريات الإنسان في الحياة وهو ضروري لتحقيق الاستقرار المجتمعي وهو من الحقوق الأساسية للإنسان، وعليه سوف نتطرق خلال هذا المبحث على مفهوم العقار والسكن وأهميته إضافة إلى الصيغ التمويلية المتاحة لتمويله في الجزائر، والمشكلة التي يعاني منها هذا القطاع، وبعض الحلول المقترحة للحد منها؟

المطلب الأول: مفهوم العقار والسكن.

اولا :مفهوم العقار.

1-تعريف العقار لغة

:العقار لغة كل ماله أصل وقرار كالأرض والدار والمنزل، والمتاع، إذن يتجلى المفهوم اللغوي للعقار كونه قيمة مادية غير قابلة للانتقال ومتصلة بالأرض[1].

2-تعريف العقار في الاصطلاح[2]:

أ-تعريف الحنفية":هي تملك العقار، وهو :الضيعة، وقيل :ماله أصل من دار وضعية، وما في حكمه كالعلو دون المنقول كالشجر والبناء، فإنه من منقول لم تجب الشفعة فيه إلا بتبعية لعقار كالدار والبئر وغيرها."

ب-تعريف المالكية: " والعقار هو الأرض وما اتصل بها من بناء وشجر."

ج-تعريف الشافعية: "وهو الأرض، والنخل، والضياع."

د-تعريف الحنابلة: "العقار هو الأرض، والضياع، والنخل ."

3-تعريف العقار في الاصطلاح الاقتصادي

يعرف بأنه: الشيء الثابت المستقر في مكانه بوضعية تجعله غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف. تصنف الأشياء المادية بحكم وظيفة ثباتها أو قابليتها للتنقل إلى عقارات ومنقولات، العقارات

[1] موهوبي محفوظ مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة أمحمد بوقره بومرداس، الجزائر 2009/2008 ، ص

[2] علان بن غازي بن علي الشمراني، بيع العقار وتأجيره في الفقه الإسلامي، فهرسة مكتبة الملك فهد أثناء النشر، السعودية، الطبعة الأولى، 2017 ص 34.

هي الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار سواء كان ذلك من أصل خلقتها أو بصنع صانع، لا يمكن نقلها دون أن يعتريها تلف أو خلل.

والأرض هي المثال المناسب للعقار، نظرا لاستقرارها وثباتها بحيزها، وإذا جاز نقل أجزاء منها، فإنما يكون ذلك بتفتيت سطحها أو انتزاع بعض أتربتها أو صخورها [1].

4-وبتعريف شامل للعقار:

هو كل شيء ذو طبيعة غير منقولة وثابتة لا يمكن تحريكها من مكان آخر ومن أمثلتها :المباني والطرق والمنازل.

وبتعريف آخر هو كل أصل مادي مستقر في موضعه غير قابل للانتقال ومتصل بالأرض وعدم قابليته للانتقال من موقع إلى آخر دون التعرض للتلف[2].

ثانيا: مفهوم السكن

1-تعريف السكن

مكان للمبيت، ويكون على شكل محل أو شقة أو منزل، وبشكل عام هو كل مكان أين يكون بإمكان شخص أو مجموعة أشخاص تغطية حاجاتهم بشكل خاص (من نوم وأكل.. الخ .) كما يقصد بالمسكن ذلك المكان الذي يأوي إليه الفرد ويقيه من تقلبات الجو ويرتاح فيه نفسيا وجسميا ويشمل المسكن الخدمات الضرورية اللازمة للمعيشة مثل دورة المياه والكهرباء والأثاث.

المطلب الثاني:الصيغ السكنية المتاحة في الجزائر وأهمية السكن.

يُعد توفير السكن الملائم من أولويات السياسات العمومية في الجزائر، نظراً لما يمثله من عامل أساسي في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي. ومن أجل تلبية الطلب المتزايد على السكن، اعتمدت الدولة مجموعة من الصيغ السكنية المتنوعة التي تستهدف مختلف شرائح المجتمع، خاصة ذوي الدخل المحدود والمتوسط. ويهدف هذا التنوع إلى تمكين أكبر عدد ممكن من المواطنين من الحصول على سكن لائق، سواء من خلال الدعم المباشر أو عن طريق تسهيلات في التمويل والاقتناء.

[1] مزياني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، دفاتر السياسة والقانون، جامعة الحاج لخضر باتنة، الج ا زئر، العدد 6، جانفي 2012 ، ص 49-50.

[2] دليلة زرقة، سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع دراسة ميدانية بمدينة وهران، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في علم الاجتماع، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد ، 2016/2015 ، ص 42.

اولا :الصيغ السكنية المتاحة في الجزائر :

تتعدد الصيغ السكنية في الجزائر وفق شرائح المجتمع والدخل الصافي العائلي وهي كالاتي:

1-السكن العمومي الإيجاري (المعروف بتسمية السكن الاجتماعي)

السكن العمومي الإيجاري هو نمط ممول كليا من طرف الدولة، يوجه لشريحة المواطنين ذوو الدخل أقل من 24000 دج. وقد اعتمدت الدولة بواسطة وزارة السكن على منح برامج سكنية وفق مخططات خماسية (مخطط خماسي أول 2005-2009. مخطط خماسي ثاني 2010-2014. مخطط خماسي ثالث 2015-2019. مخطط خماسي رابع 2020-2024). مع إضافة برامج تكميلية مع كل مخطط وفق عدد الطلبات ورأس المال المخصص لتلك البرامج.

2-السكن الريفي:

يندرج السكن الريفي ضمن سياسة التنمية والتجديد الريفي، يهدف هذا النمط إلى منح المواطنين المقيمين في الوسط الريفي إمكانية البناء الذاتي لمساكن لائقة في هذا الإطار تتدخل الدولة عن طريق منح مساعدة مباشرة للمواطنين المؤهلين لاستفادة من هذا النمط، يحدد مبلغ هذه المساعدة كما يلي:

- **1 000 000** دج بالنسبة لولايات الجنوب (أدرار، الأغواط ، بسكرة، بشار، تمنراست، ورقلة، اليزي، تندوف، الوادي، غرداية).
- 700.000 دج بالنسبة لباقي الولايات.

3-السكن الترقوي المدعم (L P A) :

كان يسمى بالسكن الاجتماعي التساهمي لأن كل الأطراف تساهم في تمويل هذا النوع من السكن، فالمواطن من جهته يساهم في التمويل بدفع نسبه إلى المرقي العقاري مباشرة والدولة كذلك تساهم بنسبتها، ويدخل أيضا البنك كطرف ثالث في منحه التمويل على شكل قرض[1] .فبتغيير الإجراءات وكيفية مساهمة المستفيد بدفع أقساطه إلى الصندوق الوطني للإسكان وفق الأشغال المتقدمة والذي بدوره يقوم بتحرير قرار الإعانة بعد التحقيقات والدراسات المعمقة للقبول وتحديد مبلغ الإعانة وفق الدخل الصافي يكون كما يلي:

- 700.000 دج بالنسبة للمستفيد الذي دخله لا يتعدى 80000 دج.
- 400 000 دج بالنسبة للمستفيد الذي دخله يتراوح بين 80000 دج و 12000دج.

[1] علمي حمزة، دور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز مشروع المليون سكن في الج ا زئر، نفس المرجع السابق، ص 21

4-سكن البيع بالإيجار (AADL):

تتمثل صيغة البيع عن طريق الإيجار في منح سكن مع إمكانية الحصول على ملكيته بعد الاستمرار في دفع بدل الإيجار لمدة 25 سنة. يوجه هذا النمط من السكن لفئة المواطنين ذوي الدخل المتوسط والذي يتراوح بين 24.000 دج و 06مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون (SNMG) أي 12000دج. دخلت هذه الصيغة حيز التنفيذ سنة2001 ، مع برنامج أول (عدل 1) و(عدل 2) و(عدل 3).

5-السكن الترقوي العمومي (LPP):

السكن الترقوي العمومي هو صيغة جديدة تم إدراجها حديثا في إطار برنامج الحكومة، يوجه هذا النمط للمواطنين الذين لا يمكنهم الاستفادة في إطار صيغ السكن العمومي الإيجاري والبيع عن طريق الإيجار والسكن الترقوي المدعم.

ثانيا: أهمية قطاع السكن:

يعتبر قطاع السكن قطاع حيوي فهو يضع تحت تصرف القطاعات الاقتصادية والاجتماعية منتج حيوي، كونه أصل كل نشاط، فلا يمكن وضع برنامج لقطاع معين دون أن يؤخذ بعين الاعتبار قطاع السكن، لذلك يعتبر قطاع السكن أحد العوامل الرئيسية في الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي، حيث يمثل السكن في المتوسط نسبة تتراوح بين 60 إلى% 71 من مجموع النشاط الصناعي العمراني، و يشغل في المتوسط عمالة تتراوح ما بين 150000 إلى 170000 عامل (أي يتراوح بين 7 إلى%9 من الفئة النشطة)، كما يمثل الاستثمار السنوي في إنجاز السكنات نسبة يتراوح بين 6 إلى%8 من الناتج الوطني الخام و بين 25 إلى 33 %من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة.

فزيادة الطلب على السكنات الجاهزة تشجع بدورها المقاولين على بناء سكنات جديدة ... وهكذا تصبح الدورة الاقتصادية في تفاعل مستمر، وخيار تمويل السكن خيارا استراتيجيا لا بد لكل مؤسسة مالية أن تساهم في تحقيقه، لأن كل سكن أنجز يجلب وراءه عدة نشاطات أخرى بما في ذلك تحريك العمالة، تحريك المصانع التي تصنع المواد الأولية و المواد المصنعة، ...بالإضافة إلى تحقيق الاستقرار الاجتماعي الذي هو شرط لكل استقرار اقتصادي و سياسي، باعتباره من بين المحاور الحساسة والقادرة على الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي والسياسي للدولة في حالة عدم إشباع أو تقليص الطلب عليه، وهذا ليس بالأمر الهين والسهل على الدولة، ومن ثم يمكن القول بأن تحقيق الرفاهية الاقتصادية والاجتماعية سيعود بالنفع على مرد ودية البنوك أيضا.

وعليه فإن النظرة الضيقة لقضية تمويل السكن تعتبر في غير محلها، لابد من ترقيتها إلى نظرة إستراتيجية شاملة بعيدة كل البعد عن التفكير الذي يتسم بقصر النظر على الربح السريع على المدى القصير على حساب التوجه إلى المستقبل بنظرة أفقية وواقعية ذات البعد المتوسط والبعيد إذا أردنا لأزمة السكن أن تحل بصفة نهائية ودائمة[1].

المطلب الثالث :مشكلة قطاع السكن في الجزائر:

تعرف أزمة السكن بأنها وضعية يعانيها مجتمع ما يشترك في المقومات الحضارية والثقافية والعقائدية حيث يعجز أفراد هذا المجتمع عن الحصول على الحد الأدنى الضروري من المسكن، وتنتج الأزمة عادة الأزمة بسب الظروف التاريخية والاقتصادية.

إن إحصائيات سنة 1995 تؤكد وجود أزمة حقيقية للسكن في الجزائر، حيث وجد أن ثلثي من الجزائريين يعيشون في سكنات ضيقة جدا، من خلال أن 13 مليون نسمة يعيشون في سكنات عدد أفرادها يتراوح بين 9 و 11 فردا في السكن الواحد، وأن 8.6 مليون نسمة يعيشون في سكنات تحتوي على أكثر من 12 شخصا في المنزل الواحد، وأن المعيار الدولي فيما يخص المساحة المخصصة للشخص الواحد هي14متر مربع) وأن أقل من10 متر مربع) للشخص الواحد هو أمر غير مقبول حسب المعايير الدولية، بينما في الجزائر، المساحة المخصصة لكل شخص في السكن الواحد هي(8 متر مربع) فقط. وهناك عوامل كثيرة ساهمت في تفاقم أزمة السكن في الجزائر، وتعود إلى عوامل اقتصادية وسياسية واجتماعية.

اولا:العامل الاقتصادي

و يتمثل في قلة العرض مقابل الطلب المتزايد والمتراكم من سنة لأخرى حيث يقدر الطلب على السكن (fiche demandeur)اكبر من العرض بأربعة أو خمسة أمثال ، كما أن ضعف إنجاز المباني يمكن ملاحظته من حيث قدمها واكتظاظها وسوء توزيعها على الإقليم مما يؤدي إلى ضعف إنتاجية العامل التي يرتبط عادة بشرط السكن أو مكان تواجده نتيجة لأزمة السكن في الجزائر، وارتفعت أسعار المساكن بشكل كبير حتى أن القروض العقارية التي تقدمها البنوك للموظفين من شراء المنازل تتحول إلى عبء مالي ثقيل بسبب ضعف المرتبات الشهرية، حيث يكون القسط الشهري الذي يدفع للبنك أكبر من

[1] مناع إبتسام، قطاع السكن في الج ا زئر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مجلة العلوم الانسانية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة،
.138- عدد 47 ، جوان 2017 ، ص

الدخل الشهري للموظف، كما أن أسعار الإيجار ارتفعت بشكل كبير وأصبحت لا تتناسب عمليا مع الدخل الشهري للعمال، حتى إن قطع الأراضي المخصصة لبناء سكن أصبحت تعرف غلاء فاحشا.

ثانيا: العامل الاجتماعي:

الاكتظاظ السكاني في المدن وانتشار البنايات الفوضوية، وبالتالي بروز ظاهرة نشوء المناطق العشوائية ينتج عن ذلك بيئة عمرانية غير مقبولة تنقصها الكثير من القيم والمبادئ المعمارية والبيئية والتخطيطية السليمة، وهي ظاهرة خطيرة ترجع خطورتها إلى كبر حجمها حيث توسعت بعض المباني أفقيا وعموديا بأساليب غير منظمة مما أدى إلى اعتداءات وتجاوزات على سعة الشوارع والطرق.

ثالثا: العامل السياسي:

تعاقب الحكومات أدى إلى عدم ثبات سياسة سكنية، حيث أن الحكومة الجديدة تقوم بإلغاء برامج الحكومة التي سبقتها وتخطط لسياسة جديدة تجعلها تتعرض للفشل، أي أن عدم الاستقرار السياسي جعل الدولة تحيد عن الاهتمام بالمشاريع السكنية إلا أنه تم أخيرا استدراك هذا الموقف وبدأت الجزائر تخطط أكثر من أجل إنجاح برنامج توفير السكن حيث يعد أهم انشغالاتها الحالية، وأخضعت لذلك ميزانية خاصة بالسكن .لقد عرف قطاع السكن مشاكل كثيرة زادت الأزمة تعقيدا وجعلت المواطن الجزائري يتخبط فيها، فعلى الرغم من جهود الدولة إلا أن الوضع الذي مازال يعاني منه المجتمع من خلال ارتفاع درجة التزاحم في البيوت وتفشي ظاهرة البيوت القصديرية.

المطلب الرابع :الحلول المقترحة للحد من أزمة السكن:

للحد من أزمة السكن نذكر بعض الحلول التالية:

- بذل الجهود الكبيرة من طرف الحكومة و الجهات المختصة والعمل أكثر باستمرار من أجل تطوير القوانين والتشريعات التي تدعم قدرتهم في توفير العقار وإنجاز البرامج السكنية بأدنى التكاليف، من خلال تحقيق معالجة التزام البنوك لتمويل بناء السكن بأسعار فائدة معدومة وتشجيع المستثمر الوطني والأجنبي على مضاعفة نشاطهم الاقتصادي في قطاع السكن للقضاء على السلوكيات الغير صحية اقتصاديا كالمضاربة التي يقوم بها أشخاص محتالون في سوق العقار وكذلك في سوق مواد البناء، وإن نجاح المسئولين في الجزائر في تجسيد ما سبق ذكره، سوف يسهل بالتأكيد على المواطن في المدينة الجزائرية شراء سكن جاهز، واقتناء قطعة أرض معدة للبناء تم تشييدها بأسعار معقولة تتوافق مع دخله وقدرته الشرائية.

- إنجاز مدن جديدة لفك الضغط على المدن الكبرى تحت شعار "مدن جديدة، جزائر الغد".

- طرح وعرض مشكلة السكن أمام المحترفين والمختصين.
- الاستفادة من تجارب الدول السابق ذكرها ومحاولة تطبيقها من اجل تجاوز هذه المشكلة وأكبر مثال الصالون الدولي للسكن والعقار "لوجيمو" .
- اللجوء إلى التخطيط المحكم قبل بدء أي مشروع سكني.
- مراقبة أسعار الأراضي وضبط سوق العقار ودالك بإجراء قوانين صارمة لكل من يتجاوز هذا الإجراء.
- معاقبة كل شخص مستفيد سابقا من السكن محاولاً الاستفادة مجدد اً.

المبحث الثاني :أساليب تمويل البنوك الإسلامية لقطاع السكن.

تُعد صيغة المشاركة من أبرز الأساليب التمويلية التي تعتمدها البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن، حيث تقوم على أساس تقاسم الملكية والمخاطر بين البنك والزبون. وتمثل هذه الصيغة بديلاً شرعيًا لعقود التمويل التقليدية القائمة على الفائدة.

المطلب الأول: أساليب تمويل قطاع السكن بالمشاركة.

تُعتبر المشاركة إحدى الصيغ التمويلية التي تعتمدها البنوك الإسلامية في تمويل السكن، حيث تقوم على مبدأ المساهمة المشتركة بين البنك والزبون في تمويل وامتلاك العقار. وتعكس هذه الصيغة روح التعاون وتقاسم الأرباح والمخاطر وفقًا لأحكام الشريعة الإسلامية.

اولا :أسلوب التمويل بالمشاركة المنتهية بالتمليك(المتناقصة.)

