



جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج  
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير  
قسم العلوم المالية والمحاسبة

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر مهني  
الميدان: علوم اقتصادية، تجارية، وعلوم التسيير  
التخصص: مالية وصيرفة اسلامية

من إعداد الطالبتين:

بوديسه دليلة

ونوعي مجدة

بعنوان:

## تطبيقات الاجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية

دراسة حالة مصرف السلام الجزائر وكالة برج بوعريريج

### أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

مشرفا

مناقشا

الاسم واللقب: سعيداني سميرة

الاسم واللقب: رحيم حسين

الاسم واللقب: لوكريز سمية

السنة الجامعية: 2024-2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

۱۴۳۸

# الإهداء

الحمد لله الذي ما تم جهد ولا ختم سعى الا بفضلله، وماتخطى العبد من عقبات وصعوبات  
الا بتوفيقه ومعونته، فلك المحامد كلّها والحمد لله على التمام.

إلى من كلل العرق جبينه، الى من علمني الحب والتقدير، وعلمني أن النجاح يأتي بالثابرة  
والتعب والدي العزيز "بوديسه مسعود" أطال الله في عمره.

إلى من جعل الله الجنة تحت قدميها، التي حملت عني لياالي بيضاء وفتحت لي قلبها نورا  
وضياء والدتي الغالية شباب مليكة " حفظها الله.

إلى الكنز الثمين، سندي في الحياة اخوتي أمينة، وليد، عبد الاله، إسلام، زينو.

إلى الذي أخرج أجمل ما في داخلي وشجعني للوصول إلى طموحاتي زوجي العزيز حفظه  
الله لي.

إلى صديقتي الغالية وأختي الثانية ونوغي مجدة.

أهدي جهدي المتواضع إلى كل من ساندني في مسيرتي.

وشكرا

بوديسه دليّة

# الإهداء

الحمد لله الذي ما تم جهد إلا بعونه وما ختم سعي إلا بفضله.

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات.

إلى من أحمل اسمه بكل إفتخار أبي "ونوغي العربي" رحمه الله وأسكنه جنة الفردوس.

إلى من علمتني معنى الحياة أُمي "ساسي هجيرة" قرّة عيني أطال الله في عمرها.

إلى سندي في الحياة إخوتي " نسيم، شيماء، محمد اسلام، عدي" وابنة عمي وأختي الثانية  
"أحلام".

إلى شريك العمر زوجي الغالي "فرحات بوحدة" وكل عائلته.

إلى صديقة الطفولة وتوأم روحي وشريكة المسار الدراسي "بوديسه دليلة".

أهدي هذا الجهد المتواضع إلى كل من دعمني من قريب ومن بعيد لتحقيق ما أنا عليه.

وشكرا.

ونوغي مجدة

# شكر وعرافان

حمدا وثناء أولا وأخيرا لله عز وجل على جزيل نعمه وكريم فضله.

نختص بالشكر الجزيل الأستاذ المشرف رحيم حسين على ما قدمه لنا من معلومات وتوجيهات قيمة لإعداد هذه المذكرة، ونسأل الله أن يجازيه بالخير لما منحه لنا من علم وجهد ووقت طول فترة إشرافه علينا.

كما نتقدم بجزيل الشكر إلى إدارات مصرف السلام الجزائر وكالة برج بوعرييج على استقبالهم لنا وكل تسهيلاتهم ومساعداتهم لنا في إعداد الدراسة الميدانية.

والشكر موصول إلى كل أساتذة كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير بجامعة برج بوعرييج، وإلى كل من مد لنا يد العون من قريب أو من بعيد في إعداد هذه المذكرة.

تناولت هذه الدراسة واقع تطبيقات الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية، من خلال توضيح ماهية التمويل في المصارف الإسلامية بصفة عامة، وأهم المبادئ التي يقوم عليها، بعد ذلك تم التطرق لماهية الإجارة المنتهية بالتملك ومزاياها، وأهم الأركان والشروط اللازم توفرها في العقد لضمان سير العملية التمويلية وفق أحكام الشريعة الإسلامية. وتعتبر الإجارة المنتهية بالتملك من أبرز الصيغ التمويلية المطبقة على مستوى المصارف الإسلامية، وهي تلعب دورا هاما في تمويل الاستثمارات وتعزيز التنمية الاقتصادية. تضمن هذا البحث دراسة ميدانية لآلية عمل الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام الجزائر - وكالة برج بوعريريج، والتعرف على مختلف الشروط والبنود المتضمنة في عقد هذه الإجارة، مع تقديم حالة عملية على تطبيقها في مجال إجارة الأصول المنقولة.

**الكلمات المفتاحية:** تمويل إسلامي، مصرفية إسلامية، إجارة منتهية بالتملك، مصرف السلام الجزائر.

## Summary

This study is about the reality of « Ijara ending with ownership » applications in Islamic banks, by clarifying what financing is in Islamic banks in general, and his important principles on which it is based, then we discussed what « Ijara ending with ownership » is and its advantages, and the most important pillars and conditions to be provided in the contract to ensure the conduct of the financing process in accordance with the provisions of Islamic Sharia. « Ijara ending with ownership » is one of the most prominent financing formulas applied in Islamic banks, and it plays an important role in financing investments and promoting economic development.

This research included a field study of the mechanism of « Ijara ending with ownership » at Al Salam Bank Algeria-Bourj Bou Arreridj agency, and the various terms and conditions included in the contract of this lease, then presenting a practical case on its application in the field of «Ijara ending with ownership » of movable assets.

**Keywords :** Islamic financing, Islamic banking, Ijara ending with ownership, Al Salam Bank Algeria.

## قائمة المحتويات

الصفحة	العنوان
-	الإهداء
-	شكر وعرقان
I	ملخص الدراسة
II	قائمة المحتويات
III	قائمة الجداول
V	قائمة الأشكال
VI	قائمة الملاحق
أ-ث	مقدمة
05	الفصل الأول: دراسة نظرية حول الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية
07	المبحث الأول: لمحة حول التمويل في المصارف الإسلامية
12	المبحث الثاني: ماهية صيغة الإجارة ومشروعيتها
18	المبحث الثالث: ماهية الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية
26	المبحث الرابع: الإطار القانوني والتنظيمي للإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر
32	الفصل الثاني: دراسة تطبيقية حول الإجارة المنتهية بالتمليك في مصرف السلام الجزائر - وكالة برج بوعربريج
34	المبحث الأول: نبذة عن مصرف السلام الجزائر
36	المبحث الثاني: تطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك لمعدات النقل والعقارات في مصرف السلام الجزائر
41	المبحث الثالث: دراسة حالة الإجارة المنتهية بالتمليك لأصول منقولة (معدات نقل) في مصرف السلام الجزائر - وكالة برج بوعربريج
47	الخاتمة
50	قائمة المراجع
54	الملاحق
61	فهرس المحتويات

## قائمة الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
24	مزايا وعيوب الإجارة المنتهية بالتمليك	01
38	تطور تمويل إجارة الأصول المنقولة والعقارية في مصرف السلام الجزائر	02
43	وصف التمويل	03
43	موضوع التمويل	04
44	الشروط والضمانات	05



## قائمة الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
16	آلية عمل الإجارة التشغيلية في المصارف الإسلامية	01
17	آلية عمل الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية	02
35	الهيكل التنظيمي لمصرف السلام الجزائر - وكالة برج بوعريريج	03

## قائمة الملاحق

الصفحة	عنوان الملحق	رقم الملحق
55	وعد ببيع العين المؤجرة	01
56	رخصة تمويل بصيغة الاعتماد الإيجاري	02
57	سفتجة	03
58	عقد الإجارة لأصول منقولة	04

# مقدمة

## مقدمة:

يشهد العالم تغيرات هائلة في المجال الاقتصادي والتمويلي، وذلك بسبب التقدم والتطور الذي عرفته التكنولوجيا والتحويلات الاجتماعية التي تتزايد يوماً بعد يوم. وفي ظل كل هذه التحويلات تزايد الطلب على الخدمات المالية الإسلامية، وتوسّع مجال المصارف الإسلامية في العالم، بالرغم من حداثة نشأتها، ورغم التحديات التي تواجهها، إلا أنها انتشرت في مختلف بقاع العالم والأسواق المالية العالمية.

وهذا الراجح الكبير الذي عرفه التمويل الإسلامي راجع إلى المميزات الجذابة العديدة التي يقدمها، فهو يعتمد على مبادئ الشريعة الإسلامية والقيم الدينية والأخلاقية، فهو من جهة يشجع المشاريع الاقتصادية الحقيقية والمبادرات الاستثمارية، ومن جهة أخرى توفر المصارف الإسلامية العديد من الخدمات والصيغ والعقود المالية التي تلبي احتياجات العملاء حتى الغير المسلمين منهم.

من بين أحدث هذه الصيغ وأهمها نجد تقنية الإجارة المنتهية بالتملك أو ما يسمى بالاعتماد الاجاري، والتي توسع نطاق استعمالها في المصارف الإسلامية بفضل ميزاتها الكثيرة المساعدة في عملية التنمية، بحيث أنها تعتبر صيغة ملائمة للعديد من المجالات الاقتصادية والمالية.

## إشكالية الدراسة:

يساهم القطاع المصرفي الإسلامي في تسهيل الجانب الاستثماري، من خلال توفير صيغ تمويلية تتماشى مع مبادئ الشريعة الإسلامية، من بينها الإجارة المنتهية بالتملك، التي هي محل دراستنا، ومنه نطرح الإشكالية الآتية:

## ما واقع تطبيقات الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية؟

## التساؤلات الفرعية:

وللتعمق في بحثنا نضع التساؤلات الفرعية الآتية:

- ما هو مفهوم الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك؟
- ما هي التطورات التنظيمية والقانونية للإجارة المنتهية بالتملك في الجزائر؟
- ما هي آلية عمل صيغة الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام الجزائر؟

## فرضيات الدراسة:

- للإجابة عن الإشكالية والتساؤلات الفرعية تم صياغة الفرضيات الآتية كإجابة مبدئية:
- الاجارة المنتهية بالتمليك هي نوع من أنواع الاجارة ذات الأهمية في مجال التمويل.
  - تعتبر النصوص التنظيمية إطارا تشريعيا وتنظيميا لصيغة الاجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر.
  - مرور صيغة الاجارة المنتهية بالتمليك في مصرف السلام الجزائر بعدة خطوات إجرائية قد تساهم في تعطيل عملية التمويل.

## أهداف الدراسة:

يمكن تحديد وتلخيص أهداف هذه الدراسة كما يلي:

- توضيح ماهية صيغة الاجارة المنتهية بالتمليك ومدى مشروعيتها.
- الالمام بالجانب القانوني لصيغة الاجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر.
- استعراض صيغة الاجارة المنتهية بالتمليك في مصرف السلام الجزائر.

## منهج الدراسة:

نعتمد في دراستنا على المنهج الوصفي والتحليلي في الجانب النظري، حيث تم استخدام هذا المنهج في تقديم مفاهيم وتعريف نظرية مثل تعريف الإجارة وأنواعها، إضافة الى منهج دراسة الحالة في الدراسة الميدانية، من خلال دراسة حالة متعلقة بصيغة الاجارة المنتهية بتمليك لمعدات نقل في مصرف السلام الجزائر -وكالة برج بوعرييج.

## الدراسات السابقة:

من بين أهم الدراسات السابقة ما يلي:

- دراسة نجات تونسي ونعيمة شخار بعنوان الاجارة المنتهية بالتمليك -دراسة حالة مصرف السلام الجزائري 2014-2020، مجلة اقتصاديات الأعمال والاجارة، المركز الجامعي تيبازة، المجلد 07، العدد 01، 2022: هدفت هذه الدراسة الى الاجابة عن الإشكالية التالية: ما هي الاجارة المنتهية بالتمليك، وما هي آليات تطبيقها في مصرف السلام؟ حيث توصلت النتائج إلى أن نشاط

الاجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام الجزائري قد عرف تطورا ملحوظا خاصة سنة 2018، حيث أن العتاد الصناعي قد أخذ أكبر حصة من نسب التمويل بصيغة الاجارة المنتهية بالتملك في المصرف.

- دراسة سالمى ياسين بعنوان الاجارة التمويلية والإسلامية والاجارة المنتهية بالتملك -دراسة مقارنة بين العقود التقليدية والإسلامية، مجلة مجاميع المعرفة، جامعة الجزائر 03، المجلد 08، العدد 01، 2022: هدفت هذه الدراسة الى الإجابة عن الإشكالية التالية: ماهي الفروق الجوهرية بين عقود الاجارة التمويلية والاجارة المنتهية بالتملك؟ حيث توصلت النتائج الى أن الايجار التمويلي ربوي أما الاجارة المنتهية بالتملك شرعية في العديد من الصور، وأن هناك اختلاف في المعايير والمعالجة المحاسبية بين العقدين، وأثبتت الدراسة الإحصائية ضرورة تعميم استعمال عقد الاجارة المنتهية بالتملك.

- دراسة محمد عبد الله بريكان الرشيدى، عقد الإجارة المنتهية بالتملك دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية"، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط، 2010/2009: هدفت هذه الدراسة إلى الإجابة عن الإشكالية التالية: ما الإشكاليات التي يثيرها عقد الاجارة المنتهية بالتملك في القانون وفي الشريعة الإسلامية؟ حيث توصلت النتائج الى أن التأجير التمويلي هو عقد ثنائي الأطراف من حيث الابرام، وثلاثي الأطراف من حيث التنفيذ.

### هيكل الدراسة:

لإتمام دراستنا والاجابة عن الإشكالية التي طرحناها، تم تقسيم هيكل الدراسة إلى فصلين، بالإضافة إلى مقدمة وخاتمة:

- **الفصل الأول:** دراسة نظرية حول الاجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية، حيث قسم إلى أربعة مباحث، يتناول المبحث الأول لمحة حول التمويل في المصارف الإسلامية، أما المبحث الثاني يتمثل في ماهية الإجارة ومشروعيتها، وفيما يخص المبحث الثالث تطرقنا الى ماهية الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية، أما المبحث الرابع فكان حول الإطار القانوني والتنظيمي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك في الجزائر.

- **الفصل الثاني:** دراسة تطبيقية حول الاجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام الجزائر-وكالة برج بوعرييج، قسم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث، تناولنا في المبحث الأول نبذة عن مصرف

السلام الجزائر، أما المبحث الثاني فكان حول تطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك لمعدات نقل وعقارات في مصرف السلام الجزائر-وكالة برج بوعرييج، وفي المبحث الثالث والأخير تطرقنا إلى دراسة حالة الاجارة المنتهية بالتمليك لأصول منقولة، وهي عبارة عن معدات نقل في مصرف السلام الجزائر - وكالة برج بوعرييج، مع عرض حالة عملية له.

الفصل الأول:

دراسة نظرية حول الإجارة

المنتهية بالتمليك في

المصارف الإسلامية.



## تمهيد

تعتمد المصارف الإسلامية في عملها على تطبيق عدة صيغ تمويلية مطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية، منها القائمة على الملكية، ومنها القائمة على المديونية، من بين هذه الصيغ تطرقنا لصيغة الإجارة وعلى وجه التحديد صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية، وذلك وفق المباحث الآتية:

المبحث الأول: لمحة حول التمويل في المصارف الإسلامية.

المبحث الثاني: ماهية الإجارة ومشروعيتها.

المبحث الثالث: ماهية الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية.

المبحث الرابع: الإطار القانوني والتنظيمي لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر.

## المبحث الأول: لمحة حول التمويل في المصارف الإسلامية

عرفت المصارف الإسلامية نجاحاً باهراً في المجتمعات المسلمة والأجنبية، وذلك راجع إلى تنوع صيغ التمويل، وعملها تحت ظل الشريعة الإسلامية.

### أولاً: تعريف المصرف الإسلامي

تعددت التعاريف للمصارف الإسلامية، نعرض منها ما يلي:

البعض عرفه بأنه مؤسسة مالية إسلامية تؤدي أعمال وأنشطة مصرفية مختلفة وفقاً لأحكام الشريعة، ما يهمنا أن نتفق على أن المصرف الإسلامي هو المصرف الذي يلتزم بتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية في جميع معاملاته المصرفية والاستثمارية، من خلال تطبيق مفهوم الوساطة المالية القائم على مبدأ المشاركة في الربح أو الخسارة، ومن خلال إطار الوكالة بنوعيتها العامة والخاصة (غنماً أو غرمًا) وحسب مفهوم الخراج بالضمان<sup>1</sup>.

تعرف المصارف الإسلامية أيضاً على أنها مؤسسة مالية مصرفية لتجميع الأموال وتوظيفها في نطاق الشريعة الإسلامية، بما يخدم بناء مجتمع التكامل الإسلامي، وتحقيق عدالة التوزيع ووضع المال في المسار الإسلامي، كما أنها مؤسسة مالية تهدف إلى الربح بقيامها بقبول الودائع المصرفية من الجمهور، واستثمار جميع الأموال المتاحة من خلال أدوات تمويل واستثمار لا تتعارض وأحكام الشريعة، وتعتبر أحد مكونات النظام المالي وتلتزم بتطبيق: قانون البنوك، التجارة والشركات المساهمة، على ألا تتعارض تطبيق هذه القوانين وأحكام الشريعة<sup>2</sup>.

