



جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريـج
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
قسم علوم التسيير

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي

الميدان: علوم اقتصادية، تجارية، وعلوم التسيير

الشعبة: علوم تجارية

التخصص: مالية و صيرفة إسلامية

من إعداد الطالبتين: - شاقـر إيمان – برغل سمية

بعنوان:

عمليات التمويل العقاري في المصارف الإسلامية

- دراسة حالة بنك السلام فرع برج بوعريـج-

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا	أستاذ محاضراً	سعيداني سميرة
مشرفا	أستاذ محاضر ب	ساري سهام
مناقشا	أستاذ محاضراً	لوكريز سمية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
1438

شكر وتقدير

الحمد لله عز وجل أولاً اشكره على عظيم نعمته، والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه
أجمعين

أتقدم بخالص الشكر وعظيم التقدير والامتنان إلى الدكتورة المشرف "ساري سهام" التي
أشرفت على هذه المذكرة

والتي لم تبخل علينا بتوجيهاتها القيمة و صبرها معنا طوال مدة انجاز العمل رغم انشغالاتها
الكثيرة، ونقول لها جزاك الله كل خير.

شكر خالص لأعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة

الإهداء

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة ونصح الأمة

إلى هادي البشرية نبي الرحمة سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم

إلى بسملة العمر.. أمل و معنى الحياة .. إلى أجمل الأوطان .. إلى التعزية في الحزن والرجاء في اليأس

والقوة في الضعف... إلى أرق الألحان وأعذب الأنغام.. بريق في سماء الكون إعجاز من هلا ، أقدس

معاني

الحب وأعظم هبات الحياة.. أمي.

إلى الحضن الآمن.. إلى من علمني معنى الحياة.. إلى من أمسك بيدي في كل خطوة و درب .. إلى سندي

و مشجعي .. إلى من اطلب منه نجمة فهب لي السماء .. إلى من تغفو جميع القلوب و قلبه لا يغفو ..

أبي

إلى إخوتي و أختي وكل أفراد عائلتي

إلى زوجي الكريم الذي وقف بجاني وساعدني كثيرا

إلى أولادي حفظهم الله

إلى كل من علمني حرف طيلة مسيرتي التعليمية

و أشكر كل شخص وقف إلى جانبي وساندني سواء من قريب أو من بعيد

إيمان

إلى بسملة العمر.. أمل و معنى الحياة .. إلى أجمل الأوطان .. إلى التعزية في الحزن والرجاء في اليأس

والقوة في الضعف... إلى أرق الألحان وأعذب الأنغام .. بريق في سماء الكون ، أقدس معاني

الحب وأعظم هبات الحياة.. أمي.

إلى الحضن الآمن

أبي وجدي رحمة الله عليهما

إلى إخوتي وأختي وزوجي وكل أفراد عائلتي

إلى صديقتي رحمة

و أشكر كل شخص وقف إلى جانبي وساندني سواء من قريب أو من بعيد

الملخص:

هدفت هذه الدراسة إلى معرفة عمليات التمويل العقاري المطبقة في المصارف الإسلامية، من أجل ذلك تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي، مع استخدام الوثائق الرسمية للمؤسسة محل الدراسة، من خلال التطرق إلى التأصيل النظري للمتغيرات الدراسة، وإجراء دراسة تطبيقية على بنك السلام وكالة برج بوغريج.

توصلت نتائج الدراسة التطبيقية بوجود صيغ تمويلية متعددة يتم التعامل بها من قبل مصرف السلام وهو ما يعرف باتفاق التمويل العقاري الذي يعتبر طريقة تمويل مستحدثة في السوق العقاري الجزائري تخضع للضوابط الإسلامية، فنجد صيغة دار السلام لتهيئة منزل والتي تتضمن على صيغة الاستصناع والاستصناع الموازي، صيغة البيع الآجل والمرابحة للأمر بالشراء، كما توجد عملية التمويل العقاري لبناء منزل والتي أيضا تتضمن صيغة الإجارة الموصوفة في الذمة، كما توصلت الدراسة على وجود صيغ أخرى.

الكلمات المفتاحية: التمويل العقاري – المصارف الإسلامية- صيغ التمويل العقاري في المصارف الإسلامية

Summary:

This study aimed to know the real estate finance operations applied in Islamic banks, for that, the descriptive analytical approach was relied upon, with the use of the official documents of the institution under study, by addressing the theoretical rooting of the study variables, and conducting an applied study on Al Salam Bank and Bordj Bou Arreridj Agency.

The results of the applied study concluded that there are multiple financing formulas that are dealt with by Al Salam Bank, which is known as the real estate financing agreement, which is considered an innovative financing method in the Algerian real estate market subject to Islamic controls. The term and Murabaha for the order to buy, and there is a process of real estate financing to build a house, which also includes the form of leasing described in the trust, and the study also concluded that there are other formulas.

Keywords: real estate financing - Islamic banks - real estate financing formulas in Islamic banks

قائمة المحتويات

الصفحة	العنوان
-	شكر و عرفان
-	الإهداء
II	ملخص الدراسة
III	قائمة المحتويات
IV	قائمة الجداول
IV	قائمة الأشكال
IV	قائمة الملاحق
أ- د	مقدمة
05	الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة
05	المبحث الأول: ماهية التمويل العقاري
11	المبحث الثاني: الإطار النظري للمصارف الإسلامية
30	المبحث الثالث: صيغ التمويل العقاري في المصارف الإسلامية
41	الفصل الثاني: دراسة استشرافية في بنك السلام الجزائر (برج بوعريريج)
41	المبحث الأول: تقديم بنك السلام
44	المبحث الثاني: منتجات وصيغ التمويل في بنك السلام
53	المبحث الثالث: عمليات التمويل العقاري ببنك السلام فرع برج بوعريريج
65	الخاتمة
67	قائمة المراجع
70	الملاحق
88	فهرس المحتويات

قائمة الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
53	البيانات المالية المتعلقة بالتمويل العقاري لسنة 2020 – 2021	01
55	المبالغ المالية لعملية التمويل العقاري لبنك السلام.	02
56	ممتلكات العقارية المقدمة كضمان للبنك للتمويل العقاري للمؤسسات	03
57	ممتلكات العقارية المقدمة كضمان للبنك للتمويل العقاري للأفراد	04

قائمة الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
33	صيغة التمويل الإسلامي في المصارف الإسلامية	01
42	الهيكل التنظيمي للبنك السلام	02
45	صيغة المرابحة الواعد بالشراء	03
46	صيغة التمويل بالإستصناع	04
47	صيغة التمويل السلم	05
48	صيغة المشاركة	06
49	صيغة المضاربة	07
50	صيغة البيع الآجل	08

قائمة الملاحق

الصفحة	عنوان الملحق	رقم الملحق
68	هيئة الفتوى والرقابة الشرعية 2121	01
72	البيانات المالية 2020-2021	02
73	توضيحات حول البيانات المالية 2020-2021	03
74	ملف طلب تمويل إجارة من الباطن على عقار للاستخدام السكني	04
75	استمارة طلب تمويل عقاري للأفراد	05
80	الوثائق المطلوبة لطالب التمويل لتوسيع منزل	06
86	ممتلكات العقارية المقدمة كضمان للبنك للتمويل العقاري للمؤسسات والأفراد	07

مقدمة

في الوقت الحاضر أصبح العقار وتمويله من بين أهم الأمور التي يحتاجها الفرد والمجتمع ، لاسيما السكنية منها وما يتطلب تمويلها من رؤوس أموال كبيرة مقارنة بتمويل المنقولات ، وقد انعكست هذه الأهمية على الصيغ التعاقدية التي يتم تمويل العقارات من خلالها عن طريق البنوك المختصة (البنوك الإسلامية) في التمويل العقاري تسعى الدولة إلى تحريك عجلة القطاع العقاري ومن خلال هذا تستخدم البنوك الإسلامية صيغا تمويلية مختلفة منها ما هو قائم على مفهوم الملكية كالمشاركة والمضاربة ومنها ما هو قائم على مفهوم المديونية كالمرابحة ..إلخ.

ولقد تطور اتجاه لتمويل العقاري عالميا من كونه يعتمد على المؤسسات المالية، حيث تم إنشاء أول بنك لتمويل السكن بروسيا سنة 1770، مروراً بإنشاء القرض العقاري في فرنسا سنة 1852 إلى مؤسسات مالية جديدة متخصصة في تمويل وإعادة تمويل القروض العقارية في الولايات المتحدة الأمريكية في الستينات، لتتسارع معظم دول العالم فيما بعد إلى تبني أنظمة التمويل العقاري بأشكالها المختلفة .

لكن سرعان ما ظهرت بوادر الأزمة المالية العالمية، 2008 والتي بينت بوضوح قصور نظام التمويل العقاري الربوي عن تقديم حلول حقيقية لتمويل القطاع العقاري وأن العديد من الاقتصاديين أمثال موريس قد أشاروا إلى أنه يجب تحقيق ، خصوصا شرطي تعديل معدل الفائدة إلى حدود الصفر، ومراجعة معدل الضريبة إلى ما يقارب 2 للخروج من الأزمة التي يعرفها الاقتصاد العالمي، وهذا ما يتطابق مع قواعد الشريعة الإسلامية المتعلقة بإلغاء الربا ومراجعة نسبة الزكاة في النظام الإسلامي وهذا في حد ذاته إشادة بسداد قواعد الشريعة الإسلامية في عرض وسائل بديلة مشروعة لتأمين تمويل الأصول العقارية، من خلال مجموعة من أساليب التمويل الاقتصادية والتعاونية والجزائر كغيرها من الدول الإسلامية فتحت مجال للصيرفة الإسلامية بشكل مباشر في إطار قانون النقد والقرض 10-90 الذي سمح بإنشاء بنوك خاصة من بينها بنك السلام الذي يقوم بمزاولة جميع العمليات البنكية وفقا لمبادئ وقواعد الشريعة الإسلامية، وقد ركز على تطوير العديد من القطاعات والأنشطة الاقتصادية، مع مراعاة التوازن والعدالة في توزيع المنافع والمخاطر الناتجة عن هذا النوع من التمويلات، من بينها تمويل السوق العقاري الذي خصه بالعديد من الصيغ بشروط وأشكال مختلفة.

ومن هنا يمكن طرح التساؤل الرئيسي كالاتي:

إشكالية الدراسة:

ما هي عمليات التمويل العقاري في المصارف الإسلامية؟

من أجل معالجة وتحليل هذه المشكلة وبغية الوصول إلى فهم واضح لها، تم طرح الأسئلة الفرعية التالية:

- ما هي صيغ التمويل الإسلامية في البنك محل الدراسة؟

- ما هي أهم الصيغ الإسلامية للتمويل العقاري في البنك السلام فرع برج بوعريج محل الدراسة؟

✚ فرضيات الدراسة:

على ضوء الإشكالية الرئيسية والأسئلة الفرعية، قمنا بصياغة الفرضية الرئيسية كمحاولة لتوقع الإجابات الممكنة لصحتها أو عدم صحتها، يمكن صياغتها كالتالي:

- تعتبر صيغتي الإجارة والاستصناع من أهم الصيغ الإسلامية المتعامل بها في البنك محل الدراسة في تمويل القطاع العقاري؛
- إن مساهمة صيغ التمويل الإسلامي في لا تزال ضعيفة في تمويل القطاع العقاري.

✚ أهمية الدراسة:

يكتسي هذا الموضوع أهمية خاصة لأنه يتناول جانين مهمين في هذه الدراسة، حيث أن متغيراتها تمثلت أساساً في التمويل العقاري، والصيغ الإسلامية، أين تطرق إليه العديد من الباحثين في العديد من المجالات المختلفة، لذلك يمكننا ذكر أهمية هذه الدراسة في النقاط التالية:

- التعرف على الإسهامات المعرفية وأهم الأدبيات والدراسات المقدمة من طرف العديد من الباحثين، من أجل توفير قاعدة فكرية ملائمة للدراسة ومحاولة لضبط المفاهيم الشائعة الاستخدام في هذا المجال؛
- الأهمية الاجتماعية والاقتصادية للتمويل العقاري بالنسبة للمؤسسات المالية والأفراد؛
- تقديم إطار مفاهيمي يوضح المضامين و الدلالات النظرية والعملية للصيغ الإسلامية وعمليات التمويل العقاري؛

- معالجة احد أهم المواضيع والمفاهيم الإدارية الحديثة "الصيرفة الإسلامية" في محاولة منا، لبناء إطار نظري لأهمية هذه الأخيرة؛

- تشخيص تطبيقات التمويل العقاري الإسلامية في البنوك الجزائرية؛
- إثراء الرصيد المكتبي بمرجع جديد حول موضوع التمويل العقاري؛
- إضافة لبنة جديدة تضاف إلى مجموعة البحوث والدراسات المتعلقة بالموضوع، كما نأمل أن يكون خطوة لغيرنا من الباحثين والدارسين لإجراء مزيد من البحوث حول النقاط والمسائل التي لم نتعرض لها في دراستنا هذه.

✚ أهداف الدراسة:

- التطرق إلى أساسيات التمويل العقاري؛
- معرفة ماهية الصيرفة الإسلامية؛
- إبراز صيغ التمويل العقاري في المصارف الإسلامية
- إبراز صيغ التمويل العقاري المعتمدة من طرف بنك السلام – وكالة برج بوعريج-

- الخروج بتوصيات ونتائج تفيد البنوك الجزائرية، من خلال تبنيها لتطبيقات الصيرفة الإسلامية داخل التنظيم الإداري.

✚ منهج وأساليب وعينة الدراسة:

بغرض الإلمام بجوانب البحث والإجابة على الإشكالية وإثبات صحة أو خطأ الفرضيات التي تم وضعها، بالإضافة إلى طبيعة الدراسة والمعلومات المراد الحصول عليها، وبغرض القيام بالتحليل العلمي والمنهجي لهذه الدراسة، سنعتمد في الجزء النظري والتطبيقي على المنهج الوصفي التحليلي بهدف الإحاطة بجوانب الموضوع (المصارف الإسلامية والتمويل العقاري)، بالإضافة إلى عمليات التحليل والوصف وتفسير متغيرات الدراسة.

إن تحديد المنهج المتبع يساعد الباحث بالانتقال من المرحلة النظرية إلى المرحلة العملية، أي الانتقال من إشكالية البحث التي تتسم بالعمومية والتجريد إلى معرفة السلوكيات التي نلاحظها في أرض الواقع.

كما أن الغرض من هذه الدراسة هو الإجابة عن إشكالية البحث والتأكد من صحة الفرضيات التي تم وضعها سلفاً، لأنه المنهج الذي يمكن من خلاله جمع البيانات (الكمية، الكيفية) والمعلومات عن الظاهرة المدروسة ووصف النتائج المتوصل إليها وتحليلها وتفسيرها، بحيث تمكنا في الأخير من تطويرها في أرض الواقع المدروس، كما يمكننا هذان المنهجان من تحديد معالم المجتمع الدراسي مع وصف وتحليل متغيرات الدراسة المتمثلان في التمويل العقاري والمصارف الإسلامية.

كما اعتمد على مجموعة من الأدوات لجمع الحقائق والمعلومات في هذه الدراسة التطبيقية حيث تمثلت في المقابلة الشخصية، والوثائق الرسمية للبنك، بغرض الوقوف على الواقع العملي والفعلي لتطبيق مبادئ الصيرفة الإسلامية في عمليات التمويل العقاري ببنك السلام، كما استخدم في الدراسة التطبيقية على الأساليب الإحصائية المتمثلة في الجداول الإحصائية، النسب المئوية.

أما مجتمع وعينة البحث هو موضوع مهم جدا في هذا النوع من الأبحاث، التي لا يمكن فيها الحصول على معلومات من كافة المجتمع المدروس بسبب اتساع حجمه وعدده، لذلك لا بد من أخذ عينة تمثل الصفات الأساسية لهذا المجتمع، وهو ما يطلق عليها في الإحصاء بالمعينة والتي تعرف على أنها "عملية اختيار جزء من المجتمع الإحصائي للاستدلال على خواص المجتمع بأكمله عن طريق تعميم نتائج العينة على المجتمع المدروس"¹، أين تستخدم لغرض اختيار مفردات من المجتمع وإخضاعها للعمل الإحصائي، بحيث تكون النتائج المتوصل إليها من معطيات العينة صالحة لتمثيل المجتمع.

¹ أماني موسى محمد، التحليل الإحصائي للبيانات، مركز تطوير الدراسات العليا والبحوث، جامعة القاهرة، مصر، 2007، ص.6.

✚ تقسيمات الدراسة:

لقد تم الاعتماد على خطة بحث تتكون من جزأين، جزء نظري و آخر تطبيقي، حيث أن الجزء النظري، يتناول الفصل الأول التأسيس النظري للمصارف الإسلامية والتمويل العقاري حيث شمل هذا الفصل ثلاث مباحث، حيث جاء المبحث الأول بأساسيات التمويل العقاري، أما المبحث الثاني جاء بماهية الصيرفة الإسلامية، أما المبحث الثالث تطرقنا فيه إلى صيغ التمويل العقاري في المصارف الإسلامية.

أما الجانب التطبيقي تناول دراسة على بنك السلام وكالية برج بوعيريج، بحيث شمل هذا الفصل ثلاث مباحث، المبحث الأول جاء بعنوان تقديم بنك السلام، أما المبحث الثاني جاء بعنوان الإطار المنهجي للدراسة التطبيقية، أما المبحث الثالث قياس وتحليل نتائج متغيرات الدراسة التطبيقية.

✚ الدراسات السابقة:

بعد التطرق لأهم الجوانب النظرية التي تناولت موضوع .عمليات التمويل العقاري في البنك الإسلامي تم التطرق في هذا المبحث لبعض الدراسات التي تناولت موضوع المذكرة أو كانت لها علاقة به، إضافة إلى محاولة إجراء مقارنة بين نتائج هاته الدراسة مع الدراسات السابقة من حيث أوجه التشابه والاختلاف.

الدراسة الأولى:

دراسة الباحثة منى لطفى²، حول آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، حيث بينت الدراسة صيغ التمويل المستخدمة في المصارف الإسلامية ومدى ملائمة تلك الصيغ لتطبيق في مجال التمويل العقاري، وتهدف الدراسة إلى مدى مشروعية صيغ التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، كما استخدمت الباحثة المنهج الوصفي التحليلي في عملية التحليل، توصلت الدراسة إلى العديد من النتائج:

- أن التمويل العقاري ساهم في حل مشكلة السكن والقضاء على ظاهرة السكن العشوائي؛
- تقد البنوك تمويلات عقارية بأقل أسعار وأقل تكلفة؛
- تعتبر صيغ التمويل العقاري مناسبة التطبيق في مجال التمويل العقاري الإسلامي.

الدراسة الثانية:

دراسة الباحثة دوفي قرمية³، حيث جاءت بعنوان صيغ التمويل الإسلامية في القطاع العقاري، دولة الإمارات العربية المتحدة، قامت الباحثة بدراسة عينة من المصارف بدولة الإمارات العربية المتحدة، خلال الفترة 2012-2016، الهدف منها معرفة تطور حجم التمويل العقاري في هذه المصارف، كما توصلت الدراسة إلى هناك دور كبير لصيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بالإمارات والتي قدرت بنسبة 10,67% وهي نسبة صغيرة ولكن مهمة في قطاع التمويل العقاري في دولة الإمارات.

² منى لطفى بيطار، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 25، عدد2، دمشق، سوريا، 2009.

³ دوفي قرمية، صيغ التمويل الإسلامية في القطاع العقاري، مجلة اقتصاد المال والأعمال، المجلد 3، العدد 4، الجزائر، 2020.

الدراسة الثالثة:

دراسة الباحث محمد زواري⁴ فرحات، عنوانه بتفعيل سياسة الإسكان الجزائرية من خلال التمويل باستخدام صكوك الإجارة الإسلامية، حيث بينت الدراسة أن الجزائر تسطر في كل مخطط خماسي جملة من الإصلاحات التشريعية، وهندسة للمنتجات في السوق السكنية، وتخصيص وفورات مالية ضخمة، بإتباع المناهج التقليدية في السياسات السكنية، وحاليا تعكف الجزائر منذ المخطط الخماسي السابق على إدخال جملة من المنتجات الإسلامية ضمن الإصلاحات التشريعية، فكل ثورة فكرية واقتصادية يسبقها اطل كثيف للجهود البحثية المنظرة للمرحلة، مستخدما المنهج الوصفي التحليلي، متتبعا جزئيات الموضوع ومستشرفا على مستقبلية المرحلة في حال تبني الصكوك الإيجارية محل الترقوي المدعم في الجزائر، مع تدعيم القضية بالمنهج الاستكشافي في تحليل الاستبانة محل الدراسة، كما أكد على الرغم مع الظروف الاقتصادية الصعبة التي تمر الجزائر لابد من ابتكار منتجات مالية تخلص الميزانية العمومية أعباء تمويل المشاريع السكنية ولو جزئيا، ولعل صكوك الإجارة مجتمعة مع باقي الصكوك الإسلامية تمثل الإضافة الأمل للسوق السكني في الجزائر.

مكانة الدراسة الحالية ضمن الدراسات السابقة

إن من دوافع المضي في هذه الدراسة هو الشح الكبير للدراسات العربية والأجنبية لربط بين متغيرات الدراسة، خاصة إذا قارنها مع الدراسات السابقة، إن مكانة دراستنا الحالية ضمن الدراسات السابقة، تتجلى بوجود مفاهيم مختلفين، لذلك في هذه الدراسة، سوف تهتم بعمليات التمويل العقاري في المصارف الإسلامية كالآتي:

- إن هذه الدراسة تتماثل مع الدراسات السابقة من حيث تناولها لمتغيرات الدراسة (التمويل العقاري) والمصارف الإسلامية؛

- كل الدراسات السابقة تمت على نطاق جغرافي مختلف، فنجد بعض الدراسات التي تمت على مجموعة من البنوك المحلية الجزائرية وبعض الدراسات تمت على بنوك دولية خارج الجزائر (بيئة أجنبية متنوعة)، لذلك نجد بعض الدراسات التي كان لها نفس بيئة العمل، وبعض الدراسات تختلف عنها، والسبب يعود إلى أن بيئة العمل تختلف من منطقة إلى أخرى وفق للقوانين والتشريعات المعمول بها، بالإضافة إلى طبيعة نشاط البنك، المجال التنافسي التي تعمل فيه، أما دراستنا التطبيقية سوف تكون على بنك السلام فرع برج بوعرييج.

- إن معظم الدراسات التي تم عرضها والدراسة الحالية تتشابه من حيث أدوات الدراسة، حيث نجد بعض الدراسات تمت عن طريق الاستبيان في جمع المعلومات والبيانات، المقابلة، الملاحظة، كما تم

⁴ محمد فرحات زواري، تفعيل سياسة الإسكان الجزائرية من خلال التمويل باستخدام صكوك الإجارة الإسلامية، دراسة إستشرافية، أطروحة دكتوراه، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر، 2020، 2021،

استخدام برنامج الحزمة الإحصائية للعلوم الاجتماعية (*Statistical Package for Social Sciences*) *SPSS* في عمليات التحليل، أما دراستنا تمت من خلال الوثائق الرسمية للبنك.

الفصل الأول:

الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

تمهيد:

يعتبر السكن عنصراً أساسياً للحياة و الاحتياجات الاجتماعية فقطاع السكن يعد أولوية من أولويات العديد من الدول حالياً نظراً للنمو الديمغرافي الذي عرفه و لا يزال يعرفه العالم إذ ، أن مشكلة الإسكان كانت ولا تزال الشغل الشاغل لحكومات الدول ، وهذا راجع إلى تدهور السوق العقاري و قلة البناء و التعمير مقارنة مع النمو الديمغرافي، حيث استنبط الفقهاء من مصادر الشريعة الإسلامية صيغ التمويل الإسلامي والتي تقوم على المشاركة في الغنم والغرم، أو التي تقوم على البيع والشراء، أو التي تقوم على الإجارة والتجارة ونحو ذلك. لتكون بديلاً عن الصيغ الوضعية التي تتضمن شبهات الربا والغرر والجهالة، ومن الصيغ التي رآها الفقهاء هي صيغ الإجارة المنتهية بالتملك، وصيغة المشاركة المنتهية بالتملك، وصيغة بيع الاستصناع وغير ذلك من الصيغ التي تحل محل صيغة التمويل بالقروض بفائدة محرمة.

إذن، يهدف هذا الفصل إلى إلقاء الضوء على معرفة ماهية التمويل العقاري، أنواعه، أهدافه، أهميته، مع التطرق ،و المفاهيم الأساسية للمصارف الإسلامية من حيث الماهية، الأهمية، الأهداف، صيغ التمويل الإسلامية، بالإضافة إلى ذلك صيغ التمويل العقاري في المصارف الإسلامية وفق التقسيم الآتي:

المبحث الأول: أساسيات التمويل العقاري

المبحث الثاني: الإطار النظري للمصارف الإسلامية

المبحث الثالث: صيغ التمويل العقاري في المصارف الإسلامية

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

المبحث الأول: ماهية التمويل العقاري

تمهيد

التمويل العقاري غاية يسعى إليها ذوي الدخل المنخفضة لتحقيق حلم إفتناء مسكن يؤويهم ، من جهة أخرى غاية للمؤسسات التمويلية لتحقيق الربح المنشود وغاية الدولة في تحقيق الاقتصاد ومن هنا ظهرت أهمية التمويل العقاري في المجتمع. لذلك لابد من التطرق الى تعريف التمويل العقاري وتبيان خصائصه

المطلب الأول: تعريف التمويل العقاري

للتمول العقاري عدة تعريفات نذكر منها :

هو تلك العملية القانونية التي تهدف إلى أن تضع مؤسسة مالية تحت تصرف أحد الأشخاص مبالغ مالي تخصص بصفة أساسية لشراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية والمحلات المخصصة للنشأ التجاري، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول

كما يعتبر وضع إطار قانوني عملي وواقعي لعملية إقراض الأموال لاستثمارها في شراء المساكن الخاصة بضم رهن تلك العقارات، إضافة إلى تيسير الإجراءات المتصلة بهذا المنشأ، وهو بذلك يقيم توازن بين كافة مصالح الأطراف المشاركة.¹

أما من الناحية الشرعية فهو إمداد الراغب في الحصول على العقار السكني أو الخدمي أو بنائه، أو ترميمه أو تحسينه بالمال اللازم لذلك عن طريق إحدى وسائل التمويل الإسلامية وفقاً للأحكام والضوابط الشرعية.²

كما يمكن تعريفه أنه عملية قانونية الغرض منها أن يضع شخص أو مؤسسة تحت تصرف أحد الأشخاص مبالغ مالية تخصص لبناء عقار أو تملكه. في مقابل ضمان يقدمه هذا الشخص المدين.³

أما تعريف التمويل العقاري في البنوك الإسلامية فهو يعتبر على أنه التمويل الذي يسعى إليه ذوي الدخل المنخفضة لتحقيق حلم اقتناء مسكن تؤويهم، من جهة أخرى غاية للمؤسسات التمويلية لتحقيق الربح المنشود، وغاية الدولة في تحقيق الاقتصاد ومن هنا ظهرت أهمية التمويل العقاري في المجتمع.⁴

¹ قدري عبد الفاتح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، منشأة المعارف، مصر، 2004، ص12.

² هشام محمد القاضي، التمويل العقاري، دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2011، ص 62.

³ ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مصر، 2002، ص: 9 – 10.

⁴ مصطفى احمد إبراهيم نصر، التمويل العقاري ومدى اعتباره من النماذج الجديدة للتمويل الإسلامي، ص04-05.

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

وفي الأخير ومن هذه التعريفات توصلنا إلى أن التمويل العقاري بصفة عامة هو "ائتمان تقدمه مؤسسة مالية لعميل في ملك عقار أو منفعتة"

المطلب الثاني: خصائص التمويل العقاري

تختلف صور وأشكال تطبيق نظام التمويل العقاري في دول العالم وفقا للأوضاع الاقتصادية والمالية، إلا أن التمويل العقاري ينفرد بخصائص يمكن إجمالها فيما يلي:¹

الفرع الأول: التمويل العقاري عقد مالي

إن التمويل العقاري ليس سوى الإطار القانوني الذي يغلف العملية المقصودة والذي يسمح في الوقت ذاته بالتدخل المالي من خلال المؤسسات المخولة له بمزاولة أنشطة التمويل العقاري، فالتمويل العقاري هو في حقيقته عملية مالية من حيث الفكرة والموضوع وهو في حقيقته التطبيقية ائتمان نقدي، حيث يمنح في صورة نقدية، سواء مباشرة بأن توضع بين يدي المشتري ليسدد منه ثمن العقار، أو نفقات ترميمية أو تحسينية أو بطريقه غير مباشرة، أن يسلم للبائع وفاء لدين الثمن، أما في الأحوال التي يتعاقد فيه الممول مع الغير لإقامة بناء على أرض المستثمر فإن هذه العملية تترجم في النهاية في صورة دين بمبلغ من النقود يلتزم المستثمر بسداد أقساطه إلى الممول وفقا للطريقة والشروط التي يتفقان عليها.

الفرع الثاني: التمويل العقاري عقد تنفيذي

من العقود ذات التنفيذ المتتابع تنقسم العقود بحسب ما إذا كان للزمن دور في -تحديد مدى ما يؤدي من التزامات ناشئة عنها، إلى عقود فورية وعقود زمنية، والعقد الفوري هو العقد الذي لا يكون الزمن عنصرا جوهريا فيه، أي فوري التنفيذ، مثل عقد البيع ويبقى العقد فوري التنفيذ حتى لو تتابع التنفيذ إلى أجال متعددة، لان الزمن لا دخل له في تحديد الالتزامات المترتبة على العقد ومنها الثمن، أما العقد المستمر التنفيذ فهو يستغرق تنفيذه مدة من الزمن، مثل عقد الإيجار، ويعد الزمن فيه عنصرا جوهريا، فبالزمن يتحدد المعقود عليه لأن الغاية التي ترد الوصول إليها لا يمكن أن تتحقق إلا بالزمن.

الفرع الثالث: التمويل العقاري في عقود الاستهلاك

¹عليش فطيمة، عروس أمينة، فرقاني سمية، تمويل القرض العقاري في البنوك الإسلامية دراسة حالة (بنك البركة الجزائر، وكالة البليلة، مجلة الاقتصاد الدولي والعمولة، المجلد3، العدد 2، 2022، ص، ص: 166-167.

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

إن تحديد مفهوم عقود الاستهلاك يعتمد بشكل كبير على التعريف الذي -تعتمده للاستهلاك وفي هذا الصدد هناك تصور شخصي يضيق من مفهوم مصطلح عقود الاستهلاك، وتصور "موضوعي" يتجه نحو التوسع في هذا المفهوم:

فعقود الاستهلاك بالمعنى الضيق هي عقود يبرمها الشخص إشباعا لحاجاته الشخصية من الأموال والخدمات، فيدخل في هذا التعريف كل ما يبرمه الشخص من عقود بهدف إشباع حاجاته الاستهلاكية الخاصة، ويستبعد من نطاقها كل ما كان له صلة بالأنشطة المهنية للشخص، وفقا لهذا التصور الشخصي لمفهوم المستهلك، فإنه يجب أن نأخذ في الاعتبار أهداف المتعاقد، ومقاصده من إبرام العقد، لتحديد ما إذا كان العقد قد تم إشباعا لحاجته الاستهلاكية الخاصة أو العكس، كان ذلك لغايات مهنية بحتة.

أما عقود الاستهلاك بالمعنى الموسع هي عقود يأخذ في اعتبارها طبيعة العلاقة بين أطراف العقد، ودرجة التوازن المحققة فعليا، ليس فقط من ناحية القوة الاقتصادية لأطراف العقد، بل أيضا فيما يخص المعلومات التي يمتلكها كل منهم عن السلعة أو المال أو الخدمة موضوع العقد، من حيث المبدأ، فإن الشخص المهني ليس مجردا تماما من الخبرات التي تؤهله للمحافظة على حقوقه. يعاب على هذا المفهوم التوسيع غير المبرر في نطاق قانون الاستهلاك والاعتداد بالمؤهلات الخاصة بكل مستهلك من شأنه أن يثير نزاعات لا نهاية لها، وينزع عن قانون الاستهلاك فاعليته.

الفرع الرابع: التمويل العقاري من عقود الإذعان¹

يعتبر التمويل العقاري من قبيل عقود الإذعان، وأن الشروط التي تتضمنها هذه الاتفاقيات هي في حقيقتها شروط تعسفية وردت في علاقة قانونية تربط بين المهنيين والمستهلكين، بما يوجب حذف هذه الشروط وإبطال مفعولها أو على الأقل تفسيرها لصالح الطرف المدعن أي المستثمر فعقد الإذعان عقد يملي فيه المتعاقد شروطه على المتعاقد الثاني الذي ليس له إلا رفض العقد أو قبوله. ويتميز هذا النوع من العقود بسيطرة أحد المتعاقدين على الآخر ليفرض عليه شروطه ولا يقبل مناقشتها وترجع هذه السيطرة عادة إلى احتكار فعلي أو قانوني للسلع أو الخدمات من طرف المتعاقد القوي.

خصائص صيغ التمويل الإسلامية لتنمية الاستثمار العقاري:²

¹ عليش فطيمة، عروس أمينة، فرقاني سمية، تمويل القرض العقاري في البنوك الإسلامية، مرجع سبق ذكره ص 166/167
² محمد الباتاجي، المصارف الإسلامية: النظرية، التطبيق، التحديات، مكتبة الشروق الدولية، الطبعة الأولى، مصر، 2012، ص 169.

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

1. التعدد: حيث لا يقتصر الأمر على آلية واحدة مثل الوضع الحالي وهي القروض ولكنها تتمثل في عدة اليات مما يتيح فرصة أكبر للاستخدام؛
2. التنوع: بما يناسب الحالات والجهات المختلفة، سواء لتمويل المنتجين او لتمويل طالب السكن؛
3. مراعاة التوازن والعدالة في توزيع المنافع والمخاطر بين طرفي التمويل بخلاف ما عليه أسلوب القرض إلي يحمل المقترض وحده المخاطر ويجعل حصوله على المنافع احتماليا؛
4. العمل على تقليل درجة المخاطر بإقرار الضمانات المناسبة؛
5. ابتعادها عن الفوائد المحرمة شرعا؛
6. انه ثبت بالواقع نجاح هذه الآليات في التمويل العقاري في العصر الحاضر.
7. إمكانية إنشاء أدوات مالية بناء على بعض الآليات، وقابلية هذه الأدوات للتداول في السوق الثانوية أو التسييل قبل حلول موعد التصفية، مما يوفر بضاعة جديدة بسوق الأوراق المالية ومنها الصكوك.

المطلب الثالث: أهمية التمويل العقاري

يعد التمويل العقاري أحد الأدوات الاستثمارية الرائجة والذي يساهم في تحقيق مزايا لا تحققها الوسائل الأخرى. وهذا ساعد على انتشار ظاهرة التمويل العقاري كونه وسيلة لمنافع ملموسة يمكن تلخيصها بما يأتي:¹

1. يساهم التمويل العقاري في معالجة الركود الحقيقي في السوق العقاري ويدفعه باتجاهات ايجابية من خلال زيادة المقدرة المالية لطالبي الوحدات العقارية وبالتالي خلق الطلب الفعال في السوق العقاري مما يزيد في نشاطه وضبط إيقاعاته.
2. يساهم التمويل العقاري في تدبير التمويل لمحدودي الدخل للحصول على السكن فكثير من الناس لا يكون بمقدورهم دفع الثمن كاملا ومرة واحدة في مباني جاهزة فيتيح لهم هذا الاتفاق دفع الثمن تدريجيا في صورة أقساط بما يتفق وشروطهم المادية وهذا دون شك سيلعب دورا بارزا في معالجة أزمة السكن التي تعاني منها المجتمعات لاسيما النامية منها. مما يجعل هذا الاتفاق متلائما وظروف المجتمع واحتياجاته.
3. يساهم التمويل العقاري في تنشيط الاقتصاد الوطني وذلك عن طريق :

¹علاء حسين علي، التمويل العقاري وظوابط توظيفه في التعاملات الشرعية(دراسة فقهية)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، جامعة الانبار، العراق، 2017، ص، ص: 9-10.

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

- توفير السيولة النقدية لشركات بناء العقارات أو لبائعيها؛
- دعم الائتمان أو التمويل للمشتري؛
- تنشيط المهن المرتبطة بالسوق العقاري وخلق فرص عمل جديدة تساهم في الحد من البطالة وما ينشأ عنها من مشاكل اجتماعية بما يحقق الأمن الاجتماعي.
- تنشيط حركة التجارة والتداول في سوق العقارات بما يدعم الاقتصاد الوطني. وتجب ملاحظة أنه لا مجال للتخوف من إفلاس المشتري (المستثمر) أو ضعف قدرتهم على تسديد ما بذمهم من أقساط وتأثير ذلك على قدرات الممولين وبالتالي الحد من نشاط التمويل العقاري طالما أن القوانين المنظمة لهذا النشاط قد وفرت ضمانات عينية وغير عينية للوفاء بهذه الأقساط كما سنرى أو إنها تمنح الممولين حق التنفيذ على العقارات الممولة في حال عجز المستثمرين عن الدفع.

المطلب الرابع: أطراف وخطوات التمويل العقاري

الفرع الأول: أطراف التمويل العقاري

هناك طرفان رئيسيان في اتفاق التمويل العقاري هما الممول والمستثمر وتنظم اليها أطراف أخرى.¹

أولاً: الهيئات المانحة للتمويل العقاري

الهيئة الممولة في التمويل العقاري هي الجهة التي تقدم التمويل ،سواء كانت شركة تمويل عقاري او بنك يمارس نشاط التمويل العقاري او غير ذلك في الجهات التي رخص لها القانون بالقيام بدور الممول ،أي ان الممول في التمويل العقاري هو الشخص الذي يضع تحت يد المستثمر (المقترض) مبلغاً مالياً معيناً لسداد التزاماته من عملية قانونية تدخل في نطاق تطبيق قانون التمويل العقاري، كما لا تسمح نصوص التمويل العقاري بان يكون الممول شخصاً طبيعياً ،بل يجب ان يكون في صورة مؤسسة مالية لها شخصية اعتبارية ، وفي ما يلي الجهات التي يسمح لها بممارسة نشاط التمويل العقاري :

1. الشخصية الاعتبارية العامة

التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها، ويعرف الشخص الاعتباري بانه كل مجموعة من الأشخاص والأموال يهدف تكوينها الى تحقيق غرض معين ويمنحها الشخصية القانونية لتمكينها من تحقيق هذا الغرض، ومن الأشخاص الاعتبارية نجد الدولة وكذلك المديرية والمصالح وغيرها من المؤسسات العامة

¹دوقى قرمية، دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري في دولة الإمارات، مجلة اقتصاد المال والأعمال JFBE، المجلد3، العدد 4، 2020، ص 246.

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

التي يمنحها القانون شخصية اعتبارية، كصناديق السكن، شركات التأمين، صناديق الضمان ودعم نشاط التمويل العقاري.

2. الشركات: شركات التمويل العقاري هي مؤسسات مالية استخدمها قانون التمويل العقاري لتقوم بممارسة نشاط التمويل العقاري، إلى جانب الجهات الأخرى العاملة في هذا المجال وتعتمد شركات التمويل العقاري أساساً على القروض التي تحصل عليها من مؤسسات مالية أخرى، وهي بذلك تقوم بدور الوسيط بين مصادر التمويل وراغبي الاقتراض، وهذا عكس البنوك التجارية والتي تعتبر وسيطاً أولياً، ومن أهم وسائل شركات التمويل العقاري للحصول على الأموال إصدار الأوراق المالية طويلة الأجل.

3. البنوك المسجلة لدى البنك المركزي: تعتبر البنوك من أهم المؤسسات المالية التي تقوم بممارسة نشاط التمويل بصفة عامة ولها دور هام في التمويل العقاري، ونجد ثلاثة أنواع من البنوك العاملة في مجال التمويل العقاري وهي البنوك التجارية والبنوك العقارية وبنوك الاستثمار،

ثانياً: المستثمر (طالب التمويل)

المستثمر هو الشخص الذي يحصل على مبلغ القرض العقاري، وذلك لسداد التزاماته اتجاه المستفيد وعليه فطالب التمويل أو المستثمر أو المقترض أو المشتري هو الطرف الذي يلجأ إلى جهة التمويل العقاري للحصول على قرض وتمويل عقاري، ويمكن ان يأخذ إحدى الصور التالية:

-ان يكون شخصاً راغباً في شراء وحدة سكنية لسكنه الخاص.

-ان يكون المشتري شخصاً يلجأ إلى جهة التمويل العقاري لشراء وحدة عقارية له ثم يقوم ببيعها لمشتري آخر بموافقة الممول العقاري.

-ان يكون شخصاً لديه قطعة ارض يرغب في بناءها، ثم يقوم ببيعها للغير بنظام التملك أو التقسيط.

ثالثاً: أطراف أخرى

تدخل أطراف أخرى في اتفاقية التمويل العقاري بمناسبة إبرامه أو بمناسبة تنفيذه، فيلبي الاتفاق على عاتقهم بالتزامات او يقرر لهم حقوق مواجهة الأطراف الأخرى وهي:¹

1. في حالة شراء عقار قائم

يكون بموجب اتفاق تمويلي بين الممول والمشتري باعتباره المستثمر وبائع العقار، حيث يلتزم البائع بحوالة حقوقه أقساط الثمن إلى الممول بالشروط التي يتفقان عليها، بمعنى أن الممول يوفي للبائع بالثمن ويحل محله في حقوقه، كما يلتزم البائع بتسجيل العقار باسم المشتري خالياً من أي حقوق عينية، فإذا كان

¹دوقى قرمية، مرجع سبق ذكره، ص 247،

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

التمويل لغرض يملكه ويكون ذلك بموجب اتفاق بين المستثمر وبين الممول وبين أي طرف آخر يكون له شأن في هذا الاتفاق، وعليه يجذب تدخل البائع كطرف ثالث في التمويل العقاري،

2. صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري

يمكن أن يكون لهذا الصندوق صفة الوساطة في اتفاق التمويل العقاري بمناسبة إبرامه أثناء تنفيذه وفقا للسبب الذي إنشأ من أجله التزام الصندوق، فإذا كان الغرض هو تقديم الدعم لمستثمر من ذوي الدخل المنخفضة الراغب في شراء مسكن اقتصادي بحت يتحمل الصندوق جانب من قيمة القسط، وعليه فإن الصندوق ملتزمًا بالوفاء بهذه الأقساط في مواجهة الممول.

3. شركات التامين

قد تجد نفسها ملزمة بسداد مبلغ التامين إلى الممول في حالة وفاة المستثمر أو بثبوت عجزه الكلي أو جزئي أو بنسبة لا تقل عن 50 بالمائة، وبثبات هذا الالتزام بناء على شرط في اتفاق التمويل العقاري بمقتضاه يلتزم بالتامين لصالح الممول بقيمة حقوقه لدى إحدى شركات التامين ضد مخاطر عدم الوفاء، أو بسبب وفاة المستثمر أو عجزه.

الفرع الثاني: خطوات التمويل العقاري

يتقدم العميل الذي يرغب في شراء الوحدة العقارية إلى شركة التمويل أو البنك مباشرة أو عن طريق وسيط التمويل العقاري، ويوضح طلبه للحصول على تمويل في حدود 70% مثلا من قيمة العقار على يقوم بسداد 30% مثلا فر التعاقد وان يتعهد بسداد التمويل الذي سيتم منحه على أقساط دورية 20 عاما مثلا ، وبمجرد أن يتقدم العميل بطلبه يقوم بالتوقيع على انه اطلع واستلم صورة من نموذج التمويل العقاري الذي تم إعداده بواسطة الهيئة العامة للتمويل العقاري، وعندما تستلم مؤسسات التمويل العقاري طلب العميل تبدأ فوراً بالقيام بالمسؤوليات التالية تمهيدا للتعامل معه وهي تستند إلى ثلاث آليات¹:

1. التقييم الائتماني للأفراد: تقوم مؤسسات التمويل العقاري بمسح شامل عن أوضاع العميل، أي الدراسة السوقية التي تتناول فيها موقفه من حيث تعاملاته مع البنوك والهيئات المختلفة.
2. التسجيل العقاري: أن العقار المطلوب تمويله يجب أن يكون مسجلا بالشهر العقاري حتى يمكن القيام بإجراءات الرهن العقاري.
3. التغطية التأمينية: تقوم شركات التمويل العقاري بإنشاء قروض الرهن العقاري يكون أصل الوحدة التي تم رهنها هي الضمان لهذه النوعية من القروض.

¹دوقى قرمية، مرجع سبق ذكره، ص، ص: 244 - 245.

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

المبحث الثاني: الإطار النظري للمصارف الإسلامية

إن البنوك الإسلامية هي المؤسسات المالية التي تقوم بالمعاملات المصرفية وغيرها من المعاملات المالية والتجارية، وأعمال الاستثمار وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية. فهذه البنوك تجد البديل الإسلامي لكافة المعاملات لرفع الحرج عن المسلمين المتعاملين معها وتيسير التبادل وتعزيز طاقة رأس المال لزيادة الانتهاج ودفع عجلة التنمية الاقتصادية إلى الأمام، ونجد أن البنوك الإسلامية أصبحت حقيقة ملموسة تمثل جزءا لا بأس به من النشاط المصرفي في الدول الإسلامية و في إطار هذا المفهوم سوف نتطرق من خلال هذا المبحث إلى ماهية البنوك الإسلامية وطبيعة عملها عبر مختلف الوظائف التي تقدمها للمجتمع.

المطلب الأول: تعريف المصارف الإسلامية

للمصارف الإسلامية عدة تعريفات منها:

الفرع الأول: تعريف المصارف الإسلامية

من أشهر التعريفات أن "البنك الإسلامي هو مؤسسة مالية مصرفية لتجميع الأموال وتوظيفها في نطاق الشريعة الإسلامية بما يخدم بناء مجتمع التكافل الإسلامي وتحقيق عدالة التوزيع ووضع المال في المسار الإسلامي"¹

ويمكن تعريف المصرف الإسلامي على أنه "مؤسسة مالية نقدية شرعية تقوم بالأعمال والخدمات المالية و المصرفية على أساس قواعد الشريعة الإسلامية، التي تسمح بنمو الموارد المالية نموا صحيحا و يحقق أقصى عائد مالي الذي يشارك في تحقيق أهداف تنموية اقتصادية كانت أو الاجتماعية في إطار أحكام الشريعة الإسلامية السمحاء".

حيث يتضمن مفهوم المصارف الإسلامية عناصر أساسية هي:

- الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية من حيث عدم التعامل بالربا و الالتزام بالحلال و الابتعاد عن الحرام؛
- حسن اختيار القائمين على إدارة الأموال بهدف ضمان تنفيذ الأحكام الشرعية في المعاملات المصرفية و ضمان الشفافية في المعاملات المصرفية مع المتعاملين الاقتصاديين؛
- الحرص على الطرق الشرعية للربح مع تعظيم معدل العائد على الأموال المستثمرة في البنك؛
- تحقيق التوازن في مجالات الاستثمار المختلفة وفقا للأولويات الإسلامية؛

¹الدكتور الطاهر قانة، المصارف الإسلامية ودورها في رفع الكفاءة الإنتاجية للملكية الوقفية، دار الخليج، الطبعة الأولى، 2018، ص33

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

- أداء الزكاة المفروضة شرعا على كافة الأموال و المعاملات و نتائج أعمال المصرف الإسلامي.¹
وفي الأخير ومن هذه التعريفات توصلنا إلى أن المصرف الإسلامي هو "كل مؤسسة تباشر الأعمال المصرفية على أساس الشريعة الإسلامية وقواعدها الفقهية".

المطلب الثاني: خصائص وأهداف المصارف الإسلامية

تتميز المصارف الإسلامية بالعديد من الخصائص وأهداف نذكر منها:

الفرع الأول: خصائص المصارف الإسلامية

للمصارف الإسلامية خصائص تميزها عن المصارف التقليدية من حيث المبدأ والمحتوى والمضمون اختلافاً واضحاً، وفيما يلي أهم الخصائص التي تميز المصارف الإسلامية عن غيرها من المصارف التجارية على النحو الآتي²:

أولاً: استبعاد التعامل بالفائدة (الربا)

لا تتعامل المصارف الإسلامية بالفائدة وتشكل هذه الخاصية المعلم الرئيسي للمصرف الإسلامي، لأن الإسلام يُحرم التعامل بالربا ويهدف إلى العمل بمبدأ المشاركة في العلم والغرم، بدلاً عن الربح المضمون المتمثل في سعر الفائدة الثابتة، ويعتبر عدم التعامل بالفائدة علامة واضحة مميزة للمصرف الإسلامي ووجودها يتفق مع البنية السليمة للمجتمع الإسلامي، وتضفي على أنشطته دوافع عقائدية تجعل من القائمين عليها يستشعرون أن العمل الذي يمارسونه ليس مجرد عمل تجاري يهدف إلى تحقيق الربح فقط.

ثانياً: ربط التنمية الاقتصادية بالتنمية الاجتماعية

هذا يدل على أن المصارف الإسلامية تجمع ما بين جانبي الإنسان المادي والروحي، ولا تنفصل في المجتمع الإسلامي الناحية الاجتماعية عن الناحية الاقتصادية، والمصرف الإسلامي لا يربط بين التنمية الاقتصادية والتنمية الاجتماعية فقط، بل إنه يعد التنمية الاجتماعية أساساً لا تأتي التنمية الاقتصادية ثمارها إلا بمراعاته وهو بذلك يراعي الجانبين، ويعمل لصالح الجميع، فالمصرف الإسلامي يجمع الزكاة ويتولى مهمة توزيعها وإيصالها إلى مستحقيها من الأصناف التي حددها القرآن الكريم، وكذلك يحاول رفع المستوى المعاشي للمجتمع، من خلال سياسته الاستثمارية، من خلال المشاريع والمؤسسات الاقتصادية التابعة له

¹ عبد القادر بحيح، الشامل لتقنيات أعمال البنوك دراسة تحليلية لتقنيات النظام المصرفي الجزائري مع إشارة إلى الاقتصاد البنكي الإسلامي كبديل للنظام البنكي الكلاسيكي، دار الخلدونية للنشر، الطبعة 1434هـ-2013، الجزائر، ص356.

² عريقات حربي محمد، سعيد جمعة عقل، إدارة المصارف الإسلامية، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، ط1، 2010، ص 91.

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

ثالثاً: توجيه كل جهده نحو الاستثمار الحلال

من المعلوم أن المصارف الإسلامية مصارف تنموية بالدرجة الأولى، ولما كانت هذه المصارف تقوم على إتباع منهج الله سبحانه وتعالى المتمثل بالأحكام الشرعية فهي تكون محكومة بجميع أعمالها بما أحله الله، وهذا يدفعها إلى استثمار وتمويل المشاريع التي تحقق الخير للبلاد والعباد والتقيد بقاعدة الحلال والحرام التي يحددها الإسلام مما يترتب عليه ما يأتي:¹

- توجيه الاستثمار وتركيزه في دائرة إنتاج السلع والخدمات التي تشبع الحاجات السوية للإنسان المسلم؛
 - انسجام أسباب الإنتاج أجور / نظام عمل مع دائرة الحلال؛
 - تحكيم مبدأ احتياجات المجتمع ومصلحة الجماعة قبل النظر إلى العائد الذي يعود على الفرد؛
 - تحري أن يقع المنتج سواء كانت سلعة أو خدمة في دائرة الحلال.
- رابعاً : تجميع الأموال المعطلة و دفعها إلى مجال الاستثمار²

إن المصارف الإسلامية تبذل أقصى اهتمامها وجهدها من أجل تجميع وتعبئة أقصى قدر من الادخارات غير المستخدمة، أي الاكتناز المكتنزة استناداً إلى الشريعة الإسلامية التي تحرم وتحاربه، لأنه يتضمن عدم الانتفاع من الموارد التي يتم اكتنازها سواء لصاحبها أو للمجتمع، خاصة وأن الاكتناز ينتشر في الدول الإسلامية التي تعمل فيها المصارف الإسلامية، سواء اتصل الاكتناز موارد كبيرة، أو صغيرة، وهو الأكثر انتشاراً في معظم الحالات في هذه الدول، ولذلك فإن المصارف الإسلامية تركز على تجميع الموارد الصغيرة المكتنزة، أي غير المستخدمة، من أجل تلافي تحقق الاكتناز هذا المحرم شرعاً، ومن أجل تأمين الانتفاع الاقتصادي من الموارد هذه، وبما يحقق عائداً لأصحابها وللمجتمع والاقتصاد ككل عند تجميعها واستخدامها في تمويل النشاطات الاقتصادية.

الفرع الثاني: أهداف المصارف الإسلامية

تسعى المصارف الإسلامية وكغيرها من المؤسسات المالية الأخرى إلى تحقيق مجموعة من الأهداف التي تضمن لها بقاءها واستمرارية نشاطها في ظل سوق مفتوحة ومعلومة تتميز بحدة المنافسة، إنَّ هذه العوامل جعلت أهداف المصارف الإسلامية تتنوع وتتعدد، وسيتم عرضها من خلال النقاط التالية:³

¹عريقات حربي محمد، سعيد جمعة عقل، إدارة المصارف الإسلامية، نفس المرجع، ص91

²عريقات حربي محمد، سعيد جمعة عقل، إدارة المصارف الإسلامية، ص91

³يعرب محمود إبراهيم الجبوري، دور المصارف الإسلامية في التمويل والاستثمار، دار الحامد، عمان، الأردن، 2014، ص32.

