جامعة يحي فارس بالمدية

كلية العلوم التجارية والعلوم الاقتصادية وعلوم التسيير

قسم: العلوم الاقتصادية

صيغ المصارف الإسلامية في التمويل العقاري للأفراد

دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري وكالة قصر البخاري

-169-

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر في العلوم الاقتصادية

تخصص: **اقتصاد نقدي بنكي**

إعداد الطالبتان:

- بن عبدالنبي سيهام
- سنوسي حفصة

تحت إشراف الأستاذ:

- زاهي محمد الأمين

السنة الجامعية: 2024/2023


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وتقدير

نحمد الله الواحد الأحد حمدا كثيرا طيبا على جزيل نعمه سبحانك لااله إلا أنت

نتقدم بجزيل الشكر والعرفان والتقدير إلى مشرفي الأستاذ المحترم زاهي محمد الأمين والذي كان نعم الأستاذ الموجه الذي لم يبخل علينا بنصائحه القيمة وتوجيهاته الممتازة ، مع العرفان بالجميل والشكر الجزيل للسيد رقيق إبراهيم المكلف بالأنشطة الصيرفة الاسلامية CPA وكالة قصر البخاري-169-.

كما نتقدم بعميق الشكر والعرفان إلى الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم بمناقشة هذا البحث وتقييمه كما لا ننسى فضل كليتنا وأساتذتها كلية العلوم الاقتصادية جامعة يحي فارس – المدية – حفظهم الله و رعاهم و أحسن إليهم أجمعين

فجزاكم الله جميعكم عنا خير



إهداء

إلى التي أوصيت بصحبتها ثلاث ،التي حملتني ثقلا ووضعتني كرها، إلى القلب الذي

ينبض بالحب و الرحمة ، إلى مهجة الروح و بهجة القلب ،

إلى الحبيبة الغالية " أمي" رمز الحب و العطاء أطال الله في عمرهاإلى الذي أفنى شبابه

لإسعادي ، وبذل عمره لإرضائي ،

إلى من انتزع اللقمة من فمه و أهداها إليّ، إلى الذي لولاه بعد ربي سبحانه ما صرت

إلى ما أنا عليه ،

إلى العزيز الغالي "أبي" أطال الله في عمره.

إلى سندي وقرة عيني " زوجي الغالي عبدالحميد " أشكره جزيل الشكر على تفانيه و

صبره في مساعدته لي بمد يد العون لي في كل الظروف.

إلى أولادي " أشرف " و " أمجد " اللذين أستمد منهم القوة للاستمرار .

إلى من حبهم يجري في عروقي و يلمع بذكر فؤادي أختاي الغاليتين يمينة ومريم و أطفالهم

حفظهم الله و رعاهم و أحسن إليهم.

إلى أم وأب زوجي أطال الله في عمرهما.

إلى كل من وسعها صدري و لم تسعهم كلماتي

سيهام

الاهداء

من قال أنا لها " أنا لها "

وأنا لها وإن أبت رغما عنها أتيت بها

ها أنا أخطو خطوات تخرجي ، نعم بعد عناء طويل وتعب وجهد وبعد سنوات طويلة ها أنا أتخرج

ولهذا أهدي ثمرة جهدي :

الى من علمتني الأخلاق قبل الحروف الى الجسر الصاعد بي بي إلى الجنة الدائمة الاولى في حياتي الى من زالت عن طريق الأشواك والمصاعب" **أمي**" المميزة نعم مميزة على باقي النساء فهي إمرأة عظيمة أنا هنا من اجلك.

والى من ساندني وكانت شمعته تحترق لتضيء طريقي إلى من اكن له مشاعر التقدير والاحترام والعرفان

"**أبي**"أطال الله في عمره

إلى إخوتي وزوجاتهم وأولادهم وأختاي وأولادهم و إلى أختي نور الهدى توأم روحي

ها هي ابنتكم وأختكم الصغيرة خريجة وهذا اهداء مني لكم .

الى زميلتي سيهام التي كانت عونا وسندا لي في هذا العمل

الى الاستاذ المشرف شكرا على توجيهاتك ومعلوماتك القيمة التي ساهمت في إثراء الموضوع

حفصة



مستخلص:

هدفت هذه الدراسة إلى معرفة صيغ التمويل العقاري المطبقة في المصارف الإسلامية ،ولتحقيق هذا الهدف تم اختيار بنك القرض الشعبي الجزائري CPA وكالة قصر البخاري –169– ، توصلت نتائج الدراسة التطبيقية للوقوف على تطور التمويلات الممنوحة للتمويل العقاري بالصيغ الإسلامية وكيفية منح التمويلات ، فوجدنا إن بنك القرض الشعبي الجزائري CPA وكالة قصر البخاري–169–يساهم في التمويل العقاري من خلال صيغتين إسلاميتين "صيغة المرابحة" و"صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك" ، غير إن الإقبال على هذه الصيغ مازال ضئيلا باعتبارها حديثة النشأة في هذه الوكالة.

الكلمات المفتاحية: صيغ التمويل العقاري ، التمويل العقاري ، المصارف الإسلامية.

Summary:

The aim of thisstudywas to learn about the modalities of real estatefinancingapplied in Islamicbanks. To this end, the Algerian People'sLoan Bank CPA wasselected as the agency of Qasr al-Bukhari. -169. The results of the appliedstudywerefound to determine the development of financing for real estate finance in Islamic formats and how to grantfinancing. Wefoundthat the Algerian People'sLoan Bank CPA is the agency of Qasr al-Bukhari -169. It contributes to real estatefinancingthroughtwoIslamic formats. The "Murabaha Formula" and the "TerminatedTenancy Formula", however, the acceptance of these formulas remains minimal as newlyestablished in this Agency.