### ثانياً: خصائص المصارف الإسلامية

<sup>1</sup> صادق راشد الشمري، العمل المصرفي الإسلامي وأساسياته، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، القاهرة، الجزء الثالث، 2022/70/05، صفحة 19.

<sup>2</sup> خولة عزاز وسعيدة ممو، صيغ التمويل الإسلامي كآلية لدعم البنوك الإسلامية: دراسة حالة بنك قطر الإسلامي مع الإشارة إلى تجربة بنك البركة الجزائري، مجلة الآفاق للدراسات الاقتصادية، جامعة العربي تبسي العدد السادس، مارس 2019، ص30.

تختص المصارف الإسلامية بمميزات فريدة عن غيرها من بنوك ومؤسسات تمويل، نذكر منها ما يلي<sup>3</sup>:

- استبعاد التعامل بالفائدة: مهما تنوعت واختلقت أشكاله فهو مبني أساسا على مبدأ اسقاط الفائدة الربوية من كل عملياته أخذًا وعطاءً، وهو موقف محدد ومحسوم الجدل فيه، مادام الإسلام حرم الربا بكل أشكاله وشدد العقوبة عليها، ولذا هذه الخاصية هي المعلم الرئيسي للمصرف الإسلامي.
- إضفاء الطابع الاجتماعي على التنمية الاقتصادية: إن المصرف الإسلامي ليس مؤسسة مصرفية بحتة وإنما تضفي الطابع الاجتماعي عليها، وتجعل بذلك منها مؤسسة اقتصادية واجتماعية لذا نجد تحقيق المصلحة العامة أولوية مثلها مثل تحقيق الأرباح الاقتصادية للمؤسسة في حد ذاتها، الأمر الذي ينتج عنه تحقيق التنمية الاقتصادية بموازاة مع تحقيق التنمية الاجتماعية.
- الاستثمار في المشاريع الحلال: تولى البنوك التقليدية اهتماما قليلا للانعكاسات الأخلاقية للنشاطات التي تمويلها، على عكس المصارف الإسلامية التي تهتم بالجانب الديني والأخلاقي، وتجعله في صميم اختيار مشاريعها، حيث لا تستثمر المصارف الإسلامية في المشاريع الحرام كتمويل مصنع للخمر أو أي مشروع آخر يحرمه الإسلام أو يسبب ضررا للمجتمع.

### ثالثا: تعريف التمويل الإسلامي

هناك عدة تعاريف للتمويل الإسلامي نعرض منها ما يلي:

- مصطلح تمويل إسلامي هو مصطلح مركب، وكلمة تمويل مشتقة من مؤل أي قدم المال لمن يحتاج، وتموّل أي كثر ماله، والمُموّل بكسر الواو المشددة هو باذل المال (المانح)، والمُتموّل هو طالب المال (الآخذ)<sup>4</sup>.
- هو تقديم ثروة عينية أو نقدية، بقصد الاسترباح من مالها الى شخص يديرها ويتصرف فيها، لقاء عائد تبيحه الأحكام الشرعية<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> آسية هشتان وحرز الله كريم، الأحكام العامة للبنوك الإسلامية، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر الدراسات الدستورية والنظم السياسية، العدد السادس، جانفي 2019، ص ص 100-101.

<sup>4</sup> عبد الكريم أحمد قندوز، المالية الإسلامية، صندوق النقد العربي، 2019، ص 17.

<sup>5</sup> محمد صلاح الكردي، صيغ التمويل الإسلامي المعاصرة ودورها في تنمية التجارة الدولية، دار التعليم الجامعي، الإسكندرية، 2023، ص 11.

- قيام الشخص بتقديم شيء ذو قيمة مالية لشخص آخر، إما على سبيل التبرع، أو على سبيل التعاون بين الطرفين من أجل استثماره بقصد الحصول على أرباح، تقسم بينهما على نسبة يتم الاتفاق عليها مسبقاً، وفق طبيعة عمل كل منهما ومدى مساهمته في رأس المال واتخاذ القرار الإداري والاستثماري<sup>6</sup>.

#### رابعاً: مبادئ التمويل الإسلامي

تتضح أهم المبادئ التي يركز عليها التمويل الإسلامي في النقاط التالية<sup>7</sup>:

- الالتزام بالضوابط الشرعية في المعاملات المالية: يقوم نظام التمويل الإسلامي على لبنة أساسية وهي الفائدة (الربا) التي أصبحت اليوم من السمات التي تتشابه فيها جميع المعاملات المالية، فقد حرّمها الإسلام على غرار الديانات السماوية الأخرى تحريماً قطعياً.
- الالتزام بقاعدة الخراج بالضمان والغرم بالغنم: الغرم بالغنم هي القاعدة العكسية للخراج بالضمان، وتفيد أن الضمان أيضاً بالخراج أي أن التكاليف والخسارة التي تحصل من الشيء تكون على من يستفيد منه شرعاً، فمن ينال نفع شيء يتحمل الضرر الحاصل منه.
- مبدأ استمرار الملك لصاحبه: فمحتوى هذا المبدأ أن هذا الملك في التمويل الإسلامي يستمر لصاحبه حتى ولو تغير شكل ملكه، فالتمويل في العادة يكون مالا نقدياً ثم يشتري به الاستثمارات والعقارات اللازمة لبدأ المشروع، بمعنى أن المال في العمليات الاستثمارية هو ملك لصاحبه الأصلي، فصاحب المال يستحق الربح نتيجة لماله.
- مبدأ ارتباط التمويل بالجانب المادي من الاقتصاد: إن التمويل الإسلامي يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالجانب المادي للاقتصاد، أي أن التمويل لا يقدم على أساس قدرة المستفيد من السداد فقط، وإنما على أساس مشروع استثماري معين، يقابل ذلك أن التمويل الربوي أساسه قدرة المستفيد على سداد أصل الدين وفوائده عند الاستحقاق فقط، وبمعنى آخر فإن التمويل الإسلامي ظاهرة مرتبطة بالدورة الإنتاجية للسلع والخدمات.

<sup>6</sup> محمد الفاتح المغربي، التمويل والاستثمار في الإسلام، الأكاديمية الحديثة للكتاب الجامعي، القاهرة، الطبعة الأولى، 2018، ص10.

<sup>7</sup> اسماعيل نسرين، دردوري لحسن، تفعيل التمويل الإسلامي بالجزائر في ظل تجارب بعض الدول العربية (السودان وماليزيا نموذجا)، مجلة الاقتصاد والمالية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، المجلد 6، العدد 01، سنة 2020، ص79.

### خامسا: صيغ التمويل الإسلامي

تتعدد صيغ التمويل في البنوك الإسلامية بما يتوافق مع طبيعة المشروع من جهة، ورغبات واحتياجات المتعاملين من جهة أخرى، ويمكن تقسيمها على النحو التالي:

#### 1) صيغ التمويل القائمة على الملكية: يندرج ضمنها كل من<sup>8</sup>:

- التمويل بالمضاربة: هي اتفاق بين طرفين بحيث يقدم أحدهما المال والآخر الجهد في استثمار ذلك المال، فيسمى الأول رب المال والثاني رب العمل، على أن يكون ربح ذلك بينهما على حسب ما يشترطان، أما الخسارة فتكون على صاحب المال وحده، ولا يتحمل عامل المضاربة شيء منها، مقابل ضياع جهده وعمله ما دام ذلك لم يكن عن تقصير أو إهمال.
- التمويل بالمشاركة: هي اتفاق بين طرفين أو أكثر على القيام بنشاط استثماري، ويكون رأس المال والربح مشتركا، فالتمويل بالمشاركة يعني إصدار وثائق متساوية القيمة لاستخدام حصيلتها في إنشاء مشروع، أو تطوير مشروع قائم، أو تمويل نشاط على أساس عقد من عقود المشاركة، ويصبح المشروع أو أصول النشاط ملكا لحملة الصكوك في حدود حصصهم، وتدار الصكوك على أساس الشراكة، وذلك بتعيين أحد الشركاء لإدارتها أو غيرهم بصيغة الوكالة بالاستثمار.
- التمويل بالمزارعة: هي نوع من الشراكة الزراعية لاستثمار الأرض يتعاقد عليها مالك الأرض والعامل أو المزارع، على أن تكون الأرض والبذور من المالك، والعمل من المزارع، والمحصول بنسبة يتفقان عليها، أي أنها معاملة على الأرض بحصة من نمائها.
- التمويل بالمساقاة: هي وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها لاستخدام حصيلتها في سقي أشجار مثمرة، والإنفاق عليها، ورعايتها على أساس عقد المساقاة، ويصبح لحملة الصكوك حصة من الثمرة وفق ما حدده العقد.

#### 2) صيغ التمويل القائمة على المديونية: يندرج ضمنها كل من<sup>9</sup>:

- التمويل بالمرابحة: لغة: مفاعلة من الربح وهو النماء، ويقصد بها كذلك الزيادة، اصطلاحا: هي بيع الشخص ما اشتراه بالثمن الذي اشترى به مع زيادة ربح معلوم، ولقد اختلف الفقهاء في تعريفها

<sup>8</sup> خولة عزاز وسعيدة ممو، مرجع سبق ذكره، ص 31.

<sup>9</sup> يوسفات علي، عبد الرحمان عبد القادر، التمويل في البنوك الإسلامية عوائده وضوابطه، مجلة دراسات اقتصادية،

جامعة زيان عاشور، الجلفة، العدد 1، المجلد 21، نوفمبر 2019، ص ص 14-15.

فهي عند البعض البيع برأس المال وربح معلوم، وقال البعض الآخر هي أن يذكر البائع للمشتري الثمن الذي اشترى به السلعة ويشترط عليه ربحاً بالدينار أو الدرهم، إذن المرابحة هي بيع السلعة بالثمن الذي اشترت به مع زيادة ربح معلوم للطرفين وهي جائزة شرعاً.

- **التمويل بالسلم:** أو السلف هو عقد بيع يعجل فيه الثمن ويؤجل فيه المبيع، فهو بيع آجل بعاجل، ويعرف أيضاً على أنه عقد يقوم على مبادلة عوضين أولهما حاضر وهو الثمن، والثاني مؤجل وهو الشيء المسلم فيه، فالسلم هو بيع يعجل فيه الثمن ويتأخر فيه المبيع، فهو عكس البيع لأجل الموصوف في الذمة بصفات محددة إلى أجل معلوم.

- **التمويل بالإستصناع:** يعرف على أنه عقد على مبيع في الذمة، يشترط فيه العمل على وجه مخصوص، فالإستصناع هو عقد من عقود التمويل الإسلامي بمقتضاه يتم صنع السلع وفق الطلب بمواد من عند الصانع بأوصاف معينة، وبثمن محدد يدفع حالاً أو مؤجلاً أو على أقساط، في هذا العقد يسمى المشتري مستصنعا، والبائع صانعا، والشيء محل العقد مستصنعا فيه، والعوض يسمى ثمناً.

- **التمويل بالإجارة:** بكسر الهمزة هي بيع المنافع، وشرعاً هي بيع نفع معلوم بعوض معلوم، تعرف الإجارة على أنها عقد على منفعة مباحة معلومة، مدة معلومة، من عين معلومة أو موصوفة في الذمة، أو عمل بعوض معلوم، وتعرف على أنها عقد إيجار بين طرفين فالطرف الأول هو المؤجر (المصرف)، الذي يحتفظ بحق ملكية الأصل الرأسمالي المؤجر، أما الطرف الثاني فهو المستأجر الذي سينتفع بالأصل المؤجر بدون أن يكون مالكه، في المقابل دفعه مبلغ الإيجار المتفق عليه دورياً.

المبحث الثاني: ماهية صيغة الإجارة ومشروعيتها

في هذا المبحث سنتعرف على الإجارة ومدى مشروعيتها، شروط عملها، ونتناول أركان عقد الإجارة وأنواعها.

أولاً: تعريف الإجارة

- الإجارة لغة: مشتقة من الأجر، والأجر في اللغة له معنيان الكراء والآخرة على العمل والخير، قال ابن فارس الحمزة: والجيم والراء أصلان يمكن الجمع بينهما بالمعنى، فالأول الكراء على العمل، والثاني حير العظم الكسير، فإما الكراء فالآخرة، وأما خير العظم فيقال منه: أحررت اليد، فهذان الأصلان، والمعنى الجامع بينهما أن أجرة العامل كأنها شيء يجير به حالة فيما لحقه من كد فيما عملها<sup>10</sup>.

- الإجارة اصطلاحاً: تملك منفعة معلومة زمناً معلوماً، بعوض معلوم، وفصل بعضهم فقال عقد على منفعة مباحة معلومة، مدة معلومة من عين معينة أو موصوفة في الذمة، أو على عمل معلوم بعوض معلوم. ويطلق بعض العلماء الكراء على الإجارة والعكس، وفرق بعضهم تصنيع ابن عرفة، فخص الإجارة بالتعاقد على منافع الناس والمنقولات، والكراء في العقد على منافع العقارات ونحوها<sup>11</sup>.

ثانياً: مشروعية الإجارة

دل على مشروعية الإجارة كل من الكتاب والسنة، وفيما يلي سيتم عرض البعض منها:

(1) أدلة مشروعيتها من الكتاب<sup>12</sup>:

<sup>10</sup> بالمنع الصغير، إدارة مخاطر التمويل بصيغة الإجارة في المصارف الإسلامية -دراسة حالة بنك البركة الجزائري، 2016/2017، مذكرة ماستر، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، 2017-2018، ص 08.

<sup>11</sup> سالمى ياسين، الإجارة التمويلية والإجارة المنتهية بالتمليك -دراسة مقارنة بين العقود التقليدية والإسلامية -، مجلة مجاميع المعرفة، المجلد 8، العدد 1، جامعة الجزائر 3، 2022، ص259.

<sup>12</sup> سورة القصص.

قال الله تعالى: "قالت إحداهما يا أبتِ استأجره إنَّ خَيْرَ مَنْ استأجرت القوي الأمين (26) قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتِي هَاتينِ عَلَيَّ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حَجَّجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ(27)"

طلب والد الفتاتين من رسول الله موسى عليه السلام أن يؤجره لرعاية الأغنام بمقابل معلوم، ألا وهو تزويجه أحد ابنتيه، فوافق موسى عليه السلام وهذا دال على جواز الإجارة، ولم يأتي في ديننا ما يحرم ذلك وبالتالي جوازه.

## (2) أدلة مشروعيتها من السنة:

روى البخاري عن أبي هريرة رضي الله تعالى عنه عن النبي صلى الله عليه وسلم، قال: "ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة، رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حرا فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيرا فاستوفى منه ولم يعطه أجره"

وعن ابن عباس رضي الله عنهما قال: "احتجم النبي صلى الله عليه وسلم وأعطى الحجام أجره ولو علم كراهيته لم يعطه" وقوله صلى الله عليه وسلم: "أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه"

وأخرج البخاري عن عبد الله بن عمر رضي الله عنهما عن النبي صلى الله عليه وسلم أنه قال: "ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة ومن كنت خصمه خصمته، رجل باع حرا فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيرا فاستوفى منه ولم يوفه أجره، ورجل أعطى بصفقة يمينه ثم غدر"

ووجه الاحتجاج بهذا الحديث هو أن الله جل وعلا توعّد بأشد الوعيد لمن يقوم باستئجار الأجير ولا يوفيه حقه، هذا ما يؤكد ويستلزم مشروعية الإجارة.

## (3) أدلة مشروعيتها من الاجماع والقياس<sup>13</sup>:

- الاجماع:

<sup>13</sup> موفق تركي زيدان، حكم الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الاسلامي، مجلة الجامعة العراقية، العدد 24-2، 2021،



فقد أجمعت الأمة على مشروعية الإجارة، ولم يخالف في ذلك إلا ما يروى عن عبد الرحمن بن الأصم، من أنه قال عدم جواز الإجارة.

قال موفق الدين ابن قدامة: " وأجمع أهل العلم في كل عصر وكل مصر على جواز الإجارة، إلا ما يحكى عن عبد الرحمن بن الأصم أنه قال: لا يجوز ذلك؛ لأنه غرر، يعني أنه يعتقد على منافع لم تخلق، وهذا غلط لا يمنع انعقاد الإجماع الذي سبق في الأعصار وسار في الأمصار".

#### - القياس:

عقد الإجارة يقاس على عقد البيع في جوازه، حيث أن البيع عقد على الأعيان، والإجارة عقد إلى المنافع، والحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان، فلما جاز العقد على الأعيان، جاز العقد على المنافع.