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

- تجميع أقصى قدر ممكن من الموارد المالية من خلال تجميع المدخرات الموجودة لدى الأفراد والجهات المختلفة في المجتمع سواء كانت هذه المدخرات مرتبطة بعدم الاستخدام المؤقت لها لعدم الحاجة لمثل هذا الاستخدام من قبل أصحابها، أو تلك المرتبطة بعدم الاستخدام الدائم الذي يستمر لفترة طويلة، والذي يمثل اكتناز (تجميد) للموارد وعدم استخدام لها، ومن ثم عدم انتفاع منها خلال فترة عدم الاستخدام، وبالتالي فإن هدف المصارف الإسلامية هو تجميع أكبر قدر من الموارد والمدخرات هذه وبما يتيح تحقيق الانتفاع منها باستخدامها في تمويل القيام بالنشاطات الاقتصادية، وبما يحقق نفعاً لأصحابها، وللمصرف، ولمن يستخدمها، ومن ثم انتفاع المجتمع والاقتصاد ككل نتيجة لذلك.
- تحقيق ربح مناسب ومشروع من أعمالها ونشاطاتها، سواء للمساهمين في المصارف الإسلامية، أو لأصحاب الحسابات أي المدخرين والذين يحتفظون بمدخراتهم في حساباتهم هذه لدى المصارف، أو المتعاملين معها من مستخدمي الموارد التمويلية التي توفرها لهم المصارف الإسلامية وبالصبيغ المتعددة التي يتم فيها هذا التمويل، وبحيث لا تتم المغالاة في تحقيق الربح، أي أن يكون الربح معتدل ومقبول، وبالشكل الذي لا يحدث ضرراً بكافة الأطراف ذات الصلة بعمل المصارف هذه ونشاطاتها.
- العمل على القيام بالنشاطات الاقتصادية، وإحداث ضمن الإسهام في تطوير الاقتصاد، وبما يحقق تنميته، انسجاماً مع مضامين ومقاصد الشريعة الإسلامية ومن خلال الصبيغ والأساس والوسائل التي تتفق وذلك.
- تقديم الخدمات الاجتماعية والتي تسهم في خدمة المجتمع، وتطويره وتلبية الاحتياجات الاجتماعية من خلال الإسهام في تمويل المشروعات والنشاطات التي تحقق النفع الاجتماعي العام، وخدمة أفرادها وبالذات الأكثر حاجة منهم، أي الأقل دخلاً من خلال القروض الحسنة، ومن خلال الإسهام في المشروعات الاجتماعية الخيرية. وكذلك الإسهام بجمع أموال الزكاة وغيرها واستخدامها في الأوجه المخصصة لها وللمحتاجين إليها وبالشكل الذي يتطابق مع قواعد الشريعة الإسلامية ومقاصدها.
- العمل من أجل الوصول إلى تحقق سلامة وقوة المركز المالي للمصرف الإسلامي، بالشكل الذي يجعله قادراً على زيادة حصته في السوق المرتبط منها بزيادة قدرته على تجميع الموارد، وعلى استخدامها، وعلى التوسع في خدماته، وبالشكل الذي يوفر نفعاً أكبر للمساهمين والمتعاملين والمجتمع، والاقتصاد ككل.

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

المطلب الثالث: مصادر الأموال في البنوك الإسلامية

إن اتبعنا النمط التقليدي في تقسيم موارد البنك الإسلامي إلى موارد ذاتية وغير ذاتية فإنه يمكن تقسيم تلك الموارد كالآتي¹:

الفرع الأول: الموارد الذاتية

أولاً: رأس المال: هو رأس المال المدفوع وليس رأس المال الاسمي، ويشكل جانب رئيسي في مجموع موارد البنك الإسلامي لبدء نشاطه بالإضافة إلى اعتباره بمثابة الأمان والحماية والثقة بالنسبة للمودعين، على سبيل المثال: حدد رأس مال بنك فيصل الإسلامي المصري بمبلغ 8 ملايين دولار أمريكي موزعة على ثمانية آلاف سهم قيمة كل سهم مائة دولار أمريكي، حصة الجانب المصري فيها 51 من قيمة رأس المال.

ثانياً: الاحتياطي العام

هو عبارة عن نسبة محددة يتم اقتطاعها من صافي الأرباح السنوية للبنك لترحل للاحتياطي العام، ويعتبر هذا الأخير من الموارد الهامة التي تهدف على دعم المركز المالي للبنك وثبات قيمة ودائعه وموازنة أرباحه.

ثالثاً: لأرباح الغير موزعة

يحدد النظام الأساسي للبنك الإسلامي ووفق اقتراح مجلس إدارته في نهاية السنة المالية وبعد التصديق جمعياته العمومية بالموافقة على مقدار الأرباح التي يتم تحويلها للأعوام التالية ويمكن للبنك إضافتها للاحتياطي العام إما زيادة رأس مال بنك بها لدعم مركزه المالي في حالة حدوث ظروف طارئة.²

الفرع الثاني: الموارد الغير ذاتية

هي الودائع بمختلف أشكالها ويمكن تقسيم الودائع التي يتلقاها البنك الإسلامي كما يلي:³

أولاً: الودائع الجارية (تحت الطلب): وهي تأخذ أشكال الحسابات الجارية حيث يودعها المودعون دون أي فائدة ربوية عليها، ولكن يجوز لأن تخضع لرسم مقابل قيام البنك بتقديم بعض الخدمات إلى أصحابها من أهمها خدمات الشيكات، ويمكن السحب منها في أي وقت ولا يوجد تفويض من مودعها للبنك باستثمارها، فالبنك الإسلامي يستخدم نسبة محدودة يضيفها إلى أمواله المعدة للتوظيف ويوفر السيولة الكافية لمقابلة السحب منها، وتنخفض أهمية هذا النوع من الودائع

¹ أحمد سليمان، المصارف الإسلامية (مقررات لجنة بازل-تحديات العولة، إستراتيجية مواجهتها)، عالم الكتب الحديث، عمان، الأردن، 2008، ص62.

² كاميليا شاوش، تمويل القروض العقارية في البنوك الإسلامية بنك البركة الجزائر (دراسة حالة إجارة منتهية بالتملك)، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، جامعة قاصبي مرياح، ورقلة، الجزائر، ص 11/ 10.

³ كاميليا شاوش، مرجع سبق ذكره، ص 11.

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

بالنسبة للبنك الإسلامي في توظيفها في استثماراته ، ويطلق البعض عليها مصطلح الودائع بدون تفويض للاستثمار.

- ثانيا الودائع الاستثمارية: وتشمل الودائع لأجل وودائع التوفير ويستطيع البنك الإسلامي قبول هذه الودائع من أصحابها على أساس انه وكيل عنهم في استثمارها وتوظيفها من خلال تفويض صريح من المودعين إما باستثمارها في نشاط معين يختاره المودع او بتفويض البنك بان يختار الأنشطة المختلفة الملائمة لتوظيف هذه الأموال، بحيث يكون صاحب الوديعة شريكا في ناتج الاستثمار ان كان ذلك غنما أو كان غرما، وتختلف صيغ الاستثمار في البنوك الإسلامية من مضارة ومشاركة على الوجوه التي إجازتها الشريعة الإسلامية.

المطلب الرابع: صيغ التمويل في المصارف الإسلامية

إن المصارف الإسلامية تقوم بصياغة الكثير من الخدمات والتسهيلات؛ فالمصارف الإسلامية تقوم بعمليات مختلفة تهدف جميعها إلى تدعيم التنمية في المجتمع، ويأتي الاستثمار في مقدّمة العمليات، وللاستثمار الإسلامي طرق وأساليب متميّزة وعديدة تهدف كلّها إلى تحقيق الربح الحلال، ومن أبرز صيغ التمويل:

الفرع الأول: المضاربة

كلمة (المضاربة) مأخوذة من الضرب في الأرض، أي السير فيها، وتسمّى عند أهل المدينة بالقراض من كلمة (قرض)، وتعرف المضاربة بأنها: عقد بين طرفين أو أكثر، يقدم أحدهما المال، والآخر يشارك بجهده، على أن يتمّ الاتفاق على نصيب كلّ طرف من الأطراف بالربح بنسبة معلومة من الإيراد، وتعتبر المضاربة هي الوسيلة التي تجمع بين المال والعمل بقصد استثمار الأموال التي لا يستطيع أصحابها استثمارها، كما أنها الوسيلة التي تقوم على الاستفادة من خبرات الذين لا يملكون المال، وبالنسبة للمضاربة المصرفية فهي شراكة بين عميل (مضارب) أو أكثر، والمؤسسة المالية¹؛ بحيث يوكل الأوّل الثاني بالعمل والتصرّف في ماله بغية تحقيق الربح، على أن يكون توزيع الأرباح حسب الاتفاق المبرم بينهما في عقد المضاربة، وتحمّل المؤسسة المصرفية كلفة الخسائر التي قد تنتج عن نشاطاتها ما لم يخالف المضارب نصوص عقد المضاربة ذلك أن يقوم الشخص على سقي النخيل والكرم ومصلاحتها، ويكون له من ريعها جزء معلوم.²

¹ إرشيد، محمود عبدالكريم، "الشامل في عمليات المصارف الإسلامية"، دار النفائس، عمان، 2007، ط2، ص، ص: 40-41.

² شلهوب، علي محمد، "شؤون النقود وأعمال البنوك"، شعاع للنشر والعلوم، حلب، 2007، ط1، ص 432.

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

اصطلاحاً: معاقدة على دفع الشجر والكروم إلى من يصلحها بجزء معلوم من ثمرها، أو هي نوع شركة على أن تكون الأشجار من طرف والتربية من طرف آخر، وأن يقسم الثمر الحاصل بينهما، والمساقاة مشروعة كالمزارعة، وفيها سدّ حاجة أصحاب الأشجار الذين لا دراية لهم بتعهّد الأشجار فيحتاجون إلى معاملة من له خبرة في ذلك، فجوّزت الأشكال المضاربة¹.

هناك شكلان للتمويل في المضاربة لدى المصارف الإسلامية، هما:

أولاً: المضاربة المشتركة

هي أن يعرض المصرف الإسلامي - باعتباره مضارباً - على أصحاب الأموال استثمار مدّخراتهم، كما يعرض المصرف - باعتباره وكيلًا عن أصحاب الأموال - على أصحاب المشروعات الاستثمارية استثمار تلك الأموال، على أن توزّع الأرباح حسب الاتفاق بين الأطراف الثلاثة، والخسارة على صاحب المال.

ثانياً: مراحل تنفيذ المضاربة المشتركة

أ- يتقدّم أصحاب رؤوس الأموال بمدّخراتهم بصورة فردية إلى المصرف الإسلامي؛ وذلك لاستثمارها لهم في المجالات المناسبة².

ب- يقوم المصرف بدراسة فرص الاستثمار المتاحة والمرشحة للتمويل.

ج- يخلط المصرف أموال أصحاب رؤوس الأموال ويدفع بها إلى المستثمرين كل على حدة، وبالتالي تنعقد مجموعة شركات المضاربة الثنائية بين المصرف والمستثمر.

د- تحسب الأرباح في كلّ سنة بناء على ما يسمّى بالتنضيف التقديري أو التقويم لموجودات الشركة بعد حسم النفقات.

هـ- توزّع الأرباح بين الأطراف الثلاثة: صاحب رأس المال، المصرف، المضارب.

ثالثاً: الفروق بين المضاربة المشتركة والمضاربة الفردية

هناك عدّة فروق، منها:

أ- المضاربة المشتركة التي لها ثلاثة أطراف: وهم صاحب رأس المال، المصرف، المضارب، جميعهم يستحقّون الأرباح إن حصلت، في حين أنّ المضاربة الفردية لها طرفان: صاحب المال، والمضارب المستثمر.

ب- المضاربة المشتركة فيها الخلط المتلاحق للأموال المستثمرة في المضاربة، أمّا الفردية فليس فيها خلط.

¹ إرشيد، محمود عبدالكريم، مرجع سبق ذكره، ص، ص: 43-50.

² إرشيد، محمود عبدالكريم، مرجع سبق ذكره، ص45.

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

ج- المضاربة المشتركة تقوم على أساس استمرارية الشركة؛ لأن من صفقاتها ما تنتهي بسنة، ومنها ما يحتاج إلى أكثر من سنة.

د- المضاربة المشتركة فيها ضمان لرأس المال، في حين لا يجوز ذلك في المضاربة الفردية.

رابعاً: كيفية اقتسام الربح

1- المضاربة المشتركة

عند اقتسام أرباح عمليات المضاربة تأخذ الأموال الخاصة للمصارف حصتها وأموال الودائع - الحساب الجاري - تأخذ حظها من الربح بنفس النسبة التي تأخذ بها أموال الودائع الاستثمارية التي تخلط بإذن أصحابها، وتجري عمليات المضاربة بها بواسطة المصرف مباشرة، أو عن طريق دفعها لآخرين، ويمتلك المصرف نصيب استغلال الحسابات الجارية من غير أن يشترك معه أصحاب الودائع الاستثمارية، باعتبارها أموالاً مضمونة في ذمته، على أن يتحمل المصرف التكاليف الخاصة بالمضاربة.¹

2- المضاربة المنفردة:

هي أن يقدم المصرف الإسلامي التمويل لمشروع معين ويقوم العامل بالأعمال اللازمة، والأرباح حسب الاتفاق، ولقد قللت المصارف الإسلامية من هذا النوع إلى حدّ انعدامه، وذلك نتيجة ممارسات الأفراد البعيدة عن روح الشرع الحنيف، ويصلح هذا النوع من التمويل للمشروعات الصغيرة، وفي حالة وجود دور للقيم والأخلاق في المعاملات المالية كالصدق والأمانة وغيرها، فإن هذا النوع من التمويل له دور كبير في بناء الصناعات الصغيرة والحرف وغيرها.

خامساً: أنواع المضاربة

المضاربة نوعان:²

1- المضاربة المطلقة (تفويض غير محدود): وهي أن تدفع المال مضاربة من غير تعيين المكان والزمان وصفة العمل، فالمضاربة المطلقة يكون للمضارب فيها حرية التصرف كيفما شاء دون الرجوع لربّ المال إلا عند نهاية المضاربة.

2- المضاربة المقيدة (تفويض محدود): وهي التي يشترط فيها ربّ المال على المضارب بعض الشروط لضمان ماله، حيث يكون فيه تقييدات نوعية وزمانية ومكانية.

¹ إرشيد، محمود عبد الكريم، مرجع سبق ذكره، ص 47.

² وحيد، أحمد زكريا، "دليلك إلى العمل المصرفي"، دار البراق، حلب، سوريا، 2010، ط 1، ص 281.

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

سادسا: شروط المضاربة

للمضاربة عدة شروط نذكرها في النقاط التالية:¹

- 1- يجب أن تكون قيمة المضاربة محدّدة المبلغ والعملية، وأن تكون أعمال المضاربة مباحة؛
- 2- إذا قدّم العميل أصولا غير النقد - كآلات إنتاجية مثلا - فيجب تقويمها بالمال في عقد المضاربة؛
- 3- يجوز أن يكون المال المضارب به متاحا للمضارب، حتى لو كان دينا في ذمة المضارب.
- 4- تتحمّل المؤسسة المالية جميع الخسائر التي قد تنتج عن عمليات المضاربة، ما لم يكن العميل طرفا مسببا لهذه الخسارة؛
- 5- يمكن الاتفاق على نسب مختلفة لتوزيع الأرباح بين المؤسسة المالية وعميلها، على أن يتمّ تحديدها بعقد المضاربة؛
- 6- يجب أن يشير العقد إلى كافة المسؤوليات من تعدّد وتقصير لكلا الطرفين، وكذلك الأتعاب التي تلزم على كلا الطرفين للآخر؛
- 7- بعد حلول أجل عقد المضاربة والانتهاء من التقييم، يتوجّب على المؤسسة المالية إيفاء رأس المال للعميل زائدا الربح إن وجد، وفي حال التأخّر في ذلك يعتبر غبنا ما لم يوافق العميل على هذا التأخير؛
- 8- لا يجوز للمضارب الاستدانة على حساب المضاربة، وهو دائما الضامن لرأس المال؛
- 9- يجوز لمؤسسة المالية اشتراط الحصول على ضمانات من المضارب لضمان ردّ حقوقها؛
- 10- في حالة وجود ديون للمضاربة التمويلية فإن مسؤولية تحصيلها تقع على المؤسسة المالية، وتخصم تكاليف تحصيلها من أرباح المضاربة إن وجدت، بحكم أنها داخلة في تكاليف عمليات المضاربة؛
- 11- لا يضمن العميل رأس مال المضاربة إلا في حالة التعدي أو التقصير؛
- 12- يمكن حساب أتعاب تحصيل الديون المشكوك فيها من الأرباح؛ على أساس أنها جزء من نفقات تكلفة المضاربة، كما يجب تحديد الفترة التي تعتبرها الديون معدومة؛
- 13- يمكن اقتسام المبالغ الفائضة من مخصّص الديون المعدومة إذا لم يتمّ استهلاكها بالكامل، ويجب أن يشار إلى النسبة المحدّدة لطرفي العقد كليهما.

¹ شلهوب، علي محمد، مرجع سبق ذكره، ص، ص: 433- 434

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

الفرع الثاني: المشاركة

المشاركة هي صورة قريبة من المضاربة، والفرق الأساس بينهما أنه في حالة المضاربة يتم تقديم رأس مال من قبل صاحب المال وحده، أمّا في حالة المشاركة فإن رأس المال يقدم بين الطرفين، ويحدّد عقد المشاركة الشروط الخاصّة بين الأطراف المختلفة.

أولاً: تعريف المشاركة

هي عقد ينشأ بين شخصين أو أكثر في رأس المال أو الجهد الإداري، بغرض ممارسة أعمال تجارية تدرّ الربح، والمشاركة المصرفية عبارة عن صيغة استثمارية وتمويلية متوافقة مع الشريعة، ويمكن أن تشترك فيها عدّة أطراف مع المصرف، وتهدف المشاركة مع المصرف من قبل الأفراد إلى تحقيق أرباح من وراء المشاركة بالمال، بينما يبحث المصرف في المشاركة عن تمويل، والعكس صحيح في حال دخول المصرف في مشاركة بأعمال التجارة مع أحد عملائه من التجار.¹

ثانياً: أنواع المشاركات

تتعدّد أنواع المشاركات وفقاً للمنظور إلى:²

1: المشاركة الثابتة (طويلة الأجل):

هي نوع من المشاركة تعتمد على مساهمة المصرف في تمويل جزء من رأس مال مشروع معيّن؛ ممّا يترتب عليه أن يكون شريكا في ملكية هذا المشروع، وشريكا كذلك في كلّ ما ينتج عنه ربح أو خسارة بالتّسبب المتّفق عليها؛ والقواعد الحاكمة لشروط المشاركة، وفي هذا الشكل تبقى لكلّ طرف من الأطراف حصص ثابتة في المشروع الذي يأخذ شكلاً قانونياً كشركة تضامن أو شركة توصية.

2: المشاركة المتناقصة (المنتهية بالتمليك)

المشاركة المتناقصة أو المشاركة المنتهية بالتمليك هي نوع من المشاركة يكون من حقّ الشّريك فيها أن يحلّ محلّ المصرف في ملكية المشروع، إمّا دفعة واحدة أو على دفعات، حسبما تقتضي الشروط المتّفق عليها وطبيعة العملية، ومن صور المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك:

¹ شلهوب، علي محمد، مرجع سبق ذكره، ص 435

² وحيد، أحمد زكريا، مرجع سبق ذكره، ص 276.

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

أ- الصورة الأولى: أن يتفق المصرف مع الشريك على أن يكون إحلال هذا الشريك محلّ المصرف بعقد مستقلّ يتمّ بعد إتمام التعاقد الخاص بعملية المشاركة، بحيث يكون للشريكين حرية كاملة في التصرف ببيع حصّته لشريكه أو غيره.

ب- الصورة الثانية: أن يتفق المصرف مع الشريك على المشاركة في التمويل الكلي أو الجزئي لمشروع ذي دخل متوقّع، وذلك على أساس اتّفاق المصرف مع الشريك الآخر لحصول المصرف على حصّة نسبيّة من صافي الدخل المحقّق فعلا، مع حقّه بالاحتفاظ بالجزء المتبقّي من الإيراد، أو أي قدر يتفق عليه ليكون ذلك الجزء مخصّصا لتسديد أصل ما قدّمه المصرف من تمويل، وعندما يسدّد الشريك ذلك التمويل تؤوّل الملكية له وحده.

ج- الصورة الثالثة: يحدد نصيب كل شريك حصص أو أسهم يكون لها قيمة معيّنة، ويمثّل مجموعها إجمالي قيمة المشروع أو العملية، وللشريك إذا شاء أن يقتني من هذه الأسهم المملوكة للمصرف عددا معينا، بحيث تتناقص أسهم المصرف بمقدار ما تزيد أسهم الشريك إلى أن يمتلك كامل الأسهم فتصبح ملكية كاملة.

3: المشاركة المتغيرة

هي البديل عن التمويل بالحساب الجاري المدين؛ حيث يمول العميل بدفعات نقدية حسب احتياجه، ثم تؤخذ حصة من الأرباح النقدية أثناء العام.

ثانيا: شروط المشاركة¹

- 1- يجب أن يتمّ تحديد حصّة كلّ مشارك في رأس مال المشاركة، ويمكن أن تكون المشاركات متفاوتة؛
- 2- يجب أن يكون رأس المال متوقّرا في مكان أو حساب محدد عند توقيع عقد المشاركة؛
- 3- يمكن أن يقوم الشّركاء بتوكيل أحدهم أو مجموعة منهم أو غيرهم؛ للقيام بأمور إدارة رأس المال؛
- 4- يجب تقييم جميع أشكال المشاركات غير التقليدية - كالأرض مثلا - بقيمة عملة واحدة، وتحدّد بناء عليها نسبة المساهمة في رأس مال المشاركة؛
- 5- بمجرد انعقاد الشركة تنشأ عنها ذمّة مستقلّة للمشاركة؛
- 6- يجوز أن تتمّ المشاركة بين جهات شخصية أو اعتبارية على حدّ سواء؛
- 7- يمكن أن يتمّ توزيع الأرباح حسب اتّفاق المشاركين، بينما يجب أن يتمّ توزيع الخسارة بين المشاركين في التساوي بناء على نسبة مشاركتهم برأس المال؛

¹ شلهوب، علي محمد، مرجع سبق ذكره، ص، ص: 436-437

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

8- يمكن أن يدخل الشركاء بديون لهم في ذمة شركاء آخرين، شريطة أن يتم دفع كامل الدين لحظة توقيع عقد المشاركة؛

9- في حالات التعدي والمخالفة لشروط عقد المشاركة من قبل أحد أطراف المشاركة، فإنه يجوز اشتراط ضمان رأس المال، ولا يجوز الاشتراط في غير هذه الحالة أبداً؛

10- لا يجوز تحديد ربح معين من دخل المشاركة عن فترة محددة أو كمبلغ محدد؛

11- يمكن أن ينصّ عقد المشاركة على السماح للمصرف في أن يبيع حصته بسعر معين بتاريخ محدد، إلا أنه لا يلزم الشركاء بالشراء؛

12- يمكن أن ينصّ عقد المشاركة على تحديد حصة أحد الشركاء بحدّ معين؛ لئتمّ السحب منها عند الحاجة؛

13- يمكن أن يعقد عميل أو عدة عملاء اتفاقاً مع المصرف المشارك بشراء حصته في المشاركة خلال فترة زمنية محددة، على أن يذكر ذلك في عقد المشاركة، ويكون العملاء غير ملزمين بذلك.

الفرع الثالث: المربحة

هي بيع بمثل الثمن الأول الذي تمّ الشراء به مع زيادة ربح؛ أي: بيع الشيء بمثل ثمن شرائه من البائع الأول، مع هامش من الربح معلوم ومتفق عليه، أو مقطوع به، مثل دينار، أو بنسبة معينة من ثمنه الأصلي أو ما شابه ذلك¹.

والمربحة في المصرف: هي تقديم طلب للبنك بأن يقوم بشراء سلعة معينة وبيعها للعميل مقابل ربح محدد، وتأتي هذه الصيغة التمويلية لتلبية احتياجات العملاء من السلع²، ويتميّز بيع المربحة في المصرف بحالتين:

الحالة الأولى:

هي الوكالة بالشراء مقابل أجر؛ فمثلاً يطلب العميل من المصرف الإسلامي شراء سلعة معينة ذات أوصاف محددة، بحيث يدفع ثمنها إلى المصرف مضافاً إليه أجر معين، مع مراعاة خبرة المصرف في القيام بمثل هذا العمل³.

الحالة الثانية:

¹ إرشيد، محمود عبدالكريم، مرجع سبق ذكره، ص73

² شلهوب، علي محمد، مرجع سبق ذكره، ص427.

³ صوان، محمود حسن، "أساسيات العمل المصرفي الإسلامي"، دار وائل للنشر، عمان، 2001، ص152.

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

قد يطلب العميل من المصرف الإسلامي شراء سلعة معينة محدّدة الأوصاف، بعد الاتّفاق على تكلفة شرائها ثم إضافة ربح معلوم عليها، ويتضمّن هذا النوع من التعامل وعدا من العميل بشراء السلعة حسب الشروط المتّفق عليها، ووعدا آخر من المصرف بإتمام هذا البيع طبقا لذات الشروط، فالبيع الخاص للمرابحة في المصرف يكون بصيغة الأمر للشراء.

ضوابط الاستثمار عن طريق بيع المرابحة للأمر بالشراء:¹

- 1- تحديد مواصفات السلعة وزنا أو عدّا أو كيلا أو وصفا تحديدا نافيا للجهالة؛
- 2- أن يعلم المشتري الثاني بثمن السلعة الأول الذي اشترى به البائع الثاني (المشتري الأول)؛
- 3- أن يكون الربح معلوما؛ لأنه بعض من الثمن، سواء كان مبلغا محدّدا أو نسبة من ثمن السلعة معلوم؛

4- أن يكون العقد الأوّل صحيحا؛

5- ألا يكون الثمن في العقد الأول مقابلا بجنسه من أموال الربا؛

6- أن يتّفق الطرفان على باقي شروط المواعدة من زمان ومكان وكيفية التسليم.

الفرع الرابع: بيع السّلم

أولا: مفهومه

هو بيع شيء يقبض ثمنه مالا، ويؤجل تسليمه إلى فترة قادمة، وقد يسمى (بيع السّلف)، فصاحب رأس المال يحتاج أن يشتري السلعة، وصاحب السلعة يحتاج إلى ثمنها مقدما لينفقه في سلعته، وبهذا نجد أن المصرف أو أيّ تاجر يمكن له أن يقرض المال للمنتجين ويسدّد القرض لا بالمال النقدي؛ لأنه سيكون (قرضا بالفائدة)، ولكن بمنتجات؛ ممّا يجعلنا أمام بيع سلم يسمح للمصرف أو للتاجر بربح مشروع، ويقوم المصرف بتصريف المنتجات والبضائع التي يحصل عليها، وهو بهذا لا يكون تاجر نقد وائتمان، بل تاجر حقيقي يعترف الإسلام بمشروعيتها وتجارته، وبالتالي يصبح المصرف² الإسلامي ليس مجرد مشروع يتسّم الأموال بفائدة لكي يوزّعها بفائدة أعلى، ولكن يكون له طابع خاصّ، حيث يحصل على الأموال ليتاجر ويضارب ويساهم بها.

الفرع الثاني: شروط السّلم:³

¹ وحيد، أحمد زكريا، مرجع سبق ذكره، ص. ص: 273-274.

² لحناوي، محمد صالح، المؤسسات المالية البورصة والبنوك التجارية، الدار الجامعية، القاهرة، مصر، 2001، ص72.

³ شلهوب، علي محمد، مرجع سبق ذكره، ص423.