1- :التطبيقات المصرفية لأسلوب المشاركة:

أ-تعتبر المشاركة الأسلوب المناسب للاستثمار الجماعي في حياتنا الاقتصادية المعاصرة، حيث تستخدمها البنوك الإسلامية للمساهمة في رأس مال مشروعات جديدة أو قائمة، كما أنها تقدم من خلالها جزءا من تكاليف المشروعات يعادل نسبة مشاركتها في التمويل.

ب-يوفر هذا الأسلوب السيولة الكافية للعملاء على المدى الطويل وهي تمثل طرفا مشاركا فعالا، في المشروع إذ تساهم في تحديد طرق الإنتاج، وفي ضبط توجهات المنشآت كما أنها تتابع وتراقب الأداء وتشارك في نتائج النشاط، من ربح أو خسارة .دون أن تثقل كاهل العميل بديون التزامات مالية، يكون مجبرا على تسديدها في كل الأحوال.

ج-وتصلح المشاركة المتناقصة تمويل المنشآت الصناعية والمزارع والمستشفيات وكل ما من شانه أن يكون مشروعا منتجا للدخل المنتظم. وهي تعتبر الأسلوب المناسب الصحيح لكافة عمليات الاستثمار الجماعية في عصرنا الحاضر[1].

2- الخطوات العملية للتمويل قطاع السكن بأسلوب المشاركة المنتهية بالتمليك:

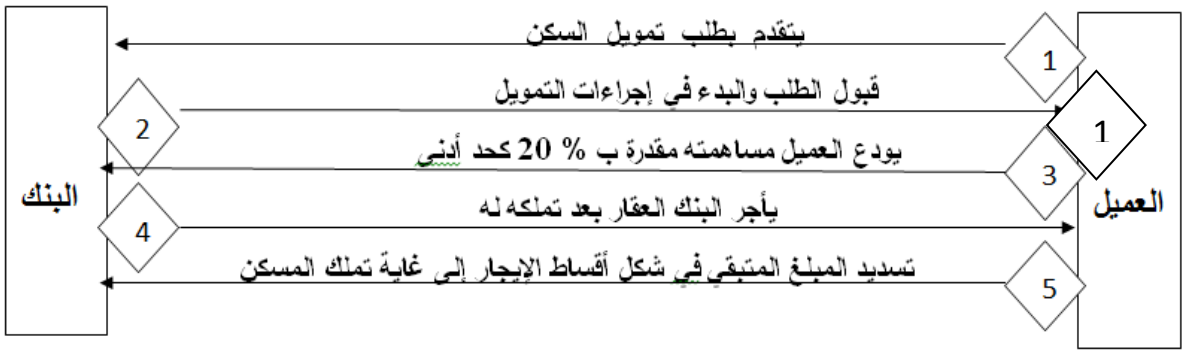
يمكن استخدام صيغة المشاركة في مجال التمويل العقاري، ويفضل استخدام صيغة المشاركة المنتهية بالتمليك، حيث يدخل المصرف في مشروع شراكة مع العميل لشراء العقار، ويؤجر حصته للعميل، ويستلم منه القيمة التأجيرية المتفق عليها، ويشتري العميل دورياً النسبة المتفق عليها مسبقاً من حصة المصرف في العقار، وبعد مدة تنتقل ملكية العقار بالكامل إلى العميل، ويمكن تطبيقها وفق الخطوات الآتية:

أ- يتقدم الزبون بطلب للحصول على تمويل لاقتناء مسكن بصيغة **المشاركة المتناقصة**، مرفقًا بجميع الشروط والوثائق المطلوبة، ثم يُبرم عقد شراكة بينه وبين المصرف، بحيث يتم شراء المسكن وتُصبح ملكيته مشتركة بين الطرفين بنسبة مساهمة كل منهما في رأس المال.

ب- يقوم الزبون باستئجار حصة المصرف في المسكن بموجب **عقد إيجار**، يُحدد فيه مدة الإيجار، قيمة الأقساط، وآلية السداد.

ج- يشرع الزبون في **شراء حصة المصرف تدريجيًا** من خلال سداد الأقساط، التي تتناقص قيمتها كلما زادت حصة الزبون، إلى أن تنتقل ملكية المسكن كاملة إليه في نهاية المطاف.

الشكل رقم (02): آلية تمويل قطاع السكن بصيغة المشاركة المنتهية بالتمليك(المتناقصة.)



المصدر :من اعداد الطالبين

[1] موساوي زهية، خالدي خديجة، التمويل الإسلامي للمشاريع الاقتصادية: فرص وتحديات، مجلة الباحث، جامعة تلمسان، عدد الرابع، 2006 ، ص51.

ثانيا: أساليب تمويل قطاع السكن بالمضاربة.

1- :التطبيقات المصرفية لأسلوب بالمضاربة:

يمكن تطبيق صيغة المضاربة في عدة قطاعات[1]:

أ-القطاع التجاري :عن طريق تنفيذ الصفقات الخاصة بالتمويل، وكذلك العملاء الذين لديهم خبرة في التجارة فيمكن لتمويل الصفقات بالكامل من قبل المصرف.

ب-القطاع الزراعي: تمويل مشاريع تحسين الإنتاج الحيواني.

ج- القطاع العقاري: يقوم بتمويل بناء العقارات ثم يقوم العميل بالبناء وبيع الوحدات بعد ذلك.

2-: الخطوات العملية للتمويل قطاع السكن بأسلوب المضاربة

يكون تطبيق المضاربة في المصارف الإسلامية لتمويل العميل عن طريقة صيغة المضاربة وفق الإجراءات التالية:

أ-يقوم العميل بالتقدم للمصرف بطلب لتمويل مشروع معين ويرغب في قيام المصرف بتمويل المشروع بالكامل، على أن يرفق بهذا الطلب دراسة جدوى للمشروع.

ب-يقوم المصرف بتقييم جدوى المشروع المطلوب تمويله، وفي حالة الموافقة عليه يقوم المصرف بدفع قيمه التمويل بالكامل (بصفته صاحب المال) وذلك وفق دراسة الجدوى المحددة.

ج-يقوم العميل بعد ذلك بإدارة أعمال المشروع (بصفته المضارب) ، وفق ما هو مخطط له بدراسة جدوى المشروع، وبعد الانتهاء من أعمال المشروع يتم تصفية المشروع وفق الشروط المتفق عليها[2] .

ويمكن أن يتم استخدام المضاربة في تنشيط السوق العقاري من خلال قيام مؤسسة مالية أو استثمارية بالتخطيط لإنشاء مبنى أو عدة مباني وبعد تحديد التكلفة اللازمة يقسم المبلغ إلى سندات أو وثائق تطرحها للاكتتاب العام لجمع هذه المبالغ ثم تقوم بإنشاء المبنى وبيع وحداته لابالتقسيط ويوزع

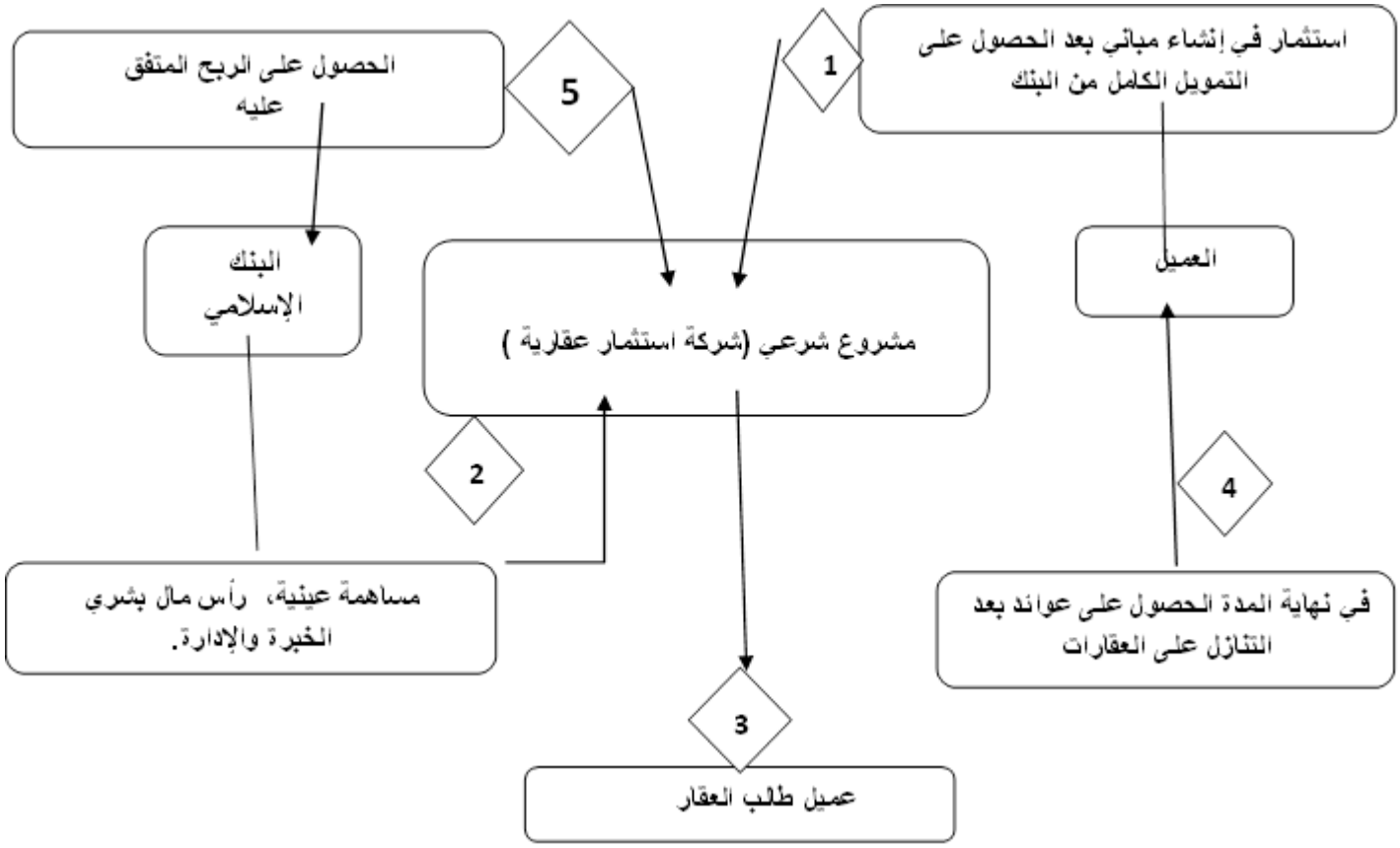
[1] ماهر عزيز عبد الرحمن، بحث بعنوان صيغ التمويل الإسلامية وأثرها في النشاط الاقتصادي دراسة حالة البنك الإسلامي للتنمية، الجامعة التكنولوجية، بغداد، العراق، ص 321

[2] جريدة العرب الاقتصادية الدولية، صيغ التمويل الإسلامية المضاربة. تم الاطلاع عليه يوم 2025/03/12 على الساعة 14 :15.

الربح على حملة السندات أو الصكوك، على أن يتم استهلاك (استرداد قيمة)السندات من الأقساط المحصلة دورياً [1].

الشكل رقم (03) آلية تمويل قطاع السكن بصيغة المضاربة.

[1] محمد عبد الحليم عمر، الآليات التمويلية الاسلامية لتنشيط السوق العقاري، ورقة عمل في المؤتمر بعنوان تنشيط السوق العقاري المصري، القاهرة، في الفترة من 25 –27 يونيو، 2002 ، ص 12.



المصدر :من اعداد الطالبين .

المطلب الثاني :أساليب تمويل قطاع السكن بالبيوع (التجارية) :

اولا:: أسلوب التمويل بالمرابحة :

1-: التطبيقات المصرفية لأسلوب المرابحة :

تمكن هذه الصيغة من تلبية احتياجات قطاعات مختلفة منها على سبيل المثال:

أ-القطاع الحرفي: عن طريق شراء الآلات والمعدات اللازمة للورشة.

ب-القطاع المهني: عن طريق شراء الأجهزة الطبية للأطباء ومستلزمات المهن الأخرى.

ج-القطاع التجاري: عن طريق شراء البضائع سواء من الداخل أو الخارج.

د-القطاع الز ا رعي: عن طريق شراء الآلات الزراعية الحديثة.

هـ-القطاع الصناعي: عن طريق شراء المعدات الصناعية الضخمة.

و-القطاع الإنشائي: عن طريق شراء معدات البناء مثل الأجور كما يمكن للمصارف الإسلامية تلبية الاحتياجات للاستعمال الشخصي مثل شراء سيارة أو الأجهزة والأثاث المنزلية.

2-: الخطوات العملية لتمويل قطاع السكن بصيغة المرابحة للآمر بالشراء[1]

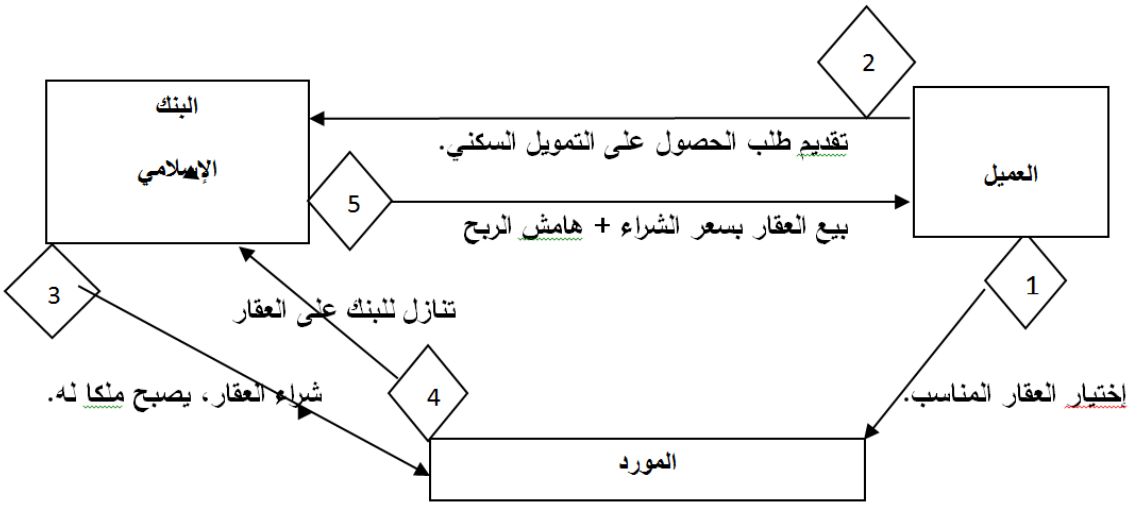
يمكن استخدام هذه الصيغة في مجال التمويل العقاري، وذلك وفق الخطوات التالية:

يوقع العميل مع البنك عقد مرابحة، يحدد مواصفات العقار(المسكن) المطلوبة، ومقدار الدفعة النقدية المقدمة (ضمانا لالتزام العميل بالشراء، وتسمى هامش الجدية)، وقيمة الأقساط، وكيفية السداد، ولابد من تحديد الثمن الأساسي للمسكن وهامش ربح المصرف والثمن الاجمالي .

يشتري البنك العقار (المسكن) حسب المواصفات المحددة من قبل العميل، أو يوكل العميل بالشراء.

بيع العقار (المسكن) للعميل بالتقسيط، وتنتقل ملكية المسكن للعميل.

الشكل رقم (04): آلية تمويل قطاع السكن بصيغة المرابحة للآمر بالشراء.



المصدر :من اعداد الطالبين

ثانيا: أسلوب التمويل بالإستصناع :

الاستصناع هو النوع الثاني من البيع حيث يتم تداول سلعة ما قبل أن يأتي إلى حيز الوجود.

1- : التطبيقات المصرفية لأسلوب الاستصناع:

فتح عقد الاستصناع مجالات واسعة أمام البنوك الإسلامية لتمويل الحاجات العامة والمصالح الكبرى للمجتمع وللنهوض بالاقتصاد الإسلامي، ويستخدم عقد الاستصناع في صناعات متطورة ومهمة جدا في الحياة المعاصرة كاستصناع الطائرات والقطارات والسفن ومختلف الآلات التي تصنع في

[1] منى لطفي بيطاط، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية مرجع سبق ذكره، ص 26-27

المصانع الكبرى أو المعامل اليدوية، و يطبق عقد الاستصناع كذلك لإقامة المباني المختلفة في المجمعات السكنية والمستشفيات و المدارس والجامعات الى غير ذلك مما يألف شبكة الحياة المعاصرة المتطور، يستخدم عقد الاستصناع عموما في مختلف الصناعات ما دام يمكن ضبطها بالمقاييس و المواصفات المتنوعة، و من ذلك الصناعات الغذائية (تعليب و تجميد المنتجات الطبيعية)[1].

2- الخطوات العملية لتمويل قطاع السكن بأسلوب الإستصناع:

يمكن استخدام صيغة الاستصناع في التمويل العقاري، ويفضل استخدام الاستصناع الموازي ليتماشى وفق متطلبات نوعية هذا التمويل وفيما يلي أهم خطوات لعملية تطبيقها[2] :

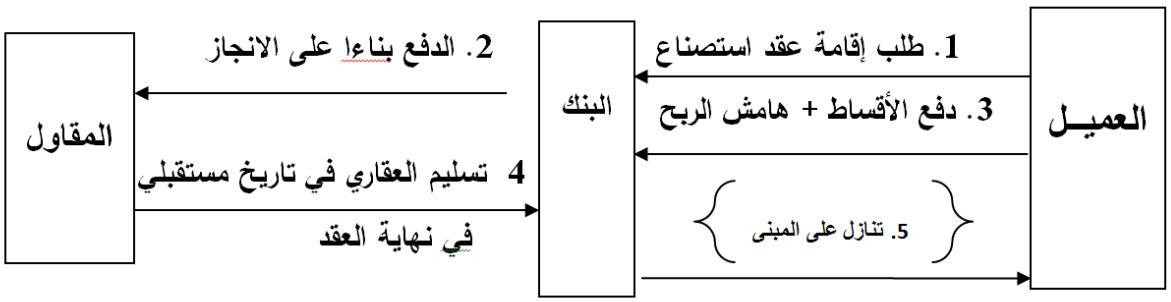
أ-شخص لديه قطعة أرض ويريد إقامة مبنى عليها واتفق مع مقاول لبنائها بمبلغ معين ولكن ليس لديه تمويل.