قال موفق الدين ابن قدامة: " والعبرة أيضا دالة عليها، فإن الحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان، فلما جاز العقد على الأعيان، وجب أن تجوز الإجارة على المنافع"

#### ثالثا: شروط الإجارة

هناك شروط عدة ضابطة وحاكمة لعقد الإجارة وهي<sup>14</sup>:

- أن تكون المنفعة مباحة شرعا.
- أن تكون المنفعة معلومة عند التعاقد، تنتفي معه الجهالة المؤدية إلى النزاع.
- إذا كانت المنفعة المعقود عليها قابلة للامتداد والبقاء لا يكفي ذكر اسمها لتحديد مقدارها، ووجب المام العلم بها، وذكر مدتها حتى تكون معيارا لها.
- أن تكون المنفعة مقدورة التسليم بالقدرة على تسليم محلها، وهو العين المؤجرة لذلك لا تصح إجارة العين المرهونة والداية الضالة.
- ألا يكون بمحلها عيب يخل بالانتفاع أو يمنعه.

<sup>14</sup> كوديد سفيان، بن منصور عبد الله، تمويل الإجارة المنتهية بالتمليك في البنوك الإسلامية، المؤتمر العلمي الثاني: الخدمات المصرفية الإسلامية بين النظرية والتطبيق، جامعة عجلون الوطنية، الأردن، 15/5/2013-16، ص7.

- أن يكون محل المنفعة معروفا للمستأجر عند العقد، بأن يكون قد رآه، فإن لم يكن رآه يلزم العقد عند رؤيته، وللمستأجر فسخه عند رؤيته محل عقد الإجارة قد يكون منفعة عين وقد يكون عمل عامل.
- سلامة العين المؤجرة عند حدوث عيب يخل بالانتفاع بها.

#### رابعاً: أركان عقد الإجارة

يقوم عقد الإجارة على أربعة أركان أساسية هي<sup>15</sup>:

- **العاقدان**: هما المؤجر، وهو المالك الذي يؤجر العين موضع الانتفاع. والمستأجر، وهو المنتفع بالعين مقابل عوض.
- **المنفعة**: هي موضوع العقد سواء كانت منفعة الأعيان أو الأبدان حسب الأحوال، ويجب أن تكون مشروعة ومباحة ومحددة ومعلومة.
- **قيمة العقد**: هي العوض أو الأجرة التي يدفعها المستأجر مقابل المنفعة التي سوف يحصل عليها من الأعيان أو الأبدان، ويجب أن تكون محددة ومعلومة.
- **صيغة العقد**: هو ما يرد من نصوص في العقد تظهر إرادة الطرفين في عملية الإجارة، فعلى سبيل المثال يقول المستأجر: أجرني في هذا... فيقول المؤجر قبلت ذلك، أو أجرتك إياه.

#### خامساً: أنواع الإجارة

تنقسم الإجارة بالنسبة للمصارف الإسلامية إلى صنفين:

#### (1) التأجير التشغيلي<sup>16</sup>:

يعتبر هذا الأسلوب العادي، حيث يقوم المصرف الإسلامي باقتناء موجودات وأصول مختلفة تتلاءم وتتماشى مع حاجيات العديد من المستخدمين. فيقوم بإجارة هذه الأعيان للجهات الراغبة في الانتفاع بها خلال مدة محددة يتم الاتفاق عليها، مع التزامه بكافة أعمال الصيانة وجميع الإصلاحات التي تلحق بهذه الأعيان،

<sup>15</sup> حسين حسين شحاتة، المصارف الإسلامية بين الفكر والتطبيق، دار النشر للجامعات، القاهرة، 2009، ص ص 86-87.

<sup>16</sup> بوحساية أشواق، دور صيغة الإجارة في تمويل مشاريع البنى التحتية دراسة حالة بنك إسلامي للتنمية ومصرف السلام خلال الفترة 2018-2021، مذكرة ماستر، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2022-2023، ص ص 14-15.

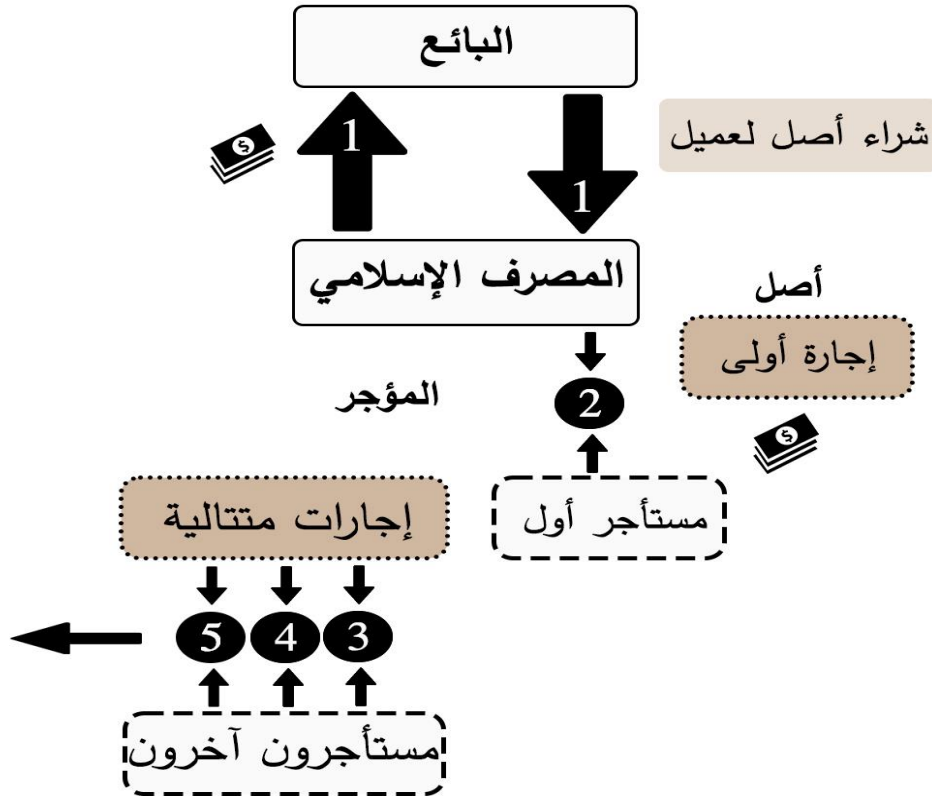
## الفصل الأول: دراسة نظرية حول الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية

ومع انقضاء المدة تعود الأعيان المؤجرة إلى حيازة البنك الذي يعيد تأجيرها مرة أخرى سواء لنفس الجهة بعقد جديد، أو البحث عن مستخدم آخر يرغب في إيجارها.

وتنقسم الإجارة التشغيلية إلى قسمين:

- إجارة معينة: وهي الإجارة التي يكون محلها عقارا أو عينا معينة بالإشارة إليها.
- إجارة موصوفة بالذمة: وهي الإجارة الواردة على منفعة موصوفة بصفات يتفق عليها، مع التزامها في العامة، كسيارة أو سفينة الغير معينة لكنها موصوفة وصفا يمنع التنازع فيه.

الشكل رقم "01": آلية عمل الإجارة التشغيلية في المصارف الإسلامية.

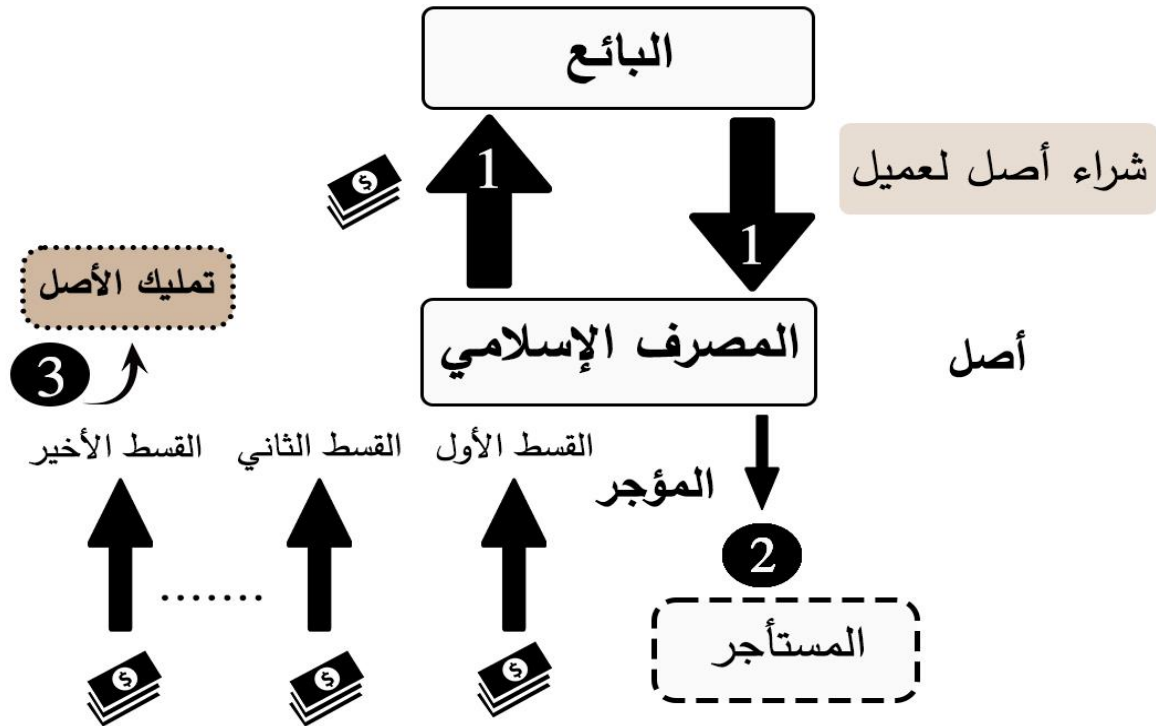


المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على المعلومات المحصلة من الدراسة.

(2) الإجارة المنتهية بالتمليك<sup>17</sup>:

في هذا النوع من التأجير يتم تمليك منفعة الأصل خلال مدة التأجير للمستأجر، مع وعد من المالك بتمليك الأصل للمستأجر في نهاية مدة التأجير بسعر السوق في وقته، أو بسعر رمزي، أو بدون مقابل. والوعد بتمليك الأصل للمستأجر في نهاية مدة التأجير بسعر رمزي هو المطبق في المصارف الإسلامية، تتميز الإجارة المنتهية بالتمليك بطول مدة التأجير وارتفاع أقساط التأجير.

الشكل رقم "02": آلية عمل الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية.



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على المعلومات المحصلة من الدراسة.

<sup>17</sup> قندوز خالد بن الوليد ورزيق كمال، واقع التمويل الإسلامي في الدول العربية، مجلة البديل الاقتصادي، العدد 08، البلدة، 2017، ص 13.

المبحث الثالث: ماهية الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية

إن الإجارة المنتهية بالتملك من أهم الصيغ التمويلية التي تعمل بها المصارف الإسلامية، لمزاياها العديدة التي تسهل العمليات الاستثمارية والتموية.

أولاً: نشأة عقد الإجارة المنتهية بالتملك وتطوره

نشأ هذا العقد عام 1846م في إنجلترا، حيث ظهر هذا العقد أول مرة حين قام أحد تجار الآلات الموسيقية ببيع هذه الآلات مع تقسيط أثمانها إلى عدة أقساط، بقصد رواج مبيعاته، ولكي يضمن حصوله على كامل الثمن لم يلجأ إلى الصورة المعتادة لعقد البيع، وإنما أبرم العقد في صورة إيجار مع حق المستأجر في تملك الآلة باكتمال مدة الإيجار، والتي معها يكون البائع قد استوفى كامل الثمن المحدد لها، ثم بعد ذلك انتشر هذا العقد وانتقل من الأفراد إلى المصانع، وكان أول المصانع تطبيقاً لهذا العقد، مصنع الحياكة في إنجلترا، حيث كان يقوم بتسليم منتجاته إلى عملائه في شكل عقد إيجار، يتضمن إمكانية تملك الآلات المؤجرة بعد تمام سداد مبلغ معين على عدد من الأقساط، تمثل في الحقيقة ثمنها<sup>18</sup>.

انتشر هذا العقد وانتقل من الأفراد إلى المصانع، بصفة خاصة من قبل شركات السكك الحديدية، ثم ازدادت أهمية هذا العقد بامتداده إلى شركات المقاولات وغيرها. ثم ظهر عقد LEASING في الولايات المتحدة الأمريكية عام 1953، بعد ذلك انتقل هذا العقد إلى الدول الإسلامية من خلال البنوك الإسلامية، التي جعلت الإيجار المنتهي بالتملك جزءاً من العمليات الأساسية التي تقوم بها، ومن البنوك التي طبقت هذا العقد بنك ماليزيا الإسلامي، وقام بنك مصر إيران للتنمية بالاشتراك مع هيئة التمويل الدولية وشركة مانوفا كيتشورز ليزينج الأمريكية في تأسيس شركة متخصصة في الإيجار المنتهي بالتملك في مصر، وطبقه أيضاً بيت التمويل الكويتي، ومنذ تطبيق عقد الإيجار المنتهي بالتملك وحتى عام 1410هـ استفاد من هذا العقد أكثر من عشرين دولة إسلامية<sup>19</sup>.

<sup>18</sup> سعادة دنيا وشعاب ميساء، مرجع سبق ذكره، ص 30.

<sup>19</sup> فانت أحمد محسن العوامي، ضوابط التأجير المنتهي بالتملك في الفقه الإسلامي، ماجستير في الدراسات الإسلامية، جامعة المدينة العالمية، 1433هـ-1434هـ، ص 23.

ثانياً: تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك

عرفت الإجارة المنتهية بالتمليك العديد من المفاهيم والتعريفات، من بينها:

- عرفها الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية على أنها وسيلة تمويلية تجمع بين صيغة البيع وصيغة التأجير، وتقوم على أساس اتفاق طرفين على بيع أحدهما للآخر سلعة معينة ويحددان قيمتها تحديداً نهائياً. فتنقل ملكية السلعة المباعة إلى المشتري الجديد مباشرة، ولكن تظل العلاقة بينهما محكومة بقواعد عقد الإجارة، لحين إتمام المشتري سداد الأقساط الإيجارية التي تعادل قيمة ثمن المبيع المنفق عليه، هذا في التأجير المنتهي بالتمليك لا في جميع صيغ التأجير، عند ذلك تنتقل ملكية السلعة نهائياً إلى المشتري ويصبح له كامل الحقوق عليها، ومن ثم إذا حدثت أسباب معينة تؤدي إلى فسخ العقد وإنهاء هذه العلاقة، يكون من حق البائع الاحتفاظ بملكية السلعة ويكون المشتري قد انتفع بالسلعة في مقابل القيمة الإيجارية المدفوعة، أي أن السلعة تنتقل بالفعل منذ بدء العلاقة إلى المشتري للانتفاع بها انتفاعاً كاملاً مقابل القيمة الإيجارية المدفوعة إلى البائع<sup>20</sup>.
- عرفها خالد الحافي بأنها عقد بين طرفين يؤجر أحدهما للآخر سلعة أو عقاراً مقابل أجره معينة، يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة معينة، تنتقل بعدها ملكية السلعة إلى المستأجر عند سداده لآخر قسط بعقد جديد<sup>21</sup>.
- الإجارة المنتهية بالتمليك هي التي تنتهي بخيار الشراء، حيث تعطي العميل الحق في شراء الأصل بسعر متفق عليه مسبقاً في نهاية فترة الإجارة، تتكون من عقدين منفصلين وهما عقد الإجارة وآخر للبيع، عند انتهاء فترة الإيجار يدخل المؤجر عندئذ في عقد البيع مع المستأجر لبيع الأصل بسعر متفق عليه مسبقاً<sup>22</sup>.

<sup>20</sup> محمد مروان شموط، محاسبة الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية في ضوء المعايير الصادرة عن الأيوبي مقارنة بالمعيار الدولي IFRS 16، ماجستير في المصارف الإسلامية، جامعة كاي، 2020، ص 32-33.

<sup>21</sup> عمر مونة، عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 11، غرداية، 2011، ص 255.

<sup>22</sup> Keon Chee and Daud Vicary Abdullah, ISLAMIC FINANCE WHY IT MAKES SENSE (FOR YOU), Mrshall Cavendish Business, 2013,

ثالثا: خصائص الإجارة المنتهية بالتملك

تتميز الإجارة المنتهية بالتملك من وجهة نظر الشريعة الإسلامية بالآتي<sup>23</sup>:

- تتطلب الإجارة المنتهية بالتملك إطفاء كاملا لقيمة الأصل أو جزء منه خلال فترة العقد، ولذلك تسمى بالإجارة الرأسمالية، أي أن مجموع دفعات الإجارة المتعاقد عليها ستغطي كامل تكلفة الأصل أو جزء منه، وتحقق للمؤجر عائدا مناسباً على رأسماله المستثمر؛
- يتحمل المستأجر جزءاً من النفقات المتعلقة باستعمال الأصل كالصيانة التشغيلية والدورية، أما الصيانة الأساسية والتي يتوقف عليها بقاء المنفعة فتقع على المؤجر؛
- يتحمل المؤجر أيضاً أقساط التأمين والضرائب العقارية خلال فترة الإجارة، لأنه لا يزال المالك للأصل؛
- عقد الإجارة المنتهية بالتملك عقد لازم لكن يمكن إلغاؤه بموافقة طرفيه، كما يحق للمستأجر الانفراد بنفسه في حالة الهلاك الكلي أو الجزئي للأصل من دون تعد أو تقصير منه؛
- استهداف التملك بعد انتهاء مدة الإجارة فالمستأجر يكون مخييراً بين أن يعيد الأصل للمؤجر أو يملكه.