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

- 1- يجوز إجراء عقد السلم لشراء كلّ سلعة مباحة؛
- 2- لا يجوز تقديم عربون قبل إجراء التعاقد، بل يجب سداد كامل المبلغ عند التعاقد؛
- 3- يمكن تأخير سداد الثمن لمدة ثلاثة أيام إذا تمّ الاتفاق على ذلك أو قضى العرف بذلك؛
- 4- يجب أن تكون السلعة محدّدة الصفات والمعالم والكميّة بشكل لا يجعل مجالاً للتشابه مع غيرها بأيّ شكل من الأشكال؛
- 5- يجب أن يذكر مكان التسليم في عقد السلم؛
- 6- يجب أن يتمّ تحديد أجل عقد السلم، والذي يلزم البائع بتسليم السلعة المتعاقد عليها عند حلول أجل العقد؛
- 7- إذا حصل تأخير أو عجز من قبل البائع في تسليم السلعة، فإن العقد يعدّ مفسوخاً ما لم يتفق الطرفان على تمديد العقد، بشرط ألاّ يدفع أي عوض نظير ذلك؛
- 8- لا يجوز للمصرف أن يبيع بالسلم سلعة اشتراها بالسلم؛
- 9- يمكن أن يوكل المصرف بائع السلعة لاستلامها بدلاً منه عند حلول أجل التسليم، كما يمكن للبائع أن يقوم ببيعها لصالح المصرف إذا طلب منه ذلك.

الفرع الخامس: الاستصناع

الفرع الأول: مفهومه

الاستصناع في اللغة طلب الصنعة، وهو عمل الصانع في حرفته، وهو مصدر "استصنع الشيء"؛ أي: دعا إلى صنعه، أمّا في الاصطلاح فهو عقد يشتري به في الحال شيء ممّا يصنع صنعا يلتزم البائع بتقديمه مصنوعاً بموادّ من عنده بأوصاف مخصوصة وثمان محدّد، وللمؤسسة المالية أن تقوم بتوسيط نفسها لدفع قيمة السلعة المصنّعة للصانع بدلاً من العميل، وبعد الانتهاء من التصنيع يقوم البنك ببيعها لعميله مقابل ما دفعه في تصنيعها زائد ربح¹.

¹إرشيد، محمود عبد الكريم، مرجع سبق ذكره، ص 117.

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

ثانيا: شروط الاستصناع: سوف نذكر البعض من شروط الإستصناع في النقاط التالية:¹

- 1- يلتزم المصرف بتزويد العميل بالسلعة التي تمّ الاتفاق عليها عبر عقد الاستصناع؛
- 2- يجب أن يكون المبلغ الكلي للاستصناع معلوما لدى المستصنع والمصرف؛
- 3- يمكن تنفيذ تمويل الاستصناع لشراء أيّ سلعة مصنّعة ومباحة وتحمل أوصافا معيّنة ومحدّدة، وهذا لا يلزم العميل بأيّة التزامات للصانع، حيث إنّ اتّفاقه يكون مع جهة التمويل (المصرف)؛
- 4- يلتزم المصرف بتسليم السلعة المصنّعة لعميله، ويمكن أن يوكل طرفا ثالثا للقيام بالتصنيع، ولا يجوز للعميل (المستصنع) المشاركة في صنع السلعة المصنّعة، حيث إنّ ذلك من مسؤولية الصانع بشكل كامل، إلا في حالة المساهمة بالأرض للبناء عليها؛
- 5- يمكن الاتّفاق بين العميل والمصرف بأن يقوم الأوّل إمّا بدفع المبلغ الكلي للاستصناع للطرف الثاني عند توقيع العقد، أو على أقساط في مدّة محدّدة يتمّ الاتّفاق عليها بين الطرفين؛
- 6- لا يتمّ تغيير قيمة عقد الاستصناع إلا إذا طلب العميل تغيير المواصفات ووافق المصرف على ذلك؛ حيث يلزم توقيع عقد جديد يتمّ فيه تحديد القيمة الجديدة زيادة أو نقصانا؛
- 7- يمكن أن يقوم المستصنع بالإشراف على عمليّة صناعة السلعة بنفسه، أو يوكل من ينوب عنه - كجهة استشارية - للتأكد من مطابقة السلعة المصنّعة أثناء عملية تصنيعها للمواصفات التي اتّفق عليها المصرف، على ألاّ ينشأ عن ذلك أيّ التزام بينهما (بين المستصنع والصانع).
- 8- يمكن أن يقوم المصرف نيابة عن عميله (المستصنع)، في حال حصوله على توكيل منه ببيع السلعة المصنّعة إلى طرف آخر، كما يمكن أن يوكل الصانع من قبل المصرف للقيام بهذه المهمّة أيضا.
- 9- يمكن أن يتضمّن عقد الاستصناع خدمات ما بعد البيع التي تقدم عادة مع السلعة المصنّعة، كالصيانة والضمان.

الفرع السادس: التورق وشروطه

اولا: مفهوم التورق

التورق لغة هو طلب الورق؛ أي: الدراهم، حيث تعني كلمة "ورق" دراهم الفضة، والتورق هو شراء سلعة معيّنة وإعادة بيعها لطرف ثالث بغرض الحصول على نقد، وظهر هذا النوع من التمويل لتمكين عملاء البنوك من الحصول على النقد بطريقة إسلامية بدلا من اللجوء للقروض التقليدية، حيث يمكن أن يقوم

¹ شلهوب، علي محمد، "شؤون النقود وأعمال البنوك"، مرجع سبق ذكره، ص 421.

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

المصرف بشراء أو تمويل السلعة المطلوبة، ومن ثمّ بيعها للعميل زائدا ربحا محدداً، ثم يقوم ببيعها لصالح عميله وإضافة المبلغ لحسابه، وفيما بعد يمكن أن يقوم العميل بدفع مبلغ الشراء نقداً أو بالتقسيط.¹

ثانياً: شروط التورق

- 1- لا يمكن للمصرف أن يقوم ببيع السلعة - نقداً أو أجلاً - للعميل قبل شرائها؛
- 2- يمكن أن يتمّ الشراء نقداً أو مؤجلاً أو على أقساط، وهذا لا يؤثر في صحة العقد، شريطة أن يكون الثمن محدداً ومعلوماً للطرفين كليهما عند توقيع عقد البيع؛
- 3- يجب أن تكون السلعة التي سيشتريها العميل موجودة في مخازن البائع في لحظة إتمام عملية البيع، ويفضّل أن يقوم المشتري بمعابنتها بنفسه للتأكد من وجودها؛
- 4- يمكن للعميل توكيل المصرف لبيع السلعة التي اشتراها بدلاً منه، إلا أنّ التوكيل يجب أن يحصل عند توقيع العقد أو بعده، ولا يجوز أن يشترط المصرف توكيله ببيع السلعة في العقد؛ حيث إنّ العقد والوكالة مختلفان عن بعضهما؛
- 5- يجب أن يتمّ دفع قيمة السلعة كاملة، ولا يمكن للمصرف أن يقوم بإتمام عملية البيع للعميل قبل قبض ثمنها كاملاً؛
- 6- في حالة وجود العديد من السلع في المخازن التابعة للمصرف، فإنه يلزم أن يتمّ تحديد السلعة التي سيتمّ بيعها للعميل في كلّ مرّة، وعند بيعها لطرف آخر فإنه يجب أن يتمّ تحديدها أيضاً تحديداً واضحاً لا لبس فيه؛
- 7- يجب أن يمكّن المصرف عميله من قبض السلعة إن طلب ذلك، وأن ينقلها إلى أيّ مكان يشاء، أو بيعها لمن شاء مباشرة أو توكيلاً، كما أنه يمكن أن يوكل المصرف عنه في ذلك إذا شاء.

الفرع السابع: الإجارة

أولاً: مفهومها

الإجارة من الناحية الشرعية: هي عقد لازم على منفعة مقصودة قابلة للبدل والإباحة لمدة معلومة بعوض معلوم، والإجازة المذكورة صورة مستحدثة من صور التمويل في ضوء عقد الإجارة، وفي إطار صيغة

¹ شلهوب، علي محمد، مرجع سبق ذكره، ص 426.

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

تمويلية شائعة تسمح بالتيسير على الراغب في تملك الأصول المعمّرة؛ مثل: السيارات والعقارات والأصول ذات القيم المرتفعة، ويمكن أن يستفيد منها العملاء بمختلف شرائحهم.¹

ثانياً: أنواع الإجارة

تصنّف الإجارة أو التأجير إلى ثلاثة أنواع، هي:²

1: الإجارة المنتهية بالتمليك

إنّ صيغة التأجير المنتهي بالتملك هي الصيغة السائدة في المصارف الإسلامية، ويتضمّن عقد الإيجار المنتهي بالتمليك التزام المستأجر أثناء فترة التأجير أو لدى انتهاءها بشراء الأصل الرأسمالي، ويجب أن ينصّ في العقد بشكل واضح على إمكانية اقتناء المستأجر لهذا الأصل في أيّ وقت أثناء مدّة التأجير أو حين انتهاءها، كما ينبغي أن يكون هناك تفاهم واضح بين طرفي العقد بشأن ثمن الشراء، مع الأخذ بعين الاعتبار مجموع قيم الدفعات الإيجارية، وتزليلها من الثمن المتفق عليه ليصبح المستأجر مالكا للأصل.

2: التأجير التمويلي

تستخدم صيغة التأجير التمويلي أو "إجارة الاسترداد الكامل للأصل الرأسمالي" في الدّول الصناعية والنامية، وتعتمد هذه الصيغة على عقد يرم بين شركة التأجير التمويلي والمستأجر الذي يطلب من الشركة استئجار أجهزة وآلات حديثة لمصنع ما أو مشروع ما يقوم بإدارته بنفسه، ويحتفظ المؤجر بملكيّة الأصل المؤجّر طوال فترة الإيجار، بينما يقوم المستأجر باقتناء الأصل واستخدامه في العمليات الإنتاجية مقابل دفعات إيجارية خلال فترة العقد طبقاً لشروط معيّنة، وتتراوح فترة الإيجار عادة بين خمس سنوات إلى عشر سنوات حسب العمر الإنتاجي الافتراضي للأصول المؤجرة، وفي معظم العقود التأجير التمويلي يعطي المستأجر حقّ تملك الأصل بعد انتهاء الفترة المحددة.

3: التأجير التشغيلي

تتميّز صيغة التأجير التشغيلي بأن إجراءاتها شبيهة بصفقات الشراء التأجيري قصير الأجل؛ مثلاً يقوم المؤجر ذو الخبرة في تشغيل وصيانة وتسويق الآلات أو غيرها من الأصول الرأسمالية بشراءها لغاية تأجيرها إلى مستأجرين لفترات محدّدة بدفعات إيجارية وشروط مغرية، ويتحمّل المؤجر تبعات ملكية الأصل من حيث

¹ وحيد، أحمد زكريا، مرجع سبق ذكره، ص 286.

² صوان، محمود حسن، مرجع سبق ذكره، ص، ص: 167-169.

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

التأمين والتسجيل والصيانة مقابل قيام المستأجر بدفع الأقساط وتشغيل الأصل، وتتفاوت فترة الإيجار بين ساعة واحدة وعدة شهور.

ثالثاً: شروط الإجارة

يمكن ذكرها في النقاط التالية:¹

- 1- يجب أن تكون السلعة المؤجرة من السلع المباح استعمالها؛
- 2- يجب أن تكون السلعة من الأصول ذات المنفعة، ويبقى أصل السلعة ثابتاً بعد تحصيل المنفعة، ويندرج تحت هذا أدوات المباني والآلات الصناعية - كآلات الغزل والتعبئة - والأجهزة الميكانيكية والسيارات وما شابهها من الأصول الثابتة؛
- 3- يمكن أن ينتهي عقد الإجارة بإرجاع السلعة إلى المؤجر، أو أن يتملكها المستأجر في نهاية العقد، على أن ينصّ العقد صراحة على ذلك، أو أن يتفق كلا الطرفين بالتراضي على ذلك؛
- 4- يجب تحديد المدّة التي سيتمّ إيجار السلعة فيها، وتحديد المبلغ الذي سيستحقّ للمؤجر والطريقة التي سيتمّ دفعه بها؛ كأن تكون دفعة واحدة بعد زمن محدّد أو دفعات محدّدة في أوقات متفرّقة؛
- 5- يجوز للطرفين أن يقوموا بمراجعة عقد الإجارة كل فترة زمنية أو حسب ما يستجدّ، واستحداث تعديلات بالعقد أو إنشاء عقد جديد بموافقة الطرفين إذا لم ينصّ العقد على غير ذلك؛
- 6- للمؤجر الحقّ في تحديد قيمة السلعة المراد تأجيرها، والطريقة التي يتمّ بها دفع القيمة، كأن يتمّ الاتفاق على قيمة متناقصة أو متزايدة أو بمبالغ مختلفة، على أن يكون كلّ ذلك معلوماً تماماً للمستأجر حين إبرام عقد الإجارة؛
- 7- يحقّ لمالك السلعة إذا رغب أن يبيعها لطرف ثالث قبل انتهاء عقد الإجارة، إلّا أن العقد يبقى سارياً كما هو، وبدون أيّ ضرر على المستأجر؛
- 8- يحقّ للمؤجر مطالبة المستأجر بالتعويض عن الأضرار التي قد تلحق بالسلعة المؤجرة، إذا استخدمت بطريقة خاطئة أو جائرة لا تتناسب مع ما صنعت له؛
- 9- في حالة رغبة المؤجر في تغطية السلعة تأمينياً - كعقود الصيانة السنوية - فإنه يتحمّل تكلفة التأمين.
- 10- تستحقّ الأجرة المتفق عليها فور تأجير السلعة، بالطريقة التي ينصّ عليها العقد.

¹ شلهوب، علي محمد، مرجع سبق ذكره، ص431.

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

- 11- يجوز للمستأجر تأجير السلعة لطرف ثالث - تأجير من الباطن - بعد موافقة المؤجر، وهنا يتحمل المستأجر الأول المسؤولية كاملة عمّا قد يحدث للسلعة من ضرر من المستأجر الجديد؛
- 12- يجوز إعادة تأجير كلّ سلعة أو عين ذات منفعة ما بقي أصلها؛
- 13- يجوز للمؤجر أن يحصل على عربون لضمان إتمام عقد الإجارة، وفي حال عدم إتمام العقد بسبب رغبة العميل، فإنّ العربون يستحقّ كاملاً للمصرف؛
- 14- تستحقّ الأجرة للمؤجر طوال فترة الانتفاع بالعين المؤجرة، وفي حال ما إذا توقفت الاستفادة منها - كتلفها أو خرابها - فللمستأجر الحقّ في إنهاء العقد؛
- 15- يجب أن يحدّد العقد واجبات كلّ من المؤجر والمستأجر تجاه العين المؤجرة؛ كالصيانة الدورية أو إصلاح الأعطاب؛
- 16- إذا نصّ عقد الإجارة على تملك المستأجر للعين المؤجرة، ورجب المستأجر في تملكها في فترة أقلّ، فيمكن إبرام عقد جديد يتمّ فيه تحديد المبالغ المستحقّة، والمدد التي سيتمّ الدفع خلالها لقيمة المتبقي من الأقساط؛
- 17- يمكن أن يقوم المصرف بتملك سلعة معيّنة بناء على رغبة عميله، ومن ثمّ تأجيرها إيّاه، كما يحقّ له بيعها أو تأجيرها بعد انتهاء العقد لطرف آخر؛
- 18- إذا اشترى المصرف الأصل المؤجر للعميل المستأجر، فيجوز للمصرف أن يسمي الثمن دون أن يكون على المستأجر الالتزام بذلك العقد، ولا يجوز أن ينصّ عقد الإجارة أو عقد البيع على أيّ إلزام بإعادة شراء العميل للأصل بثمن معين.¹
- الفرع الثامن: البيع الآجل (البيع بالتقسيط)
- البيع الآجل هو أن يتمّ تسليم السلعة في الحال مقابل تأجيل سداد الثمن إلى وقت معلوم، سواء كان التأجيل للثمن كله أو لجزء منه، وعادة ما يسدّد الجزء المؤجل من الثمن على دفعات وأقساط، فإذا سدّدت القيمة مرّة واحدة في نهاية المدّة المتفق عليها مع انتقال الملكية في البداية فهو بيع آجل، وإذا سدّد الثمن على دفعات من بداية تسلّم الشيء المبيع مع انتقال الملكية في نهاية فترة السداد فهو بيع بالتقسيط.²
- تسلك المصارف الإسلامية طريق البيع الآجل أو البيع بالتقسيط بثمن أكبر من الثمن الحالي في حالتين:

¹ شلهوب، علي محمد، مرجع سبق ذكره، ص 431.

² وحيد، أحمد زكريا، مرجع سبق ذكره، ص، ص: 289 - 290.

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

الحالة الأولى:

في معاملاتها مع التجار الذين لا يرغبون في استخدام أسلوب التمويل بالمشاركة، وهذه الطريقة هي البديل لعملية الشراء بتسهيلات في الدفع التي تمارسها المصارف التجارية.

الحالة الثانية:

في المعاملات التي يكون فيها المبلغ المؤجل كبيراً وطويل الأجل، ولقد تبين من الواقع العملي استخدام هذه الصيغة في مصرف فيصل الإسلامي السوداني لتمليك وسائل الإنتاج الصغيرة للحرفيين مثل سيارات الأجرة، وهو ما يمارسه أيضاً مصرف ناصر الاجتماعي المصري، ومن أنسب المشروعات التي يمكن للمصارف الإسلامية تمويلها باستخدام هذا الأسلوب هو بيع الوحدات السكنية، فالبيع الآجل (التقسيط) في هذه الحالة هو البديل المناسب لسلفيات المباني بالفائدة التي تمارسها المصارف التقليدية.

الفرع التاسع: المزارعة وشروطها

هي عبارة عن دفع الأرض من مالكيها إلى من يزرعها أو يعمل عليها، ويقومان باقتسام الزرع بينهما، وتعتبر المزارعة "عقد شركة" بأن يقدم الشريك الآخر العمل في الأرض، وتمويل المصرف الإسلامي للمزارعة هو نوع من المشاركة بين طرفين¹:

الطرف الأول: يمثله المصرف الإسلامي باعتباره مقدم التمويل المطلوب للمزارعة.

الطرف الثاني: يمثله صاحب الأرض أو العامل (الزارع) الذي يحتاج إلى تمويل.

أولاً: شروط المزارعة

- 1- أهلية المتعاقدين (صاحب الأرض والعامل عليها) من النواحي القانونية والفنية والسلوكية.
- 2- أن تكون الأرض صالحة للزراعة، مع تحديدها وبيان ما يزرع فيها؛
- 3- بيان مدة الزراعة إن كانت مثلاً لسنة أو سنتين أو لمدة معلومة؛
- 4- أن يكون الناتج بين الشريكين مشاعاً بين أطراف العقد، وبالنسبة المتفق عليها؛ أي: يجب تحديد نصيب الطرفين كليهما؛
- 5- بيان من يقدم البذر من الطرفين ومن الذي لا يقدم؛ لأن المعقود عليه يختلف باختلاف البذر. فإذا كان من قبل صاحب الأرض كان المعقود عليه منفعة الأرض، وإذا كان من قبل العامل فالمعقود عليه منفعة العمل؛

¹صوان، محمود حسن، مرجع سبق ذكره، ص، ص: 177-178.

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

6- بيان نوعيّة المزارعة ويقصد بها نوع المحصول الذي سيزرع.

الفرع العاشر: المساقاة والقرض الحسن

أولاً: المساقاة

لغة: مأخوذة من السقي؛ وذلك أن يقوم الشخص على سقي النخيل والكرم ومصالحتهما، ويكون له من ريعها جزء معلوم.¹

اصطلاحاً: معاقدة على دفع الشجر والكروم إلى مَنْ يُصَلِّحها بجزء معلوم من ثمرها، أو هي نوع شركة على أن تكون الأشجار من طرف والتربية من طرف آخر، وأن يقسم الثمر الحاصل بينهما، والمساقاة مشروعة كالمزارعة، وفيها سدُّ حاجة أصحاب الأشجار الذين لا دراية لهم بتعهُد الأشجار فيحتاجون إلى معاملة مَنْ له خبرة في ذلك، فجوّزت المساقاة تحقيقاً لمصلحتهما.

ثانياً: القرض الحسن

عرفنا أن المصارف الإسلامية لا تمنح المتعاملين معها قرضاً بالمعنى الذي تقوم به المصارف التقليدية، كما أنها لا تقوم بخصم الكمبيالات كما هو الحال في المصارف التقليدية؛ وذلك لأنه لا يجوز للمصرف تقاضي أية زيادة عن المبالغ الممنوحة في هذه الحالة؛ فأیما قرض جرّ منفعة فهو ربا، ولكن هناك حالات يكون فيها المتعامل مع المصرف الإسلامي مضطراً للحصول على نقد لأيّ سبب من الأسباب، فقد يحتاج نقوداً للعلاج أو للتعليم أو للسفر وغيرها، وليس من المعقول ألاّ يلي المصرف الإسلامي حاجة هذا الزبون لسببين هما:²

1- إن مصلحة هذا الزبون مرتبطة بالمصرف الإسلامي، فهو يودع نقوده فيه ويشترى منه ويتعامل معه في جميع أموره المجدية؛ ممّا يعني استفادة المصرف من الزبون.

2- أن هناك مسؤولية اجتماعية تقع على عاتق المصرف، وهو مدّ يد العون والمساعدة للمجتمع الذي يعمل فيه، وأهمّ ما يمكن أن يقحمه لأعضاء هذا المجتمع هنا هو إبعادهم عن الاقتراض بالفائدة؛ لذلك يتمّ منح أيّ فرد من أفراد المجتمع المسلم هذا القرض، سواء كان زبون المصرف أم لا.

مصادر تمويل صندوق القرض الحسن:

1- يتمّ تمويل صندوق القرض الحسن من أموال المصرف الخاصة:

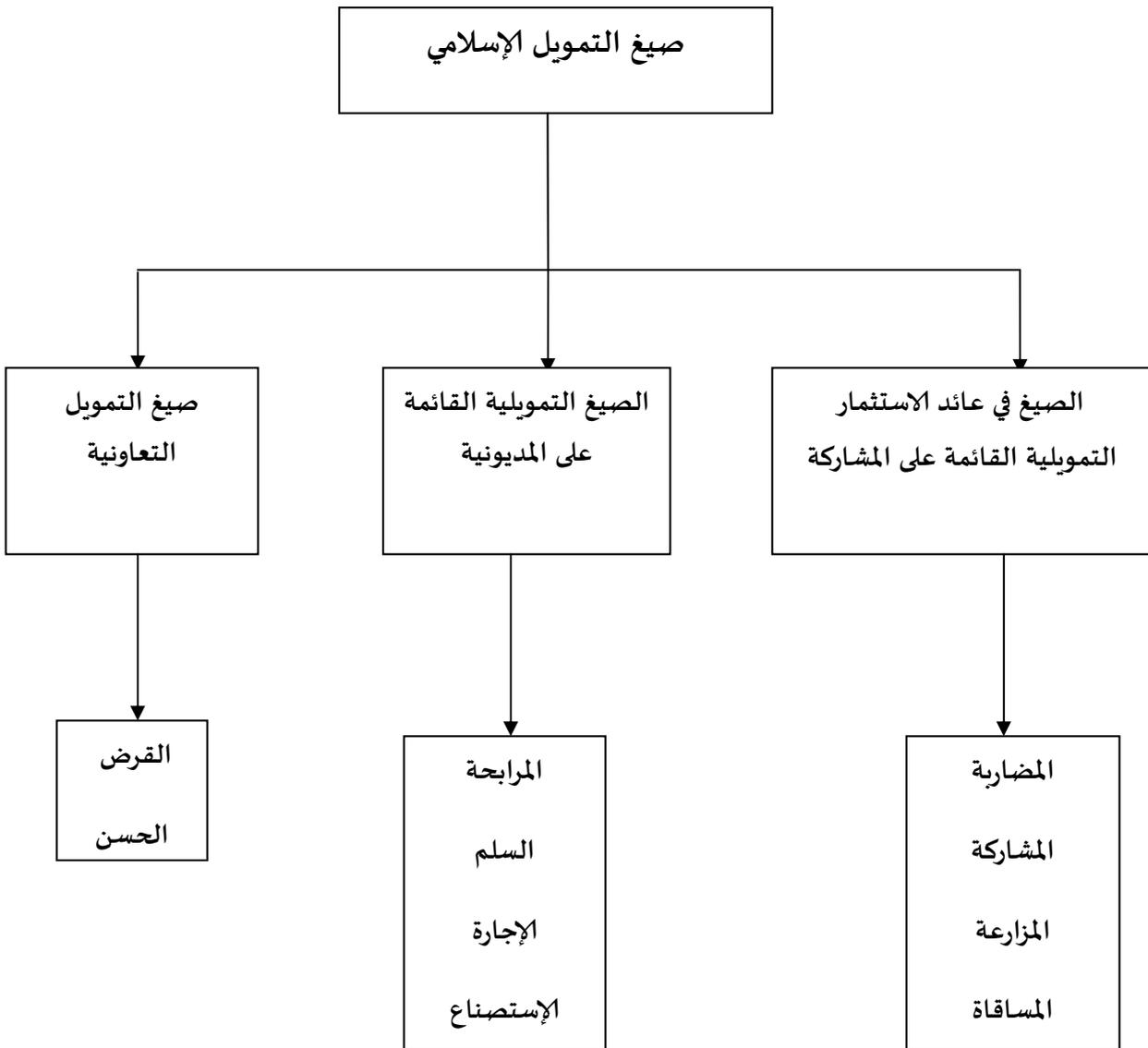
¹ سمحان، حسين محمد، العمليات المصرفية الإسلامية، مطابع الشمس، عمان، الأردن، ص 98.

² إرشيد، محمود عبد الكريم، مرجع سبق ذكره، ص 150.

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

- 2- الأموال المودعة لدى المصرف على سبيل القرض (حسابات الائتمان):
- 3- لأموال المودعة من قبل الجمهور في صندوق القرض الحسن التي يفوضون المصرف بإقراضها للناس قرضا حسنا.¹

شكل رقم (1): أهم صيغ التمويل الإسلامي في المصارف الإسلامية



المصدر: من إعداد الطالبتين

¹ إرشيد، محمود عبد الكريم، مرجع سبق ذكره، ص150.

المبحث الثالث: صيغ التمويل العقاري في المصارف الإسلامية

تزخر البنوك الإسلامية بمجموعة متنوعة من أساليب التمويل، وأكثر الصيغ الموجهة للقطاع العقاري المرابحة ، المشاركة ، الاستصناع، الإجارة المنتهية بالتملك .

المطلب الأول: صيغة المرابحة المؤجلة للأمر بالشراء

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

أوهي أن يتقدم العميل إلى المصرف بطلب شراء سلعة موصوفة (عقار) ، فيقوم هذا الأخير بشراء السلعة (عقار) بمقتضى وعد من العميل ثم يبيعها إليه بثمن مؤجل. مرابحة وتتم صيغة التمويل العقاري بالمرابحة الأمر بالشراء من خلال الخطوات التالية:

- طلب العميل للتمويل بالمرابحة: وذلك من خلال تقديم العميل للمصرف الإسلامي بطلب يتضمن رغبته في قيام المصرف بشراء مواد وآلات أو سلع أو عقار ، وقد يقدم المورد هذه المنتجات لمساعد المصرف في توفير المطلوب.
- دراسة وتحليل طلب العميل: تقوم إدارة أو قسم المرابحات بدراسة عملية المرابحة والتأكد من شرعيتها وعدم وجود موانع شرعية أو قانونية .
- تنفيذ العقد: بعد الموافقة على طلب العميل ودراسة الملف المقدم يوقع العميل مع المصرف عقد مرابحة يحدد مواصفات المسكن المطلوبة، ومقدار الدفعة الأولى النقدية المقدمة ، وقيمة الأقساط وكيفية السداد، ولا بد من تحديد الثمن الأساسي للمسكن وهامش ربح للمصرف والتمن الإجمالي، ثم يشترى المصرف المسكن حسب المواصفات المحددة من قبل العميل أو يوكل العميل بالشراء، ويبيع المسكن للعميل بالتقسيط وتنتقل ملكية المسكن للعميل.