ب-يتقدم هذا الشخص إلى مؤسسة مالية بطلب لإقامة المبنى بموجب عقد الاستصناع.

ج-تتفق المؤسسة المالية مع المقاول في عقد الاستصناع الموازي لإقامة المبنى بالمبلغ المحدد أو اقل منه حسب المساومة التي تجريها مع مقاولين آخرين.

د-تتفق المؤسسة المالية مع صاحب المبنى المطلوب إقامته على أن يسدد لها المبلغ على أقساط ويراعي في تحديده تحقيق هامش ربح للمؤسسة إلى جانب الزيادة مقابل الأجل.

الشكل رقم (05) : آلية التمويل بصيغة الإستصناع لقطاع السكن.



المصدر :من اعداد الطالبين

ثالثا: أسلوب التمويل بالسلم.

السلم هو عملية بيع مع التسليم المؤجل للسلع خلافا للمرابحة. لا يتدخل البنك بصفته بائع لأجل للسلع المشتراة بطلب من عميله، ولكن بصفته المشتري بالتسديد نقدا للسلع التي تسلم له مؤجلا[1].

[1] موساوي زهية، خالدي خديجة، التمويل الاسلامي للمشاريع الاقتصادية: فرص وتحديات، مرجع سبق ذكره، ص 53.

[2] محمد عبد الحليم عمر، الآليات التمويلية الاسلامية لتنشيط السوق العقاري مرجع سبق ذكره، ص8-9.

التطبيقات المصرفية لأسلوب السلم:

يمكن للبنوك الاسلامية استغلال عقد السلم[2] فيما يلي:

1-تمويل عمليات الزراعة للمزارعين الذين يتعاملون معها، مما يمكنهم من زرع أراضيهم ومساهمتهم في الإنتاج.

2-تمويل النشاط التجاري والصناعي خاصة تمويل المراحل السابقة لإنتاج وتصدير السلع المنتجات الرائجة من خلال شرائها سلما. واعادة بيعها بأسعار أعلى بعد استلامها.

3-تمويل الحرفين وصغار المنتجين عن طريق إمدادهم بمستلزمات الانتاج كرأس مال سلم مقابل الحصول على بعض المنتجات واعادة تسويقها.

الخطوات العملية لتمويل قطاع السكن بأسلوب السلم:

يتم التمويل عن طريق السلم وفق الإجراءات[3] التالية:

أ-يقوم العميل بالتقدم للمصرف بطلب لتمويل مشروع معين ويرغب في قيام المصرف بتوفير السيولة النقدية اللازمة للمشروع ونوع المنتج الذي يقوم بإنتاجه، على أن يرفق بهذا الطلب دراسة جدوى للمشروع يحدد فيه مبلغ السيولة المطلوب.

ب-يقوم المصرف بتقييم جدوى المشروع المطلوب تمويله، ونوعية السلع التي يقوم المشروع بإنتاجها، وفي حالة الموافقة علية يقوم المصرف بشراء السلع التي يقوم المشروع(المصنع) بإنتاجها وتحديد موعد الاستلام ودفع قيمة البضاعة حالا.

ج-يقوم العميل بعد ذلك بإدارة أعمال المشروع (المصنع) وفق ما هو مخطط له بدراسة جدوى المشروع، وبعد الانتهاء من الإنتاج يقوم بتسليم البضاعة للمصرف وفق الشروط المتفق عليها.

حتى يقوم المصرف ببيع تلك البضاعة فأن لدية بديلين وهما:

---

[1] مصطفى كمال السيد طايل، البنوك الاسلامية والمنهج التمويلي، دار اسامة للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، الطبعة الاولى، 2012، ص 288.

[2] محمود حسين الوادي، ابراهيم محمد خريس، الاقتصاد الاسلامي، مرجع سبق ذكره.ص.198

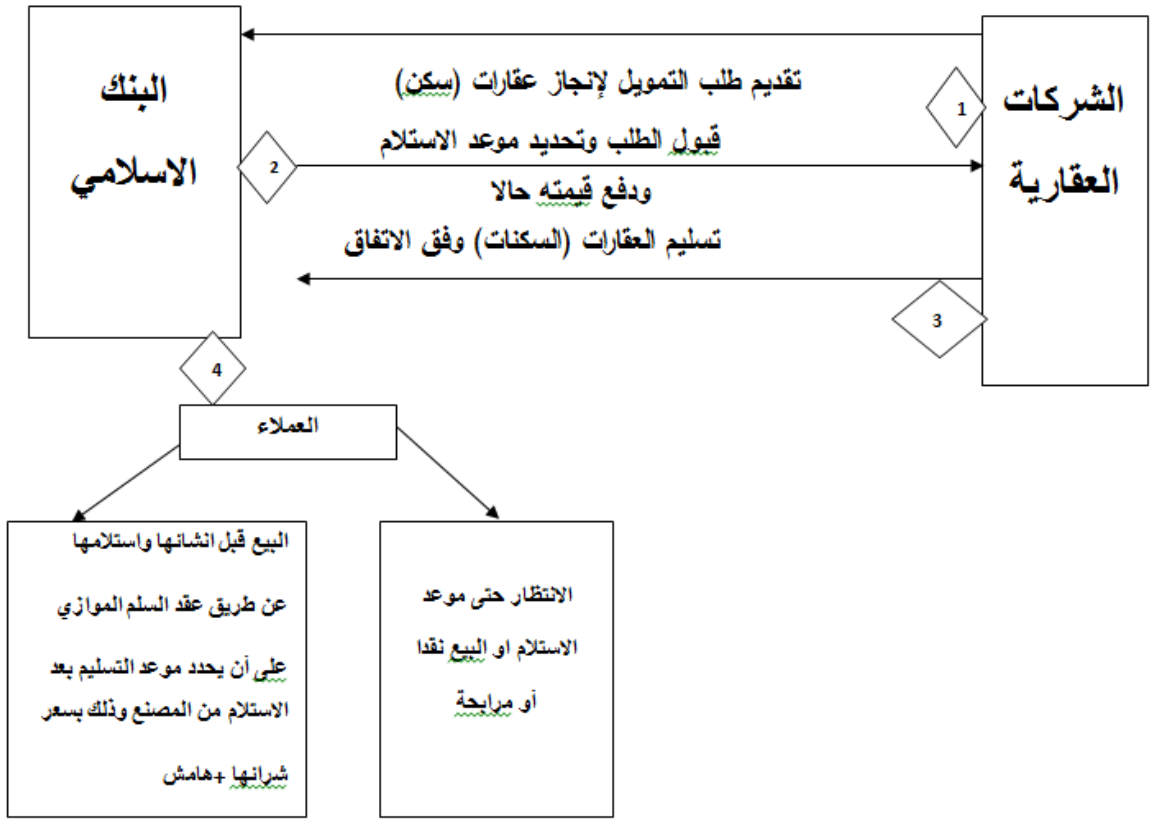
[3] محمد البلتاجي، صيغ التمويل الإسلامية الملائمة للاستثمار العقاري، بحث مقدم الى مؤتمر الاستثمار العقاري الاسلامي وتمويله في الشرق الأوسط، جدة، المملكة العربية السعودية، يوم 16-18 ديسمبر 2006 http://www.beltagi.com/ar/ p144.

➢ بيع البضاعة قبل الاستلام عن طريق عقد السلم الموازي للتجار علي أن يحدد موعد التسليم بعد الاستلام من العميل، ويكون ذلك بسعر أكبر من سعر الشراء من العميل وأقل من سعر السلعة في السوق حتى يوفر ميزة للمشتري.

➢الانتظار حتي موعد استلام البضاعة ثم بيعها نقدا (بيع مساومة) ، أو عن طريق بيع المرابحة.

ويتساءل البعض كيف يمكن للمصرف أن يبيع بضائع ليس له خبرة بها، وفي الواقع العملي تقوم المصارف الإسلامية بإسناد أمر البيع إلى الموزعين مقابل عمولة محددة

الشكل رقم (06): آلية تمويل قطاع السكن بصيغة السلم



المصدر :من اعداد الطالبين

رابعا: أساليب تمويل قطاع السكن بالإجارة.

- بالنسبة للتمويل العقاري يتم تنفيذ تمويل العقاري على أساس إحدى الطرق التالية[1] :

[1] https://www.albaraka.bh/ar/default.asp?action=article&ID=151

1-الإجارة المنتهية بالتمليك

يقوم البنك بتأجير أصول منقولة وغير منقولة لعملائه مع العميل بموجبه بالدخول في عقد استئجار مع البنك لعقار يتم تسليمه له في تاريخ لاحق في المستقبل. يناسب منتج التمويل هذا العملاء الذين يرغبون في الحصول على عقار لا ي ا زل قيد الإنشاء. بموجب هذه الصيغة يتولى بنك البركة الإسلامي المسئولية عن جدول الدفعات التي يتوجب دفعها لمطور العقار حيث يقوم بتسديد جميع هذه الدفعات مباشرة إلى المطور خلال فترة البناء، ويجب على العميل دفع الأرباح للبنك خلال فترة السماح التي هي نفسها فترة البناء.

وبمجرد اكتمال البناء، يقوم البنك بتوقيع عقد إجارة منتهية بالتمليك مع العميل للبدء في المرحلة التالية من التمويل.

2-الإجارة الموصوفة بالذمة:

هذه الصيغة هي عقد إجارة(إيجار) في المستقبل يقوم العميل بموجبه بالدخول في عقد استئجار مع البنك لعقار يتم تسليمه له في تاريخ لاحق في المستقبل. يناسب منتج التمويل هذا العملاء الذين يرغبون في الحصول على عقار لا ي ا زل قيد الإنشاء. بموجب هذه الصيغة يتولى بنك البركة الإسلامي المسئولية عن جدول الدفعات التي يتوجب دفعها لمطور العقار حيث يقوم بتسديد جميع هذه الدفعات مباشرة إلى المطور خلال فترة البناء، ويجب على العميل دفع الأرباح للبنك خلال فترة السماح التي هي نفسها فترة البناء. وبمجرد اكتمال البناء، يقوم البنك بتوقيع عقد إجارة منتهية بالتمليك مع العميل للبدء في المرحلة التالية من التمويل.

أ-: التطبيقات المصرفية لأسلوب التمويل بالإجارة:

تستخدم البنوك الاسلامية الاجارة خصوصا في مجال تمويل العقارات كالبنايات، والمعدات الصناعية والزرراعية المتمثلة في أجهزة والآلات والمعدات المختلفة والموجودات والأصول ذات القيمة العالية التي يتطلب مبالغ كبيرة لامتلاكها أو لعدم قدرة العميل لتمويلها.2.

ب- الخطوات العملية لأسوب الإجارة في تمويل السكن:

تستخدم أغلب البنوك الاسلامية كلا نوعا الإجارة في تمويل قطاع السكن.

خطوات العملية لتمويل قطاع السكن بالإجارة الموصوفة بالذمة

وتتمثل فيما يلي[1]:

– يمول البنك تكاليف أعمال البناء من خلال عقد استصناع مع شركة المقاولات، يتم نفاذه حسب المواصفات المطلوبة وتاريخ التسليم المتفق عليه.

– يوقع البنك بصفته مؤج ا ر اتفاقية إجارة موصوفة بالذمة.

– يسدد العميل دفعة تحت حساب الاجارة.

– يسدد العميل دفعات الإجارة (الثابتة أو المتغيرة) حسب الاتفاق مع البنك بعد توقيع عقد الإجارة.

– يكون البنك مسؤولا عن الصيانة الأساسية للعقار والتأمين التكافلي خلال مدة الإجارة، ويجوز له أن يعين العميل وكيلا عنه بهذه الخدمات وعلى حسابه.

– ينقل البنك ملكية البناء إلى العميل ويسجل البناء باسمه على أساس الهبة المعلقة المشروطة بسداد دفعات الإجارة.

الخطوات العملية لتمويل قطاع السكن بالإجارة المنتهية بالتمليك:([2])

تتمثل في الاجراءات التالية:

– يتقدم العميل بطلب للبنك الاسلامي يطلب تأجير أصل معين مرفقا به مجموعة من المستندات.

– يقوم المصرف بدراسة الطلب وما معه من مستندات وثائق دراسة شاملة.

– اعتماد الموافقة من السلطات المخولة من البنك الإسلامي (المدير، المحافظ، مجلس الإدارة، .....الخ)

– التعاقد مع العميل.

– شراء الأصل المطلوب حسب المواصفات الواردة بطلب العميل.

– التعاقد على التأجير واستلام الضمانات الإضافية والتسليم(توقيع عقد الايجار وعقد الصيانة، التأمين..).

– المتابعة المستمرة للأصل المؤجر.

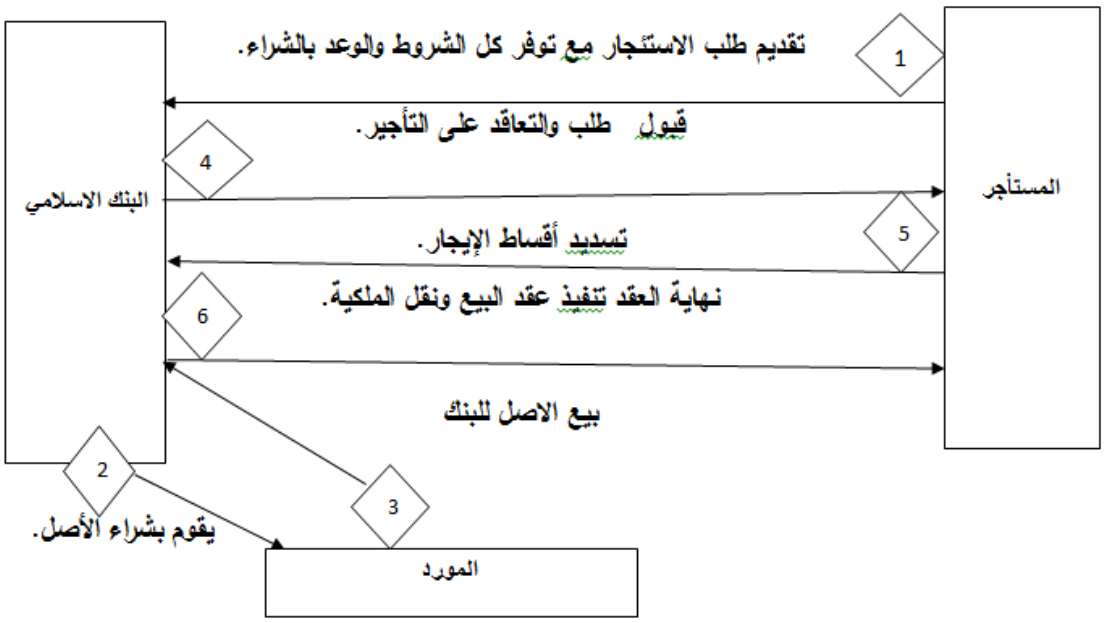
---

[1] عن هيئة الرقابة الشرعية لبنك نزوى، التمويل العقاري تحت موضوع: برنامج الاجارة الموصوفة بالذمة، مسقط، عمان الأردن، يوم الإثنين 06-01 2014-م.

[2] حسين حسين شحاتة، الأسس والمعالجات المحاسبية للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك كما تقوم بها المصارف الإسلامية، سلسلة بحوث دراسات ص 97.

– ابرام عقد بيع ونقل ملكية الأصل الى العميل في نهاية المدة في حالة تنفيد عقد الوعد بالبيع.

الشكل رقم(07) آلية تمويل قطاع السكن بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.



المصدر :من اعداد الطالبين

المطلب الثالث : الصعوبات التي تواجه تمويل البنوك الاسلامية.

تواجه البنوك الإسلامية صعوبات وتحديات في وسط تسيطر عليه البنوك التقليدية بالقوانين العالمية والدولية التي تقوض من نشاط وعمل البنوك الإسلامية. يمكن ايجاز أهم الصعوبات على النحو التالي[1]:

اولا: من الجانب القانوني: وهي تتعلق بتكيف العمل المصرفي وما يترتب على هذا من أحكام إلزامية ومن بينها :

1–أنه لا يجوز التعرض للمخاطر في نشاطه.

2–لا يجوز تعدي في معدل الفائدة لحماية المودعين لضمان حد أدنى من العائد له.

ثانيا: من الجانب الفقهي: يصطدم تكييف علاقة المودع من البنك والبنك مع المقترض (والمودع مع المقترض مباشرة) على أساس عقد المضاربة الفقهي بصعوبات رئيسية إذ أن الفقهاء على خلاف بينهم في ذلك يرون لصحة المضاربة والمرابحة شروط من بينها على التوالي:

1–عدم جواز المضاربة في غير الذهب والفضة وهذا من أصل مذاهب الشافعية والحنابلة.

2–المالكية والشافعية يرون عدم جواز اشت ا رط سلعة معينة في عقد المضاربة.

[1] جمال الدين عطية، الصعوبات التي تواجه البنوك الاسلامية، مجلة المسلم المعاصر، لبنان، العدد 27

3-عدم معلومية حصة كل من طرفي عقد المضاربة في ربحها عند إبرام العقد مفسد للعقد عند جميع الفقهاء، ومعظم البنوك الإسلامية تخالف هذا الشرط إذ لا تنص عقود الوديعة على حصة المودع من الربح (عدا عقود بنك فيصل السوداني التي تنص على خصم 25 % من ربح الوديعة للبنك مقابل الإدارة وعدا البنك الإسلامي الأردني والمصرف الإسلامي بلوكسمبورج اللذين يعلنان مسبقا عن النسبة التي يتم توزيع الأرباح على أساسها).