رابعا: ضوابط الإجارة المنتهية بالتملك

تحتاج الإجارة المنتهية بالتملك عدة ضوابط، يجب مراعاتها حتى تكون سليمة ومقبولة شرعاً،  
منها<sup>24</sup>:

- أن يتم العقد على عقد الإجارة العادية.
- أن تكون مدة الإجارة محددة ومعلومة.
- أن يكون ثمن الإيجار مناسباً للسلعة، طبقاً لنظام العرض والطلب في المكان والزمان، اللذين تم فيهما العقد ومناسباً لحجمها، ودرجة المنفعة التي يمكن الانتفاع منها.

<sup>23</sup> سالمى ياسين، الإجارة التمويلية والإجارة المنتهية بالتملك - دراسة مقارنة بين العقود التقليدية والإسلامية - مجلة مجاميع المعرفة، المجلد 8، العدد 1، جامعة الجزائر 3، 2022، ص ص 260-261.

<sup>24</sup> إدريس بن عمر المانع، الاستثمار وتطبيقاته في المصارف الإسلامية، دار التعليم الجامعي، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2021، ص ص 219-220.

- أن يتحمل كل من الطرفين، التبعات والمسؤوليات التي تخص كل منهما.
- أن يقترن بالعقد وعد بالهبة، أو بالبيع، بعد انتهاء مدة الإجارة بالثمن المناسب لذلك كله أيضاً، ووعد بالشراء.
- أن يعقد عقد جديد للبيع، مستقل عن عقد الإجارة، ويكون هذا العقد بعد انتهاء مدة الإجارة، وبعد الاتفاق على ثمن البيع، وكيفية دفعه عاجلاً أو آجلاً في أقساط، ومدة التقسيط.
- أن تحدد مدة معلومة جديدة لدفع القيمة، أو بقية القيمة المتفق عليها بين الطرفين، أو على أقساط أخرى.
- أن تسجل السلعة باسم المشتري، كما يسجل حق الطلب على السلعة للبائع، على أنها رهن للدين.
- أن يكون لأحد الطرفين الحق في عدم تنفيذ الوعد بالبيع أو بالشراء بموافقة الآخر، لأنهما كانا متواعدين على ذلك، والمسلمون عند شروطهم، ما لم تحل حراماً، أو تحل حلالاً.
- أن تكون السلعة المتفق على إجارتها، أو بيعها مملوكة للمؤجر، أو للبائع وقت البيع.
- أن يكون الوعد بالبيع أو بالإجارة، أو غيرهما من العقود والتصرفات ملزماً لمن صدر منه.

#### خامساً: أنواع وصور الإجارة المنتهية بالتمليك

##### 1) أنواع الإجارة المنتهية بالتمليك<sup>25</sup>:

##### - البيع وإعادة الاستئجار:

يعد البيع وإعادة الاستئجار نوعاً من أنواع الإجارة المنتهية بالتمليك، لأنه يتطلب إطفاء كاملاً لقيمة الأصل، ويتم هذا النوع من الإجارة عندما تملك المنشأة أرضاً أو عقاراً أو تجهيزات معينة، ومن ثم تقوم ببيعها إلى مؤسسة تمويلية وفي الوقت ذاته تتعاقد مع هذه المؤسسة على استئجار الأصل منها للاستمرار في استعماله لمدة زمنية معينة وضمن شروط معينة. حيث تقدم المنشأة المستأجرة (البائعة) إلى المؤسسة التمويلية المؤجرة دفعات إجارة تشمل في مجموعها الثمن المدفوع للأصل، بالإضافة إلى تحقيق عائد مناسب للمؤجر. أما المؤسسة التمويلية فتدفع القيمة السوقية للأصل، ومن أهم ميزات البيع وإعادة الاستئجار أن

<sup>25</sup> مكرم محمد صلاح الدين مبيض، الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 بالمقارنة مع المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 (دراسة تطبيقية في المصارف الإسلامية)، رسالة ماجستير في المحاسبة، جامعة حلب، سوريا، 2010، ص ص 31-32.



المنشأة البائعة تحصل على تدفق نقدي كبير يساوي ثمن الأصل الذي تم بيعه، وتحتفظ في الوقت ذاته بالأصل لديها لاستعماله مما يمنح المنشأة سيولة قد تحتاجها لأغراض أخرى.

- الاستئجار المباشر:

وهو يتيح للمنشأة المستأجرة فرصة الحصول على أصل جديد لا تملكه سابقاً، ويكون المؤجر في هذه الحالة الشركة الصانعة المالكة عموماً للأصل، مثل شركة صناعة الطائرات أو السيارات. ويتم هذا النوع بإتباع الخطوات التالية:

- تقوم المنشأة المستأجرة (أ) بتحديد الأصل الذي ترغب في الحصول عليه فتتفاوض مع المنشأة الصانعة للأصل (ب) حول الـ السعر وشروط التسليم، وأنها ستستأجر هذا الأصل بواسطة منشأة ممولة (ج).
- تقوم المنشأة المستأجرة (أ) بالاتفاق مع الممولة (ج) بأن تقوم الأخيرة بشراء الأصل من المنشأة المالكة (ب)، وتأجيره إلى المنشأة المستأجرة (أ).
- تشترط المنشأة الممولة (ج) بأن يستمر عقد الإجارة حتى تقوم المنشأة المستأجرة (أ) بسداد كامل قيمة الأصل إضافة إلى عوائده (فوائده). وليس للمستأجر الحق بإلغاء عقد الإجارة قبل انتهاء مدته وسداد كامل المبلغ.

- الإجارة المقرونة برافعة تمويل:

تم تطوير واستحداث هذا النوع من الإجارة لتمويل الموجودات التي تتطلب إنفاقاً رأسمالياً كبيراً، ومن أهم خصائصها وجود ثلاثة أطراف في عقد الإجارة عوضاً عن طرفين كما هو متعارف عليه عادة، والأطراف الثلاثة هي المستأجر والمؤجر صاحب الملكية والجهة الممولة، ويقع الاختلاف في دور المؤجر الذي يقوم بشراء الأصل المطلوب بتمويل جزئي 30% مثلاً، ويمول الجزء المتبقي 70% بتمويل طويل الأجل من جهة ممولة، وذلك بضمان رهن الأصل لصالح الجهة الممولة وتخصيص دفعات الإجارة لتسديد دفعات التمويل.

(2) صور الإجارة المنتهية بالتمليك<sup>26</sup>:

للإجارة المنتهية بالتمليك صور عديدة، أهمها تداولها ما يلي:

- الصورة الأولى: أن يكون العقد إيجارا حقيقيا، ومعه بيع خيار الصالح للمستأجر، بأن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة حقيقية يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محدودة في مدة محددة، على أن يكون للمستأجر حق خيار البيع بتملك العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة مقابل دفع المبلغ رمزيا، أو حقيقيا، إلا أنه يشترط في اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة أن يكون لكل من الإجارة والبيع موضوعًا خاصا به، وأن يكون تحديد الثمن الخاص للبيع يشبه مثله إما في أول العقد بخبرة المتخصصين، أو عند انتهاء مدة الإجارة بسعر السوق في ذلك الوقت.
- الصورة الثانية: أن يكون العقد إيجارا حقيقيا، ويكون للمستأجر حق في تملك العين المؤجرة أي وقت شاء، بعقد مستقل منفصل عن عقد الإجارة مقابل دفع المبلغ رمزيا أو حقيقيا بخبرة المتخصصين، أو عند انتهاء مدة الإجارة بسعر السوق في ذلك الوقت.
- الصورة الثالثة: الإيجار إيجارًا حقيقيا، مع الخيار في أحد الأمور الثلاثة بأن يتعاقد المؤجر والمستأجر على إجارة حقيقية، ولكن يعطى حق الخيار للمستأجر في أحد الأمور الثلاثة:
- أن يشتري المستأجر العين المؤجرة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.
- أن يمدد مدة الإجارة.
- أن يتفرغا من عقد الإجارة حيث تعاد العين المؤجرة بعد انتهاء مدة الإجارة إلى المؤجر المالك.
- الصورة الرابعة: الوعد ببيع لاحق بعد عقد الإجارة منفصلا عنها، بأن يصاغ العقد على إجارة حقيقية لمدة معلومة محددة، وأن يتواعد المتعاقدان ببيع هذه السلعة بعقد جديد بعد انتهاء مدة الإجارة مقابل دفع مبلغ رمزيا، أو حقيقيا.
- الصورة الخامسة: الوعد بهبة لاحقة بعد عقد الإيجار بعقد منفصل، وهذا مثل ما سبق أنفا إلا إن المتعاقدين في هذه الصورة قد تعاقدوا على عقد هبة بعد مدة الإجارة وبعد سداد آخر ثمن الإيجار.

<sup>26</sup> Arif Ali Arif and others, Maintenance in theory and practice : Al Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik in case, Journal of Islam in Asia, Volume 15, NO 02, INTERNATIONAL ISLAMIC UNIVERSITY MALAYSIA, December 2018, page 112-113.

- الصورة السادسة: عقد الإجارة مع بيع السلعة، ويشترط فيه ألا يمضي البيع إلا بعد دفع آخر الثمن، فالبيع هنا لم ينعقد أي لم ينفذ، بل إن عقد البيع معلق على دفع آخر الثمن، وصارت هذه الصورة كالذات المحبوسة للثمن أو للإشهاد.
- الصورة السابعة: أن يتعاقد المتعاقدان إجارة، ويبيع السلعة بيعا بانا، ويشترط البائع عدم تصرف المستأجر "المشتري" في العين المؤجرة حتى يفي بالثمن، وفي هذه الصورة عقد البيع مستثناة المنافع. فلا يستطيع المشتري أن يبيعهها، أو يهبها، أو يعيرها، أو نحوه من تصرفاته في العين المؤجرة حتى يعطي ثمنها.

#### سادسا: مزايا وعيوب الإجارة المنتهية بالتمليك

للإجارة المنتهية بالتمليك عدة مزايا وعيوب نذكر من بينها:

#### الجدول "01": مزايا وعيوب الإجارة المنتهية بالتمليك

بالنسبة للمستأجر	بالنسبة للمؤجر	المزايا
يعمل على توفير السيولة من خلال الاستغناء عن إنفاق مبالغ كبيرة لشراء الأصل وهذا بالتوجه الى الإجارة؛	العمل على توفير عائد ملائم ويتم هذا من خلال تأجير الأصول؛	
قد يتجه المستأجر إلى الاستئجار خوفا من مخاطر تقادم الأصل؛	تعتبر الإجارة فرصة لاستثمار أموال المؤجرين (الأصول)، مع وجود قواعد وشروط تعمل على تأمين استرداد أصولهم في حالة المستأجرين بالشروط المتفق عليها.	
تحسين صورة المركز المالي للمؤسسة وذلك عن طريق توفير النقدية الخارجة (في حالة شراء الأصل)؛		
يعمل الاستئجار على الخفض من نسب المديونية.		

الفصل الأول: دراسة نظرية حول الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية

		العيوب
صعوبة اجراء أي تحسينات أو تعديلات على الأصل دون الرجوع والحصول على موافقة الطرف المؤجر؛	خطر تعرض الأصول للهلاك لأسباب تكون خارجة عن إرادة الطرف المستأجر؛	
زيادة تكلفة الاستئجار عن تكلفة شراء الأصل وهذا على المدى الطويل، ففي حالة شراء الأصل تتحمل المؤسسة تكلفة هذا الأخير فقط، بينما في حالة الاستئجار تقوم بتسديد دفعات إيجارية والتي تفوق في اجمالها تكلفة الأصل؛	خطر تعرض الأصول المؤجرة للتقادم التقني؛	
في حالة ما إذا لم تختار المؤسسة تملك الأصل في نهاية مدة الإجارة فإنها لا تحصل على قيمة الخردة في نهاية العمر الإنتاجي (الاقتصادي) للأصل المستأجر؛	خطر انخفاض القيمة السوقية للأصول المؤجرة؛	
يعمل الاستئجار على الخفض من نسب المديونية.	خطر عدم الاستغلال الجيد للأصل وبالخصوص في حالة انخفاض القيمة السوقية له.	

المصدر: من اعداد الطالبتين اعتمادا على مكرم محمد صلاح الدين مبيض، الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 بالمقارنة مع المعيار المحاسبي الدولي رقم 17-دراسة تطبيقية في المصارف الإسلامية، رسالة ماجستير في المحاسبة، جامعة حلب، 2010، ص 29.

المبحث الرابع: الإطار القانوني والتنظيمي للإجارة المنتهية بالتملك في الجزائر

تم تنظيم صيغة الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق جملة من النصوص التنظيمية والقوانين التشريعية، لعدم الوقوع في أي أخطاء.

أولاً: الخصائص التنظيمية للإجارة بالمنتهاية بالتملك في الجزائر

يتسم التأجير التمويلي بملامح تنظيمية هامة، يمكن إيجاز أهمها فيما يلي<sup>27</sup>:

- أنه تأجير أساساً له ذاتية خاصة، ومن ثم فإنه يتميز بما يتوافر فيه من عناصر تتعلق بفكرة الوكالة، والأمانة، وعنصر الوعد بالبيع.
- أنه يقوم على الفصل بين الملكية وحق الحيازة، فالملكية من حق المؤجر، والحيازة من حق المستأجر.
- أن الإيجار واجب الدفع، لذا فالمؤجر يستطيع دائماً أن يسترد العين إذا لم يدفع المستأجر الإيجار.
- أنه يحدد التزامات المؤجر والمستأجر فيوضح عقد التأجير التمويلي التزامات المؤجر، وفي مقدمتها تسليم العين المؤجرة للمستأجر، في حالة تصلح معها أن تفي بما أعدت له من أغراض، وتقديم المخططات اللازمة، والمساعدة في الإشراف على تركيب المعدات وصيانتها، والتأمين عليها.
- العين المؤجرة: تتضمن عقود البيع أو التأجير شروطاً تتعلق بكفاءة أو جودة العين المؤجرة، فإذا كانت تلك العين معيبة، يحكم على المؤجر بدفع تعويض للمستأجر عما أصابه من ضرر.
- التأمين: نظراً لاحتمالية تعرض العين المؤجرة للهلاك أو التدمير وما يترتب على ذلك من خسائر فادحة، لذا فإن المؤجر مطالب بالتأكد من أن التأمين يغطي الضرر غير المعتمد، الذي قد يصيب العين المؤجرة.
- إنهاء عقد التأجير التمويلي: وذلك من خلال النص عادة عند إبرام عقد التأجير على مدة محددة لسريان هذا العقد.

أما بالنسبة للضمانات الممنوحة لكل من المؤجر والمستأجر فهي كما يلي<sup>28</sup>:

<sup>27</sup> محمد عبد الله بريكان الرشيدي، عقد الإجارة المنتهية بالتملك دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية"، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط، 2009/2010، ص ص 33-34.

<sup>28</sup> جلال محفوظ رضا، عقد الإجارة المنتهية بالتملك، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، المجلد 08، العدد 03، ديسمبر 2023، جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر، ص ص 91-93.

## 1 الضمانات الممنوحة للمؤجر:

- يحق للمؤجر أن يقوم بمعاينة العقار في أي وقت شاء، ولا يمكن للمستأجر أن يمنعه من ذلك، وهذا بناء على تعهد كتابي من طرف المستأجر، ويمكن أن يطلب المؤجر من المستأجر تقديم تقارير دورية عن العقار حسب ما اتفق عليه في بنود العقد، ومنه فإن (المؤجر) البنك أو المؤسسة المالية يمكن له أن يقوم بالرقابة الميدانية عن طريق المعاينة، أو بالرقابة المستندية، أو عن بعد عن طريق تقديم تقارير دورية عن حالة العقار.
- لا يمكن للمستأجر تأجير العقار من الباطن دون موافقة كتابية وسابقة من طرف المؤجر.
- يحق للمؤجر فسخ العقد في حالة عدم دفع ثلاث أقساط متتالية للإيجار بعد أجل 15 يوم من استحقاق القسط الثالث، وهذا بعد تبليغه بأية وسيلة كانت مع إشعار باستلام أو تبليغه عن طريق المحضر.
- يمكن للمؤجر فسخ العقد في حالة عدم تنفيذ المستأجر ما اتفق عليه في بنود العقد، أو مخالفة أحد الشروط المتفق عليها.