المطلب الثاني: المشاركة المتناقصة

تصنف صيغة المشاركة من العقود المستجدة المتمخضة عن عقد الشركة، ولها أهمية كبيرة في ضوء احتكار التكنولوجيا وندرة الملاءات المالية.

الفرع الأول: تعريف المشاركة والمشاركة المتناقصة

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

المشاركة لغة هي مخالطة الشريكين، وهو خلاف الانفراد، فيكون فيه الشيء بين إثنين لا ينفرد به أحدهما.

عقد الشركة في الفقه الإسلامي تتفرع عن أصله هيكل فرعية منها شركة العنان، الأبدان، المفاوضة والوجود، وأبرزها شركة العنان، وشروط هاته الأخيرة هي جملة شروط التي تطبق على المشاركة المتناقصة كونها جزء منها، ومما جاء في تعريف المشاركة المتناقصة تعريف مجمع الفقه الإسلامي بقوله المشاركة المتناقصة : معاملة جديدة تتضمن شركة بين طرفين في مشروع ذي دخل يتعهد فيها أحدهما بشراء حصة الطرف الآخر تدريجياً سواء كان الشراء من حصة الطرف المشتري في الدخل أم من موارد أخرى. وجاء في المعيار الحادي عشر الخاص بهيئة المحاسبة والمراجعات للمؤسسات المالية الإسلامية بأنها عبارة عن شركة يتعهد فيها أحد الشركاء بشراء حصة الآخر تدريجياً إلى أن يملك المشتري المشروع بكامله، ولا بد من أن تكون غير مشتتة فيها البيع والشراء، وإنما يتعهد الشريك بذلك بوعده منفصل عن الشركة، ولا يجوز أن يشترط أحد العاقدين في الآخر.¹

الفرع الثاني: أهميتها الاقتصادية

تعتبر المشاركة المتناقصة طريقة وأداة تصلح للتمويل العقاري بمختلف أنواعه، بدلا من القروض الربوية والرهون المرتبطة بها، والتي كانت سببا رئيسا في خلق الأزمات العقارية، لذلك فنجاح تطبيق المشاركة المتناقصة مرتبط بتوفر الشروط التالية:

- أن تطبق على المشاركة المتناقصة الأحكام العامة للشركات، وبخاصة أحكام شركة العنان؛ وهي أن يشترك اثنان في مال لهما على أن يتجرا فيه والريح بينهما ، وعليه لا يجوز أن يتضمن عقد الشركة أي نص يعطي أيّاً من طرفي المشاركة الحق في استرداد حصته من رأس مال الشركة؛
- لا ينبغي اشتراط تحمل أحد الشريكين وحده مصروفات التأمين أو الصيانة ولو بحجة أن محل الشركة سيؤول إليه؛
- أن يقدم كل من الشريكين حصة في موجودات الشركة، سواء كانت مبالغ نقدية أو أعياناً، يتم تقويمها، مثل الأرض التي سيقام البناء عليها، أو المعدات التي يتطلبها نشاط الشركة. وتعتمد حصص الملكية الخاصة لكل طرف لتحميل الخسارة إن وقعت، وذلك في كل فترة بحسب تناقص حصة أحد الشريكين وتزايد حصة الشريك الآخر؛
- تحديد النسب المستحقة لكل من أطراف الشركة (المؤسسة والعميل) في أرباح أو عوائد الشركة، ويجوز الاتفاق على النسب بصورة مختلفة عن حصص الملكية، ويجوز استبقاء نسب الأرباح ولو

¹ هيئة المحاسبة والمراجعات للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، مكتبة الملك فهد الوطنية للنشر، الرياض- 1 السعودية، 2017، المعيار الشرعي المعيار رقم 12، ص، ص، 345-347.

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

- تغيرت حصص الملكية، ويجوز الاتفاق بين الطرفين على تغييرها تبعاً لتغير حصص الملكية بمبدأ تحميل الخسارة بنسبة حصص الملكية؛
- لا ينبغي اشتراط مبلغ مقطوع من الأرباح لأحد الطرفين؛
- إصدار أحد الشريكين وعدا الشراء ملزماً يحق بموجبه لشريكه تملك حصته تدريجياً من خلال عقد بيع عند الشراء وبحسب القيمة السوقية في كل حين أو بالقيمة المتفق عليها عند الشراء ولا يجوز اشتراط البيع بالقيمة الاسمية؛
- تنظيم عملية تملك حصة المؤسسة من قبل شريكها بأي صورة يتحقق ا غرض الطرفين، مثل التعهد من شريك المؤسسة بتخصيص حصته من ربح الشركة أو عائداتها المستحق له ليمتلك بها حصة نسبية من حصة المؤسسة في الشركة أو تقسيم موضوع الشركة إلى أسهم يقتني منها شريك المؤسسة عدداً محدد كل فترة إلى أن يتم شراء شريك المؤسسة الأسهم بكاملها فتصبح له الملكية المنفردة لمحل الشركة؛
- أحد أطراف الشركة استئجار حصة شريكه بأجرة معلومة ولمدة محددة مهما كانت، ويظل كل من الشريكين مسؤولاً عن الصيانة الأساسية لحصته في كل حين.

المطلب الثالث: الاستصناع والاستصناع الموازي

يصلح الاستصناع والاستصناع الموازي من أجل التمويلات العقارية بجميع أنواعها، مثل المشاريع السكنية وبصفة خاصة تلك التي يجب فيها تتوفر فيها تكنولوجيا مفقودة محلياً، وتحتاج يد ماهرة وفنية، وتتوفر فقط عن طريق الشركات الأجنبية المتعددة الجنسيات.¹

الفرع الأول: تعريف الاستصناع والاستصناع الموازي

مصدرها الفعل صنع أي اتخذ كقوله تعالى ﴿صنع الله الذي أتقن كل شيء﴾، وإستصنع الشيء إذا دعا إلى صنعه، عند أهل الاقتصاد يعرف الاستصناع المصرفي بأنه عقد بين الصانع والمستصنع على سلعة موصوفة في الذمة، تدخل فيها الصنعة مقابل ثمن يدفع مقدماً أو مؤجلاً على دفعة واحدة أو على عدة دفعات حسبما يتفق عليه الطرفان، يقوم بموجبه الصانع بصناعة السلعة أو الحصول عليها من السوق عند حلول موعد تسليمها، وقد طورت المصرفية الإسلامية هذا العقد ليكون أداة تمويلية تستخدم عند الرغبة في صناعة وتشبيد الطائرات والسفن والمباني والمعدات والآلات المصنعة مواصفات خاصة.

¹ محمد فرحات زواري، نفس المرجع السابق، ص 85.

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

كما يصنف عند مفكري الاقتصاد الإسلامي للعقود المسماة الأصيلة والقديمة التشريع، كأن يقول لصاحب خف أو مكعب أو صفار اصنع لي خفا طوله كذا وسعته كذا أو دستا أي برمة تسع كذا ووزنها كذا على هيئة كذا بكذا وكذا ويعطي الثمن المسمى أو لا يعطي شيئاً فيقبل الآخر منه الثاني في دليله وهو الإجماع العملي وهو ثابت بالاستحسان والقياس أن لا يجوز وهو قول زفر لكونه بيع المعدوم وتركناه للتعامل وهو ما يسمى باستحسان الإجماع: وهو أن ينعقد الإجماع في أمر على خلاف مقتضى القاعدة كما في صحة عقد الاستصناع الذي عرفناه فهو في الأصل أيضا بيع معدوم لا يجوز وإنما جوز بالإجماع استحسانا للحاجة العامة إليه.

الفرع الثاني: كيفية إستفادة المصارف الإسلامية من عقد الإستصناع

الاستصناع عقد فيه مرونة تيسر للمصارف الإسلامية استخدامه في تعاملها مع الجمهور، لما فيه من إمكانية تعجيل الثمن أو تقسيطه، ويمكن للمصرف أن يدخل هذا المجال على أساس أنه مستصنع أو على أساس أنه الصانع، ومن المعلوم أن المصارف لها رؤوس أموال كبيرة تمكّنها الدخول في عالم الصناعة والإنشاءات والمقاولات، وذلك يمكنها من صناعة المشاريع السكنية والمباني وإنشاء الطرق والبنى التحتية التابعة لها، لأن رأس المال له دور رئيسي في ذلك، فيقوم المصرف بذلك كله بإدارة متميزة وطاقم له خبرة في مثل هذه الأمور، حتى تكون العواقب محمودة.¹

الفرع الثالث: الاستصناع الموازي وأهميته في المصارف الإسلامية.

أول هندسة لعقد الاستصناع كانت ابتكار المصارف الإسلامية لما يعرف بالاستصناع الموازي، وقد جاء هذا الابتكار ليفي هذا العقد بمتطلبات العمل المصرفي، والاستصناع الموازي هو الذي يتم بين المؤسسة المالية في عقد الاستصناع (الأصلي) الأول بصفة كونها بائعا، وبين صانع آخر يتولى صنع الشيء بمواصفات مشاة للمصنوع المتفق عليه في العقد الأول، بصفة كون المؤسسة المالية من الباطن، ويتولى صنع الشيء بمقتضى الاستصناع الموازي، دون أن يكون هناك أي مستصنعا ارتباط بين العقدين، فلا توجد علاقة حقوقية أو مالية بين المشتري النهائي الفعلي وبين الصانع البائع الفعلي، يمكن تطبيق الاستصناع في التمويل العقاري في عدة تطبيقات مختلفة، كبناء المساكن والعمائر وغيرها، وذلك ببيان موقعها والصفات المطلوبة

¹ أسامة محمد الصلابي، اختيارات الحافظ ابن عبد البر القرطبي في فقه المعالات، ط01، دار ابن حزم، بيروت، لبنان، 2011، ص 358.

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

فيها ، كما يمكن أن يكون الاستصناع في تخطيط الأراضي وإنارتها وشق الطرق فيها وتعبيدها...إلخ، وغير ذلك من الآلات العقارية والتي يمكن الاستفادة من الاستصناع فيها، تحت بعض الشروط أهمها:¹

- أن تبرم المؤسسة بصفقتها مستصنعا عقد استصناع مع الصانع للحصول على مصنوعات منضبطة بالوصف المزيل للجهالة وتدفع ثمنها نقدا عند توقيع العقد لتوفير السيولة للصانع، وتبيع لطرف آخر بعقد استصناع موازي مصنوعات تلتزم بصنعها بنفس مواصفات ما اشترته، وإلى أجل بعد أجل الاستصناع الأول وهذا بشرط عدم الربط بين العقدين؛
- أن تتحمل المؤسسة نتيجة إبرامها عقد استصناع بصفقتها صانعا تبعات المالك ونفقات الصيانة والتأمين قبل التسليم إلى المستصنع (العميل)، ولا يحق لها أن تحول إلتزاماتها مع العميل إلى الصانع في عقد الاستصناع الموازي؛
- لا ينبغي الربط بين عقد الاستصناع وعقد الاستصناع الموازي، ولا يجوز التحلل من التسليم في أحدهما إذا لم يقع التسليم في الآخر، وكذلك التأخير أو الزيادة في التكاليف، ولا مانع من اشتراط المؤسسة على الصانع في الاستصناع الموازي شروطا (بما فيها الشرط الجزائي) مماثلة للشروط التي التزمت بها مع العميل في الاستصناع الأول أو مختلفة عنها.

المطلب الرابع: صيغة التمويل العقاري بالإجارة المنتهية بالتمليك

تعتبر عملية الإجارة المنتهية بالتمليك إحدى أساليب التمويل الحديثة التي ابتدعتها المصارف الإسلامية، ومؤسسات التمويل/ حتى أنه أصبح هناك مؤسسات متعددة تخصص في عمليات التأجير والتي يسميها البعض بالتأجير التمويلي.

والإجارة التمويلية في العقار هي طريقة تمويلية تتكون من عدد من الخطوات تبدأ بوعد من العميل باستئجار عقار ، فيشتره المصرف ثم يؤجره للعميل بأجرة ومدة محددتين، وتطبق في هذه المدة أحكام الإجارة، فإذا سدد جميع الدفعات الايجارية ولم يخل بالتزاماته في العقد، فإن المصرف يملكه إياه بالبيع بناء على وعد سابق أو بالهبة حسب ما ينص عليه العقد وتسمى الايجار المنتهي بالتمليك أو الإيجار مع الوعد بالتمليك، أو الايجار مع التملك اللاحق.

ويمكن تطبيقها عمليا وفق الخطوات التالية²:

¹هيئة المحاسبة والمراجعات للمؤسسات المالية الإسلامية، الاستصناع والاستصناع الموازي، المعيار رقم 11 ،ص، ص: 306-307.

²دوفي قرمية، صيغ التمويل للإسلامية في القطاع العقاري، مجلة اقتصاد المال والأعمال، المجلد 3، العدد 4، الجزائر، 2020.

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

- يتقدم العميل بطلبه ورغبته في اجارة منتهية بالتمليك لعين غير موجودة لدى المصرف(السكن).
- يشتري المصرف الإسلامي المسكن المطلوب من البائع.
- يوكل المصرف للعميل بتسلم المسكن، ويطلب منه إشعاره بأنه قد تسلمه حسب المواصفات المحدودة.
- يؤجر المصرف للعميل بأجرة محددة في مدة زمنية معينة. ويعده بتملك المسكن له(هبة) إذا سدد جميع الأقساط المتفق عليها.
- عند انتهاء مدة الإجارة والوفاء بالأقساط المحددة، يتنازل المصرف للعميل عن العقار بعقد جديد .
- وتتيح هذه الصيغة المجال لتملك الفقراء والمحتاجين للمسكن الملائم حيث تأخذ شكل القرض الحسن الذي يتيح لهم تملك المساكن بعد سداد القرض على أقساط.

الفصل الأول:.....الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

خلاصة الفصل الأول:

تم التطرق في هذا الفصل إلى العديد من المفاهيم والدراسات والأبحاث المختلفة في مجال الفكر الأكاديمي والميداني المقدمة من قبل العديد من الباحثين في مجال المصارف الإسلامية، التمويل العقاري والتي خلصت بأن التمويل العقاري يقصد به بصفة عامة، حاجة الأفراد أو الشركات أو المؤسسات وغيرها إلى تمويل شراء أو تصنيع بناء عقار، فيلجأ طالب التمويل (صاحب الحاجة) إلى مؤسسة مالية أو أي جهة تمويل أو ما في حكمها لتقوم بعملية التمويل، ثم يقوم العميل بسداد قيمة هذا التمويل على آجال يتفق عليها نظير عائد للجهة الممولة، كما له العديد من المزايا التي تعود بالفائدة على الاقتصاد والمجتمع. بالموازاة مع ذلك، شمل هذا الفصل مضامين المصارف الإسلامية، أين تم التطرق إلى ماهية المصارف الإسلامية، مع ذكر أهم الصيغ الإسلامية المتعرف عليها وفق الشريعة الإسلامية هي المرابحة للأمر بالشراء، الاستصناع، الإجارة المنتهية بالتملك، المشاركة المتناقصة، كما تم ذكر مصادر الأموال في المصارف الإسلامية، وأخيرا تم ذكر أهم عمليات وصيغ التمويل العقاري في المصارف الإسلامية.

الفصل الثاني:

دراسة اسشرافية في بنك السلام الجزائر (برج بوعريج)

بعدما تم التطرق في الفصل النظري حول عمليات التمويل العقاري ، والمصارف الإسلامية، سنحاول من خلال هذا الفصل إسقاط الجانب النظري على ميدان الدراسة.

لذا تم تقسيم هذا الفصل إلى ثالث مباحث أساسية، حيث نعالج في المبحث الأول لمحة عامة عن بنك السلام، من خلال التطرق إلى تعريف بنك السلام وهيكله التنظيمي وأهدافه، ثم في المبحث الثاني فسيتم التطرق إلى منتجات وصيغ التمويل في بنك السلام، أما المبحث الثالث فجاء بعمليات التمويل العقاري في بنك السلام فرع برج بوعرييج.

المبحث الأول: تقديم بنك السلام

المبحث الثاني: صيغ التمويل ومنتجات بنك السلام

المبحث الثالث: عمليات التمويل العقاري في بنك السلام

المبحث الأول: تقديم بنك السلام

سيتناول في هذا المبحث دراسة بنك السلام، من خلال التطرق إلى تعريف البنك وهيكله التنظيمي، أهدافه.

المطلب الأول: تعريف بنك السلام

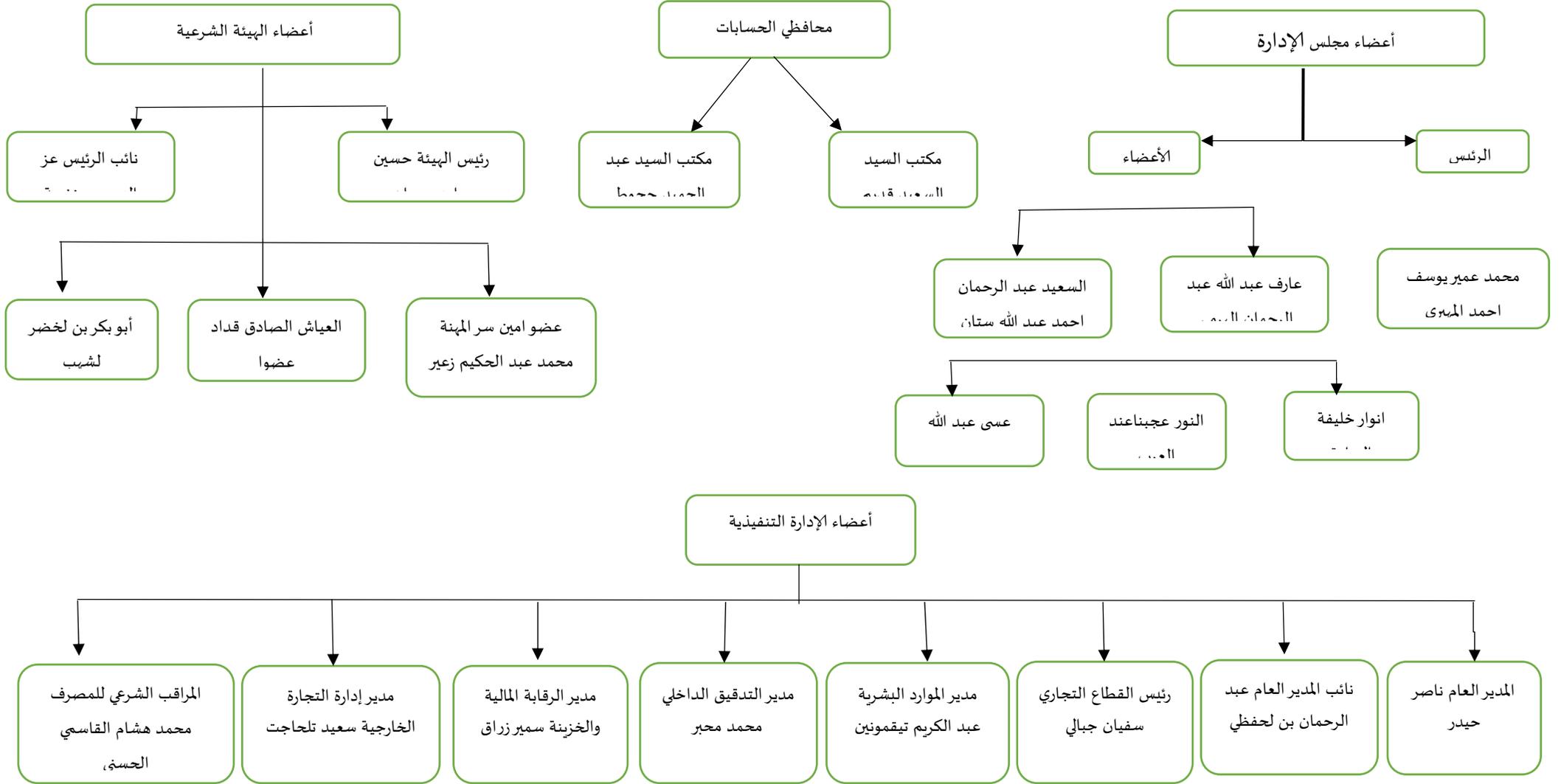
تأسس بنك السلام - الجزائر في جوان 2006 وانطلق في نشاطه في أكتوبر 2008، وكان ذلك في إطار عملية تأسيس مجموعة من بنوك السلام في البلدان العربية الإسلامية، بعد النجاح الذي حققته الصيرفة الإسلامية، واختيرت الجزائر لتحتضن أحد مقراته لما تتمته به من محيط استثماري خصب، وساعد على هذا الاختيار الانفتاح الاقتصادي الذي كان للجزائر على الدول العربية، كما عزز التقارب الجزائري الإماراتي، كون جل رأس مال السلام الجزائري إماراتي، وقد اختار مؤسسو البنك لقناعتهم الراسخة به المنهج الصيرفي الإسلامي لعمل البنك وهو كنموذج في أن يمثل المصرفية الإسلامية أحسن تمثيل.

حيث يسعى إلى التحقق ما استطاع بهذه الصفة، فبنك السلام اليوم بعد سنتين من النشاط بدأ في ترسيخ قواعده وتحقيق أولى أهدافه، والعمل على توسعه وانتشاره، وتنقسم أساليب التمويل في بنك السلام كغيره من البنوك الإسلامية بحسب العقود المستخدمة فيها، حيث نجد عقود المفاوضات وعقود المشاركات . حيث أن بنك السلام - الجزائر، بنك شمولي يعمل طبقا للقوانين الجزائرية وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية في كافة تعاملاته، حيث يعد هذا البنك كثمرة للتعاون الجزائري الخليجي، تم اعتماد المصرف من قبل بنك الجزائر في سبتمبر 2008، ليبدأ مزاولة نشاطه مستهدفا تقديم خدمات بنكية مبتكرة. إضافة إلى هذا فإن بنك السلام - الجزائر يعمل وفق إستراتيجية واضحة تتماشى ومتطلبات التنمية الاقتصادية في جميع المرافق الحيوية بالجزائر، من خلال تقديم خدمات بنكية عصرية تتبع المبادئ والقيم الأصلية الراسخة لدى الشعب الجزائري، بغية تلبية حاجيات السوق والمتعاملين والمستثمرين وتضبط معاملاته هيئة شرعية من كبار العلماء في الشريعة والاقتصاد.

المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي لبنك السلام

يعد الهيكل التنظيمي كإطار أو البناء الذي يصور مختلف المستويات الإدارية والوحدات التنظيمية الرئيسية والفرعية ومختلف الوظائف، فهو أيضا يعتبر بمثابة المرجع الحقيقي للعمال، إذ يبين لهم حدود مسؤولياتهم وواجباتهم ويوضح لهم طرق الاتصال فيما بينهم والعلاقات القائمة داخل المؤسسة، لذلك يمكننا عرض الهيكل التنظيمي لبنك السلام وفق الشكل الآتي:

الشكل رقم (02): الهيكل التنظيمي للبنك السلام



المصدر: الموقع الرسمي لبنك السلام

المطلب الثالث: أهداف بنك السلام

يمكننا تلخيص هذه أهداف فيما يلي:¹

- القيام بجميع الأعمال المصرفية والتجارية والمالية وأعمال الاستثمارات والمساهمة في مشروعات؛
- التصنيع والتنمية الاقتصادية والعمرانية والزراعية والتجارية والاجتماعية في أي إقليم أو منطقة في الجزائر أو خارجها؛
- قبول الودائع بمختلف أنواعها؛
- تحصيل ودفع الأوامر وأذونات الصرف وغيرها من الأوراق ذات القيمة والتعامل في النقد الأجنبي بكل صورة؛
- سحب واستخراج وقبول وتطهير وتنفيذ وإصدار الكمبيالات أو التعامل بأي طريقة في هذه الأوراق شرط خلوها من أي محظور شرعي.
- إعطاء القروض الحسنة وفقا -العمل كمنفذ أمين للوصايا الخاصة بالعملاء وغيرهم وتعهد الأمانات
- بكل أنواعها والعمل على تنفيذها والدخول كوكيل ألي حكومة أو سلطة أخرى.
- تمثيل الهيئات المصرفية المختلفة شرط عدم التعامل بالربا ومراعاة قواعد الشريعة الإسلامية في معاملات مع هذه البنوك؛
- القيام بتمويل المشروعات والأنشطة المختلفة التي يقوم بها أفراد أو أشخاص اعتبارين؛
- تقديم الاستثمارات المصرفية والمالية والتجارية والاقتصادية للعملاء وغيرهم؛
- قبول الهيئات والتبرعات وتوجيهها وفق رغبة دافعها أو بما يعود بالنفع على المجتمع وكذلك قبول أموال الزكاة وتوجيهها وفق البنوك المحددة؛
- إنشاء مؤسسات أو أنشطة عقارية أو صناعية أو تجارية أو شركات معاونة.

¹ دابة زوفية إيناس، بن موسى مروى، تفعيل دور الصيرفة الإسلامية في تعزيز الشمول المالي دراسة حالة مصرف السلام-الجزائر- 2019/2013، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي الطور الثاني في ميدان العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة برج بوعريج، الجزائر، ص 66.

المبحث الثاني: منتجات وصيغ التمويل في بنك السلام الجزائر

سننظر في هذا المبحث الى منتجات وصيغ التمويل في بنك السلام الجزائر

المطلب الأول: منتجات بنك السلام

يقترح مصرف السلام مجموعة من منتجات وخدمات مبتكرة مما صاغته الصيرفة المعاصرة ويحرص

على حسن نذكر أهمها:¹

الفرع الأول: عمليات التمويل والتجارة الخارجية

أولاً: عمليات التمويل

مصرف السلام (الجزائر) يمول مشاريع استثمارية، وكافة احتياجاتك في مجال الاستغلال والاستهلاك عن طريق عدة صيغ تمويلية منها: المشاركة، المضاربة، الإجارة، المرابحة، الإستصناع، السلم، البيع لتقسيط، البيع الآجل.... الخ.

ثانياً: التجارة الخارجية

مصرف السلام (الجزائر)، يضمن لك تنفيذ تعاملاتك التجارية الدولية دون خير حيث يقترح عليك خدمات سريعة وفعالة من: وسائل الدفع على المستوى الدولي: العمليات المستندية، التعهدات وخطات الضمان البنكية.

الفرع الثاني: الاستثمار والادخار والخدمات

أولاً: الاستثمار والادخار

مصرف السلام (الجزائر) يقترح حلول جذابة وأمنة من خلال: اكتتاب سندات الاستثمار، فتح دفتر التوفير بطاقة التوفير، حسابات الاستثمار..