4-النهي عن البيع لأجل بأعلى من سعر البيع نقدا، والنهي عن الشراء نقدا والبيع لأجل.

5-النهي عن البيع قبل القبض وعن بيع ما لا يملك. وتفاديا لهذا النهي، فقد لجأت البنوك إلى تقسيم العملية إلى مرحلتين أولاهما وعد بالبيع والشراء ء ينقلب بعد تملك البنك للبضاعة وقبضها إلى بيع حقيقي.

6-وهنا اصطدمت بالأمر الثالث وهو عدم إلزامية الوعد بالبيع فقها مما يعرض البنك لاحتمال أن يمتنع العميل عن شراء البضاعة فيما بعد فلا يستطيع البنك إل ا زمه بها.

7-كما اصطدمت بالنهي عن بيعين في بيعة أو صفقتين في صفقة.

ثالثا: من الجانب المصرفي:

من بين الصعوبات المصرفية نركز على عنصرين أساسية وهما:

1-السيولة:

السيولة لا تتوافر لدى البنوك الإسلامية حتى الآن، ذلك أن تأسيس عملها على التمويل بالمشاركة يستدعي فترة زمنية تتم خلالها دراسة المشروع طالب التمويل ومناقشة شروط التمويل قبل البدء في التمويل الفعلي.

2-اضطرار البنوك الاسلامية بالاحتفاظ بأرصدتها لدى البنوك القائمة على الفائدة:

ولحين وجود شبكة كاملة من البنوك الإسلامية تغطي جميع بلدان العالم إلى الاحتفاظ بأرصدة هامة في حساباتها مع مراسليها في البلاد التي لا توجد بها بنوك إسلامية، خاصة في البلاد الأوروبية والأمريكية حتى تغطي بها ما قد تفتحه من اعتمادات أو تنفذه من تحويلات خارجية. ولا تتقاضى البنوك الإسلامية فوائد على هذه الأرصدة، وهي أن تقاضيها أخذا بالفتوى الراجحة في هذا الموضوع – فإنها لا تضيفها إلى أرباحها وانما تصرفها في وجوه النفع العام، أي أن هذه الأرصدة من الناحية الاقتصادية أموال معطلة بالنسبة للبنوك الإسلامية. والحل الوحيد لهذه المشكلة هو سرعة تأسيس بنوك إسلامية في

العواصم المالية الهامة لتغطية هذه الحاجة واستثمار الأرصدة لديها استثمارا قصيرا تشترك البنوك في الاستفادة من عائده دون اضطرار إلى الاحتفاظ بأرصدة هامة لدى البنوك القائمة على الفائدة.

رابعا: من الجانب الإداري: تتمثل هذه الصعوبات في مرحلتي ما قبل التمويل وما بعد التمويل:

1-قبل أن يقرر البنك الإسلامي تمويل مشروع ما، فإنه يقوم بد راسته من الناحية الاقتصادية وكذلك من الناحية الفنية إذا اقتضى الأمر، ويتوقف على نتيجة هذه الدراسة تقرير موقف البنك من تمويل المشروع سلبا أو إيجابا مع ما يترتب على هذا التقرير من نتائج.

2-وتتلخص صعوبات هذه المرحلة في زيادة الأعباء المالية والإدارية على البنك بسبب ضرورة الاستعانة بعدد من الخبراء في مختلف المجالات.

3-وأظن أن التطور الطبيعي في هذا الصدد سيؤدي إلى اعتماد البنوك الإسلامية على شركات متخصصة تابعة لها تتولى تمويلها وتقوم هي بعبء د راسة المشروعات الداخلة في اختصاصها لحسابها ولحساب البنك الممول مما يخفف على البنك كثيرا من العبء في هذا الخصوص. تفترض أنظمة متابعة المشروعات ومراقبة حساباتها مستوى من الأداء الإداري والحسابي غالبا ما يفتقده أصحاب المشروعات طالبة التمويل، وليس هذا بغريب في البلاد الإسلامية التي تنتمي إلى العالم الثالث المتخلف تنظيميا واداريا، وهنا تؤدي البنوك الإسلامية دورا إضافيا في رفع مستوى الأداء لدى عملائها وهي مهمة حضارية ليس من السهل القيام بها خاصة وأن غالبية المشروعات في العالم الثالث فردية لم يعتد أصحابها على التنظيم الذي تتسم به المشروعات الجماعية...

4-وعلى كل حال فإن البنوك الإسلامية بحاجة مستمرة إلى تكوين الكوادر القيادية والتنفيذية المؤمنة عقائديا بفلسفة النظام والقادرة فنيا على تطبيقه، والا اضطرت إلى الاستعانة بمن يشوه جلال الفكرة بسوء التطبيق.

خلاصة الفصل

بينا في هذا الفصل مفاهيم وعموميات حول العقار وقطاع السكن ولما له من أهمية في حياة الإنسان، الذي أصبح من متطلبات الحياة لتحقيق الرفاهية الاقتصادية والاجتماعية، وبما يعود بالنفع على البنوك الاسلامية من مردودية بعد منح التمويل لهذا القطاع، وتم التعرض للصيغ السكنية المتاحة في الجزائر للحصول على السكن؛ وبيان لأزمة ومشكلة قطاع السكن وأهم الحلول التي تساعد في الحد منها.

وتناولنا بيان لأهم الصيغ المستخدمة من قبل البنوك الاسلامية في تمويلها لقطاع السكن عن طريق المشاركة أو بالبيوع والإجارة؛ وتم توضيح لأهم تطبيقات المصرفية لكل أسلوب، وتم تفصيل فيها عن طريق خطوات ومراحل يمر عليها كل من البنك الاسلامي وطالب التمويل وعرض آلية تطبيقها لمنح واسترجاع القرض. ثم تطرقنا الى الصعوبات التي تواجه التمويل الاسلامي في كل من الجانب القانوني والفقهي والإداري ونقص في السيولة ومشكلة ضرورة تعاملها مع البنوك الربوية.

الفصل الثالث:

أساليب تمويل السكن في مصرف السلام الجزائر

تمهيد

بعد تناولنا للجانب النظري وتعرفنا على البنوك الإسلامية ومختلف عقود تمويلها، والتطرق إلى الأساليب التمويل لقطاع السكن عن طريق البنوك الإسلامية، نتناول هذا الفصل كدراسة تطبيقية ندعم بها الجانب النظري للتعرف على أهم الصيغ المطبقة بمصرف السلام الجزائري ولمعرفة الدور الذي يلعبه المصرف الاسلامي في تمويل قطاع السكن، سيتم تشخيص كل هذا عن طريق التقارير المالية لمصرف السلام الجزائري كدراسة تطبيقية، وقبل كل شيء نتطرق أولا إلى تقديم عام لمصرف السلام الجزائري كما نتعرض إلى أنواع – ومنتجاته، والخدمات التي يقدمها وتحليل تقاريره السنوية خلال الفترة 2018الى 2022. صيغ التمويل السكن حسب القطاعات، ودراسة لواقع تمويل مصرف السلام الج ا زئر لقطاع السكن.

وعلى هذا الأساس تم تقسيم هذا الفصل إلى المباحث التالية:

المبحث الأول: ماهية مصرف السلام الجزائر.

المبحث الثاني: واقع تمويل قطاع السكن في مصرف السلام الجزائر.

المبحث الأول: ماهية مصرف السلام الجزائر.

تعددت المؤسسات المصرفية في الجزائر واختلفت بين مؤسسات تقوم بتقديم خدمات مصرفية تقليدية وأخرى توفر خدمات تتوافق والشريعة الإسلامية، واخترنا لدراستنا مصرف السلام الجزائر، وسوف نتطرق في هذا المبحث لتقديم مصرف السلام الجزائر، وصيغه التمويلية ومنتجاته، والتعرض للخدمات المقدمة من قبله والتي تميزه عن غيره.

المطلب الأول: عرض للأدوات المستخدمة وتقديم لمصرف السلام في تمويل قطاع السكن.

اولا: عرض الأدوات المستخدمة.

من أجل جمع المعلومات عن دراستنا قد اعتمدنا على:

1-: المصادر الثانوية:

حيث تم معالجة الجزء النظري للدراسة من خلال الاعتماد على الكتب والأبحاث والمقالات والدراسات التي تناولت موضوع الدراسة.

2- المصادر الأولية:

لمعالجة الجوانب التطبيقية لتحليل موضوع الدراسة، تم الاعتماد على جمع المعطيات من خلال الموقع الرسمي للمصرف السلام الجزائر، والتقارير المالية السنوية من أجل جمع البيانات وتحليلها، وذلك من أجل التأكد من صحة الفرضيات أو نفيها.

ثانيا: تقديم مصرف السلام الجزائر.

يعتبر مصرف السلام ثاني مصرف اسلامي من حيث النشأة في الجزائر، وهو يسعى الى التعامل وفق مبادئ الشريعة الاسلامية عند تعامله مع زبائنه، وسنحاول في هذا المطلب التعريف بالمصرف ونشأته والتطرق الى أهم نشاطاته.

1- تعريف ونشأة مصرف السلام الجزائر.

مصرف السلام الجزائر مصرف شمولي يعمل طبقا للقوانين الجزائرية ووفقا لأصالة الشعب الجزائري في كافة تعاملاته. كثمرة للتعاون الجزائري الإماراتي، جاء تأسيس المصرف بتاريخ 2006/06/08، وقد تم اعتماده من قبل مصرف الجزائر بتاريخ 2008/09/10 ليبدأ مزاولة نشاطه بتاريخ 2008/10/20 مستهدفا تقديم خدمات مصرفية مبتكرة. إن مصرف السلام الجزائر يعمل وفق إستراتيجية واضحة تتماشى مع متطلبات التنمية الاقتصادية في جميع المرافق الحيوية بالجزائر من خلال

تقديم خدمات مصرفية عصرية تنبع من المبادئ والقيم الأصلية الراسخة لدى الشعب الجزائري بغية تلبية حاجيات السوق والمتعاملين والمستثمرين[1].

وهو مصرف تجاري تأسس بموجب القانون الجزائري، براس مال قدره 7.2 مليار دينار جزائري، وتم رفعه سنة 2009 الى 10 مليار دينار جزائري. وتتكون شبكته حاليا 26 فرعا[2]،

2- نشاط مصرف السلام الجزائري

يقوم مصرف السلام الجزائري بعدة أنشطة كغيره من لبنوك لضمان إتمام مهامه على أكمل وجه، منها المتعلقة بالأنشطة التنظيمية والتجارية والرقابة الشرعية والأنظمة الآلية المتعلقة ببيئة الأجهزة والشبكة والموارد البشرية. ونقدمها أكثر تفصيلا كالآتي[3] :

أ- الأنشطة التنظيمية لمصرف السلام الجزائري، وتتمثل فيما يلي:

– **متابعة تنفيذ التوصيات المقدمة في تقريري التدقيق المالي والمؤسساتي:** بناء على طلب المصرف المركزي نهاية 2011 من جميع البنوك الخضوع إلى تدقيق خارجي مالي ومؤسساتي، قام المصرف لهذا الغرض بإجراء مناقصة أعلنت عبر الجرائد الوطنية وانتهت إلى اختيار أحد أكبر مكاتب الخبرة الدولية لتنفيذ هذه المهمة، وهو مكتب الخبرة KPMG. واذ أثنى هذا الأخير بعد تدقيقه على طريقة نمو وتطور المصرف حسب المعايير، قدم توصيات من أجل استكمال استمرار هذا النمو، وبناء عليه وضعت الإدارة التنفيذية جدولا وبرنامجا زمنيا لتنفيذ هذه التوصيات

– **الإجراءات التنظيمية:** وبهدف مراجعة وتحديث اجراءات المصرف بما يتماشى والنمو المستمر للمصرف قامت الإدارة التنفيذية بمراجعة وتحديث ثلاثين (30) إجراء منها جميع الإجراءات المتعلقة بنشاط فروع المصرف، إضافة إلى ثلاثة عشر (13) نص تنظيمي تمت المصادقة عليها.

– في إطار التزام مصرف السلام الجزائر بمعايير الحوكمة، قامت الإدارة التنفيذية باستصدار مجموعة من القرارات تقضي بتشكيل عدة لجان أهمها:

- لجنة الجرد المادي للمصرف.
- لجنة مراجعة ومصادقة الإجراءات.
- لجنة العقود والنفقات.

[1] التقرير السنوي لمصرف السلام الجزائري لسنة 2018.

[2] التقرير السنوي لمصرف السلام الجزائري لسنة 2019

[3] التقرير السنوي لمصرف السلام الجزائري، لسنة 2018 ص 15

- لجنة متابعة تنفيذ إجراءات المصرف.
- لجنة المراجعة والترجمة.

كما تم إنشاء:

- مركز للتوثيق ولتجميع الوثائق العلمية المتعلقة بالصيرفة الاسلامية .
- دائرة التمويل الإيجاري لتسيير وتطوير نشاط التمويل الإيجاري على مستوى المصرف.
- دائرة الإفصاح والتخطيط المالي المنوطة بإعداد الإفصاحات القانونية واعداد الميزانية ومتابعة أدوات الرقابة على التسيير.
- خلية الامتثال ومكافحة تبييض الأموال.

ب- جوانب النشاط الأخرى:

وتتمثل فيما يلي:

✓ **النشاط التجاري:** بلغ التمويل العقاري للأفراد نهاية سنة 2018 بمبلغ يقدر (2.246.893.000دج) نسبة نمو فاقت 63 %مقارنة مع سنة 2017؛ وتم خلال سنة 2018

- اعتماد إستراتيجية تنويع المحفظة من خلال استقطاب أهم المتعاملين من مختلف القطاعات الاقتصادية بالجزائر.
- إطلاق الخدمات الإلكترونية عبر منتج "السلام مباشر" وكذا بطاقات الدفع "آمنة."
- اعتماد إستراتيجية التصنيف التجاري للمتعاملين من أجل تحسين خدماتنا المصرفية.
- المشاركة في تظاهرات اقتصادية للترويج بخدمات المصرف.
- تسويق دفاتر الادخار والتوفير في شكل منتوج تحت تسمية "أمنيتي."

تسويق خدمة الصناديق الحديدية تحت تسمية "أمان".

3- الرقابة الشرعية على مختلف معاملات المصرف:

يحرص الم ا رقب الشرعي بالتنسيق مع مختلف مصالح المصرف وهيئة الفتوى والرقابة الشرعية على الحفاظ على مطابقة معاملات المصرف مع أحكام الشريعة الإسلامية وقد قام خلال سنة 2018 بعدة مهام من بينها:

- توعية عملاء المصرف بأصول ومميزات الاستثمار والتمويل الإسلامي.
- فحص العمليات التي يقوم بها المصرف والتدقيق عليها.
- متابعة تنفيذ الإدارات والأقسام المعنية للتعليمات الصادرة عن هيئة الفتوى والرقابة الشرعية.

4- الأنظمة الآلية المتعلقة ببيئة الأجهزة والشبكة:

في إطار مواكبة تطور المصرف، قامت خلية التطوير بإنجاز مشروع الانتقال من النسخة السابعة الى النسخة السابعة عشر لنظام المعلومات (T24)، وتعتبر بذلك من البنوك القليلة في العالم التي اعتمدت هذه النسخة وفي نفس الإطار تم تجديد البنية التحتية بشكل كامل باستعمال اخر اصدار من معالجات IBM في بيئة افتراضية بشكل كلي (.VIRTUAL PLATFORM)

- كما تم الانتهاء من مشروع بطاقة الدفع VISA، إطلاق منتج الودائع لأجل وتطبيق Smart Banking لأجهزة الموبايل

- تطوير برنامج تسيير سقوف التسهيلات وتفعيل تقنية إرسال كشف حسابات المتعاملين نهاية كل شهر عبر الإيميل

المطلب الثاني: منتجات مصرف السلام الجزائر:

يقترح مصرف السلام-الجزائر مجموعة منتجات وخدمات مبتكرة مما صاغته الصيرفة المعاصرة ويحرص على حسن تقديمها.

أولا: عمليات التمويل

مصرف السلام الجزائر يمول مشاريعك الاستثمارية، وكافة احتياجات العميل في مجال الاستغلال، والاستهلاك عن طريق عدة صيغ تمويلية منها:

1. المشاركة
2. المضاربة
3. الإجارة
4. المرابحة
5. الإستصناع
6. السلم
7. البيع بالتقسيط
8. البيع الآجل، الخ...

ثانيا: التجارة الخارجية

مصرف السلام الجزائر، يضمن تنفيذ التعاملات التجارية الدولية دون تأخير، حيث يقترح خدمات سريعة وفعّالة من:

1. وسائل الدفع على المستوى الدولي: العمليات المستندية.
2. التعهدات وخطابات الضمان المصرفية.

ثالثا: الاستثمار والادخار

التنمية رأس المال واستثمار فائض السيولة أو للاستفادة من أفضل الشروط الموجودة في السوق يقترح مصرف السلام الج ا زئر يقترح حلول جذابة وآمنة من خلال:

- اكتتاب سندات الاستثمار.
- فتح دفتر وبطاقة التوفير (أمنيتي).
- حسابات الاستثمار، ...الخ

المطلب الثالث: خدمات مصرف السلام الجزائر.

يقدم مصرف السلام عدة خدمات لعملائه وتتمثل فيما يلي:

اولا: السلام تيسير لتمويل السيارات:

السلام تيسير تقسيط سداد ثمن اقتناء سيارة شرط أن تكون منتجة أو مركبة محليا.

-المزايا الممنوحة:

- أسلوب التمويل "البيع بالتقسيط " معتمدة من قبل الهيئة الشرعية للمصرف.
- إمكانية رفع قيمة التمويل بدعم من (الزوج، الزوجة.)
- تقسيط سداد يمتد من 12 الى 60 شهرا.