## 2 الضمانات الممنوحة للمستأجر:

يلتزم البنك أو المؤسسة المالية بصفته المؤجر من تمكين المستأجر (الزبون) من العين المؤجرة للانتفاع بها وعدم التعرض له، وأما عن تبعة الهلاك فتقع على البنك أو المؤسسة المالية بصفته المالك، وهذا يتماشى مع القواعد القانونية أن تبعة الهلاك تقع على المالك وليس الحائز، إلا في حالة الإهمال.

### ثانيا: الالتزامات الناشئة عن عقد الإجارة المنتهية بالتملك في الجزائر

من خصائص عقد الإجارة المنتهية بالتملك أنه ملزم الجانبين، أي يقع على كل طرف سواء المؤجر أو المستأجر، بالالتزام ببند العقد والتي يتم تحديدها في الاتفاقية بينهما والمعدة من طرف البنك أو المؤسسة المالية<sup>29</sup>:

## 1 التزامات المؤجر:

<sup>29</sup> لجلال محفوظ رضا، مرجع سبق ذكره، ص ص 90-92.

- **الالتزام بالتسليم:** أول التزام يقع على المؤجر هو تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر من أجل تمكينه من الانتفاع بها، ويتم ذلك عن طريق تسليم مفاتيح العقار له، وتجدر الإشارة إلى أنه وأثناء تسليم العقار يتم معاينته من طرف المستأجر الذي يشهد بأنه قام بالمعاينة الكاملة للعقار وأنه مطابق مع نفس الخصائص التي تم تدوينها في الطلب المرفق بعقد الإجارة. في حالة تعذر التسليم من طرف المستأجر لفترة تفوق 30 يوم اعتباراً من تاريخ إبرام عقد الإجارة فهنا يحق للمؤجر إلغاء عقد الإجارة.

- **الالتزام بتأمين العقار:** يتعهد المؤجر بتأمين العقار المؤجر باسمه ضد الكوارث الطبيعية، وتبدأ فترة سريان التأمين من بداية عقد الإجارة إلى غاية نهاية مدة الإجارة، وفي حدوث أي حادث على المستأجر إبلاغ المؤجر من أجل الاتصال بشركة التأمين.

- **الالتزام بالصيانة:** يعتبر المؤجر البنك أو المؤسسة المالية أو الشركات التجارية وسيط بين المورد (البائع) والزبون (المستأجر) فهو ملتزم بالصيانة أي يتحمل هذه الإصلاحات من أجل صيانة العين المؤجرة، وهذا متفق عليه شرعاً وقانوناً.

## (2) التزامات المستأجر:

- **الالتزام بدفع الأجرة:** يلتزم المستأجر بدفع الأجرة أو الأقساط الشهرية إلى المؤجر في المواعيد المتفق عليها، ويتم تحديد مبلغ القسط باحتساب مبلغ شراء العقار مع زيادة هامش الربح المتفق عليه، والذي يمتد على طول فترة التمويل المتفق عليها. ويتم تسديد مبلغ القسط لكل شهر من خلال الخصم المباشر من حسابه الإسلامي المفتوح باسمه على مستوى البنك، وفي حالة تأخر في دفع قسط واحد يتعهد المستأجر بدفع غرامات التأخير وتقدر بنسبة 4% من المبلغ، يتم دفعها في أعمال خيرية وتكون تحت رقابة الهيئة الشرعية الوطنية للإفتاء للصناعة المالية الإسلامية، أما في حالة عدم تسجيل تأخر في دفع الأقساط وبالتحديد ثلاث أقساط يصبح باقي المبلغ مستحقاً.

- **الالتزام بالمحافظة:** يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة، وذلك عن طريق القيام بالصيانة الدورية أي القيام بالترميمات الثانوية، ولا يمكن للمستأجر عمل تغييرات أو تعديلات إلا في حالة الاستعجال، وأيضاً لا يمكن له تأجير السكن للغير أي ما يسمى بالتأجير من الباطن إلا بموافقة من طرف المؤجر شريطة أن تكون مكتوبة وقبلية.

- **الالتزام بدفع المصاريف والتكاليف:** يلتزم المستأجر بدفع كل المصاريف والتكاليف المتعلقة بعقد الإجارة، وتشمل تكاليف الموثقين والمحامين وتشمل أيضاً مصاريف تقييم الضمانات العينية

وعمولات تسيير ملف التمويل الخاصة بالإجارة، وكذا تكاليف القضايا التي يمكن أن يرفعها المؤجر قصد تحصيل مبالغ الإجارة.

### ثالثا: التأطير القانوني للإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر

إن غياب الإطار القانوني كان عائقا كبيرا أمام تطور حرفة التمويل التأجيري في الجزائر (الاعتماد الايجاري)، ولهذا السبب جاءت عدة قوانين مؤطرة ومنظمة لهذه الحرفة. إن هذه القوانين والأوامر كانت بمثابة الإطار التشريعي والتنظيمي الذي يحكم صيغة التمويل التأجيري في الجزائر وينظمها، وهو بذلك يدفع هذه التقنية نحو التطور ويشجع التعامل بها، ومن أهم هذه القوانين الأمر رقم 96-09 والمتعلق بالاعتماد الايجاري، الذي جاء فيه تحليل العلاقات بين كل الأطراف المعنية بهذه الصيغة، وجاء فيه على وجه الدقة ما يلي: تعريف عقد التمويل التأجيري وموضوعه الشروط القانونية لإعداد عقد التمويل التأجيري في الجزائر والذي يبين: شروط العقد، مبلغ الإيجار، مدة الإيجار، التعويضات في حالة إلغاء العقد وفسخه والأقساط الإيجارية المتبقية<sup>30</sup>.

### (1) أنواع الاعتماد الايجاري حسب الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الايجاري:

قسم المشرع الجزائري أنواع الاعتماد الايجاري كما يلي<sup>31</sup>:

- **حسب موضوعه:** نظمت المادة 02 كل من الاعتماد الايجاري المالي وهو وسيلة تمويل متوسطة المدى الذي يكون في حالة ما إذا نص العقد على تحويل لصالح المستأجر كل الحقوق، المنافع، المساوئ والمخاطر المرتبطة بملكية الأصل عن طريق الاعتماد الايجاري، والاعتماد الايجاري العملي والذي يكون في حالة ما إذا لم يحول لصالح المستأجر كل الحقوق.
- **حسب طبيعة العقد:** وهناك نوعان، الأول الاعتماد الايجاري المنقول، الذي عرفته كل من المادتان 03 و07 بأنه عقد يمنح من خلاله تأجير مقابل الحصول على ايجارات لمدة ثابتة تكون أصولا متشكلة من تجهيزات عتاد أو أدوات ذات استعمال مهني للمتعامل الاقتصادي، أما الثاني فهو

<sup>30</sup> خوني رابح وحساني رقية، واقع وآفاق التمويل التأجيري في الجزائر وأهميته كبديل تمويلي لقطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، الملتقى الدولي: متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية، جامعة بسكرة، 17-2006/04/18، ص 370.

<sup>31</sup> قايم سارة، الإطار القانوني والتنظيمي لعملية الاعتماد الايجاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 08، العدد 02، 2023/06/03، جامعة محمد لمين دباغين سطيف، ص 367-368.



الاعتماد الايجاري الغير منقول، الذي عرفته المادة 04 بأنه يخص أصولا عقارية مبنية أو ستبنى لسد الحاجات المهنية الخاصة بالمتعامل الاقتصادي.

- حسب جنسية العقد: قسمته المادة 05 إلى اعتماد ايجاري وطني حيث يكون كل من البنك أو المؤسسة المالية والمتعامل الاقتصادي مقيمان في الجزائر، واعتماد ايجاري دولي حيث يكون أحد الطرفين غير مقيم في الجزائر.

## (2) أنواع الأصول التي تصلح محلا للاعتماد الايجاري حسب الأمر 96-09:

إنّ المادة الأولى من الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الايجاري، تبين أنّ الاعتماد الايجاري عملية تجارية ومالية تتعلق بأصول منقولة أو غير منقولة<sup>32</sup>:

- الأصول المنقولة: تم تقسيم الأصول المنقولة إلى فئتين، الأصول المنقولة المادية، وتشمل التجهيزات أو العتاد أو الأدوات ذات الاستعمال المهني، والأصول المنقولة المعنوية، وتشمل المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية، يمنحها البنك أو المؤسسة المالية على شكل تأجير وفق عقد الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة.

- الأصول غير المنقولة: استعمل المشرع الجزائري مصطلح "الأصول غير المنقولة" بدل "الأصول العقارية"، وقسمها الى أصول مشتراه مبنية أو المراد بناءه لصالح المستأجر في عقد الاجارة المنتهية بالتملك.

<sup>32</sup> حسني صلاح الدين، شروط تكوين عقد الاعتماد الايجاري (دراسة مقارنة)، مذكرة ماجستير، جامعة وهران،

2011/2012، ص ص 109-130.

خاتمة الفصل:

في هذا الفصل نستنتج أن المصارف الإسلامية هي مؤسسات مالية تلتزم بتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية في جميع معاملاتها المصرفية، وتعتمد في ذلك على العديد من الأدوات المالية والصيغ التمويلية لتلبية احتياجات عملائها، ومن بين هذه الصيغ تطرقنا لصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك، التي من خلالها يقوم المصرف بشراء أصل يعينه العميل مسبقاً، يأجر المصرف للعميل ذلك الأصل، وبعد أن يسدد جميع أقساط الإيجار تنتقل ملكية الأصل من المصرف للعميل، وبهذا يكون هذا العميل قد استفاد من تمويل بطريقة مشروعة دون اللجوء إلى القروض الربوية المحرمة.

## الفصل الثاني:

دراسة تطبيقية حول الإجارة  
المنتهية بالتمليك في مصرف  
السلام الجزائر - وكالة برج  
بوعريج

إن تطور وتوسع الجانب المصرفي في العالم أدى إلى زيادة وتوسع نطاق البنوك والمصارف، ولاسيما المصارف الإسلامية التي تعتبر جديدة النشأة والانتشار، وهذا راجع إلى تطبيقها لأحكام الشريعة وخلوها من المعاملات المشكوكة.

من بين هذه المصارف نجد مصرف السلام الذي يعتبر من أهمها، مما له من ميزات وخدمات تفيد المتعاملين الاقتصاديين، ومن خلال هذا الفصل عرضنا عمل صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في مصرف السلام الجزائر، وذلك وفق المباحث الآتية:

- المبحث الأول: نبذة عن مصرف السلام الجزائر.
- المبحث الثاني: تطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك لمعدات النقل والعقارات في مصرف السلام الجزائر.
- المبحث الثالث: دراسة حالة الإجارة المنتهية بالتمليك لأصول منقولة (معدات نقل) في مصرف السلام الجزائر - وكالة برج بوعريرج.

### المبحث الأول: نبذة عن مصرف السلام الجزائر

أولاً: التعريف بالمصرف<sup>33</sup>

مصرف السلام الجزائر بنك متعدد المهام والخدمات يعمل طبقاً للقوانين الجزائرية، ووفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية في كافة تعاملاته؛ تم اعتماد المصرف من قبل بنك الجزائر في سبتمبر 2008، ليبدأ مزاولته نشاطه مستهدفاً تقديم خدمات مصرفية مبتكرة .

إن مصرف السلام الجزائر يعمل وفق استراتيجية واضحة تتماشى ومتطلبات التنمية الاقتصادية في جميع المرافق الحيوية بالجزائر، من خلال تقديم خدمات مصرفية عصرية تنبع من المبادئ والقيم الأصيلة الراسخة لدى الشعب الجزائري، بغية تلبية حاجيات السوق، والمتعاملين، والمستثمرين، وتضبط معاملاته هيئة شرعية تتكون من كبار العلماء في الشريعة والاقتصاد.

تتكون شبكة فروع مصرف السلام الجزائر حالياً من 25 فرعاً منتشرة عبر مختلف ربوع الوطن، في انتظار افتتاح فروع أخرى؛ انسجاماً مع رؤية واستراتيجية المصرف التي تسعى إلى توفير وتقريب خدماته المصرفية بمختلف صيغها لمتعامليه وبأفضل جودة.

### ثانياً: أهداف المصرف<sup>34</sup>

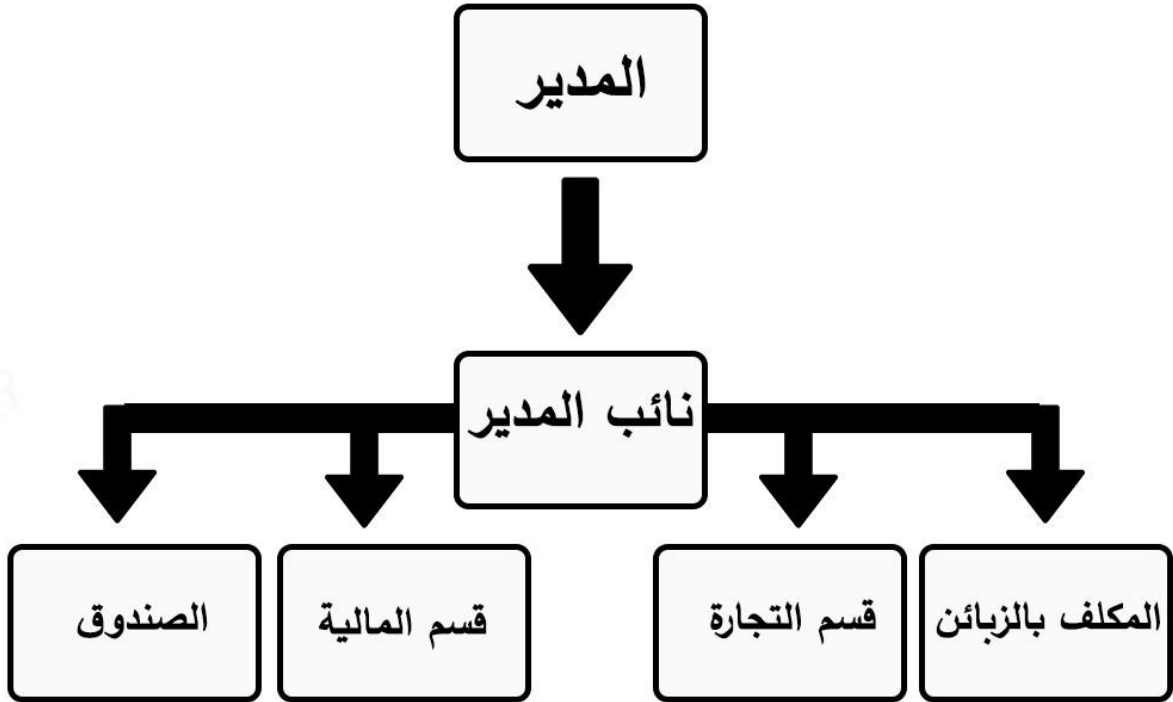
- تعزيز الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية والقوانين والأنظمة السارية المفعول في تنفيذ العمليات المصرفية.
- التحكم في المخاطر المرتبطة بمجال الصيرفة وفقاً للقوانين والإجراءات المعمول بها.
- إرضاء المتعاملين وجعلهم محور اهتماماتنا.
- التحسين المستمر في مجال جودة الخدمات بمنتجات وخدمات مبتكرة.
- تحسين مدة معالجة المعاملات المصرفية.

<sup>33</sup> الموقع الرسمي لمصرف السلام الجزائر <https://www.alsalamalgeria.com>

<sup>34</sup> الموقع الرسمي لمصرف السلام الجزائر <https://www.alsalamalgeria.com>

ثالثا: الهيكل التنظيمي لمصرف السلام الجزائر -وكالة برج بوعريبيج

الشكل رقم "03": الهيكل التنظيمي لمصرف السلام الجزائر -وكالة برج بوعريبيج



المصدر: من اعداد الطالبتين اعتمادا على معلومات مقدمة من طرف المصرف.

المبحث الثاني: تطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك لمعدات النقل والعقارات في مصرف السلام الجزائر

أولاً: الإجارة المنتهية بالتمليك لمعدات النقل في مصرف السلام الجزائر

"السلام إيجار" هو عبارة عن تمويل تأجيري لمعدات للاستخدام المهني مع وعد أحادي الجانب للبيع على أقصى تقدير نهاية العقد، لصالح المستأجر بسعر متفق عليه أصلاً 01 دينار رمزي، يتم اختيار المعدات للاستخدام المهني بحرية من قبل العميل.

(1) المتعاملون بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك لمعدات النقل:

- الشركات الصغيرة والمتوسطة/ الصناعات المتوسطة والصغيرة).
- المهنيين.
- التجار.
- الحرفيين.

"السلام إيجار" يسمح بالحفاظ على سيولة الشركة، والحفاظ كذلك على رأس المال لتمويل احتياجات الاستغلال؛ ويسمح باستبدال وتجديد المعدات، وبالتالي الاستفادة من التكنولوجيات الجديدة والاستجابة لمتطلبات السوق.