ثانياً: الخدمات

يحاول مصرف السلام إن يضع خدمات تفيد عملائه، وفق معايير مصرفية معاصرة وتقنيات عالمية مبتكرة أهمها: خدمة تحويل الأموال عن طريق أدوات الدفع الآلي، الخدمات المصرفية عن بعد " السلام مباشر"، خدمة "موبايل مصرفنغ"، خدمة مايل سويفت " سويفتي"، بطاقة الدفع الإلكترونية " أمانة " بطاقات السلام فيزا الدولية، خدمة الدفع عبر الأنترنت " Amina-E"، خزانات الأمانات " أمان"، ماكينات الدفع الآلي، ماكينات الصراف الآلي،... الخ.

¹ www.alsalamalgeria.com/ar/page/list-97-0.html consulté le 25-05-2023

المطلب الثاني: صيغ التمويل في بنك السلام

تنقسم أساليب التمويل في مصرف السلام-الجزائر كغيره من البنوك الإسلامية بحسب العقود المستخدمة ونجد أن هناك عقود المعاوضات وعقود المشاركات وهي كالتالي¹:

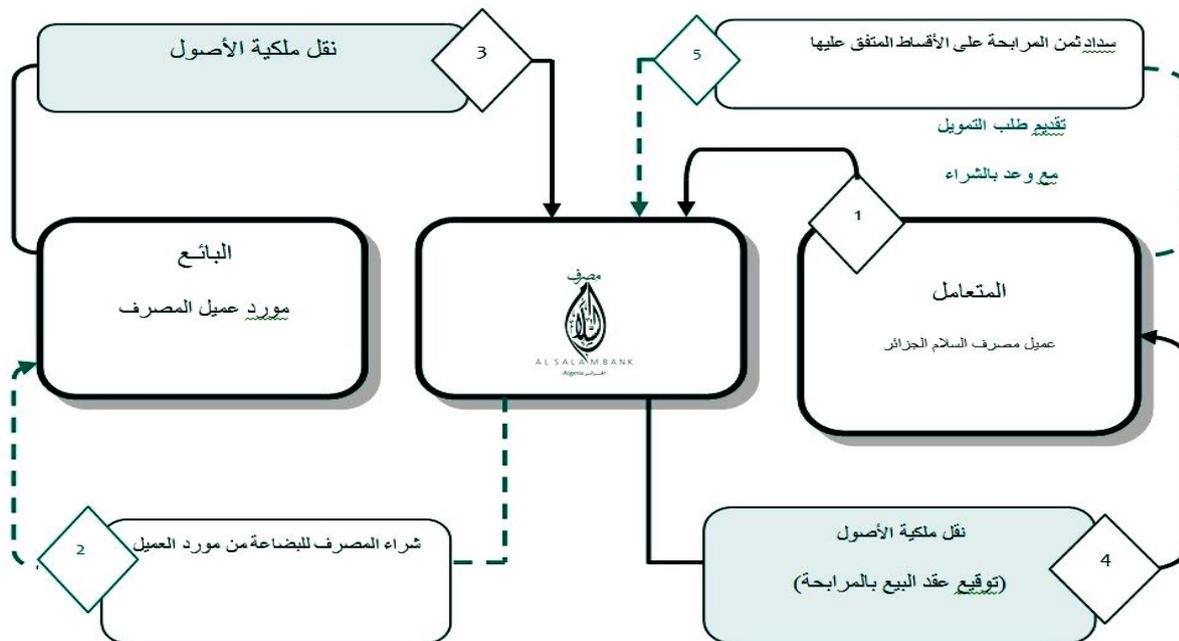
الفرع الأول: المرابحة للأمر بالشراء والإجارة

أولاً: المرابحة للأمر بالشراء

هي عملية شراء المصرف لأصول منقولة أو غير منقولة بمواصفات محددة بناء على طلب و وعد المتعامل بشرائها ثم إعادة بيعها مرابحة بعد تملكها وقبضها بثمن يتضمن التكلفة مضافا إليها هامش ربح موعود به من المتعامل، فالعملية مكونة من وعد بالشراء ثم شراء البضاعة ثم بيعها مرابحة، ومن ثم فهي ليست من قبيل بيع الإنسان ما ليس عنده، لأن المصرف لا يعرض أن يبيع شيئا، ولكنه يتلقى أمرا بالشراء، وهو لا يبيع حتى يملك ما هو مطلوب ويعرضه على المشتري الأمر ليرى إذا كان مطابقا لما وصف أم لا، كما أن هذه العملية لا تنطوي على ربح ما لم يضمن لأن المصرف قد قبض البضاعة التي اشتراها فانتقل إليه الضمان.

يمكننا عرض صيغة المرابحة الواعد بالشراء في الشكل التالي:

الشكل رقم (03): صيغة المرابحة للأمر بالشراء



¹ www.alsalamalgeria.com/ar/page/list-97-0.html consulté le 25-05-2023

المصدر: الموقع الرسمي لبنك السلام <https://www.alsalamalgeria.com/ar/blog/list-26-4.html>

ثانيا: الإجارة

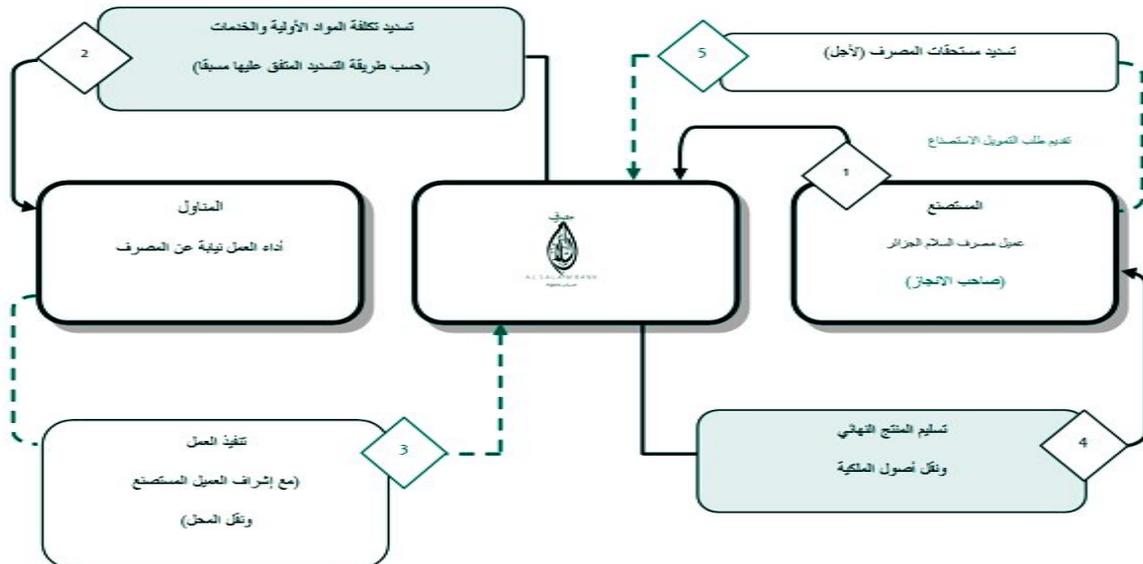
هو عقد بين المصرف والمتعامل يؤجر المصرف بمقتضاه عينا موجودة في ملك المصرف عند التعاقد أو موصوفة في ذمة المؤجر تسلم في تاريخ محدد وهي نوعان:

- 1- إجارة منتهية بالتملك: وهي التي تنتقل فيها ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة (قد تكون العين المؤجرة مشتراة من المتعامل نفسه أو من طرف ثالث)؛
- 2- إجارة تشغيلية: وهي التي تعود فيها العين المستأجرة إلى المؤجر في نهاية مد الإجارة .

الفرع الثاني: الإستصناع

هو عقد على بيع عين موصوفة في الذمة مطلوب صنعها، ويعتمد المصرف في إطار التمويل عن طريق الإستصناع على صيغتين اثنتين بحسب موضوع التمويل وهما صيغة الإستصناع والإستصناع الموازي والتي يمكن أن نميز بين تطبيقين لهذه الصيغة بحسب موضوع الإستصناع وهما صيغة الإستصناع والإستصناع الموازي في المباني وصيغة الإستصناع والإستصناع الموازي في غير المباني أما بالنسبة للصيغة الثانية للإستصناع فهي صيغة الإستصناع مع التوكيل بالبيع حيث يقوم المصرف من خلالها بشراء سلع أو تجهيزات مصنعة من قبل المتعامل ثم يوكله في بيعها بعد تسليمها، وعليه فإن هذه الصيغة تعتمد على عقدين الأول عبارة عن عقد استصناع يكون المصرف فيه مستصنعا والمتعامل صانعا، والثاني يعتبر عقد توكيل بالبيع يوكل من خلاله المصرف المتعامل في بيع المصنوعات، يمكن شرح هذا النوع من التمويل في الشكل التالي:

شكل رقم (04): صيغة التمويل بالإستصناع



الفرع الثالث: السلم، المشاركة

أولاً: السلم

هي صيغة تمويل تتم على مرحلتين وتعتمد على عقدين منفصلين عقد بيع السلم وعقد التوكيل بالبيع حيث يقوم المصرف بشراء سلع أو بضائع من المتعامل سلماً ثم يوكله في بيعها بعد تسليمها. تعرف على أنها عقد بيع بين المتعامل (المسلم إليه) وهو البائع، والمصرف (المسلم) وهو المشتري بمقتضاه يلتزم المشتري بدفع الثمن معجلاً مقابل استلام المبيع مؤجلاً على أن يكون المسلم فيه- المبيع-مضبوطاً بصفات محددة ويسلم في أجل معلوم ومن أنواعه:

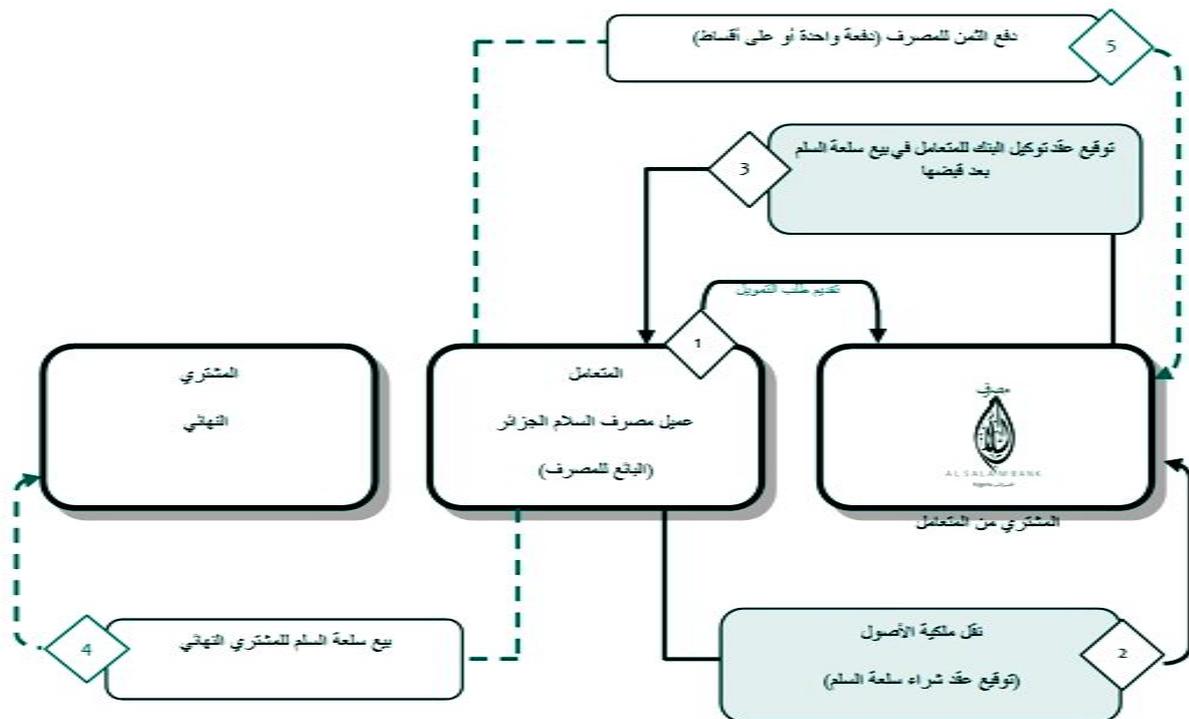
1. السلم الموازي:

يتمثل السلم الموازي في دخول المصرف في عقد سلم مستقل ثان مع طرف آخر على سلعة مواصفاتها مطابقة للسلعة المتعاقد عليها في السلم الأول وذلك بهدف بيع السلعة المشتراة ضمن عقد السلم الأول دون أن يعلق العقد الثاني على نفاذ العقد الأول.

2. عقد التوكيل بالبيع:

هو عقد مستقل يقوم من خلاله المصرف بتوكيل المتعامل البائع سلماً ببيع السلع محل عقد بيع السلم بعد تسليمها للمصرف بشروط معينة.

شكل رقم (06): صيغة التمويل السلم

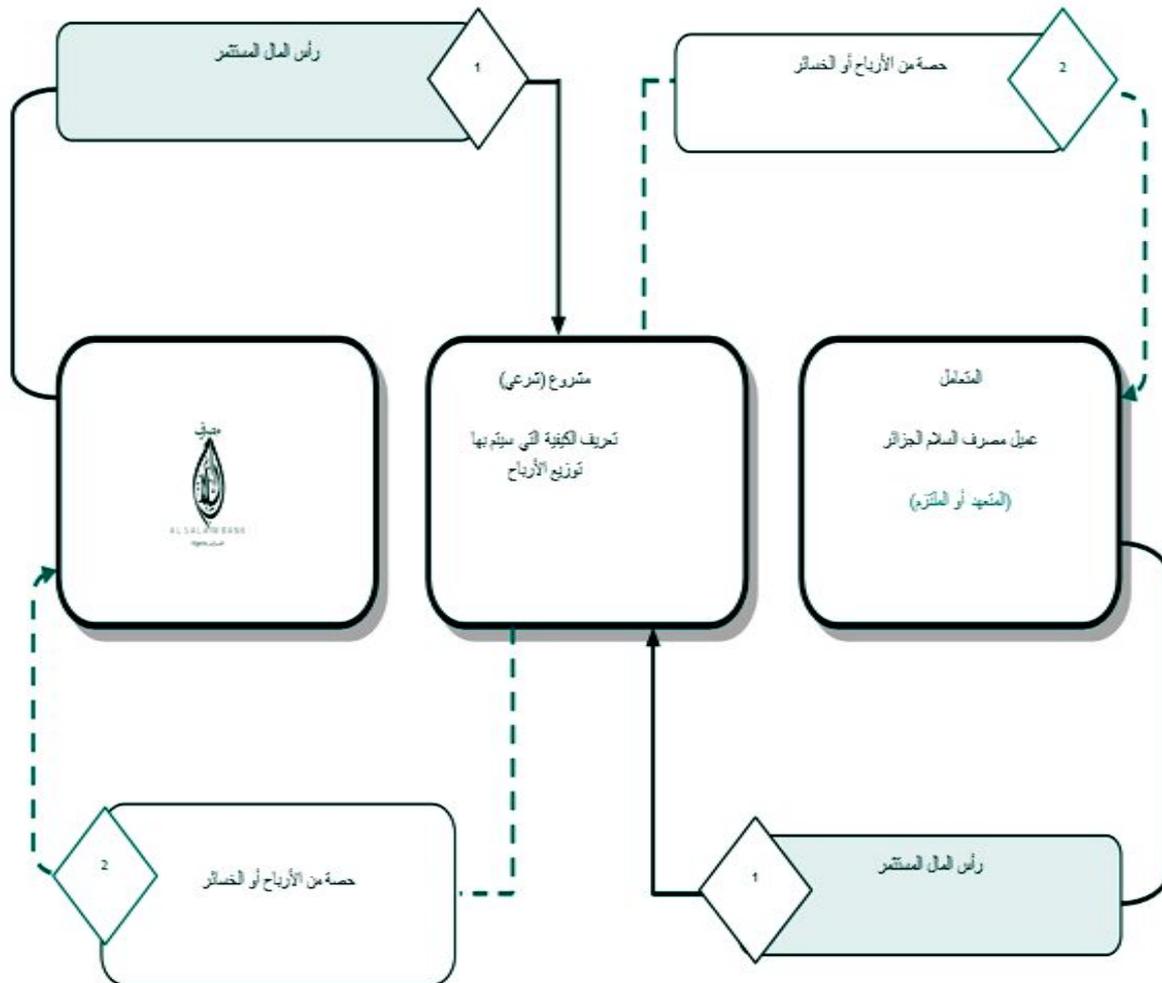


المصدر: الموقع الرسمي لبنك السلام <https://www.alsalamalgeria.com/ar/blog/list-26-4.html>

ثانيا: المشاركة

تنفذ صيغ المشاركة لدى المصرف من خلال شركة العقد وشركة المملك وتكون الشركة فيهما شركة دائمة أو متناقصة و نعني بشركة العقد ذلك الاتفاق بين اثنين أو أكثر على خلط مالهيا أو عمليهما أو التزاميهما في الذمة، بقصد الإسترباح أما بالنسبة لشركة المملك فهي تملك اثنين فأكثر عينا أو دينا عن طريق الإرث أو الشراء أو الهبة أو الوصية أو نحو ذلك من أسباب التملك، ويكون كل منهما أجنبيا في نصيب صاحبه ممنوعا من التصرف فيه إلا بإذنه.

شكل رقم (07): صيغة المشاركة



المصدر: الموقع الرسمي لبنك السلام <https://www.alsalamalgeria.com/ar/blog/list-26-4.html>

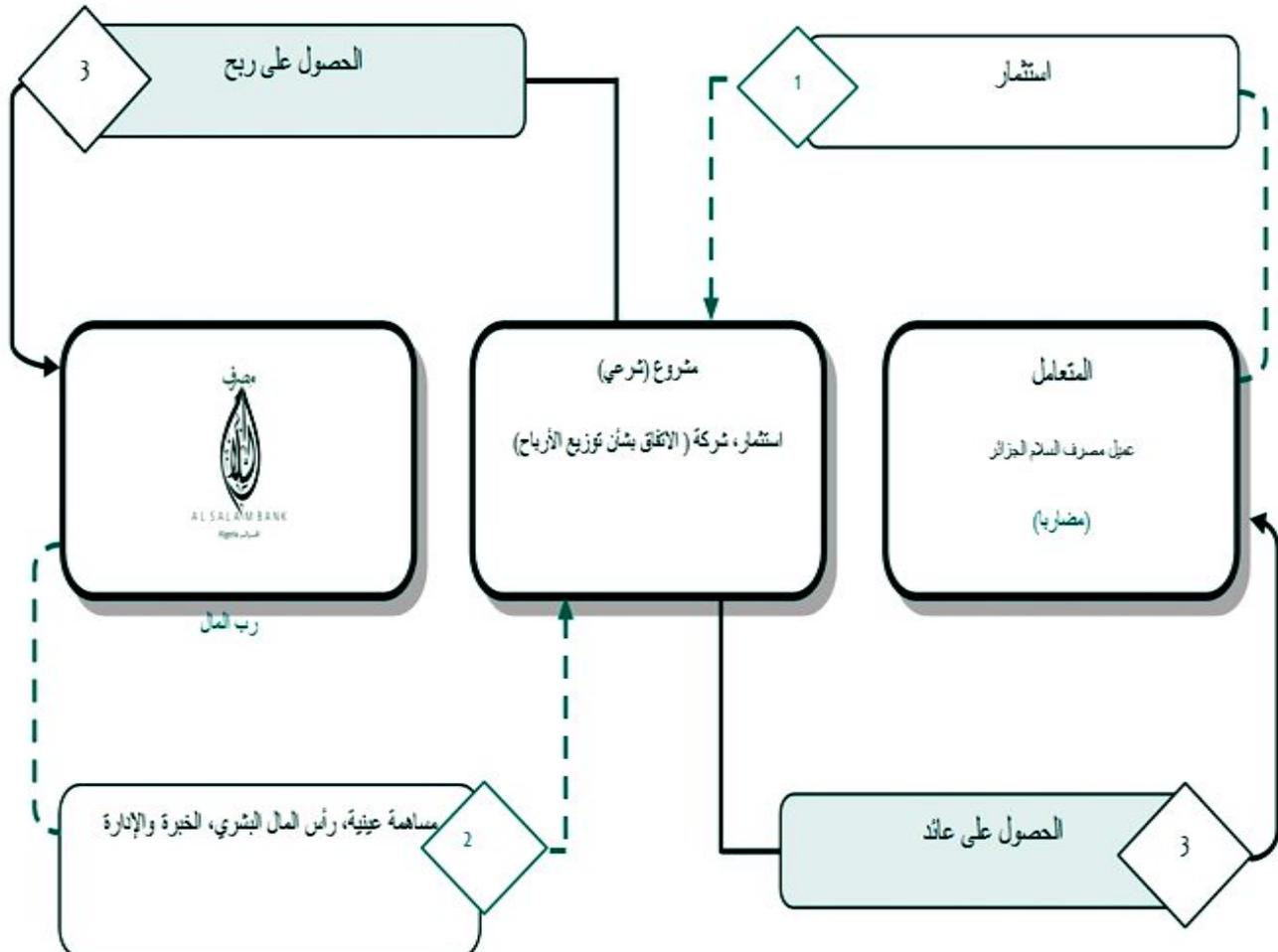
الفرع الرابع: المضاربة، البيع الآجل

أولاً: المضاربة

وهي عبارة عقد شراكة في الربح بمال من أحد الطرفين وعمل من الآخر وهي عقد مشروع ينظم التعاون، الإستثماري بين رأس المال من جهة والعمل من جهة أخرى، بحيث يكون الربح الناتج عنها مشتركا ومشاعا بين طرفيها وفق ما يتفقان عليه. ويسمى الطرف الذي يدفع رأس المال (رب المال) ، ويسمى الطرف الذي عليه العمل (المضارب أو العامل) أو (المقارض). ويمكن تقسيمها للنوعين:

1. المضاربة المطلقة: هي التي يفوض فيها رب المال المضارب في أن يدير عمليات المضاربة دون أن يقيده بقيود، حيث يعمل فيها بسلطات تقديرية واسعة.
2. المضاربة المقيدة: هي التي يقيد فيها رب المال المضارب بالمكان أو المجال الذي يعمل فيه وبكل ما يراه مناسباً بما لا يمنع المضارب عن العمل.

شكل رقم (08): صيغة المضاربة

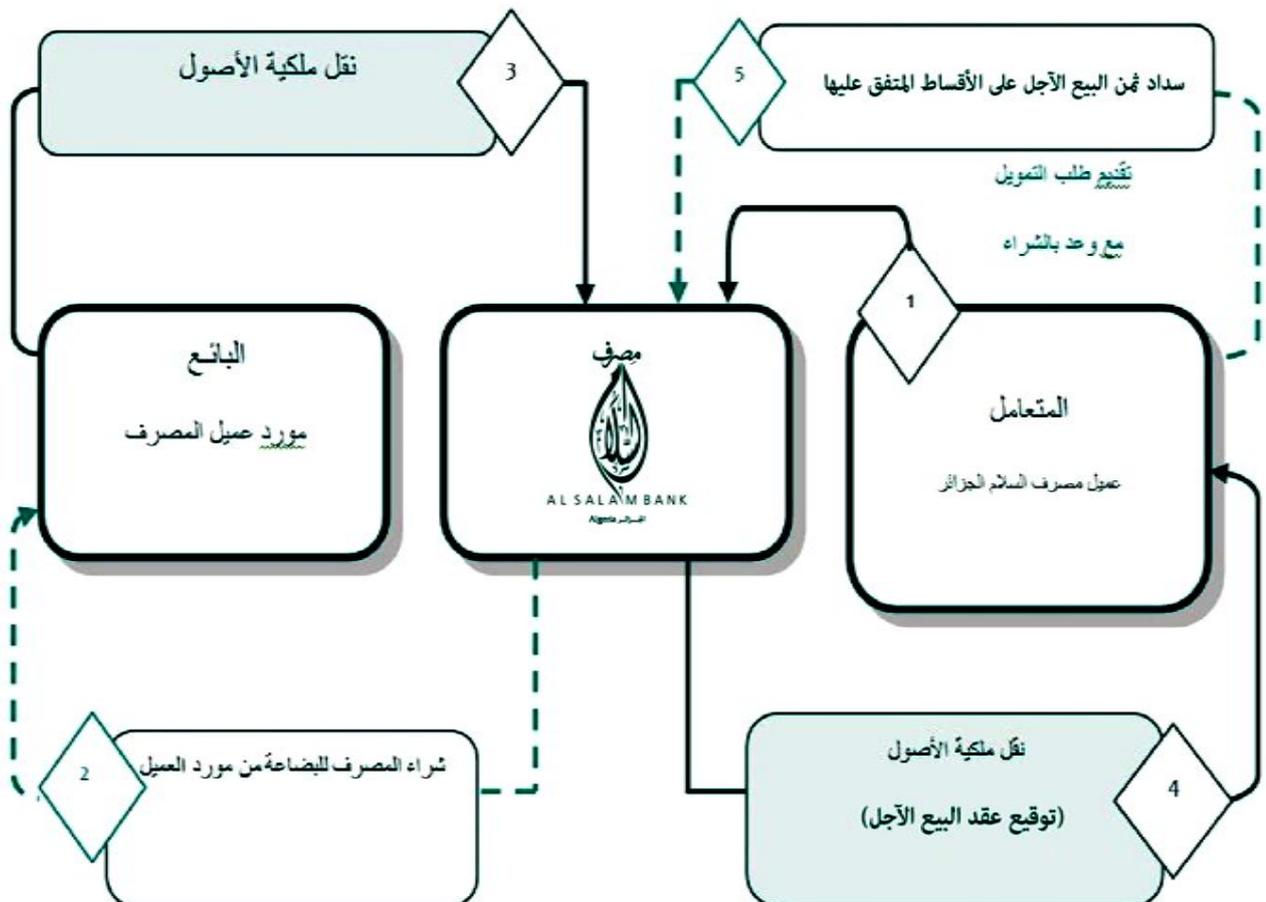


المصدر: الموقع الرسمي لبنك السلام <https://www.alsalamalgeria.com/ar/blog/list-26-4.html>

ثانيا: البيع الآجل

هو البيع الذي يتفق فيه العاقدان على تأجيل دفع الثمن إلى موعد محدد في المستقبل وقد يكون الدفع جملة واحدة أو على أقساط. أما بالنسبة للمصرف فيعتبر الصيغة التي يقوم من خلالها بشراء سلع أو بضائع أو 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 تبعه الهالك. تتوزع صيغ بيع الآجل لدى المصرف بين صيغ بيع الآجل للمؤسسات وصيغ بيع الآجل للأفراد. حيث تتم صيغ بيع الآجل للمؤسسات من خلال تأجيل دفع الثمن إلى أجل محدد دفعة واحدة أو على أقساط أما بالنسبة للأفراد فتكون من خلال تقسيط دفع الثمن لأجل محدد وفق صيغة البيع بالتقسيط.

شكل رقم (09): صيغة البيع الآجل



المصدر: الموقع الرسمي لبنك السلام <https://www.alsalamalgeria.com/ar/blog/list-26-4.html>

المبحث الثالث: عمليات التمويل العقاري ببنك السلام فرع برج بوعريرج

سنتناول في هذا المبحث أهم صيغ التمويل العقاري في بنك السلام فرع برج بوعريرج :

المطلب الأول: صيغ التمويل العقاري في بنك السلام فرع برج بوعريرج

الفرع الأول: دار السلام LPP- LPA

الصيغة التي يستخدمها مصرف السلام في تمويل هذا المنتج هي صيغة المشاركة لدى المصرف على أساس شركة الملك، وهي أن يشترك رجلان في ملك مال، وتقوم هاته الصيغة بان يقوم من خلالها المصرف ببناء على طلب المتعامل بمشاركته في شراء أو تملك عقار فيكون لكل منهما حصة شائعة في ملكيته ، وعلى هذا الأساس يقوم المصرف بإيجار هذه الحصة إلى المتعامل إجارة منتهية بالتمليك أو البيع التأجيري لها من خلال عقود متتالية .