ثانيا: دفتر الاستثمار أمنيتي.

دفتر الاستثمار "أمنيتي"، وسيلة ادخار سهلة وآمنة في متناول كل أف ا رد عائلتك تمنحك حرية استثمار أموالك مع إمكانية التصرف بها بكل حرية وفي أي وقت.

-المزايا الممنوحة.

- حساب تحت الطلب.
- حد أدنى لفتح الحساب قيمته 5000 دينار جزائري.
- أرباح تضاف إلى حسابك على أساس ربع سنوي.
- حرية الإيداع والسحب.
- حساب الأرباح على المبالغ المودعة يبدأ من اليوم الموالي لعملية الإيداع.
-

ثالثا: الأسلوب المستخدم للادخار:

1-أسلوب المضاربة:

عقد مشاركة بين المصرف والمتعامل في صفقة أو مشروع. يقوم العميل بتمويله ويتكفل المصرف بإدارته وتنفيذه على أن يوزع الربح بينهما بحسب النسب المتفق عليها مسبقا

أ-تقاسم الأرباح:

- حصة العملاء 60% - حصة المصرف 40%.

الخزانات الحديدية أمان[1]:

مصرف السلام الجزائر يوفر خدمة استئجار خزانات الأمانات الحديدية، ويمكنكم بهذا من الاحتفاظ بالأغراض الثمينة والوثائق المهمة في مكان آمن.

ب-المزايا الممنوحة:

- خزانات أمان متوفرة بثلاثة أحجام: الصغيرة، المتوسطة والكبيرة؛ كي تتناسب والمقتنيات الثّمينة.
- يمكنكم استئجارها بصفة شخصية ولمدة سنة.
- خزانات الأمانات الحديدية لا يمكن أن تفتح إلا بحضوركم.
- خزانات آمنة. خزانات سرّية. خزانات خصوصية.

رابعا: خدمة الدفع عبر الأنترنت. E-Amina :

تمنحك اليوم بطاقة الدفع "**آمنة**" فرصة التسوق وتسديد فواتيرك عبر شبكة الانترنت.

1-المزايا الممنوحة :

إضافة إلى مجانية البطاقة وكذا مجانية عملية الدفع عبر الانترنت، فإن خدمة " **E-" Amina** تمنحك ما يلي:

- الأمان عند الشراء عبر الانترنت
- السهولة مع إمكانية التسوق على مدار الساعة.
- توفير الوقت.
- إمكانية الاطلاع على حركات حسابك من خلال خدمة "السلام مباشر" ، "السلام سمارت مصرفنغ."

[1] مصرف السلام الجزائر ، https://www.alsalamalgeria.com/ar/produits/detail-6-1-16.html. تم الاطلاع عليه بتاريخ 2025/04/23. على الساعة 18:00.

2-حساب الاستثمار[1]

حساب الاستثمار هو حساب محدد المدة يدر لصاحبه أرباحا حسب مدة الاستثمار والمبلغ المستثمر، يتم توزيع الأرباح فيه وفقا للشروط المصرفية السارية المفعولة لدى مصرف السلام-الجزائر.

أ. من بإمكانه الاستفادة من حساب الاستثمار؟

- أنت...سواء كنت شخص طبيعي (خواص) أو (معنوي) شركة.

ب. المزايا الممنوحة.

- وديعة معتمدة من قبل الهيئة الشرعية للمصرف.
- يتم دفع الأرباح كل ربع سنوي.

ج. الأسلوب المستخدم لحساب الاستثمار:

عقد مشاركة بين المصرف والمتعامل في صفقة أو مشروع يقوم العميل بتمويله ويتكفل المصرف بإدارته وتنفيذه على أن يوزع الربح بينهما بحسب النسب المتفق عليها مسبقا

3- حساب السلام للأفراد :

حساب السلام للأفراد بوابتكم للانضمام الى مصرف السلام-الجزائر وإدارة عملياتكم المصرفية بكل سهولة وأمان.

أ-المزايا الممنوحة.

- قبول الإيداعات النقدية والشيكات في جميع فروع المصرف.
- الحصول على كشف الحساب دوري.
- إمكانية متابعة وإدارة الحساب من خلال قنوات السلام الالكترونية: " السلام مباشر"، " السلام سمارت مصرفنغ."

إضافة إلى خدمات تمويل العقارات وهي محل دراستنا سوف نتطرق لها بالتفصيل في المبحث الثاني:

- دار السلام لامتلاك منزل.
- دار السلام لتهيئة منزل.
- دار السلام لتوسيع أو بناء منزل.

[1] مصرف السلام الجزائر، https://www.alsalamalgeria.com/ar/produits/detail-6-1-16.html. تم الاطلاع عليه بتاريخ 2025/04/23. على الساعة 20:00.

- دار السلام. LPA/LPP

المبحث الثاني: واقع تمويل قطاع السكن في مصرف السلام الجزائر.

يعد التمويل والاستثمار اساس عمل البنوك الإسلامية، إذ يلعب مصرف السلام الجزائر دور مهم في تقديم وتوفير خدماته كغيرة من البنوك، وباعتبار أن قطاع السكن هو قطاع يعرف طلبا مت ا زيدا إذ أن الدولة لم تستطع أن تسد هذا العجز، فأصبح من الحاجة إلى اللجوء إلى اساليب أخرى لمحاولة الحد من هذه الأزمة، وسنتناول في هذا المبحث أساليب وصيغ تمويل السكن المعروضة من طرف المصرف، وتقييم لمدى مساهمة مصرف السلام الجزائر في تمويل قطاع السكن.

المطلب الأول: صيغ تمويل السكن في مصرف السلام.

اولا: دار السلام لامتلاك منزل. [1]

عند الرغبة في اقتناء مسكن جديد لدى مرقي عقاري أو مسكن قديم لدى خواص؟ وتبحث عن دعم؟ دار السلام، هنا لتدعمك.

1- المزايا الممنوحة:

- أسلوب تمويل معتمدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية للمصرف.
- تمويل تصل قيمته الى 60 مليون دينار جزائري.
- فترة سداد تمتد من 5 الى 25 سنة.

2- الشروط الواجب توفرها للاستفادة من التمويل:

أ- أن يكون سنك ما بين 18 و70 سنة تاريخ آخر قسط مدفوع.

ب- أن تكون موظفا، صاحب مهنة حرة، تاجر أو صاحب إي ا رد ثابت.

ج-أن تكون جزائري الجنسية (مقيما بالج ا زئر أو بالمهجر).

د-أن تكون مداخيلك الشهرية ثابتة ومنتظمة (40000 دج وأكثر).

هـ-أن تكون لك مداخيل ثابتة ومنتظمة (1500€ وأكثر).

و-هامش ضمان الجدية يبتدئ من 20 % من قيمة المسكن.

ز-توطين الراتب لدى مصرف السلام-الجزائر.

[1] مصرف السلام الجزائر، https://www.alsalamalgeria.com/ar/produits/detail-6-1-16.html. تم الاطلاع عليه بتاريخ 2025/04/23. على الساعة 21:00.

ملاحظة: امكانية رفع التمويل بدعم من أفراد عائلتك من الدرجة الأولى (أب، أم، بنت، الزوجة).

3- الوثائق المطلوبة من العميل:

أ- لاقتناء مسكن قديم أو جديد لدى الخواص:

- **للأجراء والمتقاعدين :**

- وعد بالبيع تحت ختم خاص.
-نسخة من عقد الملكية. نسخة من الدفتر العقاري.
- نسخة من الشهادة السلبية حديثة لا تتعدى (03) أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، ويجب جمعها قبل تعبئة الأموال).
- تقرير الوجود وتقييم العقار (أعد من قبل خبير معتمد من المصرف).
- شهادة ميلاد رقم 12. شهادة عائلية للمتزوجين. شهادة إقامة لا تتعدى(03) اشهر.
-نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة أو جواز السفر و بطاقة الإقامة للمقيمين بالخارج.
- شهادة عمل حديثة.
- كشف الراتب ل (03) أشهر الأخيرة للأجراء أو بيان منحة التقاعد أو شهادة كشف الأجر من الضمان الاجتماعي للمتقاعدين.
- مستخرج تدقيق ضريبي حديث لا يتعدى (03) أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، ويجب جمعها و إيداعها لدى موثق من أجل إصدار عقد الرهن قبل تعبأة الأموال).
- جدول الحساب المصرفي أو الحساب البريدي على مدى (03) أشهر الأخيرة.
- التصريح السنوي للأجور (لعمال الشركات الخاصة).
- نسخة من بطاقة الانخراط في الضمان الاجتماعي.
- رسالة التزام من الطرف المعني بتوطين راتبه طيلة مدة التمويل لدى فرع لمصرف السلام-الجزائر.

- **للمهنيين والتجار، يضاف:**

- وعد بالبيع تحت ختم خاص. نسخة من عقد الملكية. نسخة من الدفتر العقاري.
- نسخة من السجل التجاري. نسخة من الاعتماد أو قرار التثبيت.

ملاحظة: بالنسبة للمقيمين في الخارج، يجب أن تكون مبررات الدخل كالتصريح الضريبي، الحالة الضريبية وشهادة التحديث للتأمين الاجتماعي مصادق عليها من طرف القنصلية. على الكفلاء تقديم نفس الوثائق.

ب- لاقتناء مسكن جديد لدى مرقي عقاري:

- نسخة من اعتماد المرقي العقاري.
- نسخة من اعتماد المرقي العقاري
- نسخة من رخصة البناء، لإنجاز المشروع المقترح.
- نفس الوثائق التي ذكرت من اجل اقتناء مسكن جديد او قديم.

ج- الأسلوب المستخدم لتمويل امتلاك منزل

هناك اسلوبان لتمويل امتلاك منزل من طرف بنك السلام:

-**أسلوب الإجارة المنتهية بالتمليك :هي** أسلوب يقوم من خلالها المصرف بشراء أصول منقولة أو غير منقولة معينة بناء على طلب المتعامل ثم إيجارها له إجارة عين منتهية بالتمليك حيث يقترن بها وعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو أثنائها، وتتم العملية من خلال عقود منفصلة مستقلة عن بعضها فتعقد الإجارة أولا من خلال عقد مخصوص بها ليتم بيع العين عند طلب المتعامل من خلال عقد بيع مستقل يوقع عند البيع وليس قبله.

-**أسلوب الإجارة الموصوفة في الذمة:** هي أسلوب يقوم من خلالها المصرف بشراء أصول منقولة أو غير منقولة موصوفة في الذمة بناء على طلب المتعامل ثم إيجارها له إجارة موصوفة في الذمة منتهية بالتمليك حيث يقترن بها وعد بتمليك العين الموصوفة في الذمة المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو أثنائها، وتتم العملية من خلال عقود منفصلة مستقلة عن بعضها فتعقد الإجارة أولا من خلال عقد مخصوص بها ليتم بيع العين الموصوفة في الذمة عند طلب المتعامل من خلال عقد بيع مستقل يوقع عند البيع وليس قبله.

ثانيا: دار السلام لتهيئة منزل:[1]

يصفها مصرف السلام الجزائري: " يفتقر منزلك للراحة والحداثة؟؛ وتبحث عن الدعم؟ ... دار السلام هنا لتدعمك".

1- المزايا الممنوحة.

أ-صيغ تمويل معتمدة من قبل الهيئة الشرعية للمصرف.

ب-تمويل يمكن ان يغطي 100 % من قيمة أشغال التهيئة

ج-تصل قيمته الى 5 مليون دينار جزائري.

د-فترة سداد تمتد من 2 الى 7 سنوات.

هـ-يقدم مع أو من دون رهن عقاري.

2- الشروط الواجب توفرها للاستفادة من التمويل.

أ-أن يكون سنك ما بين 18 و70 سنة تاريخ آخر قسط مدفوع.

ب-أن تكون موظفا، صاحب مهنة حرة، تاجر أو صاحب إي ا رد ثابت.

ج-أن تكون جزائري الجنسية (مقيما بالج ا زئر أو بالمهجر).

د-أن تكون مداخيلك الشهرية ثابتة ومنتظمة (40000 دج وأكثر).

هـ-أن تكون لك مداخيل ثابتة ومنتظمة (1500€ وأكثر).

و-هامش ضمان الجدية يبتدئ من 20 % من قيمة المسكن.

ز-توطين الراتب لدى مصرف السلام-الجزائر.

ح-امكانية رفع التمويل بدعم من أفراد عائلتك من الدرجة الأولى (أب، أم، بنت، الزوجة).

3-: الوثائق المطلوبة من العميل.

أ-تهيئة منزل مع الرهن.

- **للأجراء والمتقاعدين:**

- نسخة من عقد الملكية للعقار مسجل ومشهر.

-- نسخة من عقد الملكية. نسخة من الدفتر العقاري.

[1] مصرف السلام الجزائر، https://www.alsalamalgeria.com/ar/produits/detail-6-1-16.html. تم الاطلاع عليه بتاريخ 2025/04/24. على الساعة 18:00.

– نسخة من الشهادة السلبية حديثة لا تتعدى (03) أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، ويجب جمعها قبل تعبئة الأموال).

– تقرير الوجود وتقييم العقار (أعد من قبل خبير معتمد من المصرف).

– شهادة ميلاد رقم 12. شهادة عائلية للمتزوجين. شهادة إقامة لا تتعدى(03) اشهر.

– نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة أو جواز السفر و بطاقة الإقامة للمقيمين بالخارج .

– شهادة عمل حديثة.

– كشف الراتب ل (03) أشهر الأخيرة للأجراء أو بيان منحة التقاعد أو شهادة كشف الأجر من الضمان الاجتماعي للمتقاعدين.

– مستخرج تدقيق ضريبي حديث لا يتعدى (03) أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، ويجب جمعها و إيداعها لدى موثق من أجل إصدار عقد الرهن قبل تعبأة الأموال).

– جدول الحساب المصرفي أو الحساب البريدي على مدى (03) أشهر الأخيرة.

– التصريح السنوي للأجور (لعمال الشركات الخاصة).

– نسخة من بطاقة الانخراط في الضمان الاجتماعي.

– رسالة التزام من الطرف المعني بتوطين راتبه طيلة مدة التمويل لدى فرع لمصرف السلام–الجزائر.

➢ **بالنسبة للمهنيين والتجار، يضاف:**

– وعد بالبيع تحت ختم خاص. نسخة من عقد الملكية. نسخة من الدفتر العقاري.

– نسخة من السجل التجاري. نسخة من الاعتماد أو قرار التثبيت.

ملاحظة: بالنسبة للمقيمين في الخارج، يجب أن تكون مبررات الدخل كالتصريح الضريبي، الحالة الضريبية وشهادة التحديث للتأمين الاجتماعي مصادق عليها من طرف القنصلية. على الكفلاء تقديم نفس الوثائق.

أ–تهيئة منزل بدون رهن:

➢ **للأجراء والمتعاقدين:**

– نسخة من عقد الملكية للعقار مسجل ومشهر، أو تبرير بأحد سندات الملكية التالية:

– عقد إيجار OPGI ديوان الترقية والتسيير العقاري(مرفق بإيصال دفع الإيجار حديث).

– عقد إيجار شراء .AADL

– قرار تخصيص LPP مرفق بمحضر تسليم المفاتيح.

- عقد بيع وفق مخططات مرفوق بمحضر تسليم المفاتيح.
- شهادة حيازة مرفقة بشهادة إكمال المسكن صادرة من مصالح البلدية.
- عقد ملكية مسجل ومشهر للسكنات الترقوية المدعمة.
- تقييم تقديري وكمي لتكلفة التوسعة، التجديد أو الترميم.

ب-الأسلوب المستخدم لتمويل تهيئة منزل : يعتمد بنك السلام على صيغة الإستصناع و الإستصناع الموازي والبيع الاجل:

-أسلوب الإستصناع والإستصناع الموازي في المباني: وهي أسلوب يقوم من خلالها المصرف بناء على طلب المتعامل بتهيئة عقار حسب المواصفات المحددة ضمن الطلب و المخططات المرفقة به، و يعتمد المصرف في تنفيذ هذه العملية على عقدي إستصناع منفصلين يكون في أحدهما صانعا و في الثاني مستصنعا، حيث ينعقد الإستصناع الأول بينه وبين المتعامل المستصنع فيكون صانعا بالنسبة إليه، ثم يعقد المصرف إستصناعا موازيا مع مقاول من أجل إنجاز المشروع فيكون مستصنعا في هذا العقد، على أن يكون كل من العقدين مستقلا عن الآخر.

-أسلوب البيع الآجل :هي أسلوب يقوم من خلالها المصرف بشراء سلع؛ بضائع؛ آلات أو معدات بناء على طلب المتعامل، ويقوم بعد تملكه لها وقبضها القبض الناقل للضمان ببيعها للمتعامل بالأجل؛ ومن ثم ليس في العملية بيع لما لا يملكه المصرف، لأن المصرف لا يبيع حتى يملك ما هو مطلوب من المتعامل ويعرضه عليه ليرى إذا كان مطابقا لما وصف، كما أن هذه العملية لا تنطوي على ربح ما لم يضمن، لأن المصرف قد قبض ما اشتراه فأصبح قابضا وضامنا يتحمل تبعة الهلاك.

تتم صيغ بيع الأجل من خلال تأجيل دفع الثمن إلى أجل محدد دفعة واحدة أو على أقساط.

ثالثا: دار السلام لتوسيع أو بناء منزل[1]:

يصف مصرف السلام هذه الخدمة ب: " تسعى لبناء منزل أحلامك أو توسيع بيتك الحالي؟ وتبحث عن دعم؟ ...دار السلام، هنا لتدعمك".

1-المزايا الممنوحة:

أ-صيغ تمويل معتمدة من قبل الهيئة الشرعية للمصرف.

[1] مصرف السلام الجزائر، https://www.alsalamalgeria.com/ar/produits/detail-6-1-16.html. تم الاطلاع عليه بتاريخ 2025/04/25. على الساعة 18:00.