(2) مزايا صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك لمعدات النقل:

- صيغة تمويل معتمدة من قبل الهيئة الشرعية للمصرف؛
- اقتناء معدات مع الحفاظ على السيولة؛
- حرية اختيار العتاد والمورد؛
- القدرة على الدفع فوراً للمورد؛
- امتياز الإعفاء من الرسم على قيمة الضريبة المضافة عند الشراء؛
- حق الاستفادة من عدة امتيازات ضريبية؛
- إمكانية تملك المعدات عند نهاية مدة الإيجار مقابل قيمة رمزية؛
- مبلغ التمويل غير محدد.
- مدة التمويل من 03 إلى 5 سنوات.
- الدفع نقداً إلى المورد الخاص بك.

- تأمين الإيجار الثابت طوال فتر العقد.

(3) شروط أهلية صيغة الإجارة المنتهية بالتملك لمعدات النقل:

- تصريح حقيقي للميزانية.

- إثبات سنتين من النشاط المهني على الأقل.

(4) الصيغة الشرعية لصيغة الإجارة المنتهية بالتملك لمعدات النقل:

تخضع صيغ الاعتماد الإيجاري تنظيميا إلى الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري بما لا يخالف الأحكام الشرعية، وتتعلق بأصول منقولة أو غير منقولة موجهة للنشاط التجاري أو المهني أو الحرفي، وتتمثل صيغه حسب نص الأمر المذكور في:

- الاعتماد الإيجاري المالي (إجارة تمليلية).

- الاعتماد الإيجاري العملي (إجارة تشغيلية).

وتعرّف الصيغ المذكورة بأنها صيغ اعتماد إيجاري لأصول منقولة أو غير منقولة بحسب الأصول المتعلقة بها ما إذا كانت عقارية أم منقولة، وتعرّف بأنها وطنية أو دولية بحسب ما إذا كان المتعامل مقيما أو غير مقيم بالجزائر، حيث توصف في الحالة الأولى بالاعتماد الإيجاري الوطني وفي الحالة الثانية بالاعتماد الإيجاري الدولي.

ثانيا: الإجارة المنتهية بالتملك للعقارات في مصرف السلام الجزائر

"ليزبرو للعقار" تمويل بصيغة الإجارة المنتهية بالتملك تسمح باقتناء مقر للنشاط المهني.

(1) مزايا صيغة الإجارة المنتهية بالتملك للعقارات:

- تمويل معتمد من قبل الهيئة الشرعية للمصرف.

- تمويل بدون سقف (في حدود قدرة الاستدانة).

- فترة السداد تصل الى 20 سنة.

- دفعات ثابتة وشهري



- تمويل يصل الى 90% من قيمة العقار .
- الإغفال عن التسديد يصل الى 03 أشهر (في حالة اشغال تهيئة).
- 2) شروط أهلية صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك للعقارات:

إذا توفرت الشروط التالية:

- اثبات سنتين من النشاط المهني على الأقل.
- تصريح حقيقي للميزانية الضريبية.
- توظيف كلي او جزئي لرقم الاعمال لدى مصرف السلام الجزائر .

ثالثا: تطور تمويل إجارة الأصول المنقولة والعقارية في مصرف السلام الجزائر

جدول رقم "02": تطور تمويل إجارة الأصول المنقولة والعقارية في مصرف السلام الجزائر خلال الفترة  
2017-2022 (الوحدة: ألف دج)

2022	2021	2020	2019	2018	2017	
11327318	10599263	7950806	9006385	7173303	3911926	إجارة أصول منقولة
3344835	2796509	4793510	5081941	4030784	3154795	إجارة عقارية

المصدر: من اعداد الطالبتين اعتمادا على بيانات التقارير السنوية لمصرف السلام الجزائر

<https://www.alsalamalgeria.com>

رابعا: آلية الإجارة المنتهية بالتمليك في مصرف السلام الجزائر

- يتقدم العميل للمصرف بطلب للحصول على تمويل وذلك بما يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية.
- يعرض المصرف للعميل صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك مع الشروط والوثائق اللازمة للعقد.

- عند موافقة العميل على الشروط المطلوبة يوقع على وعد بالاستئجار خلال الفترة المتفق عليها سابقا، ويوقع المصرف على وعد بالبيع بعد انتهاء فترة الاستئجار، علما أن الأصل المتفق عليه يكون ملكا للمصرف.
- يؤجر المصرف الأصل للعميل بعقد إيجار، ويقسم مبلغ الإيجار (قيمة الأصل + هامش الربح) على عدة أقساط شهرية طول فترة الإيجار.
- عند انتهاء العميل من دفع الأقساط يقوم المصرف بنقل ملكية العقار للعميل عن طريق عقد بيع وشراء بقيمة رمزية قدرها 1 دينار جزائري.

خامسا: مكونات ملف تمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك في مصرف السلام الجزائر<sup>35</sup>

### (1) الوثائق القانونية:

- نسخة عن بطاقة التعريف الوطنية للمسير
- نسخة عن البطاقة الجنائية.
- نسخة عن السجل التجاري أو عن رخصة النشاط للأنشطة النظامية
- نسخة عن القانون الأساسي والتعديلات ومحضر تعيين أو تفويض الصلاحيات للمسير (بالنسبة للأشخاص المعنوية).
- نسخة عن بطاقة عضوية لمنظمة الأطباء مع قرار الترخيص بفتح عيادة.
- نسخة عن شهادة تأهيل (للمقاولين وشركات الأشغال العمومية).
- نسخة عن قرار تخصيص خط نقل.
- نسخة عن عقد ملكية أو عقد إيجار للمقر الاجتماعي أو المهني.

### (2) الوثائق التجارية:

- فاتورة شكلية محينه للعتاد المطلوب، لصالح مصرف السلام الجزائر.
- Al Salam Bank Algeria pour compte Crédit-preneur (Nom/Raison sociale du client)
- حالة العتاد الصناعي أو عتاد الانتاج أو التحويل المستغل حاليا.
- حالة حضيرة العتاد السيار والعتاد المستغل مع التبشير (بالنسبة لأنشطة النقل والأشغال العمومية)

<sup>35</sup> وثائق مقدمة من طرف المصرف.

- خطة عمل المؤسسة (وضعية الصفقات قيد الإنجاز).

### (3) الوثائق المالية:

- كشف الحساب البنكي للأشهر الستة الأخيرة.
- تصريح بالمدخيل.
- الميزانيات وجدول حساب النتائج الجبائية للسنوات الثلاث الأخيرة مصادق عليه من قبل مصالح الضرائب.
- نسخة عن قرار A.N.D.I مع قائمة المعدات المراد اقتنائها.
- شهادة الوضعية الجبائية وتحبين CNAS، CASNOS، CACOBATPH للأشهر الثلاث الأخيرة.
- دراسة تقنية واقتصادية توقعية لثلاث سنوات لكل مبلغ يفوق 50 مليون دينار جزائري.
- بالإضافة إلى هذه القائمة يجب تعبئة الوثائق المذكورة أدناه والتوقيع عليها:
- نموذج طلب تمويل بصيغة الإجارة.
- ترخيص الاطلاع على مركزية المخاطر لبنك الجزائر.

المبحث الثالث: دراسة حالة الإجارة المنتهية بالتمليك لأصول منقولة (معدات نقل) في مصرف السلام

الجزائر -وكالة برج بوعريرج

أولاً: الخطوات التفصيلية للإجارة المنتهية بالتمليك بمصرف السلام الجزائر

سنتناول دراسة حالة عملية تتعلق بتمويل ايجاري، لمعدات نقل بصيغة الاجارة المنتهية بالتمليك

بمصرف السلام -وكالة برج بوعريرج، وفيما يلي الخطوات الأساسية للعملية التمويلية:

- يتقدم العميل إلى المصرف حاملاً معه الوثائق اللازمة والتي تبين وضعيته القانونية والتجارية والمالية.
- يقدم العميل ملف طلب الاعتماد الايجاري لرئيس مصلحة التمويلات في المصرف.
- يرسل هذا الأخير الملف الى المديرية العامة للمصرف المتواجد مقرها في الجزائر العاصمة.
- تقوم المديرية العامة بدراسة تحليلية لملف العميل، مالياً (رقم أعمالها، احتياطياتها، أرباحها، مجموع الميزانية، حقوق الملكية، الحالة المحاسبية)، اقتصادياً (تقرير الزيارة ودراسة المخاطر)، قانونياً (الحالة الجبائية، السوابق العدلية)، إضافة الى وضعية الالتزامات اتجاه البنوك الأخرى.
- بعد الموافقة على طلب العميل تقوم المديرية العامة بإرسال رخصة تمويل بصيغة الاعتماد الايجاري لوكالة برج بوعريرج تحتوي على معلومات حول التمويل وملاحظات وشروط العملية.
- يبدي مصرف السلام وكالة برج بوعريرج موافقته لتمويل عقد اعتماد ايجاري للأصول المنقولة (معدات نقل)، تكون مساهمة المصرف 70% من المبلغ الإجمالي للتمويل، ويساهم العميل بنسبة 30%، والذي يعتبر هامش جديده.
- يقدر المصرف المبلغ الإجمالي للتمويل، الذي يتضمن كل من (ثمن شراء الأصل، قيمة التأمين، هامش الربح)، وفي حالة أصل مستورد تضاف قيمة التأمين والنقل والرسوم الجمركية الى القيمة الاجمالية.
- يختار العميل الأصل المراد استئجاره، ويوقع على عقد وعد بالاستئجار (عين مؤجرة)، وبموجب هذا العقد يلتزم الواعد باستئجار العين المشار اليها، وذلك حسب الشروط المنصوص عليها في العقد بنسبة 100% من الموعود له، ويتضمن هذا العقد: الموضوع، وصف للعين المؤجرة، بدل الايجار، مدة وأجل السداد وكيفيته، الصيانة، التأمين، التأخير في السداد

- يوقع المصرف على عقد وعد ببيع العين المؤجرة، يتضمن عدة بنود: مضمون الوعد، ثمن البيع (1 دج)، الوفاء بالالتزام، صفة الوعد والزاميته.
- توقيع كل من المصرف (المؤجر) والعميل (المستأجر) على عقد اجارة لأصول منقولة (اعتماد ايجاري) يتضمن 17 مادة وهي:
  - المادة 01: الموضوع
  - المادة 02: تعيين العين المؤجرة وضبط اوصافها (وصف العين، الفاتورة النهائية، الرقم التسلسلي، المورد، القيمة الأصلية للعين المؤجرة).
  - المادة 03: بدل الايجار ومدته وأجل السداد وكيفيته.
  - المادة 04: الضمانات.
  - المادة 05: استعمال العين المؤجرة وصيانتها.
  - المادة 06: حظر التصرف في العين المؤجرة موضوع هذا العقد.
  - المادة 07: حق التفتيش والتقرير.
  - المادة 08: التأمين على العين المؤجرة ومكوناتها.
  - المادة 09: تعهدات الطرف الثاني.
  - المادة 10: التأخير في السداد.
  - المادة 11: فسخ العقد وسقوط الآجال.
  - المادة 12: أحكام عامة.
  - المادة 13: المصاريف والحقوق.
  - المادة 14: المرفقات.
  - المادة 15: حل منازعات.
  - المادة 16: الموطن.
  - المادة 17: نسخ العقد.
- تقسم القيمة الاجمالية للأصل الى عدة أقساط ثابتة ومتساوية، ويتم فتح جدول سداد للعميل مع امضاء سفتجة بإجمالي قيمة الأقساط ضمانا.

## الفصل الثاني: دراسة تطبيقية حول الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام الجزائر - وكالة برج

بوعريرج

- بعد الانتهاء من كل المراحل السابقة يحال الملف لهيئة الفتوى الشرعية، إذا استوفى كل الشروط المطابقة لأحكام الشريعة تتم الموافقة النهائية على العقد.
- عند انتهاء مدة الإجارة وتسديد العميل لكامل الأقساط واستحقاق المصرف لكامل مستحقاته، تتم نقل ملكية الأصل المؤجر من المصرف للعميل بموجب عقد بيع كامل الأركان بسعر رمزي يقدر ب 1دج.

ثانيا: عرض حالة عملية لتمويل معدات نقل بالإجارة المنتهية بالتملك بمصرف السلام -وكالة برج

بوعريرج

سنتناول فيما يلي نموذج عملي لعملية تمويل معدات نقل بالإجارة المنتهية بالتملك بمصرف السلام

- وكالة برج بوعريرج:

### جدول رقم "03": وصف التمويل.

يتضمن الجدول الآتي وصف العملية التمويلية:

وصف التمويل			
المبلغ بالأرقام			10168186.34 دج
المدة	أربعة سنوات	هامش الربحية	11.5%
طريقة الاستعمال	كاملة	التاريخ الأقصى للاستعمال	06 أشهر

يتضمن الجدول الآتي موضوع العملية التمويلية:

### جدول رقم "04": موضوع التمويل.

موضوع التمويل				
اعتماد ايجاري				
العين المؤجرة	المورد	سعر الوحدة	الكمية	قيمة اقتناء
		(دج)		(الأصول (دج)

الفصل الثاني: دراسة تطبيقية حول الإجارة المنتهية بالتمليك في مصرف السلام الجزائر - وكالة برج

بوعريج

4140756.30	01	4140756.30	CHERY	Tiggo 7 pro luxury 1.5TCI+ cvt فاتورة شكلية رقم: DVN025304 محررة في: 07/03/2024
3350084.04	02	1675042.02	SPA SOKON ALGERIE	DFSK K025 فاتورة شكلية رقم: 010/2024 محررة في: 14/01/2024
2010000.00	01	2010000.00	SPA SOKON ALGERIE	DFSK C37 فاتورة شكلية رقم: 011/2024 محررة في: 14/01/2024
667346.00	4	166836.50	SALAMA ASSURANCE	مصاريف التأمين الشامل
10168186.34	القيمة الاجمالية لاقتناء الأصول			

يتضمن الجدول الآتي شروط وضمانات العملية التمويلية:

جدول رقم "05": الشروط والضمانات.

الشروط والضمانات			
01	إمضاء السفتجة بإجمالي قيمة الأقساط: 11060842.42 دج	صافي التسهيلات	إلى غاية الوفاء بكل الالتزامات
02	الكفالة التضامنية للشركاء	صافي التسهيلات	إلى غاية الوفاء بكل الالتزامات

المصدر: وثائق مقدمة من طرف المصرف.

- التعليق حول العملية التمويلية:

تضمنت هذه العملية التمويلية تأجير معدات نقل بقيمة إجمالية قدرها 10168186,34 دج بصيغة الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام الجزائر - وكالة برج بوعريج، لشركة متخصصة في الصناعات الحديدية، ذات رأس مال قدره 53000000 دج.

هذه المعدات هي عبارة عن سيارة من نوع Tiggo 7 pro luxury 1.5TCI+ cvt بقيمة 4140756.30 دج، واثنين من نوع DFSK K025 بقيمة 3350084.04 دج، ووحدة DFSK C3 بقيمة 2010000.00 دج، إضافة إلى مصاريف التأمين الشامل.

قسم المبلغ إلى عدة أقساط لمدة 4 سنوات، وبعد تسديد جميع الأقساط تنتقل ملكية معدات النقل لهذا العميل، ومما سبق ذكره تم التوصل إلى أن هذه العملية كانت مربحة للعميل والمصرف على حد سواء، وذلك أن العميل استفاد من تمويل قدره 70% من المبلغ الإجمالي للتمويل بطريقة مشروعة، دون اللجوء إلى القروض الربوية، أما المصرف فقد حقق هامش ربح قدره 11.5% من إجمالي التمويل.



من خلال الفصل الثاني تعرفنا على مصرف السلام الجزائر، حيث يعتبر مصرفا يعتمد في تمويلاته على الخدمات المالية والصيغ المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، مما يمكنه من تلبية احتياجات زبائنه التمويلية.

يعتمد مصرف السلام الجزائر على صيغة الإجارة المنتهية بالتملك بصفة كبيرة، بسبب كثرة الطلب عليه سواء من الأفراد أو المؤسسات، إما من ناحية الأصول المنقولة مثل السيارات وما إلى ذلك، أو الأصول الغير منقولة مثل توسعة المقر أو منزل، والدفع يكون بأقساط ولهذا لاقت هذه الصيغة هذا الاعجاب الكبير.

الختامة

ختاما يمكننا القول أنّ صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك صيغة تمويلية تلعب دورا هاما في تعزيز الاقتصاد الإسلامي، لما توفره من مميزات تخدم العميل، وتقوم على تلبية احتياجاته المتعلقة بالتمويل والاستثمار في نطاق أحكام الشريعة الإسلامية.

تعتبر الإجارة المنتهية بالتمليك الحل الأفضل للعملاء الذين يرغبون في الحصول على تمويل لشراء عقارات أو معدات أو غيرها من الأصول، وذلك بطريقة سهلة ومرنة تتماشى مع الشريعة الإسلامية دون اللجوء إلى القروض الربوية التقليدية.

لتطبيق هذه الصيغة في المصارف الإسلامية في الجزائر جاءت عدة نصوص تشريعية لتسيير هذه العملية التمويلية، ومن أهم هذه النصوص الأمر رقم 96-09، الذي تضمن جميع الشروط اللازم توفرها لضمان سير العملية.