الفرع الثاني: دار السلام لتهيئة منزل

ويستخدم في تمويل التهيئة ثلاث صيغ وهي :

أولا: صيغة الاستصناع والاستصناع الموازي

يقوم المصرف ببناء على طلب المتعامل بتهيئة عقار حسب المواصفات المحددة ضمن الطلب والمخططات المرفقة به، ويعتمد المصرف في تنفيذ هذه العملية على عقدي استصناع منفصلين يكون احدهما صانعا وفي الثاني مستصنعا ، حيث ينعقد الاستصناع الأول بينه وبين المتعامل المستصنع فيكون صانعا بالنسبة إليه، ثم يعقد المصرف استصناعا موازيا مع مقاول، من اجل انجاز المشروع فيكون مستصنعا في هذا العقد على ان يكون كل من العقدين مستقلا عن الاخر، ولا توجد أي بيانات عن التعامل الاستصناع داخل التقارير السنوية المنشورة من طرف مصرف السلام.

ثانيا: صيغة البيع الأجل والمرابحة للأمر بالشراء

هي صيغة يقوم من خلالها المصرف بشراء سلع، بضائع ، آلات أو معدات على طلب المتعامل، ويقوم بعد تملكه لها وقبضها القبض الناقل للضمان ببيعها للمتعامل بالأجل، ومن ثم ليس في العملية بيع لما لا يملكه المصرف، لان 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 يتضمن، لان المصرف قد قبض ما اشتراه فأصبح قابضا وضامنا يتحمل تبعه الهلاك ، تتم صيغ بيع الأجل من خلال تأجيل دفع الثمن إلى اجل محدد دفعة واحدة أو على أقساط .

الفرع الثالث: دار السلام لبناء أو توسعة منزل

صيغة الإجارة الموصوفة في الذمة: وهي صيغة يقوم من خلالها المصرف بشراء أصول منقولة أو غير منقولة موصوفة في الذمة بناء على طلب المتعامل ثم إيجارها له إيجاره 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.

المطلب الثاني: إحصائيات تتعلق بالتمويل العقاري ببنك السلام فرع برج بوعريج (2020 – 2021)

من خلال هذا المطلب يمكننا من عرض إحصائيات وأرقام تتعلق بأهم الصيغ الإسلامية المتعامل بها من قبل البنك.

الفرع الأول: صيغة التمويل بالإجارة

حسب مسؤول البنك فقد تبين أن بنك السلام فرع برج بوعريج، يتعامل بصيغة واحدة فقط في جانب التمويل العقاري، والمتمثلة أساس في صيغة الإجارة، كما أكد على عدم وجود إحصائيات خاصة بفرع وحده، والسبب يعود على وجود برنامج أو نظام معلوماتي موحد يسجل كل العمليات التمويلية (سواء الخاصة بالمؤسسات أو الأفراد)، لذلك فإن البنك يسجل كل العمليات التمويلية المتعامل بها في كل الفرع التابعة له. كما تبين أن نشاط التمويل الإيجاري سنة 2021 حقق نتائج متميزة بالرغم من الظروف الصحية والإقتصادية التي خيمت على الساحة الوطنية والعالمية وتفشي جائحة فيروس كورونا المستجد COVID-19 خلال السنتين الفارقتين، حيث بلغت قيمة الملفات المعروضة على لجنة التمويلات باجارة 133 مليون دولار (ما يقارب 7.18 مليار دج).

وعلى الرغم من الظروف الإستثنائية التي مرت بها البلاد وحالة الإغلاق التي عانت منها جميع أنشطة والمجالات التجارية إلا أن مصرف السلام ومن خلال خلية الإعتماد التجاري قد عمد إلى ترسيخ وتعزيز مكانته بتقديم تسهيلات مصرفية للشركات الكبرى والشركات الصغيرة والمتوسطة بلغ مجموع التمويلات الممنوحة بصيغة الإجارة سنة 2021 ضعف أرقام السنة الفارطة بقيمة 119 مليون دولار (ما يعادل 17 مليار دج) مقابل 64 مليون دولار (ما يعادل 9 مليار دج) مسجلة في سنة 2020 أي بنسبة نمو تقدر بـ 88%، مما سمح لمصرف السلام باحتلال المرتبة اولى على الساحة المصرفية و ذلك بفضل تميز نوعية الخدمات المقدمة من حيث التواصل مع العملاء، متابعة الملفات وكذا آجال دراسة الملفات القياسية والحرص على ولاء المتعاملين، كما تجدر اشارة بأن مبلغ التمويلات المفعله سنة 2021 بلغ قيمة 8 مليار دج (ما يعادل 57 مليون دولار) محققا بذلك ثاني أفضل نتيجة للتمويلات الفعلية بصيغة اجارة على الساحة المصرفية الوطنية.

الفرع الثاني: المبالغ المالية المتعلقة بالتمويل العقاري 2020-2021

في إطار نشاطات خلية النشاط العقاري لسنة 2021 تم تسجيل وحوصلة المهام المنجزة خلال هذه الفترة، بحيث نشير أنه خلالها استطاعت خلية النشاط العقاري بفضل الله وعونه و على غرار باقي المديريات المركزية التابعة للمصرف إلى تحقيق وتجاوز اهداف المسطرة في مخطط عملها، و الذي تم اعتماده والمصادقة عليه من قبل ادارة العامة، بالرغم من الظروف والأوضاع الإقتصادية والصحية السائدة التي تعيشها البلاد بسبب تفشي وباء كورونا (COVID-19)، بحيث عرفت التمويلات لخلية النشاط العقاري خلال سنة 2021 مقارنة بالسنة الماضية، انتعاشا كبيرا ونشاطا مكثف جدا و هذا من خلال معالجة ملفات التمويل للأفراد وشركات الترقية العقارية لإنجاز المشاريع ذات الطابع السكني الترقوي، الشكل الموالي يبين المبالغ المالية لعملية التمويل العقاري لبنك السلام.

جدول رقم (1):المبالغ المالية لعملية التمويل العقاري لبنك السلام.

القيمة: دينار جزائري

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

المصدر: التقرير السنوي لبنك السلام* ، ص 39

من خلال ملاحظتنا لمعطيات الجدول رقم(01)، فإن العقارات الموظفة لسنة 2020 بلغ 1069994 دج، في حين بلغت قيمتها في سنة 2021 مبلغ 1420913 دج، حيث نلاحظ أنها زادت بنسبة 9,2 % مقارنة بسنة 2020، وهذه بطبيعة الحال راجع إلى زيادة الطلب على العقارات من قبل الأفراد والمؤسسات لسنة 2021،. وحسب مسؤول مكتب تسيير العقارات للبنك السلام فرع برج بوعريج، تبين أن خلية النشاط العقاري عمدت إلى مواصلة الأنشطة والوظائف المناطة إليها بدون هوادة لا سيما متابعة استيفاء تحصيل الضمانات العقارية وتجيير و تجديد بواليص التأمين عن السكن، مع متابعة و تسوية الملفات العالقة التأمين التكافلي عن الحياة للمتعاملين الذين استفادوا من تمويلات، بالإضافة إلى التخمينات العقارية التي تعد من العناصر الأساسية من جانب دراسة طلبات التمويلات العقارية والناحية الإئتمانية للتمويلات الممنوحة من طرف المصرف سواء ل أفراد أو المؤسسات لا سيما متابعة المشاريع التي تم تمويلها فيما يخص التمويلات الإستثمارية و الإستغلالية، والملخصة كالتالي:

أولاً: التمويل العقاري للأفراد

حيث بلغت قيمة التمويلات المعبئة منذ إنشاء و إحداث خلية النشاط العقاري إلى غاية 2021/12/31 ما لسنة المعبئة التمويلات ك مبلغ دج 2.493.246.128,75 : يعادل وما، دج 8.396.124.465,07 قيمته المالية 2021 ، بحيث عرف نشاط التمويلات العقارية للأفراد هذه السنة انتعاشا كبيرا في التمويلات مقارنة بالسنة الماضية بالرغم من الأوضاع الإستثنائية السائدة التي تعيشها البلاد بسبب تفشي وباء كورونا (COVID-19)، والتراجع الذي شهده سوق العقار في صفقات البيع الذي أثر عموما على النشاط العقاري، وهذا راجع للسياسة المحكمة المنتهجة للخلية من خلال السهر والسرعة في معالجة الطلبات وتفعيل قرار الموافقة في أجال وجيزة، كما عرفت تعبئة التمويلات العقارية بمختلف الصيغ المعتمدة من طرف المصرف لمجمل الطلبات المقدمة من طرف افراد.¹

ثانياً: تحصيل الضمانات العقارية (عقود الملكية / الرهون العقارية)

في إطار عملية تحصيل الضمانات العقارية من عقود ملكية أو رهون عقارية من الدرجة اولى لصالح المصرف للعقارات الممولة من قبل المصرف لفائدة المتعاملين في إطار عمليات التمويلات العقارية للأفراد، وذلك بصدد ضمان المصرف لحقوقه للتمويلات الممنوحة، وعليه حوصلة استيفاء للعقود والرهون بلغت 472 عقد و 75 عقد في طور التحصيل للتمويلات المعبئة حديثاً.²

ثالثاً: متابعة تجيير وتجديد بواليص التأمينات على السكن (MRH+CATNAT)

في إطار عملية التجيير و التجديد لبواليص التأمين على السكنات الممولة من طرف المصرف في إطار التمويلات العقارية لأفراد للعقارات التي تم اقتنائها من طرف المصرف لفائدة المتعاملين والتي تتم عن عملية التسديد للإتاوة

* يمكن الإطلاع على التقرير السنوي للبنك عن طريق الرابط التالي: <https://www.alsalamalgeria.com/ar/blog/list-267-36.html>

¹ التقرير السنوي للبنك، ص 17.

² المرجع نفسه، نفس الصفحة.

عن طريق الدفع المباشر من طرف من حساب المصرف إلى شركة التأمين الموطن بالمصرف، و عليه في هذا الصدد نعلمكم أن حوصلة التحيير و التجديد لبواليص التأمينات على السكن التي أجريت من طرف المصرف بلغ عددها اجمالي 432 ملف¹.

رابعا: متابعة تجيير عقود التأمين على الحياة في إطار التمويلات العقارية أفراد

كما نشير أنه إطار عمليات اكتتاب لبواليص التأمين على الحياة واستيفاء تحصيل العقود و الإكتتاب لدى شركة التأمين الجزائرية، التي تتم بعد تسديد اتاوة التأمين من طرف المتعاملين لفائدة شركة التأمين عن طريق الدفع المباشر من حساب المتعامل إلى شركة التأمين الموطن بالمصرف أو لدى شركة تأمين غير متعاقدة مع المصرف، وهذا ضمان لحقوق المتعاملين المستفيدين من تمويلات مصرفية في حالة الوفاء لا قدر الله للإستفادة من تعويضات من شركة التأمين لتقوم بتسديد التمويل محل المتعامل المتوفي، و عليه في هذا الصدد، نعلمكم أن حوصلة التجيير لبواليص التأمينات على الحياة بلغ عددها اجمالي حوالي بـ 320 ملف².

الفرع الثالث: البيانات المالية المتعلقة بالتمويل العقاري لسنة 2020 – 2021

من خلال هذا الفرع يمكننا عرض البيانات المالية المتعلقة بالتمويل لسنتي 2020، 2021 وفق الجدول التالي:

جدول رقم (02): البيانات المالية المتعلقة بالتمويل العقاري لسنة 2020 – 2021

الوحدة: الافادح

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

المصدر: التقرير السنوي لبنك السلام* ، ص 50.

من خلال ملاحظتنا لمعطيات الجدول رقم(02)، فإن عمليات الإجارة الخاصة بالمؤسسات الخاصة لسنة 2020 بلغ مبلغ 21793510 دج، في حين بلغت قيمتها في سنة 2021 مبلغ 2796509 دج، حيث نلاحظ أنها إنخفضت بنسبة 42 % مقارنة بسنة 2020، وهذه بطبيعة الحال راجع إلى نقص الطلب على العقارات من قبل المؤسسات الخاصة لسنة 2021.

أما قيمة المبالغ المالية للتمويلات العقارية المتعلقة بالأفراد لسنة 2020 قدرت بـ 3668972 دج، أما في سنة 2021 بلغت 35493437 دج، حيث نلاحظ أنها إرتفعت بنسبة 50 % مقارنة بسنة 2020، وهذه بطبيعة الحال راجع إلى زيادة الطلب على العقارات من قبل المؤسسات الخاصة لسنة 2021.

المطلب الثالث: إستراتيجية تسيير التمويل العقاري والمخاطر ببنك السلام فرع برج بوعريرج

الفرع الأول: هوامش الربح المرتبطة بعقود التمويل العقاري

وفقا للمتطلبات المالية للمتعاملين و/أو طبيعة العمليات، يضع مصرف السلام - تحت تصرف المتعاملين تمويلات على شكل تمويل عن طريق ائتمان تجاري (المرابحة / بيع بأجل / بيع بالتقسيط الاستصناع السلم، البيع بوكالة، الإجارة، أما تمويلات المساهمة فتتمثل في المضاربة والمشاركة، وحسب مسؤول مكتب التمويل العقاري تبين أن بنك السلام فرع برج بوعريرج يقوم بالتمويل العقاري الخاص بالأفراد فقط وفق بيينه الجدول التالي:

جدول رقم (3): التمويل العقاري للأفراد

تمويل الأفراد	متعامل مدخر	متعامل غير مدخر	متعامل غير مدخر مع التوطين
تمويل عقاري	7 % سنوي	7,60 % سنوي	7,25 % سنوي
- اقتناء أرض و السكن			

* يمكن الإطلاع على التقرير السنوي للبنك عن طريق الرابط التالي: <https://www.alsalamalgeria.com/ar/blog/list-267-36.html>

			- البناء الذاتي
			- تهيئة بدون رهن عقاري
			- تهيئة مع رهن عقاري
		6,75% سنوي	- تمويل عقاري بالنسبة لفئة لذوي الاحتياجات الخاصة

المصدر: الوثائق الرسمية للبنك أنضر الملحق رقم (07)

من خلال جدول رقم (3)، وحسب مسؤول مكتب تسيير العقارات فكل متعامل مدخر هو كل من يمتلك حساب ادخار مفتوح لدى مصرف السلام- منذ مدة لا تقل عن سنة وأن تكون قيمة العائدات المتراكمة على الأقل 5000,00 دج، كما يتم تأمين القرض العقاري من قبل أو على عاتق البنك، أما النسب المبينة في الجدول فهي تعتبر قيم المردود السنوي للبنك.

يلتزم المتعامل في إطار صيغ المداينات، في حال التأخر عن الوفاء بالتزامه بدفع الأقساط في مواعيد استحقاقها، من غير إعسار أو عذر مقبول، وبعد مضي مدة 15 يوما على إنذار البنك له:

- التبرع لصندوق الخيرات للبنك بنسبة تعادل نسبة العائد السنوي المطبق يضاف إليها نسبة (2%)؛
- يفوض المتعامل للبنك في اقتطاعها من حسابه، على أن تصرف بمعرفة هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للبنك وعلمها ومعرفة أهلية الشرعية الوطنية لإفتاء للصناعة المالية الإسلامية، والي يستفيد البنك منها بأي وجه كان.

الفرع الثاني: الضمانات المطبقة في عمليات التمويل العقاري لبنك السلام فرع برج بوعريج

يتم اعتماد مقياس أتعاب التخمين أو إعادة التخمين للممتلكات العقارية المقدمة كضمان في إطار تمويل

المؤسسات و التمويل العقاري للإفراد. يمكن توضيح ذلك في الجدول التالي:

أولاً: الممتلكات العقارية المقدمة كضمان للبنك للتمويل العقاري للمؤسسات

جدول رقم (04): جدول يبين الممتلكات العقارية المقدمة كضمان للبنك للتمويل العقاري للمؤسسات

الأتعاب بدون رسوم	قيمة العقار
25000,00 دج	اصغر أو يساوي 50000000,00 دج
50000,00 دج	أكبر من 50000000,00 دج وأصغر من أو يساوي 100000000,00 دج
80000,00 دج	أكبر من 100000000,00 دج وأصغر من أو يساوي 250000000,00 دج
100000,00 دج	أكبر من 250000000,00 دج
الإطعام 3000 دج، المبيت 9000 دج (في حالة تفوق المسافة 200 كم)، التنقل 30 دج للكم، مصاريف أخرى	مصاريف التنقل للخبير العقاري

2500 دج	
---------	--

المصدر: من إعداد الطالبتين بالإعتماد على الوثائق الرسمية للبنك (أنظر ملحق رقم 7)

ثانيا: الممتلكات العقارية المقدمة كضمان للبنك للتمويل العقاري للأفراد

جدول رقم (05): جدول يبين الممتلكات العقارية المقدمة كضمان للبنك للتمويل العقاري للأفراد

الأتعاب بدون رسوم	قيمة العقار أو الأعمال المنفذة (تهيئة - توسعة)
15000,00 دج	اصغر أو يساوي 1500000,00 دج
20000,00 دج	أكبر من 1500000,00 دج وأصغر من أو يساوي 5000000,00 دج
25000,00 دج	أكبر من 5000000,00 دج وأصغر من أو يساوي 10000000,00 دج
30000,00 دج	أكبر من 10000000,00 دج وأصغر من أو يساوي 30000000,00 دج
45000,00 دج	أكبر من 30000000,00 دج وأصغر من أو يساوي 60000000,00 دج
55000,00 دج	أكبر من 60000000,00 دج
الإطعام 3000 دج، المبيت 7000 دج (في حالة تفوق المسافة 200 كم)، التنقل 15 دج للكم، مصاريف أخرى 2500 دج	مصاريف التنقل للخبير العقاري

المصدر: من إعداد الطالبتين بالإعتماد على الوثائق الرسمية للبنك (أنظر ملحق رقم 7)

الفرع الثالث: سياسة تسيير وإدارة المخاطر لبنك السلام فرع برج بوعريبيج

تتمثل إدارة المخاطر التي يمكن للمصرف التعرض لها في تأسيس منظومة داخلية لتأطير وتقييم التأثير السلبي للعوامل الداخلية والخارجية المرتبطة بنشاط المصرف على ممتلكاته ونتائجه في أي وقت. تتم إدارة المخاطر لدى مصرف السلام الجزائر من خلال مجموعة من الهياكل المركزية:¹

• الهياكل العملياتية:

هي مجموعة من الهياكل المركزية المتخصصة في أنشطة الرئيسية للمصرف كالنشاط التجاري أو التمويل أو التجارة الخارجية.

• الهياكل الرقابية:

هي الهياكل المركزية المكلفة بمختلف أنواع ومستويات الرقابة كالرقابة الدائمة، الرقابة المالية، الرقابة على إمتثال والتدقيق الداخلي وعلى رأسها خلية تسيير المخاطر التي تلعب الدور الرئيسي في منظومة إدارة المخاطر لدى مصرف السلام الجزائر- فرع برج بوعريبيج-

¹التقرير السنوي لبنك السلام، ص 69. يمكن الإطلاع عن طريق الرابط التالي: <https://www.alsalamalgeria.com/ar/blog/list-267-36.html>

يتمثل تقسيم المخاطر في عدم تركيز التمويلات الممنوحة من طرف المصرف على عميل واحد أو مجموعة من العملاء، أو على قطاع اقتصادي واحد أو مجموعة من القطاعات أو على نوع واحد من التمويلات. يحرص مصرف السلام الجزائر على احترام المعايير النظامية المحددة من طرف بنك الجزائر في هذا اطار والتي تنص على أن التعرض للمخاطر مع عميل واحد لا يجب أن يتجاوز 25 % من اموال الخاصة للمصرف وأن مجموع التعرضات الكبرى (التعرضات التي تتجاوز 10 % من اموال الخاصة للمصرف) لا يجب أن يتجاوز ثمانية أضعاف اموال الخاصة للمصرف. كما قام المصرف بتحديد مجموعة من المعايير الداخلية التي تهدف إلى تنوع تعرضه لمخاطر الائتمان وهي تتمثل بشكل رئيسي فيما يلي :

- تقسيم محفظة التمويلات بين تمويلات الاستثمار وتمويلات الاستغلال.

- تقسيم محفظة التمويلات بين افراد والمؤسسات.

- تقسيم محفظة تمويلات المؤسسات بين مختلف أشكال التمويل.

- تقسيم محفظة التمويلات على مختلف القطاعات الاقتصادية.

أولاً: تحصيل الضمانات

إن تحصيل الضمانات يعتبر أحد الوسائل المستخدمة للتقليل من مخاطر الائتمان ولكنه لا يغني عن احترام شروط الحصول على التمويلات أو تقييم جودة العميل الذي يقدم طلب التمويل.يقوم المصرف بتحصيل عدة أشكال من الضمانات ومنها الضمانات الحقيقية كالرهونات العقارية أو رهونات المعدات والضمانات العينية كالكفالات التضامنية والتأمينات لدى صناديق التأمين باضافة إلى الضمانات النقدية. يجب على الضمانات المحصلة أن تغطي نسبة معينة من التمويلات الممنوحة من طرف المصرف وتحدد النسب ضمن سياسة مخاطر الائتمان، حيث يتم تقييم الضمانات من طرف الخبير التابع للمصرف أو من طرف خبير مستقل معتمد من المصرف. تتم إعادة تقييم الضمانات بشكل دوري أو عندما تطرأ ظروف استثنائية متعلقة بالضمان نفسه أو بالسوق تجعل إعادة تقييمه ضرورية من أجل التأكد من تغطيته للالتزامات القائمة.

ثانياً: مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة مرتبطة بطبيعة نشاط المصرف الذي يرتكز على القيام بتحويل اموال ضمن المنظومة الاقتصادية فهو بمثابة نقطة عبور إجبارية بين مختلف متعاملي السوق. وفي هذا اطار يستخدم المصرف الموارد التي يقوم بتجميعها (موارد تحت الطلب أو جل) لتأسيس إستخداماته (تحت الطلب أو جل). إن هذا التحويل الذي هو أساس نشاط المصرف ومصدر ربحيته قد يجعله يقوم بتمويل استخدامات طويلة اجل باعتماد على موارد قصيرة اجل وفي هذه الحالة يتوجب على المصرف أن يكون قادرا على سداد جزء من موارده حين استحقاقها وذلك باستعمال استخداماته. ولذا فإن عدم قدرة المصرف على سداد موارده ومواجهة التزاماته تعرضه لما يسمى بمخاطر السيولة.

- يحرص المصرف على احترام المعايير المتعلقة بمخاطر السيولة المحددة من طرف بنك الجزائر لاسيما معامل السيولة قصيرة اجل ومعامل اموال الخاصة والموارد الدائمة. كما تحدد السياسة الداخلية للمصرف جملة من المعايير الواجب احترامها وهي تتمثل بشكل رئيسي فيما يلي:
- المحافظة على نسبة أصول سائلة قدرها 25% من مجموع اصول على اقل؛
 - المحافظة على نسبة استخدام الودائع في التمويلات أقل من 90.0%؛
 - المحافظة على معاملات سيولة قصيرة اجل لشهر وثلاثة أشهر تقدر ب 120% على اقل (حيث تقدر النسبة الإلزامية بـ 100% على اقل)؛
 - المحافظة على نسبة تركيز الودائع حيث لا يجب أن يتجاوز مجموع عشر أكبر ودائع نسبة 30% من مجموع ودائع العملاء؛
 - المحافظة على نسبة السيولة طويلة اجل تفوق 60.0%.

الفرع الرابع: الصعوبات التي يواجهها بنك السلام فرع برج بوعريـج

حسب مسؤول مكتب تسيير العقارات، أكد على وجود العديد من المخاطر التي تواجه البنك يمكن ذكرها في النقاط التالية:

- عدم القدرة على دفع الأقساط مما قد يؤدي إلى التنفيذ على العقار، و قلة عدد الخبراء المتخصصين في مجالات التمويل العقاري؛
- عدم قدرة العميل على الالتزام بتسديد المبالغ المستحقة؛
- حالة وفاة العميل؛
- المشاكل المتعلقة بالموثقين؛
- ارتفاع تكلفة العقارات التي تشهدها الساحة الجزائرية؛
- وجود بعض المشاكل السياسية في الجزائر والتي لا تتماشى مع مبادئ البنك؛
- عدم وجود شركات الاستعلام والتصنيف الائتماني؛
- ارتفاع تكلفة التمويل وعدم وجود مصادر تمويلية طويلة الأجل؛
- الافتقار إلى ثقافة نظام التمويل العقاري، وارتفاع تكلفة البناء؛
- عدم وجود قاعدة بيانات كافية عن الإسكان.

خلاصة الفصل الثاني:

في نهاية هذا الفصل، قمنا بتقديم بنك السلام، من حيث تعريف البنك، الهيكل التنظيمي، أهدافه، كما تطرقنا إلى منتجات بنك السلام المتمثلة في عمليات التمويل والتجارة الخارجية، الاستثمار والادخار والخدمات، بالإضافة إلى تطرقنا إلى صيغ التمويل المتعارف عليها في الشريعة الإسلامية والطبقة في بنك السلام، حيث تم ذكر صيغة التمويل بالمشاركة، الاستصناع، السلم، الإجارة، المضاربة، بيع بالتقسيط للسيارات، البيع الآجل، المرابحة الواعد بالشراء، كما تم تقديم إحصائيات وأرقام لسنتي 2020، 2021 لبنك السلام، مع عرض إستراتيجية تسيير التمويل العقاري والمخاطر ببنك السلام فرع برج بوعرييج.

الختامة

في ختام هذه الدراسة يعتبر التمويل العقاري من الركائز والدعائم الأساسية التي يعتمد عليها الاقتصاد باعتبار أن تحريك القطاعات الاقتصادية المختلفة مرتبط بالأموال والقروض الممنوحة من المصادر التمويلية، لذا كان من الضروري على الدول تحديد اتجاهات ومسارات التمويل وفقا لمتطلبات الوضع الاقتصادي، كما قامت بتوجيه المصارف الإسلامية لممارسة هذا النوع من التمويل وذلك لأهميته البالغة في وقتنا الحالي، لذلك يمكننا في هذه الدراسة إستنتاج العديد من النتائج كما يلي:

- بالرغم من كل التطورات الملحوظة في مجال تمويل القروض العقارية من تنوع أشكالها وتعدد طرق تمويل العقار إلا أنها لم تستطع أن تحقق الإكتفاء من السكن، حيث يبقى مشكل الإسكان من أكبر المشاكل التي تعرفها الجزائر في الآونة الأخيرة، ولعل السبب الرئيسي لهذه المشكلة العويصة لا يكمن في نقص التمويل، فمن خلال دراستنا للتمويل العقاري وبالأخص تلك الموجهة للأفراد لاحظنا أن بنك السلام يبذل جهود جبارة من خلال تقديمه لعدة أنواع من القروض العقارية؛

- يعتبر التمويل لشراء منزل من أكثر الصيغ المتعامل بها في بنك السلام وكالة برج بوعرييج، ذلك نظرا لحاجة الناس الماسة لهذا النوع من التمويل ولاسيما السكنية منها وما يتطلب تمويلها من رؤوس أموال كبيرة مقارنة بتمويل المنقولات؛

- الصيغ التي يتبناها بنك السلام فرع برج بوعرييج تصب كلها في مصب واحد وهو الإجارة المنتهية بالتملك والإجارة والتي تعتبر مرجع ذلك الاستخدام الواسع لها، وهي تكتسب بذلك خبرة تقليدية وبراءة شرعية تجعلها أكثر صلابة وقوة وأمنا من باقي المنتجات المبتكرة في الهندسة المالية الإسلامية؛

- إن أكبر مشكل يمكن أن يقع فيه بنك السلام هو عدم إمكانية الأفراد في إرجاع مبلغ القرض رغم والسبب يعود في انخفاض القدرة الشرائية لدى أفراد الجزائري، خاصة ما لاحظناه بالارتفاع الفاحش في أسعار العقار والمواد الأولية؛

- إن بنك السلام محل الدراسة له سياسة فعالة في تأمين المخاطر وذلك عن طريق جعل الممتلكات العقارية كضمان لدى البنك.