ب–تمويل تصل قيمته الى 25 مليون دينار جزائري.

ج–فترة سداد تمتد من 5 الى 15 سنة.

2–**الأسلوب المستخدم لتمويل توسيع أو بناء منزل:** يستخدم البنك صيغة الاجارة الموصوفة في الذمة

أ–**أسلوب الإجارة الموصوفة في الذمة:** هي أسلوب يقوم من خلالها المصرف بشراء أصول منقولة أو غير منقولة موصوفة في الذمة بناء على طلب المتعامل ثم إيجارها له إجارة موصوفة في الذمة منتهية بالتمليك حيث يقترن بها وعد بتمليك العين الموصوفة في الذمة المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو أثنائها، وتتم العملية من خلال عقود منفصلة مستقلة عن بعضها فتعقد الإجارة أولا من خلال عقد مخصوص بها ليتم بيع العين الموصوفة في الذمة عند طلب المتعامل من خلال عقد بيع مستقل يوقع عند البيع وليس قبله.

رابعا: دار السلام: LPA/LPP

يصف مصرف هذا النوع من التمويل على أنه: "أنت في صدد اقتناء منزل ترقوي عموميLPP؟ أنت بحاجة إلى دعم مالي؟ مصرف السلام–الج ا زئر يقترح عليك دار السلام للتمويل سكن LPPعن طريق الأسلوب الموافق لمبادئ الشريعة الإسلامية " شركة ملك." "

1–المزايا الممنوحة.

– ملكية مشتركة بينك وبين مصرف السلام–الجزائر

– يؤجرك المصرف حصته الشائعة في الشركة إجارة منتهية بالتمليك.

– مدة الإيجار تصل إلى 25 عاما(الحد الأقصى للسن 70 عاما عند آخر قسط)

2– الشروط الواجب توفرها للاستفادة من التمويل:

نفس الشروط التي تم ذكرها ويضاف اليها:

– مساهمتك في الش ا ركة لا تقل عن 20 % من قيمة المسكن.

– التزام الموثق برهن العقار لصالح مصرف السلام الجزائر، مباشرة بعد حصول العميل على وثائق نقل الملكية العقارية.

– اكتتاب لتأمين أمان الأسرة.

– شيك من مصرف السلام–الج ا زئر بالمبلغ المتبقي يدفع للموثق المعين من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية

ENPI والمكلف بعملية نقل الملكية و تسجيل الرهن العقاري.

- الموثق يصدر تعهد خطي للعميل برهن العقار لصالح مصرف السلام-الجزائر.

- يسلم الموثق للعميل تأكيد بالدفع لصالح المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI

3-الأسلوب المستخدم لتمويل اقتناء منزل ترقوي عمومي:

هو أسلوب المشاركة بحيث يقوم من خلالها المصرف بناء على طلب المتعامل بمشاركته في شراء أو تملك عقار فيكون لكل منهما حصة شائعة في ملكيته وعلى أساسه ما يقوم المصرف بإيجار هذه الحصة إلى المتعامل إجارة منتهية بالتمليك أو البيع التدريجي لها من خلال عقود بيع متتالية.

المطلب الثاني: تقييم مساهمة مصرف السلام الجزائر في تمويل قطاع السكن[1]

سيتم التطرق في هذا المطلب إلى عرض التقارير المالية السنوية المعروضة على موقع الرسمي لمصرف السلام الجزائر لتقييم مدى مساهمته في منحه للتمويل الزبائن والقطاع العقاري بصفة خاصة.

اولا: تمويل الأفراد:

الجدول رقم (01): نسبة التمويل المقدمة للزبائن في مصرف السلام الجزائر خلال الفترة 2018 الى 2022 في المدى القصير

المبالغ بالآلاف دينار جزائري

السنوات	المبالغ الاجمالية للميزانية	مبلغ تمويل الزبائن	مبلغ تمويلات عقارية	نسبة تمويل الزبائن من مبلغ الميزانية.	نسبة تمويلات عقارية من مبلغ الميزانية.	نسبة تمويلات عقارية من مبلغ الزبائن
2018	110.109.059	13.786.184	2.246.893	%12.52	0.85%	%16.29
2019	131.018.967	19.741.765	3.029.808	%15.06	1.15%	%15.34
2020	162.626.776	16.449.922	3.668.972	10.11%	1.40%	%22.30
2021	237.804.350	14.522.161	5.493.417	%6.10	2.09%	%37.82
2022	261.693.338	18.630.369	6.495.525	%7.11	2.48%	34.86%

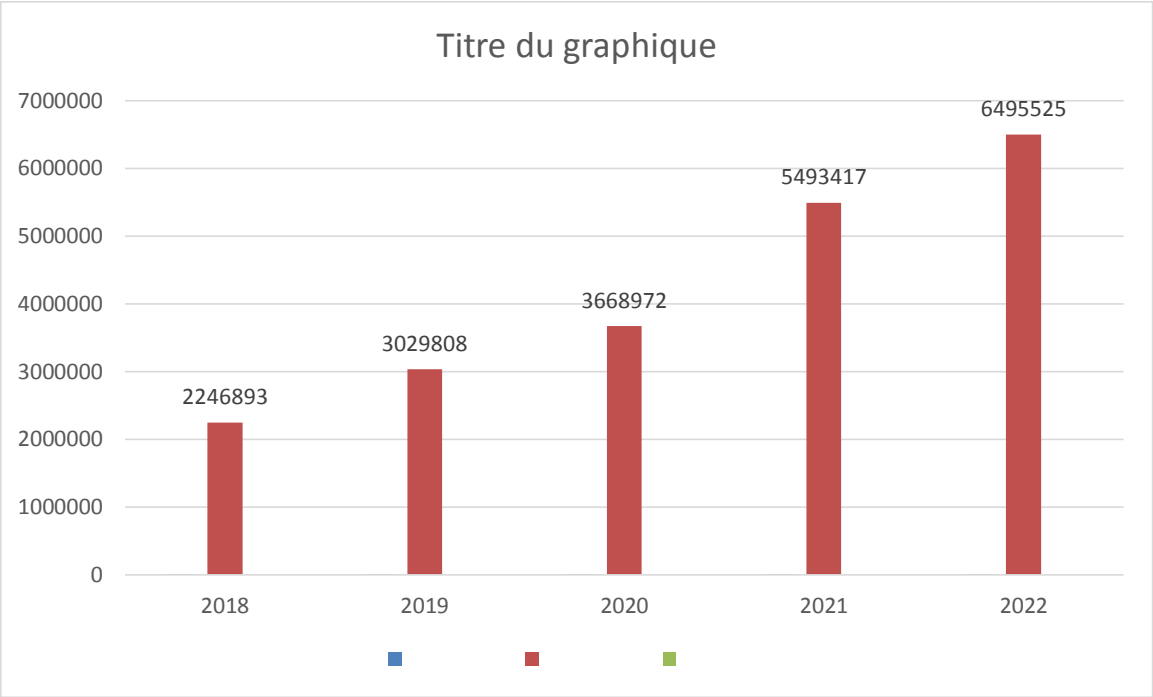
[1]. https://www.alsalamalgeria.com/ar/produits/detail-6-1-16.html تم الاطلاع عليه بتاريخ 2025/04/26.

المصدر: من اعداد الطالبين وفق التقارير المالية لمصرف السلام الجزائر.

تشير النتائج المتحصل عليها من خلال الجدول أعلاه، نلاحظ أن نسبة تمويل الزبائن تقدر **12.52%** في سنة 2018 بالنسبة للمبالغ الاجمالية للميزانية وعرف هذا التمويل ارتفاع محسوس ليبلغ نسبة **15.06%** سنة 2019 فكانت مرتفعة قليلا مقارنة بالسنة 2018 .و كذلك نفس الشيء بالنسبة للتمويلات العقارية .اما سنة 2020 عرفت انخفاضا ملحوظا تمويل الزبائن قدر ب**10.11 %** أي بفارق **4%** مقارنة بالسنة 2019 .و العكس بالنسبة للتمويلات العقارية حيث عرفت ارتفاعا طفيفا قدر ب **0.35 %** و هذا يرجع الى ازمة كورونا و سياسة الحكومة المنتهجة في تشجيع الإنتاج المحلي و تمويل ما هو كل مصنع محليا. وأن مصرف السلام كان يرتكز نشاطه بتقديم الأدوات التمويلية الأكثر مردودية والأقل مخاطرة. وكذلك سنة 2021 عرفت انخفاضا ملحوظا تمويل الزبائن قدر ب **6.10 %** أي بفارق **4%** مقارنة بالسنة 2020. والعكس بالنسبة للتمويلات العقارية حيث عرفت ارتفاعا طفيفا قدر ب **0.69 %**. نفس أسباب سنة 2020. اما سنة 2022 فان نسبة تمويل الزبائن بالنسبة للمبالغ الاجمالية للميزانية وعرف هذا التمويل ارتفاع قليل جدا قدر ب **1.01%** وبالنسبة للتمويلات العقارية حيث عرفت ارتفاعا طفيفا قدر ب**0.39 %** بالنسبة للمبالغ الاجمالية للميزانية.

مما يفسر أن مصرف السلام الجزائر يخصص جزء الأكبر من مواردها أي من مجموع الميزانية لتمويل احتياجات زبائنها وسجل نموا معتبرا خلال سنة 2022. أي أنه نشاطه في تطور لاسيما تمويلات الأفراد.

الشكل رقم (08) تمويل_مصرف السلام لقطاع السكن للأفراد



المصدر: من اعداد الطالبين وفق التقارير المالية لمصرف السلام الجزائر[1].

نستنتج من هذا البيان الذي يوضح الحجم المالي للتمويلات العقارية الممنوحة للأفراد التي منحها مصرف السلام الجزائر، في تزايد مستمر و بطيء من سنة 2018 الى2020 أي بنسب قليلة كما يوضحه الشكل و هذا يدل على أن المصرف في هذه الفترة ارتكزت أهدافه خاصة على استقطاب متعاملين ذوي جودة والحفاظ على استقرار الودائع فقط. لكن في سنة 2020 الى 2021 عرف نموا معتبرا مما يدل عن مدى مساهمة مصرف السلام في تمويل قطاع السكن، فتوتر الأوضاع الاقتصادية وكذا سياسة التقشف والتحديات كبيرة التي واجهتها بسبب الانخفاض الغير مسبوق لأسعار النفط التي عرفتها البلاد مؤخ ا ر فتحت المجال للتمويل الإسلامي كحل قد يخفف من حدت أزمة السكن في الج ا زئر عن طريق مختلف منتجاته والتعريف بها من خلال مختلف منافذ الإعلام والإشهار وفتح فروع جديدة مع التركيز على الجدية، والصرامة والسرعة في معالجة طلبيات التمويلات، مما لقي استحسان المتعاملين القدامى الذين بقوا اوفياء للمصرف إضافة إلى مرافقة العديد من المتعاملين.

[1]. https://www.alsalamalgeria.com/ar/produits/detail-6-1-16.html تم الاطلاع عليه بتاريخ 2025/04/26.

الجدول رقم 02: مقارنة شروط التمويل العقاري: مصرف السلام الجزائري مقابل البنوك التقليدية

المعيار	مصرف السلام الجزائري	البنوك التقليدية (أمثلة)
الحد الأقصى للتمويل	يصل إلى 60 مليون دج (شراء)، 25 مليون دج (بناء) [1]	يصل إلى 90% من قيمة المسكن، أو 100% لمن هم أقل من 40 سنة (لقروض تصل إلى 20 مليون دج) [2]
فترة السداد	من 5 إلى 30 سنة (شراء)، من 5 إلى 15 سنة (بناء)	يمكن أن تصل إلى 40 سنة [3]
الدفعة المقدمة	تبدأ من 10% من قيمة المسكن	لا تقل عن 10% (يمكن أن تكون 0% لبعض الفئات)
نسبة الاستقطاع من الراتب	غير محددة صراحة، تعتمد على هوامش الربح والدخل	تصل إلى 50% أو 55% من الدخل الشهري
معدل الربح/الفائدة	هوامش ربح تتراوح من 1.75% إلى 4.3% [26]	أسعار فائدة تتراوح من 5.75% إلى 6.5%، مع دعم حكومي (1% أو 3%) لبعض الفئات
الصيغ التمويلية	الإجارة المنتهية بالتمليك، المشاركة المتناقصة، الاستصناع، بيع الأجل	القروض التقليدية القائمة على الفائدة

[1] التمويل العقاري لتهيئة منزل – بنك السلام, تم الوصول بتاريخ يونيو 17, 2025، https://www.alsalamalgeria.com/ar/produits/detail-312-13-207.html

[2] صيغ التمويل, تم الوصول بتاريخ يونيو 17, 2025، https://www.alsalamalgeria.com/ar/blog/list-26-4.html

[3] القرض العقاري – BNA, تم الوصول بتاريخ يونيو 17, 2025، https://www.bna.dz/%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%B1%D8%B6-/%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D9%8A

ملاحظة: البنوك التقليدية قد تقدم أيضاً خيارات تمويل تصل إلى 100% من سعر المسكن للأشخاص الذين تقل أعمارهم عن 40 سنة، لقروض لا تتجاوز 20 مليون دينار جزائري.

يُظهر هذا الجدول أن مصرف السلام الجزائري، بالتزامه بمبادئ الشريعة، يقدم شروطاً مختلفة عن البنوك التقليدية. فبينما تتطلب البنوك التقليدية في كثير من الأحيان دفعة مقدمة أقل (أو لا تتطلبها لبعض الفئات)، وتقدم فترات سداد أطول، فإن مصرف السلام يلتزم بحد أدنى من الدفعة المقدمة (10%) ويقدم فترات سداد أقصر نسبياً. هذا الاختلاف يعكس التحدي الأساسي الذي يواجهه المصرف في الموازنة بين الامتثال الشرعي والقدرة التنافسية في السوق.

إن التزام مصرف السلام الجزائري بمبادئ الشريعة (على سبيل المثال، اشتراط دفعة مقدمة وعدم التعامل بالفائدة) يؤدي بطبيعته إلى هياكل مالية تختلف عن تلك التي تقدمها البنوك التقليدية. في حين أن هذا يجذب شريحة معينة من العملاء، إلا أنه يمكن أن يجعل عروض المصرف تبدو "أقل مرونة" أو "أكثر تكلفة" للعملاء المعتادين على هياكل القروض التقليدية أو الأسعار المدعومة. هذا يستلزم تواصلاً واضحاً للقيمة المقترحة التي يقدمها المصرف، والتي تتجاوز مجرد الامتثال الشرعي.

كما أن هوامش الربح المعلنة لتمويل السكن لدى المصرف هي عنصر أساسي للعملاء. مقارنة هذه الهوامش مباشرة بأسعار الفائدة التقليدية أمر معقد بسبب اختلاف العقود الأساسية (بيع مقابل قرض). يجب على المصرف معالجة التصور العام بأن التمويل الإسلامي "أكثر تكلفة" [1]من خلال تقديم تفسيرات واضحة للتكلفة الإجمالية للتمويل على مدى المدة، وليس فقط الهامش، مع التركيز على الفروقات الجوهرية في طبيعة المعاملة.

فيما يتعلق بالمقارنة مع بنوك إسلامية أخرى في الجزائر، يُعد بنك البركة الجزائري لاعباً مهماً آخر في مجال الصيرفة الإسلامية. [2] ومع ذلك، فإن البيانات المتاحة لا توفر تفاصيل كافية حول نسب

[1] Islamic Banking in Algeria (Reality and Challenges) – ASJP, تم الوصول بتاريخ يونيو 17, 2025، https://asjp.cerist.dz/en/downArticle/374/16/1/267075

[2] The impact of the service quality on customer loyalty in the algerian banking sector– A case study at AL–SALAM BANK ALGERIA | Journal of North African Economies, تم الوصول بتاريخ يونيو 17, 2025، https://www.ajol.info/index.php/jnae/article/view/265172

وشروط التمويل العقاري المحددة التي يقدمها بنك البركة أو النوافذ الإسلامية الأخرى لإجراء مقارنة كمية دقيقة.

خلاصة الفصل

لقد أثبت مصرف السلام الجزائري، بصفته ثاني مصرف إسلامي في البلاد، مساهمة متنامية في تمويل قطاع السكن، مدعوماً بطلب شعبي على المنتجات المتوافقة مع الشريعة ودعم حكومي متزايد للصيرفة الإسلامية. يقدم المصرف مجموعة متنوعة من برامج التمويل العقاري (شراء، تهيئة، بناء/توسعة) المعتمدة شرعياً، مما يعكس فهماً لاحتياجات السوق. وعلى الرغم من النمو المالي القوي للمجموعة الأم، لا تزال البيانات التفصيلية لحجم تمويل السكن الخاص بالمصرف الجزائري محدودة بعد عام 2021.

يواجه المصرف فرصاً كبيرة تتمثل في استغلال الطلب المتزايد على التمويل الإسلامي، والاستفادة من الإطار التنظيمي المتطور، ودمج السيولة من السوق الموازية. ومع ذلك، يواجه تحديات مثل المنافسة الشديدة، وقصور في إدارة السيولة والمخاطر الائتمانية، وبعض الانتقادات الشرعية حول تطبيق الصيغ التمويلية، بالإضافة إلى تحديات تشغيلية وثقافية تتعلق بثقة العملاء وتنوع المنتجات.