#### النتائج:

- مما سبق تمكنا من الوصول إلى إثبات صحة الفرضيات وصياغة نتائج هذه الدراسة، وهي كالاتي:
- تعد الإجارة المنتهية بالتمليك نوعا من أنواع الإجارة، إلا أنها تنتهي بتمليك الأصل المستأجر للعميل.
  - النصوص المنظمة للإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر تأتي ضمن الأمر رقم 96-09، الذي يستوفي جميع الشروط القانونية للعقد.
  - تمر العملية التمويلية لصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في مصرف السلام الجزائري بخطوات عديدة، ومنها الحصول على ترخيص من الإدارة المركزية للمصرف، غير أن ذلك يتم في وقت وجيز، ولا يؤثر سلبا على العملية التمويلية.

#### الاقتراحات:

- ضرورة عمل دعاية وتسويق لصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك من قبل المصارف الإسلامية لتوعية الأفراد والمتعاملين الاقتصاديين بمدى سهولة التعامل بها، ولما لها من مميزات تخدم احتياجاتهم.
- توسيع نطاق التمويل عن طريق الإجارة الى مختلف الأصول الأخرى التي تصلح محلا للتمويل بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية.

- 
- نوصي إدارات المصارف الإسلامية على ضرورة التكوين المستمر لموظفيها في مجال المعاملات المالية الإسلامية، ولا سيما فيما يتعلق بقرارات المجامع الفقهية والمنظمات المالية الإسلامية المتخصصة.

#### آفاق الدراسة:

- تحليل الجوانب الشرعية والقانونية لتمويل الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية.
- دراسة مقارنة بين تمويل الإجارة المنتهية بالتمليك وباقي تمويلات الإجارة في المصارف الإسلامية.
- التحديات التي تواجه الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية.

قائمة

المراجع

## المراجع باللغة العربية

## أولاً: الكتب

- إدريس بن عمر المانع، الاستثمار وتطبيقاته في المصارف الإسلامية، دار التعليم الجامعي، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2021.
- حسين حسين شحاتة، المصارف الإسلامية بين الفكر والتطبيق، دار النشر للجامعات، القاهرة، 2009.
- صادق راشد الشمري، العمل المصرفي الإسلامي وأساسياته، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، الجزء الثالث، القاهرة، 2022/07/05.
- عبد الكريم أحمد قندوز، المالية الإسلامية، صندوق النقد العربي، 2019.
- محمد الفاتح المغربي، التمويل والاستثمار في الإسلام، الأكاديمية الحديثة للكتاب الجامعي، القاهرة، الطبعة الأولى، 2018.
- محمد صلاح الكردي، صيغ التمويل الإسلامي المعاصرة ودورها في تنمية التجارة الدولية، دار التعليم الجامعي، الإسكندرية، 2023.

## ثانياً: المذكرات والرسائل الجامعية

## 1- مذكرات الماجستير:

- فاتن أحمد محسن العوامي، ضوابط التأجير المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي، ماجستير في الدراسات الإسلامية، جامعة المدينة العالمية، 1433هـ-1434هـ.
- حسني صلاح الدين، شروط تكوين عقد الاعتماد الايجاري (دراسة مقارنة)، مذكرة ماجستير، جامعة وهران، 2012/2011.
- محمد عبد الله بريكان الرشدي، عقد الإجارة المنتهية بالتمليك دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط، 2009/2010.
- محمد مروان شموط، محاسبة الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية في ضوء المعايير الصادرة عن الأيوبي مقارنة بالمعيار الدولي IFRS 16، ماجستير في المصارف الإسلامية، جامعة كاي، 2020.
- مكرم محمد صلاح الدين مبيض، الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 بالمقارنة مع المعيار المحاسبي الدولي رقم 17-دراسة تطبيقية في المصارف الإسلامية، رسالة ماجستير في المحاسبة، جامعة حلب، 2010.

2- مذكرات الماستر:

- بوحساية أشواق، دور صيغة الإجارة في تمويل مشاريع البنى التحتية دراسة -حالة البنك الإسلامي للتنمية ومصرف السلام خلال الفترة 2018-2021، مذكرة ماستر، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2022-2023.
- بالمنع الصغير، إدارة مخاطر التمويل بصيغة الإجارة في المصارف الإسلامية -دراسة حالة بنك البركة الجزائري 2016-2017، مذكرة ماستر، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2017-2018.
- سعادة دنيا، شعاب ميساء، تطبيقات الإجارة المنتهية بالتمليك في البنوك الإسلامية -دراسة حالة بنك الأردن الإسلامي خلال الفترة 2015-2020، مذكرة ماستر، المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف، ميلة، 2022-2023.

ثالثا: المجالات والملتقيات العلمية:

- هشتان آسية وحرز الله كريم، الأحكام العامة للبنوك الإسلامية، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر الدراسات الدستورية والنظم السياسية، العدد السادس، جانفي 2019.
- قندوز خالد بن الوليد ورزيق كمال، واقع التمويل الإسلامي في الدول العربية، مجلة البديل الاقتصادي، العدد 08، جامعة البليدة، 2017.
- خولة عزاز وسعيدة ممو، صيغ التمويل الإسلامي كآلية لدعم البنوك الإسلامية: دراسة حالة بنك قطر الإسلامي مع الإشارة الى تجربة بنك البركة الجزائري، مجلة الآفاق للدراسات الاقتصادية، جامعة العربي التبسي، العدد السادس، مارس 2019.
- خوني رابح وحساني رقية، واقع وآفاق التمويل التاجيري في الجزائر وأهميته كبديل تمويلي لقطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، الملتقى الدولي: متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية، جامعة بسكرة، 17-18/04/2006.
- قايم سارة، الإطار القانوني والتنظيمي لعملية الاعتماد الايجاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 08، العدد 02-2023، جامعة محمد لمين دباغين سطيف.
- كوديد سفيان، بن منصور عبد الله، تمويل الإجارة المنتهية بالتمليك في البنوك الإسلامية، المؤتمر العلمي الثاني: الخدمات المصرفية الإسلامية بين النظرية والتطبيق، جامعة عجلون الوطنية، الأردن، 15/5/2013-16.
- يوسفات علي، عبد الرحمان عبد القادر، التمويل في البنوك الإسلامية عوائده وضوابطه، مجلة دراسات اقتصادية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، العدد 1، المجلد 21، نوفمبر 2019.
- عمر مونة، عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 11، جامعة غرداية، 2011.

- جلال محفوظ رضا، عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، مجلة ابحاث قانونية وسياسية، المجلد 08، العدد 03، ديسمبر 2023، جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر.
- موفق تركي زيدان، حكم الإجارة المنتهية بالتمليك في الفقه الاسلامي، مجلة الجامعة العراقية، العدد 2-24، 2021.
- اسماعيل نسرين، دردوري لحسن، تفعيل التمويل الإسلامي بالجزائر في ظل تجارب بعض الدول العربية (السودان وماليزيا نموذجا)، مجلة الاقتصاد والمالية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، المجلد 6، العدد 01، 2020.
- سالم ياسين، الإجارة التمويلية والإجارة المنتهية بالتمليك -دراسة مقارنة بين العقود التقليدية والإسلامية -، مجلة مجاميع المعرفة، المجلد 8، العدد 1، جامعة الجزائر 3، 2022.

#### المراجع باللغة الأجنبية

- Arif Ali Arif and others, Maintenance in theory and practice : Al Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik in case, Journal of Islam in Asia, Volume 15, NO 02, INTERNATIONAL ISLAMIC UNIVERSITY MALAYSIA, December 2018.
- Keon Chee and Daud Vicary Abdullah, ISLAMIC FINANCE WHY IT MAKES SENSE (FOR YOU), Marshall Cavendish Business Information Pte Ltd, Singapour, 2013.

#### المواقع الإلكترونية


- <https://www.alsalamalgeria.com>



الملاحق



## الملحق رقم "02": رخصة تمويل بصيغة الاعتماد الإيجاري

<b>رخصة تمويل</b>	
<b>بصيغة الاعتماد الإيجاري</b>	

رقم:	التاريخ:	2024/04/14	الفرع:	برج بوعزيز 3401
اسم المتعامل:	رقم الحساب:		التاريخ:	2024/04/14
مستوى القرار:	لجنة التسهيلات			

وصف التمويل:	المبلغ بالرقم:	10 168 186,34 دج
	المبلغ بالأحرف:	عشرة ملايين ومئة وثمانية وستون ألف ومئة وستة وثمانون دينار جزائري وأربعة وثلاثون سنتيم
المدة:	أربعة (04) سنوات	هامش الربحية: 11,5%
طريقة الاستعمال:	كاملة (X) جزئية	التاريخ الأقصى للاستعمال: 08 أشهر

موضوع التمويل				
اعتماد إيجاري				
المرجع المؤجدة	المورد	سعر الوحدة	الكمية	قيمة القناء الأصول (دج)
TIGGO 7 PRO LUXURY 1,5 TCI +CVT فاتورة شكلية رقم: DVN025904 محزرة في: 07/03/2024	CHERY	4 140 756,30	1	4 140 756,30
DFSK K025 فاتورة شكلية رقم: 010/2024 محزرة في: 14/01/2024	SPA SOKON ALGERIE	1 675 042,02	2	3 350 084,04
DFSK C37 فاتورة شكلية رقم: 011/2024 محزرة في: 14/01/2024		2 010 000,00	1	2 010 000,00
مصاريف التأمين الشامل	SALAMA Assurance	166 836,50	4	667 346,00
القيمة الإجمالية للقناء الأصول				10 168 186,34

رقم	طبيعة الضمانات	القيمة	تاريخ الصلاحية
01	إمضاء المستلحق باجمالي قيمة القساط: 11 060 842,42 دج	صافي التسهيلات	إلى غاية الوفاء بكل الالتزامات
02	الكفالة الضمانية للشركة	صافي التسهيلات	إلى غاية الوفاء بكل الالتزامات

التوقيع	ملاحظات وشروط الاستعمال
	<ul style="list-style-type: none"> <li>هامش ضمان جديدة (التأمينات النقدية): 90% (تلك الرسم على القيمة المضافة).</li> <li>مدة الإيجار: أربعة (04) سنوات</li> <li>طريقة التسديد: القساط شهرية</li> <li>تقديم عقد ملكية / عقد إيجار يبرر المعرف الاجتماعي (لمر مستوفي) على الفرع المتابعة</li> <li>تقديم جدول السداد الضريبي (لمر مستوفي) على الفرع المتابعة</li> <li>المهادة الجبائية محزرة بتاريخ 2024/02/14 دين بقيمة 177 089,72 دج</li> <li>CNAS تقديم جدول الاستفادة من جدول الدفع بالتسديد محزرة بتاريخ 2023/12/26 غير محمية (على الفرع المتابعة)</li> <li>CASNOS مسوطة إلى غاية 2023/12/31</li> <li>تقديم فواتير شكلية لمبالغ المصرف</li> <li>تملك المصرف للمركبات وكاتب التأمين الشامل ضد كل المخاطر يقضي طيلة مدة التمويل</li> </ul>
	عدد الرخصة ثلثي و تعرض الرخصة رقم [redacted] لتاريخ 14/04/2024
	LIMITE N°: [redacted]

الملحق رقم "03": سفتجة

# السفرة تجة

## LETTRE DE CHANGE

Contre la présente Lettre de Change  
 stipulée sans frais et sans profit  
 Veuillez payer la somme indiquée ci-dessous  
 Montant en

مبلغ هذه السفتجة  
 بدون مقابل ولا فائدة ولا ربح  
 في مبلغ بالعملة

Montant en delles: **Et** XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX

مبلغ بالعملة

à l'ordre de: **Al Salam Bank Algeria**

الأمر: مصرف السلام الجزائر

RIB du Trésor رقم الحساب الوطني للمصرف عليه [REDACTED] Lieu de paiement مكان الدفع [REDACTED]	Nom et Prénoms du titulaire titulaire et adresse au Trésor اسم وطول من يملك عليه الدفع [REDACTED]
Lieu de création مكان الإصدار [REDACTED]	Date de création تاريخ الإصدار 16 أفريل 2024
Acceptation قبول [REDACTED]	Domiciliation bancaire العنوان البنكي مصرف السلام الجزائر
Date d'expiration تاريخ الانتهاء [REDACTED]	Nom et Signature du Trésor اسم وتوقيع المصرف AL SALAM BANK ALGERIA مصرف السلام الجزائر

Non pour usage

محل إصدار السفتجة

الملحق رقم "04": عقد إجازة لأصول منقولة

عقد رقم : LD2331100028/2023

**عقد إجازة لأصول منقولة**  
(اعتماد إيجاري)

BRAND  
SALIM BARR  
R.C.C. 2013

بين :  
مصرف السلام الجزائري، شركة مساهمة رأسمالها 20.000.000.000 دج، المكان مقره الاجتماعي، 233 شارع أحمد واكد في إبراهيم الجزائر، والمقره  
السجل التجاري بالجزائر تحت رقم 07 ب 0976530. العمل من قبل السيد تور الدين مازكي مدير فرع بروج اوغرميرج  
من جهة وبشار إليه فيما يلي (المعروف/ الطرف الأول/ المؤجر\*  
والسيد/ الشركة/ شركة مساهمة رأسمال قدره 120000000 دج، والمقره في السجل التجاري تحت رقم :  
07 ب 0976530. المكان مقره (ع) الاجتماعي: المسند بـ 01 شارع 01 رقم 01 والمقره من طرف السيد  
شريف توفيق

من جهة أخرى وبشار إليه فيما يلي (المعتمد / الطرف الثاني / المستأجر\*  
ما دفعه المتعامل حال طلب الاستعارة مع الوعد كهامش ضمان حدية وأمقره  
333.350.73 دج (ثلاثة وثلاثون ألفاً وثلاثمائة وخمسون دينار  
جزائري وثلاثة وسبعون سنتيم) مع احتساب كل الرسوم آجرة لولاية منقولة،  
والآجرة المتبقية، تسدد على أساس آجرات شهرية عددها: 36 ، وبقيتها:  
98.901.88 دج مع احتساب كل الرسوم، كما هو مبين في جدول السداد  
المتفق عليه مع المتعامل، والشرف بهذا العقد والذي يعد جزءاً لا يتجزأ منه.  
يمكن بعد انقضاء السنة الأولى من الإيجار مراجعة الآجرة بناء على تغير معدل  
خصم لدى البنك المركزي.

المادة الرابعة: الضمانات  
شماذا لتسديد لقساط تأجير العين المؤجرة مع كل هذا العقد، قدم الطرف الثاني  
(المستأجر) الضمانات العينية والموالية وأبو الشخصية التالية:  
الكفالة التضامنية للشركاء  
إعطاء سلفة باجمالي قيمة الاقساط ب  
12 296 127 05 دج

المادة الخامسة: استعمال العين المؤجرة وصيانتها  
1 - يلتزم الطرف الثاني باستعمال العين المؤجرة في الغاية المتفق عليها، وبما  
يتفق مع طبيعتها، وفق ما هو محدد في الطلب المشار إليه أعلاه، وبما يسمح به  
القانون، وحده أن يبدل في حلقها عناء الرجل الدهني الحرص، ومن ذلك عدم  
السماح لغير المؤهلين باستعمالها، وكل مخالفة لذلك تفرض حصول التمدد  
والتقصير من قاءه، مما يقيم المسؤولية في حقه.  
2 - يلتزم الطرف الثاني بالتزام بكافة أعمال الصيانة الدورية العادية للعين المؤجرة  
بحسرة تماثلت عليها وعلى سطحها للفرش الذي تم استئجارها من أجله، على أن  
يلتزم بتعويض أية أضرار قد تلحق بها جراء عدم قيامه بالصيانة المذكورة كما  
يؤكد الطرف الأول الطرف الثاني لقيام أعمال الصيانة الرئيسية الخاصة في المبني  
إذابة من الطرف الأول المتلزم بذلك حسب عقد الإيجار والذي يتحمل كافة  
مصاريف الصيانة الرئيسية ويلتزم بسدادها للطرف الثاني  
3 - رغم أن الطرف الأول يملك العين إلا أنه مؤجر وفي حيازة الطرف الثاني  
ولذلك فإنه يعطخ لإيجاره وإشراؤه ومن ثم فإنه يكون مسؤولاً عن أي ضرر يصيب

بالإشارة إلى اتفاقية الحساب التجاري الموقعة بين الطرف الأول والطرف الثاني  
والتي تعبر جزء لا يتجزأ من هذا العقد.  
بالإشارة إلى الأمر 09/96 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالاعتماد  
الإيجاري.  
بالإشارة إلى طلب المتعامل من المصرف، أن يؤجر له العين المسجلة في السادة  
التالية أدناه، في إطار الاعتماد الإيجاري، ووعده باستعمالها.  
وبما أن الطرفين يتعهدان بكامل الأمانة الشرعية والقانونية للعقود، فقد تم الاتفاق  
والتراضي على ما يأتي:

**المادة الأولى: الموضوع**  
أجر الطرف الأول إلى الطرف الثاني العين المبينة أرففاه في كذا من طلب لتحويل  
والوثائق والمستندات المرفقة بهذا العقد والتي تعد جزءاً لا يتجزأ منه، وذلك وفق  
الشروط المنصوص عليها في هذا العقد.  
المادة الثانية: عين المؤجرة وصفها وصيانتها  
يكون وصف العين المؤجرة كما هو محدد في الطلب والوثائق المرفقة والتي تعد  
جزء لا يتجزأ من هذا العقد.