✚ التوصيات:

من خلال هذه الدراسة يمكننا طرح العديد من التوصيات في النقاط التالية:

- من خلال هذا البحث تبين أن بنك السلام لا بد من توسيع الصيغ الإسلامية المعمول بها في التمويل العقاري؛

- إعادة النظر في قوانين منح القروض العقارية بما يتواءم مع السياسة التشريعية الجزائرية.

✚ آفاق الدراسة:

لا شك أنه رغم الجهد المبذول في إتمام هذه الدراسة، فإن هذا الأخير لا يخلو من النقائص بسبب عدم قدرتنا على تناول كل نواحي الموضوع بالتفصيل، إلا أنه يمكن أن يكون هذا البحث جسرا يربط بين بحوث سبقت فأضاف إليها بعض المستجدات، لإثرائها وبعثها من جديد، وبحوث مقبلة كتمهيد لمواضيع يمكنها أن تكون إشكالية لأبحاث أخرى نذكر منها:

جمع المشاريع العقارية بعقود منفصلة وفق أحكام الشريعة الإسلامية – دراسة حالة شهادات الدفع - .

قائمة المراجع

المراجع باللغة العربية

أولاً: الكتب

1. إرشيد، محمود عبدالكريم، "الشامل في عمليات المصارف الإسلامية"، ط2، دار النفائس، عمان، 2007.
2. أسامة محمد الصلابي، اختيارات الحافظ ابن عبد البر القرطبي في فقه المعالات، ط01، دار ابن حزم، بيروت-لبنان، 2011.
3. أماني موسى محمد، التحليل الإحصائي للبيانات، مركز تطوير الدراسات العليا والبحوث، جامعة القاهرة، مصر. 2007.
4. عريقات حربي محمد، سعيد جمعة عقل، إدارة المصارف الإسلامية، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، ط1، 2010.
5. أحمد سليمان، المصارف الإسلامية (مقررات لجنة بازل-تحديات العولمة، استراتيجية مواجهتها)، عالم الكتب الحديث، عمان، الأردن، 2008.
6. عبد الرزاق رحيم، المصارف الإسلامية بين النظرية والتطبيق، دار أسامة للنشر، عمان، الأردن.
7. يعرب محمود إبراهيم الجبوري، دور المصارف الإسلامية في التمويل والاستثمار، دار الحامد، عمان، الأردن، 2014.
8. ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مصر، 2002.
9. سمحان، حسين محمد، "العمليات المصرفية الإسلامية"، مطابع الشمس، عمان، الأردن.
10. شلهوب، علي محمد، "شؤون النقود وأعمال البنوك"، شعاع للنشر والعلوم، حلب، 2007، ط1.
11. صوان، محمود حسن، "أساسيات العمل المصرفي الإسلامي"، دار وائل للنشر، عمان، 2001.
12. عائشة الشرقاوي المالقي، البنوك الإسلامية التجربة بين الفقه والقانون والتطبيق، طبعة الأولى، المركز الثقافي العربي، بيروت، لبنان، 2000.
13. قدرى عبد الفاتح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، منشأة المعارف، مصر، 2004، ص12.
14. لحناوي، محمد صالح، "المؤسسات المالية البورصة والبنوك التجارية"، الدار الجامعية، القاهرة، 2001.
15. محمد أحمد الأفندي، مقدمة في اقتصاد الوقف الإسلامي، ط 01، مركز الكتاب الأكاديمي، عمان-الأردن، 2021.
16. محمد الباتاجي، المصارف الإسلامية: النظرية، التطبيق، التحديات، مكتبة الشروق الدولية، الطبعة الأولى، مصر، 2012.
17. محمد فرحات زواري، تفعيل سياسة الإسكان الجزائرية من خلال التمويل باستخدام صكوك الإجارة الإسلامية، دراسة إستشرافية، أطروحة دكتوراه، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر، 2020، 2021.
18. مصطفى احمد إبراهيم نصر، التمويل العقاري ومدى اعتباره من النماذج الجديدة للتمويل الإسلامي.
19. هشام محمد القاضي، التمويل العقاري، دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2011.
20. وحيد، أحمد زكريا، "دليلك إلى العمل المصرفي"، ط1، دار البراق، حلب، 2010.
21. الدكتور الطاهر قانة، المصارف الإسلامية ودورها في رفع الكفاءة الانتاجية للملكية الوقفية، دار الخليج، الطبعة الاولى 2018-

ثانياً: الرسائل الجامعية

1. دابة زوفية ايناس، بن موسى مروى، تفعيل دور الصيرفة الإسلامية في تعزيز الشمول المالي دراسة حالة مصرف السلام-الجزائر-2019/2013، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي الطور الثاني في ميدان العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة برج بوعرييج، الجزائر.
2. كاميليا شاوش تمويل القروض العقارية في البنوك الإسلامية بنك البركة الجزائر (دراسة حالة إجارة منتهية بالتمليك)، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، جامعة قاصبي مرياح، ورقلة، الجزائر.

ثالثا: المجالات والمقتنيات العلمية

1. منى لطفي بيطار، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 25، عدد 2، دمشق، سوريا، 2009.
2. دوفي قرمية، صيغ التمويل للإسلامية في القطاع العقاري، مجلة اقتصاد المال والأعمال، المجلد 3، العدد 4، الجزائر، 2020.
3. عليش فطيمة، عروس أمينة، فرقاني سمية، تمويل القرض العقاري في البنوك الإسلامية دراسة حالة (بنك البركة الجزائر، وكالة البليدة، مجلة الاقتصاد الدولي والعملة، المجلد 3، العدد 2، 2022.
4. علاء حسين علي، التمويل العقاري وظوابط توظيفه في التعاملات الشرعية (دراسة فقهية)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، جامعة الانبار، العراق.
5. أحمد محمد محمود النصار، "صكوك الاستصناع والبدل المقترح لتطويرها دراسة تحليلية، بحث مقدم لمنتدى فقه الاقتصاد الإسلامي، دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري، دبي-الإمارات، 2015.
- 6.

رابعا: تقارير

1. هيئة المحاسبة والمراجعات للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، مكتبة الملك فهد الوطنية للنشر، الرياض-1 السعودية، 2017، المعيار الشرعي المعياري رقم 12.

المواقع الإلكترونية

1. www.alsalamalgeria.com/ar/page/list-97-0.html consulté le 25-05-2023

الملاحق

الملحق رقم 01:



AL SALAM BANK

الجزائر Algeria

تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية



بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وآله وصحبه وسلم

تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لمصرف السلام الجزائر المقدم إلى الجمعية العمومية عن أعمال السنة المالية 2021

أولاً: أنشطة المصرف.

أشرفت الهيئة على أنشطة المصرف ومعاملاته خلال العام 2021، وقامت بدورها في توجيه الإدارات المختلفة إلى الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية وفتاوى الهيئة في تلك الأنشطة والمعاملات، وعقدت لذلك عدة لقاءات واجتماعات مع المسؤولين بالمصرف.

ثانياً: الفتاوى والقرارات.

درست الهيئة العمليات التي عرضت عليها أثناء العام، واعتمدت هيكلتها، وأجابت عن الأسئلة والاستفسارات التي طرحت بشأنها، وأصدرت في ذلك الفتاوى والقرارات المناسبة.

ثالثاً: العقود وصيغ الاستثمار.

قامت الهيئة بمراجعة عقود التمويل وصيغ الاستثمار المستجدة والتي يستخدمها المصرف على أساس موافقتها للشريعة الإسلامية، وقد تعاونت إدارة المصرف مع الهيئة في هذا الخصوص.

رابعاً: التدقيق الشرعي.

عرضت على الهيئة تقارير التدقيق الشرعي وقد أبدت ملاحظاتها عليها وطلبت من إدارة المصرف تصحيح ما يحتاج منها إلى التصحيح. وحثت الهيئة إدارة المصرف على بذل مزيد من الجهد لتفادي هذه الأخطاء وتلافيتها في المستقبل.

تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية



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 زغبية
رئيس الهيئة



<p>أبو بكر لخضر لشهب عضو الهيئة</p> 	<p>محمد عبد الحكيم زعير عضو وأمين عام الهيئة</p> 	<p>الدكتور العياشي الصادق فداد نائب رئيس الهيئة</p> 
---	--	--

ملحق رقم (2)

البيانات المالية 2021

الميزانية بالآلاف الدينار الجزائري

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

تعتبر الإيضاحات المرفقة جزءا من هذه البيانات المالية

ملحق رقم (3)

إيضاحات حول البيانات المالية 2021

• حسب أشكال التمويل والمتعامل الاقتصادي :

الوحدة: الألف دج

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



ملحق رقم (4) الوثائق المطلوبة

ملف طلب تمويل إجارة من الباطن
على عقار للاستخدام السكني

◀ للأجراء و المتقاعدين :

- نسخة عن أي وثيقة تبرر ملكية العقار (عقد ملكية أو الدفتر العقاري أو قرار)،
- شهادة ميلاد رقم 12 ؛
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة ؛
- شهادة عمل حديثة ؛
- كشف الراتب لـ (03) أشهر الأخيرة للأجراء أو بيان منحة التقاعد من الضمان الاجتماعي للمتقاعدين؛
- كشف الأجور للأجراء ؛
- جدول الحساب البنكي أو الحساب البريدي على مدى (03) أشهر الأخيرة ؛
- نسخة من بطاقة الإنخراط في الضمان الإجتماعي؛
- التوقيع من طرف مستخدم المتعامل على النموذج المعتمد من طرف المصرف للالتزام بتوطين راتب الموظف طيلة مدة التمويل لدى مصرف السلام-الجزائر.
- خطاب التزام اقتطاع من المصدر في إطار إتفاقيات مع الشركاء الإجتاعيين للمؤسسات او هيئات الدولة .
- طلب التمويل ،
- ترخيص بالاطلاع على مركزية المخاطر لبنك الجزائر،

◀ للمهنيين و التجار :

- نسخة عن أي وثيقة تبرر ملكية العقار (عقد ملكية أو الدفتر العقاري أو قرار)،
- شهادة ميلاد رقم 12 ؛
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة ؛
- تصريح ضريبي عن الدخل و/ أو ميزانية الضرائب خلال (03) السنوات الأخيرة؛
- نسخة من السجل التجاري؛
- نسخة من الإعتماد أو قرار التنصيب ؛
- شهادة تحديث من الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي لغير الأجراء و الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية؛
- طلب التمويل ،
- ترخيص بالاطلاع على مركزية المخاطر لبنك الجزائر،

ملاحظة : على الشخص المشارك في الاستئجار تقديم نفس الوثائق التبريرية .



AL SALAM BANK
الجزائر - Algeria

ملحق رقم (5)

استمارة طلب تمويل عقاري للأفراد

معلومات حول طالب التمويل :

المشتري	الشريك في الشراء	
		اللقب
		اللقب قبل الزواج
		الاسم
		تاريخ الميلاد
<input type="checkbox"/> اعزب <input type="checkbox"/> متزوج <input type="checkbox"/> مطلق <input type="checkbox"/> ارملة	<input type="checkbox"/> اعزب <input type="checkbox"/> متزوج <input type="checkbox"/> مطلق <input type="checkbox"/> ارملة	الحالة العائلية
		مستوى التعليم
		العنوان الحالي
		الولاية
		الرقم البريدي
		رقم الهاتف الشخصي
		رقم الهاتف المحمول
		عنوان الاميل
		عدد الاطفال المتكفل بهم
		المهنة
		اسم المستخدم الحالي
		عنوان المستخدم الحالي
		رقم الهاتف المهني
		عقد العمل (محدود المدة، غير محدود المدة... الخ)
<input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا	<input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا	فترة التجريب المنتهية
<input type="checkbox"/> أشهر <input type="checkbox"/> سنوات	<input type="checkbox"/> أشهر <input type="checkbox"/> سنوات	مدة الاقضية في عملكم الحالي
		الدخل الشهري الصافي
		البنك الرئيسي الموطن به مداخيلكم
		الوكالة
		رقم الحساب
		توضيحات اضافية تبدو لكم مهمة

المقر الرئيسي، 233 شارع أحمد واكد، دالي ابراهيم - الجزائر / الهاتف: 021 38 88 88 - الفاكس: 023 30 45 93
رأس المال: 20 000 000 000 دج / السجل التجاري رقم: 07 B 0976530 / رقم التعريف الجبائي: 000716097653066



AL SALAM BANK
الجزائر - Algeria

استمارة طلب تمويل عقاري للأفراد

معلومات حول ممتلكات طالب التمويل :

المشتري	الشريك في الشراء	
دج	دج	حساب الادخار
دج	دج	اخرى (ممتلكات منقولة او غير منقولة)
		توضيحات اضافية تبدو لكم مهمة

معلومات حول ممتلكات طالب التمويل :

المشتري		الشريك في الشراء		
تاريخ القسط الاخير	مبلغ القسط	تاريخ القسط الاخير	مبلغ القسط	
دج	دج	دج	دج	تسديد تمويل عقاري
دج	دج	دج	دج	تمويل لاقتناء سيارة
دج	دج	دج	دج	تمويلات اخرى
دج	دج	دج	دج	ايجار مسكن
دج	دج	دج	دج	مصاريف اخرى
				توضيحات اضافية تبدو لكم مهمة



AL SALAM BANK
الجزائر - Algeria

استمارة طلب تمويل عقاري للأفراد

وصف طلب التمويل :

<input type="checkbox"/> اقتناء مسكن جديد من مرقي عقاري. <input type="radio"/> شقة سكنية <input type="radio"/> شقة سكنية <input type="checkbox"/> اقتناء مسكن جديد او قديم من خواص. <input type="checkbox"/> البناء الذاتي. <input type="checkbox"/> توسعة مسكن فردي. <input type="checkbox"/> تهيئة مسكن. <input type="checkbox"/> ايجار مسكن.			
	عدد الغرف :	المساحة الاجمالية للسكن :	
	نوع السكن :		
	1. صاحب السكن. 2. مؤجر. 3. سكن مع الاب و الام. 4. سكن مهني .		
وصف العقار محل طلب التمويل:			
(*) خاصة بطلب التمويل بصيغة الإجارة من الباطن			
نوع السكن			
<input type="checkbox"/>	سكن فردي	<input type="checkbox"/>	سكن جماعي
<input type="checkbox"/>	عدد الغرف		
العنوان الكامل:			
رقم الطابق:			
دج	مبلغ الايجار الشهري (*)		
دج	مدة الايجار من 12 شهرا الى 24 شهرا		



AL SALAM BANK
الجزائر - Algeria

استمارة طلب تمويل عقاري للأفراد

وصف طلب التمويل :

- اصل الملكية :	عقار مقتنى وفقا لعقد ملكية رقم
المسجل بالمحافظة العقارية	ل تحت رقم :
بتاريخ:	
- معلومات اخرى:	

اسم مالك العقار:	
اسم الموثق المكلف باعداد عقد الايجار:	
رقم هاتف الموثق المكلف باعداد عقد الايجار:	
عنوان الموثق المكلف باعداد عقد الايجار:	
اميل الموثق المكلف باعداد عقد الايجار:	
امضاء مالك العقار:	

(*) مبلغ الايجار ثابت و لا يمكن ان يراجع طيلة مدة التمويل

وصف طلب التمويل :

قيمة العقار:	
مبلغ التمويل المطلوب :	
مدة التمويل:	

الضمانات الاضافية المقترحة :



AL SALAM BANK
الجزائر - Algeria

استمارة طلب تمويل عقاري للأفراد

نقر نحن الموقعون أدناه بصحة المعلومات المقدمة أعلاه، وملتزم بتقديم كافة المستندات الضرورية الدالة على ذلك وإعلام مصرف السلام الجزائر بأي تغييرات تطرأ عليها.
كما نرخص للمصرف الاستعلام عنها والتأكد منها لدى بنك الجزائر، أو أي هيئة أو شخص يحوز معلومات عنا، وعن ملاءتنا ووضعيتنا المالية.

حرر في بتاريخ

توقيع الشريك في الشراء

توقيع المشتري



AL SALAM BANK
الجزائر - Algeria

الوثائق المطلوبة لطالب التمويل لتوسيع منزل

بالنسبة للزبائن الأجراء و المتقاعدين :

- عقد الملكية مسجل و مشهر بالمحافظة العقارية؛ للأرض و للمسكن أو عقد الملكية مرفق برخصة البناء سارية المفعول؛
- نسخة من الشهادة السلبية حديثة لا تتعدى (03) أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، و ضرورة استغائها قبل تعبئة التمويل)؛
- نسخة من رخصة البناء على أساس التوسعة سارية المفعول؛
- تقرير الخبرة العقارية لتخمين العقار و تقييمه أشغال انجاز و اتمامه اشغال البناءة (معد من قبل خبير عقاري معتمد لدى المصرف) .
- شهادة ميلاد رقم 12 ؛
- شهادة عائلية للمتزوجين ؛
- شهادة إقامة لا تتعدى (03) أشهر؛
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة أو جواز السفر و بطاقة الإقامة للمقيمين بالخارج ؛
- شهادة عمل حديثة ؛
- كشف الراتب لـ (03) أشهر الأخيرة للأجراء أو بيان منحة التقاعد أو شهادة كشف الأجر من الضمان الاجتماعي للمتقاعدين؛
- كشف الأجور للأجراء ؛
- مستخرج تدقيق ضريبي حديث لا يتعدى (03) أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، و يجب جمعها و إيداعها لدى موثق من أجل إصدار عقد الرهن قبل تعبئة الأموال)؛
- التصريح السنوي للأجور (لعمال الشركات الخاصة) ؛
- نسخة من بطاقة الانخراط في الضمان الاجتماعي؛
- التوقيع من طرف مستخدم المتعامل على النموذج المعتمد من طرف المصرف للالتزام بتوظيف راتب الموظف طيلة مدة التمويل لدى مصرف السلام-الجزائر.

بالنسبة لتجار و المهمن الحرة :

- عقد الملكية مسجل و مشهر بالمحافظة العقارية للأرض و للمسكن أو عقد الملكية مرفوق برخصة البناء سارية المفعول؛
- نسخة من الشهادة السلبية حديثة لا تتعدى (03) أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، و يجب جمعها قبل تعبئة الأموال)؛
- نسخة من رخصة البناء على أساس التوسعة سارية المفعول؛
- تقرير الخبرة العقارية لتخمين العقار و تقييمه أشغال انجاز و اتمامه اشغال البناءة (معد من قبل خبير عقاري معتمد لدى المصرف) .
- الجدول التقديري لتنفيذ العمل ؛
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة ؛
- شهادة ميلاد رقم 12 ؛



AL SALAM BANK
الجزائر - Algeria

- شهادة عائلية للمتزوجين؛
- شهادة إقامة لا تتعدى (03) أشهر؛
- تصريح ضريبي عن الدخل و/ أو ميزانية الضرائب خلال (03) السنوات الأخيرة؛
- نسخة من السجل التجاري؛
- نسخة من الاعتماد أو قرار التثبيت؛
- شهادة تحديث من الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي لغير الأجراء و الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية؛
- مستخرج تدقيق ضريبي حديث لا يتعدى (03) أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، و يجب جمعها قبل تعبئة الأموال).

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.

ملحق رقم (07)

تمويل الأفراد (بيع بالتقسيط)	معامل مدخر(*)	معامل غير مدخر	معامل غير مدخر مع توطین راتبه
تمويل عقاري (**) • اقتناء أرض والسكن • البناء الذاتي • تهيئة بدون رهن عقاري • تهيئة مع رهن عقاري	7,00 % سنوي	7,60 % سنوي	7,25 % سنوي
اجارة من الباطن		7.60 % سنوي (1)	7.00 % سنوي
تمويل عقاري بالنسبة لفئة ذوي الاحتياجات الخاصة (**)(***)		6,75 % سنوي	
تمويل استهلاكي - تجهيزات (**)		10,60 % سنوي	
تمويل استهلاكي - سيارات - (**)		10.60 % سنوي (**)	10,50 % سنوي
تمويل استهلاكي - سيارات - بالنسبة لفئة ذوي الاحتياجات الخاصة (**)(***)		9,00 % سنوي	9,00 % سنوي

(*) يعتبر "مدخر"، كل معامل يملك:

- حساب ادخار مفتوح لدى مصرف السلام-الجزائر منذ مدة لا تقل عن سنة وأن تكون قيمة العائدات المتراكمة على الأقل 5 000.00 دج.

أو

- حساب ادخار أو وديعة استثمارية لأجل (DAT/BDI) مفتوح لدى مصرف السلام-الجزائر بمبلغ لا يقل على 200 000.00 دج مع تجميدها لمدة لا تقل على سنة.

(**) تأمين القرض على عاتق المصرف.

(1) دون توطین الراتب.

(***) مع اقتطاع من الحساب الجاري البريدي (Prélèvement CCP).

(****) هامش ربح تفضيلي لفئة ذوي الاحتياجات الخاصة المبرز عجزها.

تمويلات المساهمة تخضع الى تقاسم أرباح المشروع أو العملية وفقا للاتفاقية.

شروط استثنائية اخرى (الغير محّدة في هذه التعليمات) يمكن منحها للمتعاملين المهتمين بعد الموافقة الكتابية للإدارة العامة.

يتم تفعيل ترتيبات معالجة غرامة تأخر تسديد التمويلات في إطار المعايير الشرعية كالتالي:

" يلتزم المتعامل في إطار صيغ المداينات، في حال التأخر عن الوفاء بالتزامه بدفع الأقساط في مواعيد استحقاقها، من غير إعسار أو عذر مقبول، وبعد مضي مدة 15 يوما على إنذار المصرف له:

- بالتبرع لصندوق الخيرات بالمصرف بنسبة تعادل نسبة العائد السنوي المطبق يضاف إليها نسبة 2% (اثنان بالمائة)،

- يفوض المتعامل المصرف في اقتطاعها من حسابه، على أن تصرف بمعرفة هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للمصرف وعلمها ومعرفة الهيئة الشرعية الوطنية للإفتاء للصناعة المالية الإسلامية، ولا يستفيد المصرف منها بأي وجه كان".

ملحق رقم (07)

2- مقياس أتعاب التخمين أو إعادة التخمين للممتلكات العقارية وأعمال البناء أو التهيئة في إطار التمويل العقاري للأفراد

الأتعاب (بدون رسوم)	قيمة العقار أو الأعمال المنفذة (تهيئة أو بناء)
15 000,00 دج	أصغر أو يساوي 1 500 000,00 دج
20 000,00 دج	أكبر من 1 500 000,00 دج وأصغر أو يساوي 5 000 000,00 دج
25 000,00 دج	أكبر من 5 000 000,00 دج وأصغر أو يساوي 10 000 000,00 دج
35 000,00 دج	أكبر من 10 000 000,00 دج وأصغر أو يساوي 30 000 000,00 دج
45 000,00 دج	أكبر من 30 000 000,00 دج وأصغر أو يساوي 60 000 000,00 دج
55 000,00 دج	أكبر من 60 000 000,00 دج

ملاحظات	المبلغ	مصاريف تنقل الخبير العقاري
أقصاه يومين (02)	3 000,00 دج/يوم	الإطعام
يتم التسديد عندما تكون المسافة أكثر من 200 كلم مع تقديم الوثائق المبينة (لبلة واحدة)	7 000,00 دج	المبيت
متابعة الأشغال من خلال 3 زيارات كحد أقصى	15,00 دج /كم	استعمال السيارة والتكلفة بالكيلومتر
يتم التسديد مع تقديم الوثائق المبينة (تذكرة الطائرة أو القطار)	/	وسائل أخرى للتنقل

ملاحظات	المبلغ	مصاريف أخرى
/	2 500,00 دج	تكوين الملف تقديم قرص مضغوط الصور الرقمية

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
-	الإهداء
-	شكر و عرفان
I	ملخص الدراسة
II	قائمة المحتويات
III	قائمة الجداول
III	قائمة الأشكال
I87	قائمة الملاحق
أ-ج	مقدمة
	الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة
05	تمهيد
06	المبحث الأول: أساسيات التمويل العقاري
06	المطلب الأول: تعريف التمويل العقاري.....
06	المطلب الثاني: خصائص التمويل العقاري.....
08	المطلب الثالث: أهمية التمويل العقاري
09	المطلب الرابع: مزايا و عيوب التمويل العقاري
11	المبحث الثاني: ..الإطار النظري للمصارف الإسلامية.....
11	المطلب الأول: تعريف المصارف الإسلامية.....
11	المطلب الثاني: خصائص وأهداف المصارف الإسلامية.....
14	المطلب الثالث: مصادر الأموال في المصارف الإسلامية.....
15	المطلب الرابع: صيغ التمويل في المصارف الإسلامية.....
30	المبحث الثالث: صيغ التمويل العقاري في المصارف الإسلامية.....
30	المطلب الأول: ..صيغة المرابحة المؤجلة للأمر بالشراء.....
31	المطلب الثاني: المشاركة المتناقصة
33	المطلب الثالث: ..الإستصناع والإستصناع الموارى.....
35	المطلب الرابع: صيغة التمويل العقاري بالإجارة المنتهية بالتملك

39	خلاصة الفصل الأول
40	الفصل الثاني: دراسة تطبيقية في بنك السلام الجزائري (برج بوعريبرج)
41	المبحث الأول: ... تقديم البنك محل الدراسة
41	المطلب الأول: تعريف بنك السلام.....
41	المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي لبنك السلام.....
43	المطلب الثالث: أهداف بنك السلام
45	المبحث الثاني: منتجات وصيغ التمويل في بنك السلام
46	المطلب الأول: منتجات بنك السلام
47	المطلب الثاني: صيغ التمويل في بنك السلام
53	المبحث الثالث: عمليات التمويل العقاري في بنك السلام فرع برج بوعريبرج
51	المطلب الأول: صيغ التمويل العقاري في بنك السلام فرع برج بوعريبرج
53	المطلب الثاني: إحصائيات تتعلق بالتمويل العقاري في بنك السلام فرع برج بوعريبرج 2020 - 2021
61	المطلب الثالث: إستراتيجية تسيير التمويل العقاري ببنك السلام فرع برج بوعريبرج
64	خلاصة الفصل الثاني
65	الخاتمة
67	قائمة المراجع
70	الملاحق
88	فهرس المحتويات