الخاتمة

الخاتمة

تناولنا من خلال هذه الدراسة موضوع الدور الذي يمكن أن تلعبه البنوك الإسلامية في تمويل وتنمية قطاع السكن، والتعرف على الاساليب المعتمدة في تمويله من خلال ثلاث فصول. حيث تطرقنا في الفصل الاول الى الدراسة النظرية لدور الصيرفة الإسلامية في تمويل قطاع السكن، وفي الفصل الثاني تطرقنا إلى الأساليب المعتمدة من طرف البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن، وتناولنا في الفصل الثالث دراسة حالة مصرف السلام الجزائري في مجال تمويل السكن والإجراءات المعتمدة من طرفه في سبيل تحقيق ذلك، وبعد الدراسة ومعالجة عناصر البحث تم التوصل الى النتائج التالية:

أولا: النتائج النظرية

1. البنوك الإسلامية هي مؤسسات مالية تلعب دور الوسيط بين أصحاب المدخرات وأصحاب العجز التمويلي، تعمل والحرام" وتسعى لتحقيق وفق مبادئ الشريعة الإسلامية، من خلال عدم التعامل بالربا أخدا أو إعطاء والالتزام التام بقاعدة "الحلال أهداف تنموية واستثمارية واجتماعية.
2. تتنوع أساليب التمويل والاستثمار في البنوك الإسلامية بين: أساليب التمويل بالمشاركات (المشاركة والمضاربة) وأساليب التمويل الزراعية (المزارعة والمغارسة والمساقاة) وأساليب تمويل التجارية (المرابحة والإستصناع والسلم) وأساليب التمويل بالإجارة.
3. قطاع السكن هو قطاع حساس يساهم في استقرار الدولة اقتصاديا وسياسيا فهو يعتبر من أهم متطلبات الفرد في حياته.
4. من الضروري البحث عن بدائل تمويلية لتمويل قطاع السكن تتناسب مع احتياجات الفرد التي تتوافق مع إمكانيته المادية كالأجر، ومعتقداته.

ثانيا: النتائج التطبيقية

1. يعمل مصرف السلام الجزائري حسب ما جاء في نشراته التعريفية وفق مبادئ الشريعة الإسلامية، ويعمل طبقا للقوانين الجزائرية وفقا لمعتقدات الشعب الجزائري في كافة معاملاته وهو ثاني مصرف إسلامي في الجزائر تم اعتماده سنة 2008 بعد مصرف البركة الجزائري.
2. تساهم أنشطة المصرف التنظيمية من متابعة، ومراجعة، وحوكمة للمؤسسة من الأنشطة الأخرى كالنشاط التجاري والموارد البشرية وأنظمة الرقابة، والآلية منها بشكل كبير في النتائج المسجلة لنوعية الخدمات المقدمة والتي تلبي مختلف تطلعات المتعاملين مقارنة بالبنوك الأخرى العاملة في الجزائر.

3. يقدم مصرف السلام الج ا زئر خدمة التمويل لزبائنه وفقا لمجموعة من الصيغ وهي: المشاركة، المضاربة، الإجارة، المرابحة، والسلم، البيع بالتقسيط والآجل، كما يقوم بتقديم العديد من الخدمات المالية الأخرى تخص تشجيع الادخار والاستثمار وتمويل التجارة الخارجية.

4. يقدم مصرف السلام الج ا زئر في مجال تمويل السكن مجموعة من المنتجات السكنية تتوافق واحتياجاته منها: اقتناء وامتلاك منزل وتهيئة منزل، ودار السلام لبناء أو توسعة منزل، وكذلك دار اقتناء منزل ترقوي عمومي، ولا يقتصر على نوع واحد من التمويلات إذ يعطي LPP/LPA السلام للعميل فرصة اختيار التمويل المناسب له، إضافة إلى حجم التمويل الذي يقدمه 80 % كحد أقصى وهو ما يساهم بالنسبة الأكبر في التمويل.

5. يقدم مصرف السلام الجزائري عدة صيغ في مجال تمويل قطاع السكن وهي: أسلوب المشاركة، وأسلوب المضاربة، وأسلوب المرابحة، وأسلوب الإستصناع، وأسلوب السلم، وأسلوب الإجارة.

6. يضع مصرف السلام شروط كغيره من المؤسسات المالية الأخرى للحصول على التمويل العقاري من سن 18 الى 70سنة، الإقامة في الجزائر، وشرط أن تكون المداخيل أكبر من 40000 دج وهذا الأخير مما يعد إحدى العوائق بالنسبة لأصحاب المداخيل الغير ثابتة وأصحاب الأجور المنخفضة كالموظفين العادين.

7. يطلب المصرف العديد من الوثائق الإدارية من العميل طالب التمويل، إذ تتراوح ما بين 20 و25 وثيقة وهو ما يثقل كاهل العميل، إذ يتطلب منه وقت طويل للتجهيز الملف في ظل ظروفه الخاصة أيام عمله تتناسب مع أيام عمل الإدارات وفي ظل البيروقراطية السائدة في الإدارة الجزائرية.

8. أهم الصيغ التي طبقت من مصرف السلام الج ا زئر لتمويل القطاع العقاري خلال الفترة الممتدة من 2018إلى غاية 2022 هي: صيغة التمويل تأجيري والإستصناع والسلم والإجارة، وفي كل سنة تعمل على تطوير خدماتها لاستقطاب العملاء ففي سنة 2018 مثلا استحدث أساليب تمويلية كالإستصناع الموازي وصيغة البيع الآجل والمشاركة على أساس شركة الملك وهذا ما دل على أنها تسعى إلى توفير آليات وصيغ تتناسب وفق تحقيق أهدافها من جهة واحتياجات العملاء من جهة أخرى.

9. عرفت هذه السنوات نموا معتبرا في نسبة التمويلات الممنوحة للأفراد التي بلغت 53 % من مجموع الميزانية للمصرف.

10. يساهم مصرف السلام الجزائري بنسبة 33 % من التمويل الكلي موجهة للقطاع العقاري، بالنسبة للتمويل الكلي للزبائن وبالتالي له دور كبير وفعال من حيث تقديم التمويلات بصفة عامة والقطاع العقاري

بصفة خاصة، ولكن لا يلبي حجم وعدد طلبات التمويل للسكن حيث أن عدد الطلبات يقدر ب 4 أمثال من حجم أو مبلغ التمويل المخصص لهذا القطاع.

الاقتراحات:

لتعزيز مساهمة المصرف في قطاع السكن ومعالجة التحديات، تُقدم التوصيات الاستراتيجية التالية:

1. تعزيز الشفافية والتوعية الشرعية: يجب على المصرف أن يبادر بحملات توعية مكثفة لشرح الجوانب الشرعية والاقتصادية لمنتجاته، مع التركيز على الفروقات الجوهرية بينها وبين القروض التقليدية. هذا يتضمن توضيح كيفية تطبيق الصيغ الشرعية (كالإجارة المنتهية بالتمليك وبيع الأجل) لتجنب الشبهات المتعلقة بالربا، وشرح آلية عمل هوامش الربح بدلاً من الفائدة.
2. تحسين إدارة المخاطر التشغيلية والائتمانية: يتوجب على المصرف الاستثمار في أنظمة متطورة لإدارة مخاطر الائتمان، وتدريب الكوادر على أفضل الممارسات في تقييم العملاء ومتابعة السداد. يجب معالجة أوجه القصور المذكورة في نظام البنك التي تؤدي إلى زيادة المبالغ المتأخرة، وتوضيح آليات التعامل مع الضمانات.
3. تنويع صيغ التمويل العقاري: ينبغي للمصرف أن يسعى لتفعيل وتطوير صيغ تمويلية أكثر أصالة ومرونة قائمة على تقاسم الربح والخسارة، مثل المشاركة والمضاربة، بدلاً من الاعتماد شبه الكلي على صيغ مثل المرابحة والإجارة. هذا التنويع سيعزز الامتثال الشرعي العميق ويجذب شرائح أوسع من العملاء الباحثين عن بدائل حقيقية للتمويل التقليدي.
4. الاستفادة من الدعم الحكومي والبنية التحتية الناشئة: يجب على المصرف أن يكون طرفاً فاعلاً في الحوار مع بنك الجزائر ووزارة المالية لتطوير أدوات إدارة السيولة المتوافقة مع الشريعة، مثل الصكوك الحكومية، وإنشاء سوق مالي إسلامي نشط. كما يمكنه الاستفادة من جهود الحكومة لدمج السوق الموازية في الاقتصاد الرسمي.
5. نقل الخبرات من البنك الأم: يمكن لمصرف السلام الجزائري الاستفادة بشكل كبير من الخبرة الواسعة لبنك السلام (البحرين)، خاصة في مجال تمويل الإسكان الاجتماعي (مثل برنامج مزايا)، لتطبيق نماذج ناجحة وتكييفها مع السوق الجزائري.
6. التركيز على تجربة العميل الشاملة: يجب أن يضمن المصرف أن التحول الرقمي يرافقه تحسين مستمر في جودة خدمة العملاء، سواء عبر القنوات الرقمية أو الفروع التقليدية، لبناء الثقة وولاء العملاء، وهو أمر حيوي في قطاع حساس كالتمويل العقاري.

آفاق الدراسة:

عالجت هذه الدراسة موضوع الاساليب المعتمدة من طرف البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن، ومن خلالها قد فتحت أمامنا آفاق بحثية هامة وهي:

- ✓ تطوير صيغ التمويل الإسلامية المستخدمة في تمويل قطاع السكن .
- ✓ دور الصكوك المالية في تنشيط السوق العقاري والحد من أزمة السكن.
- ✓ التحديات التي تواجه البنوك الإسلامية وطرق معالجة مخاطر القروض العقارية.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

القرآن الكريم.

أولا: المعاجم والقواميس

1. ابن منظور، لسان العرب، دار المعارف مصر.
2. جبران مسعود معجم الرائد دار العلم للملايين الطبعة الثالثة، 2005.
3. رياض الصلح معجم العربي المنجد المكتبة الشرقية دار المشرق، بيروت، لبنان طبعة ثانية، 2001. مجموعة من المؤلفين المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية، مكتبة الشروق الدولية، مصر طبعة الخامسة، 2004

ثانيا: الكتب

1. احمد علي عبد الله، المرابحة" أصولها وأحكامها وتطبيقاتها في المصارف الإسلامية" الدار السودانية الخرطوم شارع البلدية الطبعة الثانية، السودان، 2016
2. انس البكري، وليد الصافي، النقود والبنوك بين النظرية والتطبيق دار المستقبل للنشر والتوزيع، عمان الاردن .2010
3. حسين المين، المضاربة الشرعية وتطبيقاتها الحديثة، فهرس مكتبة الملك فهد الوطنية اثناء النشر جدة.
4. حسين محمد سمحان، أسس العمليات المصرية الاسلامية، دار المسيرة للنشر والتوزيع، والطباعة عمان، الأردن، طبعة الاولى، 2013
5. حسين محمد سمحان، اسماعيل يونس يامن اقتصاديات النقود والمصارف، دار صفاء للنشر، والتوزيع عمان، الاردن، الطبعة الأولى، 2011
6. حسين محمد سمحان، موسى عمر مبارك، محاسبة المصارف الإسلامية، دار المسيرة للنشر والتوزيع، والطباعة، عمان، الاردن، طبعة الثانية، 2011
7. حيدر يونس الموسوي، المصارف الاسلامية ادائها المالي وأثرها في سوق الاوراق المالية دار، اليازوري العملية للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، 2011
8. خالد امين عبد الله حسين سعيد سعيفان، العمليات المصرفية السلامية الطرق المحاسبية الحديثة دار وائل للنشر، الطبعة الثانية، عمان، الأردن.

9. خبابة عبد الله الاقتصاد المصرفي (البنوك الالكترونية، البنوك التجارية، السياسة النقدية)، الناشر، مؤسسة شباب الجامعة، مسيلة، الجزائر، 2008
10. خلفان احمد عيسى صيغ الاستثمار الاسلامي، الجنادرية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن الطبعة، الاولى، 2016
11. سامر جلدة البنوك التجارية والتسويق المصرفي دار اسامة للنشر والتوزيع، طبعة الاولى، عمان، الاردن، 2009
12. صادق راشد الشمري، اساسيات الاستثمار في المصارف الاسلامية، دار اليازوري العملية للنشر والتوزيع، الاردن، عمان، .2011
13. عبد الحميد عبد الفتاح المغرب، الادارة الاستراتيجية في البنوك الاسلامية، فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر، جدة المملكة العربية السعودية، الطبعة الاولى، .2004
14. عبد الحميد عبد الفتاح المغربي، الادارة الاستراتيجية في البنوك الاسلامية، فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية اثناء النشر، جدة، المملكة العربية السعودية، 2004
15. عبد الله نقد الله احميدى، عقد الاجارة في الفقه والقانون، سلسة مطبوعات بنك التضامن الاسلامي، الطبعة الثانية، .2010
16. عبد الحليم عمار غربي، مصادر واستخدامات الاموال في البنوك الاسلامية، مجموعة دار ابي الفداء العالمية للنشر والتوزيع والترجمة، حماة، سوريا، 2013.

ثالثا: الرسائل والمذكرات:

1. أحمد علاش، محفزات النشاط الاقتصادي في الاسلام، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتورا في الاقتصاد، تخصص تحليل اقتصادي، جامعة يوسف بن خدة، الج ا زئر، 2006.
2. آمال لعمش، دور الهندسة المالية في تطوير الصناعة المصرفية الاسلامية، مذكرة مقدمة ضمن الحصول على شهادة الماجستير في العلوم التجارية، تخصص دراسات مالية ومحاسبية معمقة، جامعة فرحات عباس، سطيف، الجزائر.
3. بلة لمسلف، الدور الاقتصادي للمشاركة المصرفية دراسة مقارنة، مدكرة مقدمة لنيل شهادة، الماجيستر في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية جامعة منتوري قسنطينة الجزائر، 2006.

4. حريد رامي، البدائل التمويلية للإقراض الملائمة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة دراسة حالة الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتورا الطور الثالث (ل م د) في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاديات النقود والبنوك والأسواق المالية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر.

رابعا: المقالات الإلكترونية والجرائد

1. https://www.alsalamalgeria.com/ar/blog/list-26-4.html جريدة العرب الاقتصادية الدولية، صيغ التمويل الاسلامية المضاربة تم الاطلاع عليه يوم ، 2025/03/12 ، على الساعة 14 :15.
2. http://www.aleqt.com/2009/05/01/article_51171.html تم الاطلاع عليه يوم ، 2025/04/24 ، على الساعة 02 :15
3. عبد العزيز بن سعد الدغيثر، خلاصة أحكام الزكاة، شبكة الألوكة، قسم الكتب، محمد آل رحاب، https://www.alukah.net/Books/Files/Book_10936/BookFile/alzaka.pdf
4. عن هيئة الرقابة الشرعية لبنك نزوى، التمويل العقاري، تحت موضوع برنامج الاجارة الموصوفة بالذمة، مسقط، عمان الأردن، https://www.banknizwa.om/assets/files/Property Finance تم الاطلاع عليه يوم 2025/05/24 على الساعة 15.
5. مقالة الكترونية، التمويل الاسلامي، ورشة العمل حول نظام المرابحة الإسلامية التي نظمتها أكاديمية الدراسات العليا، طرابلس، ليبيا، 2010.
6. ويكبيديا الموسوعة الحرة، صيغ التمويل في المصارف الاسلامية، 2019، https://ar.wikipedia.org/wiki تم الاطلاع عليه يوم 2025/04/23على الساعة 20:30.

سابعا: التقارير السنوية والأنترنت

1. https://www.albaraka.bh/ar/default.asp?action=article&ID=151
2. https://www.albaraka-bank.com/finance-islamique/?lang=ar - formules
3. بنك السلام الجزائر، https://www.alsalamalgeria.com/ar/produits/detail

4. التقرير السنوي لمصرف السلام الجزائري، لسنة 2018
5. التقرير السنوي لمصرف السلام الجزائري، لسنة 2019
6. التقرير السنوي لمصرف السلام الجزائري، لسنة 2020
7. التقرير السنوي لمصرف السلام الجزائري، لسنة 2021
8. التقرير السنوي لمصرف السلام الجزائري، لسنة 2022
9. وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، السكن.