- وصف العين المؤجرة: FIAT TIPO SEDAN MY23
- CITY 1.6 ETORQ 110CH BVA
- قاتورة نهاية رقم: 916020363
- الرقم التسلسلي: ZFACF8AP9P1J006153
- العلامة / المورد: FIAT EL DJAZAIR SPA
- القيمة الأصلية للعين المؤجرة: 2,801,266 6 دج

المادة الثالثة: أجل الإيجار ومدة الإجازة السنوية  
مدة الإجازة الإجمالية: 36 شهراً، كما هو مرفق بـ 01 تدارك: 01 شهراً تبدأ  
من تاريخ تسليم العين، وقد حددت الآجرة الإجمالية لهذا العقد بـ  
3.893.818.5 دج (ثلاثة ملايين وثمانمائة وثلاثة وتسعون ألفاً وثمانمائة  
وخمسة عشر دينار جزائري وخمسون سنتيم) مع احتساب كل الرسوم بخر

الفر حسب استخدامه أو اتصاله.  
 4 - يحظر الطرف الأول بكتابة الأسماء على الأوراق التجارية بحرية  
 منها، وذلك بمجرد حصولها.  
 5 - إذا لحق بالعين المؤجرة أي هلاك أو تلف كلي يمنع استعمالها في العرض  
 الذي أجزت من أجله، سبب تعدي الطرف الثاني أو قصوره أو مخالفة لشروط  
 هذا العقد، فإن المالك يفسخ عقد وقوع الهلاك أو التلف، ويلزم الطرف الثاني  
 بالتعويض عن الأضرار التي لا يغطيها مبلغ التأمين، أما إذا كان الهلاك أو التلف  
 بعلة الموجر أو بقوة قاهرة أو بسبب أجنبي فإن المستأجر لا يلزم بالتعويض عن  
 نقص مبلغ التأمين عن مقدار الضرر الذي أصاب الطرف الأول بسبب الهلاك أو  
 التلف.

وإذا ملكت العين المؤجرة ملكاً كتابياً التمتع العقد واستحق الموجر مبلغ التأمين  
 وتلزم المستأجر الأجرة الثابتة قبل الهلاك دون ما بعد الهلاك.  
 وإذا كان الهلاك بسبب من جانب المستأجر التزم بدفع الفرق بين مبلغ التأمين  
 ورصيد الأجرة غير المدفوع.

**المادة السادسة عشر: حظر التصرف في العين المؤجرة بوضع هذا العقد**

1 - لا يجوز للطرف الثاني بدون الحصول على موافقة المحطة المسبقة من  
 الطرف الأول أن يدخل أي إضافات أو تغييرات أو تبدلات إلا في الحالات  
 الطارئة التي تتطلب إضافة أو تعديل أو تغيير جزء من العين المؤجرة على أن يمسح  
 الطرف الثاني المسؤولية عن أي أضرار بسبب ذلك، وبشرطية إشارات أو تعليمات  
 مأثورة فيها أو التي تمت في الحالات الطارئة مهما ثبتت قسماً تابعة في ملكيتها  
 للعين المؤجرة التي أضيفت عليها، وذلك ما لم يطلب الطرف الأول من الطرف  
 الثاني إعادة العين المؤجرة إلى حالتها الأولى.  
 2 - لا يجوز للطرف الثاني أن يتصرف في العين المؤجرة بأي نوع من التصرفات  
 القانونية كالتأجير العين من المالك أو بقدها بأي شيء آخر، إلا بعد الحصول  
 على موافقة الطرف الأول المحطة المسبقة.

**المادة السابعة: حق المالك في التفتيش والتفتيش**

1 - يلزم الطرف الثاني بأن يسمح للطرف الأول أو لأي شخص يصرح به من قبله  
 بالدخول في جميع الأوقات المناسبة إلى العين المؤجرة وذلك بغرض التفتيش  
 عليها ومعاينتها.  
 2 - للطرف الأول أن يطلب من الطرف الثاني تقرير دوري عن الأمور المتعلقة  
 بتفقد هذا العقد.

**المادة الثامنة: التأمين على العين المؤجرة وبشروطها**

1 - يلزم الطرف الأول بأن يقوم وعلى غفنة تأمين العين المؤجرة تأمينا شاملا  
 لجميع المخاطر وذلك من لربح تسليمها للطرف الثاني وحتى نهاية مدة الائتلاف،  
 على أن يمسح الطرف الثاني نسخة من بوليصة التأمين الالتزام بشروطها وأحكامها.  
 2 - يجب على الطرف الثاني ألا يقوم بأي فعل يخالف أحكام هذه البوليصة  
 ويكون من شأنه إبطال شركة التأمين الحق في إلغاء بوليصة التأمين أو نقل من  
 مسؤوليتها أو يطعن في هذه المسؤولية الأمر الذي يعود بالضرر على الطرف  
 الأول.

3 - يجب على الطرف الثاني أن يحظر الطرف الأول فوراً عند حدوث أي ظرف  
 يشاء منه التحول في المعاينة التعميم بموجب بوليصة التأمين ولا يحق للطرف

الثاني أن يجري تسوية مع حركة التأمين دون موافقة مسبقة من الطرف الأول.

**المادة التاسعة: تعهدات الطرف الأول**  
 1 - يقر الطرف الثاني أنه عاين العين المؤجرة ووضوح العقد ومعاينة تامة، وأنه قد  
 وجدها معافية للمواصفات المحددة في الطلب الصادر إليه لعلاوة والتسليم يوافق  
 العقد والذي بعد جزوا لا يتجزأ منه، وقد قبلها على الحالة التي هي عليها، ويلزم  
 من لم يقدم الرجوع على الطرف الأول بأي سبب من العيوب فيها.  
 2 - يلزم الطرف الثاني بتسديد الأقساط المستحقة أولاً بأول، وفي حال تعذر  
 عن ذلك، تعرض إجراءات التأخير المدنية لئلا.

**المادة العاشرة: المخبر في الشبكات**

في حال تعطل الطرف الثاني عن سداد أكثر من تسعين متساوي لأي سبب من  
 الأسباب فإنه يحق للطرف الأول المتعاقبة بسداد المبلغ المتبقّي دفعة واحدة، ويلزم  
 الطرف الثاني بسدادها وفقاً لذلك.

**المادة الحادية عشرة: فسخ العقد وسقوط الأمان**

يجوز للطرف الأول فسخ هذا العقد بإشعار خطي إلى الطرف الثاني وتسقط جميع  
 الأمان المتضمن منها في السادة الخلفسة أعلاه وتصبح جميع الأقساط حالية  
 ومستحقة الأداء وذلك في الحالات الآتية:

- 1 - عدم احترام الطرف الثاني لأي شرط من شروط هذا العقد.
  - 2 - إذا ثبت عدم صحة التسيّدات أو البيانات التي قدمها الطرف الثاني في هذا  
 العقد أو في أي تسيّد أو شهادة تتعلق به على نحو يعرض مصالح الموجر للتضرر.
  - 3 - في حالة الإفلاس، التسيّد القضائية، توقيف النشاط، التوقف عن العمل  
 أووقف عن الدفع.
  - 4 - في حالة عدم تسليم الطرف الأول لسبب ما من أحد الضمانات المتضمنة  
 من الطرف الثاني للعودة العرفية الأول أو سبق وأن حصلت هذه الضمانات  
 لكافة بائع أو دائن آخر.
  - 5 - في حالة ما إذا كان الطرف الثاني محل متابعة قضائية لأي سبب كان.
  - 6 - تعرض العين المؤجرة للقتل أو التدمير الخطير بسبب إهمال المتعامل.
  - 7 - حتى يسقط بالتسديد المالية والقانونية التمسك يمكن أن لاثر سلفاً على  
 تسديد التسوية بما في ذلك توقيع أي حجز بنكي أو قضائي أو معارضة على  
 الحساب أو أي إجراء قانوني آخر قد يؤثر على سير العمل للحساب.
  - 8 - في حالة وفاة المدين، يعتبر أصل الدين مستحقاً، ويمكن مطالبته من كل  
 واحد من ورثة المدين، غير أنه يمكن لأداء الدين الشرعيين وزوجه الاستفادة  
 من هذا التسوية بشرط أن يكونوا قانوناً بسبب تقصير الطرف الأول غير القابل  
 لإعادة أو التعازلة على احترام وتنفيذ التزامات الدين المتوفى.
  - 9 - وبصفة عامة في كل الحالات الواردة في القانون مالم تعارض مع أحكام  
 الشريعة الإسلامية.
- في حالات الإخلال المذكورة يجوز للموجر فسخ عقد الإيجار واسترداد العين  
 والمصرف فيها، تصرف ذلك كما يجوز له في أية حالة أن يعاقب المستأجر  
 بجميع الأجرة المتبقية المستحقة والتعميمات عن الضرر الفعلي والواجب دفعها  
 قبل الربح الصبح.

**المادة الثانية عشرة: أحكام أخرى**

1 - يرضع الطرف الثاني للطرف الأول بموجب هذا العقد عند حلول أجل

<p>إذن مسبقاً. المادة الرابعة عشرة عشر: المرافعات تعتبر المرافعات أعداد وأي مستندات أخرى ينفق عليها الطرفان، كتابيا جزء لا يتجزأ من هذا العقد ويمكن إثباته.</p>	<p>الاستعجال، أن بعضهم ادّعى المستحقة في هذا العقد، مما يكون الطرف الثاني من حسابات مفتوحة باسمه سواء كانت بالنهار أو العملة الأجنبية، ويخوضه في صرف العملة الأجنبية بسعر يوم الحساب، كما يحق للطرف الأول دمج وتوحيد هذه الحسابات في حساب واحد وإجراء المفاضلة بين الأرصدة الدائنة والائدية، وهذا كانت طريقة الرصيد.</p>
<p>المادة الخامسة عشر: حل النزاعات اتفق الطرفان على أن أي خلاف نشأ عن تنفيذ هذا العقد أو تفسيره أو إتمامه من أحد الطرفين لم يتمكن الطرفان من حله ودحا على إحالة الأمر إلى المحكمة بعد انتهاء مدة الأجل التي ينص عليها القانون الجزائري إلى المحكمة المختصة.</p>	<p>2 - يسمح الطرف الثاني للطرف الأول أن يحل محله في الحصول كل الشيكات والأوراق التجارية الأخرى المسماة للطرف الأول لغاية التحصيل، إلا أن الطرف الثاني يظلّ مدينا بالدين ومسؤولا أمام الطرف الأول إلى غاية التسديد الكلي والفعلي للدين.</p>
<p>المادة السادسة عشر: الأوصاف تنفيذ هذا العقد، اختار الطرفان، وبهذا إلهما العداوين المذكورة في التجهيز أعلاه وعلى هذا العنوان هو المعبر بالنسبة للتعديل ما لم يشر الطرف الأول بتغييره بموجب كتاب رسمي بالبريد المسجل مع إشعار الوصول بين فيه عنوانه الجديد، وإلا تكون جميع التبليغات القضائية وكل ما يصدر عن الطرف الأول إلى الطرف الثاني مقبولة عليه من عنوانه المذكور أعلاه.</p>	<p>3 - يوافق الطرف الثاني الطرف الأول بأن يتقدم في الحساب بجميع المبالغ المودعة في حسابات التوديع/ أو السهولة أو الأقساط أو كميات أخرى مضافة مقابل التحويلات المودعة دون حاجة إلى الحصول على موافقة الطرف الثاني، وللطرف الأول الحق في أن يرفض السحب من المبالغ المذكورة إلى حين سداد المبالغ المستحقة في هذا العقد.</p>
<p>المادة السابعة عشر: نسخ العقد حرر هذا العقد من تسديد وسبع عشرة مادة، في ثلاث نسخ أصلية باللغة العربية، وقد استلم كل طرف نسخة منها بعد استيفاء إجراءات التسجيل. ويصرح الطرف الثاني أنه قد رأى هذا العقد قبل التوقيع عليه وأنه فهمه واستوعبه استيعابا تاما وأنه وافق على كل محتوياته، ويلتزم بما ورد فيه التزاما كاملا لا رجوع عنه وغير قابل للتفويض.</p>	<p>المادة الثامنة عشر: المصاريف والحوقوق اتفق الطرفان أن تكون مصاريف وحقوق وأتعاب المحامين والمحضرين القضائيين ومساعطي وكذا مصاريف الإجراءات التي قد يتخذها البنك لتسهيل التبالغ المستحقة التفاضية بهذا العقد أو المترتبة عنه مستقبلا وكذا كل التكاليف الضريبية على عاتق الطرف الثاني الذي يوافق على ذلك صراحة وذلك بأن يتبعها مباشرة أو بعضهم من حسابيه أو حساباته المفتوحة لدى الطرف الأول دون الحاجة إلى</p>
<p>وبناء على ما تقدم جرى توقيع هذا العقد بتاريخ: 2023/1/08 م</p>	
<p>الطرف الثاني / المتعامل قرأه ملاحظة</p>	<p>الطرف الأول / المصرف ملاحظة</p>

# فهرس المحتويات



الصفحة	العنوان
-	الإهداء
-	شكر وعرفان
I	ملخص الدراسة
II	قائمة المحتويات
III	قائمة الجداول
V	قائمة الأشكال
VI	قائمة الملاحق
أ-ث	مقدمة
05	الفصل الأول: دراسة نظرية حول الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية
06	تمهيد
07	المبحث الأول: لمحة حول التمويل في المصارف الإسلامية
07	أولاً: تعريف المصرف الإسلامي
07	ثانياً: خصائص المصارف الإسلامية
08	ثالثاً: تعريف التمويل الإسلامي
09	رابعاً: مبادئ التمويل الإسلامي
10	خامساً: صيغ التمويل الإسلامي
12	المبحث الثاني: ماهية صيغة الإجارة ومشروعيتها
12	أولاً: تعريف الإجارة
12	ثانياً: مشروعية الإجارة
14	ثالثاً: شروط الإجارة
15	رابعاً: أركان عقد الإجارة
15	خامساً: أنواع الإجارة
18	المبحث الثالث: ماهية الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية
18	أولاً: نشأة عقد الإجارة المنتهية بالتمليك وتطوره
19	ثانياً: تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك
20	ثالثاً: خصائص الإجارة المنتهية بالتمليك
20	رابعاً: ضوابط الإجارة المنتهية بالتمليك

21	خامسا: أنواع وصور الإجارة المنتهية بالتمليك
24	سادسا: مزايا وعيوب الإجارة المنتهية بالتمليك
26	المبحث الرابع: الإطار القانوني والتنظيمي للإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر
26	أولا: الخصائص التنظيمية للإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر
27	ثانيا: الالتزامات الناشئة عن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر
29	ثالثا: التأطير القانوني للإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر
31	خاتمة الفصل الأول
32	الفصل الثاني: دراسة تطبيقية حول الإجارة المنتهية بالتمليك في مصرف السلام الجزائر وكالة برج بوعريريج
33	تمهيد
34	المبحث الأول: نبذة عن مصرف السلام الجزائر
34	أولا: التعريف بمصرف السلام
34	ثانيا: أهداف مصرف السلام
35	ثالثا: الهيكل التنظيمي لمصرف السلام الجزائر - وكالة برج بوعريريج
36	المبحث الثاني: تطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك لمعدات النقل والعقارات في مصرف السلام الجزائر
36	أولا: الإجارة المنتهية بالتمليك لمعدات النقل في مصرف السلام الجزائر
37	ثانيا: الإجارة المنتهية بالتمليك للعقارات في مصرف السلام الجزائر
38	ثالثا: تطور تمويل إجارة الأصول المنقولة والعقارية في مصرف السلام الجزائر
38	رابعا: آلية عمل الإجارة المنتهية بالتمليك في مصرف السلام الجزائر
39	خامسا: مكونات ملف تمويل الإجارة المنتهية بالتمليك في مصرف السلام الجزائر
41	المبحث الثالث: دراسة حالة الإجارة المنتهية بالتمليك لأصول منقولة (معدات نقل) في مصرف السلام الجزائر - وكالة برج بوعريريج
41	أولا: الخطوات التفصيلية للإجارة المنتهية بالتمليك في مصرف السلام الجزائر - وكالة برج بوعريريج
43	ثانيا: عرض حالة عملية لتمويل معدات نقل بالإجارة المنتهية بالتمليك في مصرف السلام الجزائر - وكالة برج بوعريريج
46	خاتمة الفصل الثاني
47	الخاتمة

50	قائمة المراجع
54	الملاحق
61	فهرس المحتويات