الملاحق

الملحق رقم 01: التقرير المالي لسنة 2018

إيضاحات حول البيانات المالية 2018

حسب أشكال التمويل والمتعامل الاقتصادي : الوحدة : آلاف دج

أشكال التمويل	2018	2017	نسبة التغير
	مؤسسات خاصة		
تمويلات الاستغلال	42 244 302	27 143 656	56%
تمويلات الاستثمار	10 487 621	8 171 368	28%
إجارة أصول منقولة	7 173 303	3 911 926	83%
إجارة عقارية	4 030 784	3 154 795	28%
حسابات جارية مدينة	47 769	27 145	76%
مجموع تمويلات المؤسسات الخاصة	63 983 779	42 408 890	51%
مخصص نقص القيمة	2 439 725	1 965 707	24%
تمويل المؤسسات الخاصة (صافية)	**61 544 054**	**40 443 183**	**52%**
	مؤسسات عمومية		
إجارة أصول منقولة	9 368	-	NA
مجموع تمويلات المؤسسات العمومية	9 368	-	NA
مخصص نقص القيمة	-	-	NA
تمويل المؤسسات العمومية (صافية)	**9 368**	**-**	**NA**
	أفراد		
تمويلات عقارية	2 246 893	1 376 376	63%
تمويلات استهلاكية	11 587 952	3 653 767	217%
مجموع تمويلات الأفراد	13 834 845	5 030 143	175%
مخصص نقص القيمة	48 661	18 845	158%
تمويل الأفراد (صافية)	**13 786 184**	**5 011 298**	**175%**
مجموع تمويل الزبائن الصافي	**75 339 606**	**45 454 481**	**66%**

حسب الآجل المتبقي:

الوحدة:الاف دج

الآجل المتبقي	2018	2017	نسبة التغير
أقل من سنة	52 848 842	31 481 916	68%
بين سنة وسنتين	9 573 293	6 032 983	59%
بين 2 و3 سنوات	6 966 896	4 783 390	46%
بين 3 و4 سنوات	4 705 893	2 470 107	91%
بين 4 و5 سنوات	1 997 798	1 488 118	34%
أكثر من 5 سنوات	1 735 270	1 182 519	47%
مجموع تمويل الزبائن الإجمالية	77 827 992	47 439 033	64%
مخصص نقص القيمة	2 488 386	1 984 552	25%
مجموع تمويل الزبائن الصافي	**75 339 606**	**45 454 481**	**66%**

البيانات المالية 2018

أعدت البيانات المالية بآلاف الدينار الجزائري حسب متطلبات الإفصاح الصادرة عن البنك المركزي
(1 دولار = 115.19 دج بتاريخ 2017/12/31)

الميزانية بآلاف الدينار الجزائري

	الأصول	الايضاح	2018	2017
1	الصندوق، البنك المركزي، الخزينة العمومية، مركز الصكوك البريدية	1.2	27 980 262	34 846 456
2	أصول مالية مملوكة لغرض التعامل			
3	أصول مالية جاهزة للبيع			
4	حسابات جارية لدى الهيئات المالية	2.2	276 872	848 213
5	تمويل الزبائن	3.2	75 339 606	45 454 481
6	أصول مالية مملوكة إلى غاية الاستحقاق			
7	الضرائب الجارية-أصول	4.2	31 254	26 386
8	الضرائب المؤجلة-أصول	5.2	123 897	61 730
9	أصول أخرى	6.2	1 185 225	335 675
10	حسابات التسوية	7.2	394 440	262 280
11	المساهمات في الفروع، المؤسسات المشتركة أو الكيانات	8.2	12 000	12 000
12	العقارات الموظفة	9.2	739 902	576 558
13	الأصول الثابتة المادية	10.2	3 939 365	3 315 923
14	الأصول الثابتة غير المادية	11.2	86 236	35 627
15	فارق الحيازة			
	مجموع الأصول		**110 109 059**	**85 775 329**

الملحق رقم 02: التقرير المالي لسنة 2019

الميزانية بآلاف الدينار الجزائري

	الأصول	الايضاح	2019	2018
1	الصندوق، البنك المركزي، الخزينة العمومية، مركز الصكوك البريدية	1.2	27 584 242	27 980 262
2	أصول مالية مملوكة لغرض التعامل			
3	أصول مالية جاهزة للبيع			
4	تمويل الهيئات المالية	2.2	515 459	276 872
5	تمويل الزبائن	3.2	95 582 580	75 339 606
6	أصول مالية مملوكة إلى غاية الاستحقاق			
7	الضرائب الجارية- أصول	4.2	40 968	31 254
8	الضرائب المؤجلة- أصول	5.2	76 542	123 897
9	أصول أخرى	6.2	1 008 461	1 185 225
10	حسابات التسوية	7.2	512 999	394 440
11	المساهمات في الفروع، المؤسسات المشتركة أو الكيانات المشاركة	8.2	12 000	12 000
12	العقارات الموظّفة	9.2	714 078	739 902
13	الأصول الثابتة المادية	10.2	4 747 742	3 939 365
14	الأصول الثابتة غير المادية	11.2	223 896	86 236
15	فارق الحيازة			
	مجموع الأصول		**131 018 967**	**110 109 059**

حسب أشكال التمويل والمتعامل الاقتصادي:

الوحدة: آلاف دج

أشكال التمويل	2019	2018	نسبة التغير
	مؤسسات خاصة		
تمويل دورة الاستغلال	53 168 392	42 244 302	26%
تمويل الاستثمار	11 333 094	10 487 621	8%
إجارة أصول منقولة	9 006 385	7 173 303	26%
إجارة عقارات	5 081 941	4 030 784	26%
حسابات جارية مدينة	209 146	47 769	338%
إجمالي تمويل المؤسسات الخاصة	78 798 958	63 983 779	23%
مخصص نقص القيمة	2 972 495	2 439 725	22%
صافي تمويل المؤسسات الخاصة	**75 826 463**	**61 544 054**	**23%**
	مؤسسات عمومية		
إجارة أصول منقولة	14 352	9 368	53%
مجموع تمويل المؤسسات العمومية	14 352	9 368	53%
مخصص نقص القيمة	-	-	NA
صافي تمويل المؤسسات العمومية	**14 352**	**9 368**	**53%**
	أفراد		
تمويل عقاري	3 029 808	2 246 893	35%
تمويل استهلاكي	16 742 640	11 587 952	44%
إجمالي تمويل الأفراد	19 772 448	13 834 845	43%
مخصص نقص القيمة	30 683	48 661	-37%
صافي تمويل الأفراد	**19 741 765**	**13 786 184**	**43%**
صافي تمويل الزبائن	**95 582 580**	**75 339 606**	**27%**

الملحق رقم 03: التقرير المالي لسنة 2020

الميزانية بآلاف الدينار الجزائري

الأصول	الإيضاح	2020	2019
1 الصندوق، البنك المركزي، الخزينة العمومية، مركز الصكوك البريدية	1.2	53 600 804	27 584 242
2 أصول مالية مملوكة لغرض التعامل			
3 أصول مالية جاهزة للبيع			
4 تمويل الهيئات المالية	2.2	259 466	515 459
5 تمويل الزبائن	3.2	101 771 998	95 582 580
6 أصول مالية مملوكة إلى غاية الإستحقاق			
7 الضرائب الجارية–أصول	4.2	202 282	40 968
8 الضرائب المؤجلة–أصول	5.2	92 713	76 542
9 أصول أخرى	6.2	19 932	1 008 461
10 حسابات التسوية	7.2	533 823	512 999
11 المساهمات في الفروع، المؤسسات المشتركة أو الكيانات المشاركة	8.2	12 000	12 000
12 العقارات الموظّفة	9.2	1 069 994	714 078
13 الأصول الثابتة المادية	10.2	4 787 914	4 747 742
14 الأصول الثابتة غير المادية	11.2	274 850	223 896
15 فارق الحيازة			
مجموع الأصول		**162 625 776**	**131 018 967**

• حسب أشكال التمويل والمتعامل الاقتصادي :

الوحدة: ألاف دج

أشكال التمويل	2020	2019	نسبة التغير
	مؤسسات خاصة		
تمويلات الإستغلال	65 899 106	53 168 392	%24
تمويلات الإستثمار	10 335 272	11 333 094	%9-
إجارة أصول منقولة	7 950 806	9 006 385	%12-
إجارة عقارية	4 793 510	5 081 941	%6-
حسابات جارية مدينة	40 501	209 146	%81-
مجموع تمويل المؤسسات الخاصة	89 019 195	78 798 958	%13
مخصص نقص القيمة	3 638 689	2 972 495	%22
صافي تمويل المؤسسات الخاصة	**85 380 506**	**75 826 463**	**%13**
	مؤسسات عمومية		
إجارة أصول منقولة	8 696	14 352	%39-
مجموع تمويل المؤسسات العمومية	8 696	14 352	%39-
مخصص نقص القيمة		-	NA
صافي تمويل المؤسسات العمومية	**8 696**	**14 352**	**%39-**
	أفـراد		
تمويل عقاري	3 668 972	3 029 808	%21
تمويل استهلاكي	12 780 950	16 742 640	%24-
مجموع تمويل الأفراد	16 449 922	19 772 448	%17-
مخصص نقص القيمة	67 126	30 683	%119
صافي تمويل الأفراد	**16 382 796**	**19 741 765**	**%17-**
صافي تمويل الزبائن	**101 771 998**	**95 582 580**	**%6**

الملحق رقم 04: التقرير المالي لسنة 2021

الميزانية بآلاف الدينار الجزائري

الأصول	الإيضاح	2021	2020
1 الصندوق، البنك المركزي، الخزينة العمومية، مركز الصكوك البريدية	1.2	75 916 435	53 600 804
2 أصول مالية مملوكة لغرض التعامل			
3 أصول مالية جاهزة للبيع			
4 سلفيات وحقوق على الهيئات المالية	2.2	632 808	259 466
5 سلفيات وحقوق على الزبائن	3.2	153 615 910	101 771 998
6 أصول مالية مملوكة إلى غاية الإستحقاق			
7 الضرائب الجارية–أصول	4.2	47 727	202 282
8 الضرائب المؤجلة–أصول	5.2	52 851	92 713
9 أصول أخرى	6.2	42 342	19 932
10 حسابات التسوية	7.2	474 476	533 823
11 المساهمات في الفروع، المؤسسات المشتركة أو الكيانات المشاركة	8.2	12 000	12 000
12 العقارات الموظّفة	9.2	1 420 913	1 069 994
13 الأصول الثابتة المادية	10.2	5 320 892	4 787 914
14 الأصول الثابتة غير المادية	11.2	267 996	274 850
15 فارق الحيازة			
مجموع الأصول		**237 804 350**	**162 625 776**

• حسب أشكال التمويل والمتعامل الاقتصادي :

الوحدة: ألاف دج

أشكال التمويل	2021	2020	نسبة التغير
	مؤسسات خاصة		
تمويلات الإستغلال	115 967 825	65 899 106	%76
تمويلات الإستثمار	13 950 009	10 335 272	%35
إجارة أصول منقولة	10 596 714	7 950 806	%33
إجارة عقارية	2 796 509	4 793 510	%42-
حسابات جارية مدينة	257 399	40 501	%536
مجموع تمويل المؤسسات الخاصة	143 568 456	89 019 195	%61
مخصص نقص القيمة	4 377 875	3 638 689	%20
صافي تمويل المؤسسات الخاصة	**139 190 581**	**85 380 506**	**%63**
	مؤسسات عمومية		
إجارة أصول منقولة	2 549	8 696	%71-
مجموع تمويل المؤسسات العمومية	2 549	8 696	%71-
مخصص نقص القيمة	-		NA
سلفيات وحقوق على المؤسسات العمومية	**2 549**	**8 696**	**%71-**
	أفـراد		
تمويلات عقارية	5 493 417	3 668 972	%50
تمويلات استهلاكية	9 028 744	12 780 950	%29-
مجموع تمويلات الأفراد	14 522 161	16 449 922	%12-
مخصص نقص القيمة	99 381	67 126	%48
سلفيات وحقوق على الأفراد (صافية)	**14 422 780**	**16 382 796**	**%12-**
مجموع السلفيات والحقوق الصافية	**153 615 910**	**101 771 998**	**%51**

الملحق رقم 05: التقرير المالي لسنة 2022

• حسب أشكال التمويل :

الوحدة: آلاف دج

أشكال التمويل	2022	2021	نسبة التغير
تمويلات الإستغلال	136 020 576	115 967 825	%17
تمويلات الإستثمار	16 760 405	13 950 009	%20
إجارة أصول منقولة	11 327 318	10 599 263	%7
إجارة عقارية	3 344 835	2 796 509	%20
حسابات جارية مدينة	356 523	257 399	%39
تمويلات عقارية	6 495 525	5 493 417	%18
تمويلات استهلاكية	5 887 396	9 028 744	%35-
السلفيات والحقوق الإجمالية	180 192 578	158 093 166	%14
مخصص نقص القيمة	5 657 981	4 477 256	%26
مجموع السلفيات والحقوق الصافية	**174 534 597**	**153 615 910**	**%14**

الأصول	الإيضاح	2022	2021
1 الصندوق، البنك المركزي، الخزينة العمومية، مركز الصكوك البريدية	1.2	74 638 050	75 916 435
2 أصول مالية مملوكة لغرض التعامل			
3 أصول مالية جاهزة للبيع			
4 سلفيات وحقوق على الهيئات المالية	2.2	3 911 553	632 808
5 سلفيات وحقوق على الزبائن	3.2	174 534 597	153 615 910
6 أصول مالية مملوكة إلى غاية الإستحقاق			
7 الضرائب الجارية-أصول	4.2	40 043	47 727
8 الضرائب المؤجلة-أصول	5.2	42 405	52 851
9 أصول أخرى	6.2	487 121	42 342
10 حسابات التسوية	7.2	881 205	474 476
11 المساهمات في الفروع، المؤسسات المشتركة أو الكيانات المشاركة	8.2	12 000	12 000
12 العقارات الموظّفة	9.2	1 373 178	1 420 913
13 الأصول الثابتة المادية	10.2	5 552 310	5 320 892
14 الأصول الثابتة غير المادية	11.2	220 876	267 996
15 فارق الحيازة			
مجموع الأصول		**261 693 338**	**237 804 350**

الملحق رقم 06: تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

خامسا: الاطلاع على السجلات.

اطلعت الهيئة على ما طلبت الاطلاع عليه من سجلات المصرف ومستنداته وحصلت على البيانات والمعلومات التي طلبتها لتمكينها من ممارسة مهمة الرقابة والتدقيق الشرعي.

سادسا: التدريب.

توصي الهيئة باستمرار تدريب العاملين بالمصرف لرفع مستوى الأداء ولتقليل المخالفات الشرعية, وقد أعدت الهيئة سابقا لذلك برنامجا متكاملا وسلمته للمصرف لتنفيذه لكن ظروف الوباء حالت دون تنفيذه, وتأمل الهيئة أن يبدأ تنفيذ البرنامج هذا العام.

سابعا: الميزانية العمومية.

اطلعت الهيئة على الميزانية العمومية عن العام 2022، وقد قامت الهيئة بمراجعة الميزانية والقوائم المالية وحساب الأرباح والخسائر، كما اطلعت على أسس توزيع الأرباح بين المساهمين والمودعين من جهة, وبين المودعين أنفسهم من جهة أخرى، وأبدت ملاحظاتها عليها. وتلقت الرد من إدارة المصرف على تلك الملاحظات، وترى الهيئة أن دقة المعلومات والبيانات وصحة الأرقام والإيضاحات من مسئولية إدارة المصرف وحدها.

ثامنا: الزكاة.

حيث إن النظام الأساس للمصرف لا يلزم المصرف بدفع زكاة مساهميه فإن الهيئة تدعو المساهمين إلى ضم قيمة أسهمهم إلى بقية أموالهم ودفع الزكاة عنها بأنفسهم، وقد قامت الهيئة بمراجعة حساب الزكاة للمساهمين للسهم الواحد لإعلامهم بها.

رأي الهيئة.

والهيئة إذ تؤكد أن مسؤولية تطبيق أحكام الشريعة وتنفيذ فتاوى الهيئة في جميع أنشطة المصرف، تقع في الأساس على إدارة المصرف. لتقرر أن أنشطة المصرف ومعاملاته التي أجراها خلال العام لا تخالف في جملتها أحكام الشريعة الإسلامية وفتاوى الهيئة وذلك في حدود ما عرض عليها من حالات، وما حصلت عليه هي من بيانات، وما عرض عليها من تقارير التدقيق الشرعي، وما أبدته من ملاحظات، وما أظهرته إدارة المصرف من استجابة لتنفيذ هذه الملاحظات.

هذا والله ولي التوفيق.

أعضاء الهيئة

الدكتور عز الدين بن زغيبة

رئيس الهيئة



الدكتور العياشي الصادق فداد	محمد عبد الحكيم زعير	أبوبكر لخضر لشهب
نائب رئيس الهيئة	عضو وأمين عام الهيئة	عضو الهيئة
		

الملحق رقم 07: تقرير مدققي الحسابات حول البيانات المالية السنوية

تقرير مدققي الحسابات حول البيانات المالية السنوية

تضمنت المراجعة التي قمنا بها طبقا لمعايير التدقيق الجزائرية وتلك المتّفق عليها عموما من حيث المراجعة المحاسبية، الضوابط التي نعتبرها ضروريّة بالنظر لقواعد الإجراءات العادية.

تضمنت مهمتنا مراجعة الحسابات كما قدّمها لنا مجلس إدارة شركتكم خلال إجتماعه بتاريخ 13 مارس 2023.

نذكركم أن القوائم الماليّة تضبط تحت مسؤوليّة المسيّرين وتعد في أجل أقصاه أربعة (04) أشهر من تاريخ قفل السّنة المالية المحاسبيّة، ويجب أن تكون متميّزة عن المعلومات الأخرى التي قد ينشرها الكيان، (المادة 27 من القانون 07-11). يتطلّب إعدادها تقديرات محاسبيّة وأحكام وكذلك إختيار المبادئ والأساليب المحاسبية المناسبة. يكون محافظ الحسابات مسؤولا عن مراقبة الكشوف المالية لإبداء الرأي فيها.

رسالة التأكيد المنصوص عليها في المعيار NAA 580:

بتاريخ 15 فيفري 2023، طلبنا من الهيئات المسيّرة لبنككم تزويدنا بالتصريح الكتابي المنصوص عليه في معيار التدقيق الجزائري المذكور أعلاه.

لقد تلقينا ردّا بتاريخ 28 فيفري 2023 والذي لم يتضمن أي معلومات من شأنها أن تؤثر على رأينا.

الالتزام بأحكام المادة 104 من الأمر 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003:

لقد قمنا بالإجراءات التي إرتأينا أنها مفيدة فيما يتعلق بامتثال البنك للمادة 104 من الأمر المشار إليه أعلاه والتي تنص: " يمنع على كل بنك أو مؤسسة مالية أن تمنح قروضا لمسيريها وللمساهمين فيها أو للمؤسسات التابعة لمجموعة البنك أو المؤسسة المالية".

المسيرون في مفهوم هذه المادة هم المؤسسون وأعضاء مجلس الإدارة والممثلون والأشخاص المخولة لهم سلطة التوقيع. وكذلك بالنسبة لأزواج المسيرين والمساهمين وأقاربهم من الدرجة الأولى.

ولهذا الغرض، طلبنا من إدارتكم العامة في 2023/02/15 إعلامنا إن كان هناك ائتمان لصالح الأشخاص المنصوص عليهم في التنظيم. وقد تلقينا تصريحا كتابيا من الإدارة العامة بتاريخ 2023/02/28 تؤكد عدم وجود ائتمان لصالح الأشخاص المذكورين في هذه المادة.

بالإضافة إلى ذلك، لم نلاحظ خلال مساعينا إجراءات تندرج تحت الحكم السابق.