Keywords: Real Estate Finance Formats, Real Estate Finance, Islamic Banks.

فهرس المحتويات

العنوان	الصفحة
شكر وعرفان	
إهداء	
مستخلص	
فهرس المحتويات	
فهرس الجداول والاشكال	
المقدمة:	أ
1-إشكالية الدراسة	ب
2- فرضيات الدراسة	ت
3-أهمية الدراسة	ت
4-أهداف الدراسة	ث
5-حدود الدراسة	ث
6-منهجية الدراسة	ث
7-أسباب اختيار الموضوع	ج
8-الدراسات السابقة	ج
9-صعوبات الدراسة	ح
10-هيكلة الدراسة	ح
الفصل الأول: مدخل الى البنوك الاسلامية	
تمهيد	2
المبحث الأول: ماهية البنوك الإسلامية	3
المطلب الأول: البنوك الإسلامية و مفهومها و نشأتها	3

المطلب الثاني: أنواع البنوك الإسلامية ومبادئها	6
المطلب الثالث : خصائص البنوك الإسلامية	9
المبحث الثاني:أهمية وأهداف البنوك الإسلامية ومصادره	13
المطلب الأول : أهمية البنوك الإسلامية	13
المطلب الثاني: أهداف البنوك الإسلامية	14
المطلب الثالث: مصادر التمويل في البنوك الإسلامية	17
خلاصة الفصل الاول	25
الفصل الثاني:صيغ التمويل العقاري في المصارف الاسلامية	
تمهيد	27
المبحث الأول : الإطار النظري للتمويل العقاري	28
المطلب الأول : تعريف التمويل العقاري	28
المطلب الثاني: أهمية التمويل العقاري	29
المطلب الثالث : أطراف وخطوات التمويل العقاري	31
المبحث الثاني: صيغ التمويل العقاري الممنوحة في المصارف الإسلامية	36
المطلب الأول: صيغة التمويل العقاري بالمشاركة المنتهية بالتمليك	36
المطلب الثاني: صيغة التمويل العقاري بالإجارة المنتهية بالتمليك	39
المطلب الثالث: صيغة التمويل العقاري بالمرابحة للآمر بالشراء	40
خلاصة الفصل الثاني	42
الفصل الثالث: دراسةحالة تطبيقية لدى القرض الشعبي الجزائريCPA وكالة قصر البخاري-169-	
تمهيد	44
المبحث الأول : تقديم عام حول القرض الشعبي الجزائري	45

المطلب الأول: تعريف القرض الشعبي الجزائري و نشأته	45
المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري بقصر البخاري	47
المطلب الثالث: مهام و أهداف الوكالة	49
المبحث الثاني:التمويل العقاري بالصيغة الإسلامية بوكالة قصر البخاري CPA -169-	51
المطلب الأول: صيغ التمويل العقاري الإسلامي المطبقة في الوكالة قصر البخاري CPA -169-	51
المطلب الثاني: تطور التمويل العقاري الإسلامي المقدم من طرف الوكالة خلال الفترة من 2021 إلى ماي 2024	53
المطلب الثالث: دراسة ملف تمويل عقار بصيغة المرابحة CPA وكالة قصر البخاري -169-	55
خلاصة الفصل الثالث	60
الخاتمة	62
قائمة المصادر والمراجع	64
قائمة الملاحق	68

قائمة الجداول والاشكال

قائمة الجداول

العنوان	الصفحة
الجدول رقم (3-1): تطور عدد التمويلات العقارية الإسلامية الممنوحة من طرف الوكالة من 31 ديسمبر 2021 إلى ماي 2024.	54
الجدول رقم (3-2): جدول الاستحقاق	58

قائمة الأشكال

العنوان	الصفحة
الشكل 1-1: أهداف البنك الإسلامي	17
الشكل2-1 :صيغة التمويل العقاري بالمشاركة المنتهية التمليك	38
الشكل 2-2: صيغة التمويل العقاري بالمرابحة للآمر بالشراء	41
الشكل 3-1: الهيكل التنظيمي لوكالة CPA بقصر البخاري -169-	47

المقدمة

المقدمة:

تعتبر المصارف عصب الاقتصاد ومحركه الرئيسي لأنها تحفظ الأموال وتنميها وتسهل تداولها وتخطط لاستثمارها، ولا يمكن إنكار الدور الايجابي الذي يؤديه النشاط المصرفي في التمويل في مختلف النشاطات المالية والاقتصادية ، وقد نشأت المصارف منذ ثلاث قرون ومعظم أهدافها مشروعة ولكنها تستخدم وسائل متعددة يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية كالتعامل بالفائدة والتي ترفع من تكلفة التمويل ، ومن هنا أدرك العلماء أنه من الضروري الاستفادة من النشاط المصرفي الإسلامي الذي يقوم على أسس و قواعد مستمدة من أحكام الشريعة الإسلامية والتي شرعت بهدف ضمان حسن إدارة رأس المال وتنظيم العلاقات المالية بين الأفراد والحكومات.

وفي الوقت الحاضر أصبح التمويل العقاري من بين أنواع التمويل البالغة الأهمية نظرا لحاجة الإفراد لها ولاسيما 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، ويعتبر التمويل العقاري وسيلة حديثة نسبيا لتمويل العقارات استحدثت لتحقيق هذا الغرض إلى جانب وسائل التمويل الأخرى ، وفي سبيل التيسير على الأفراد للحصول على العقارات ومنحهم تمويل أنسب وضعت بعض التشريعات الأدوات والوسائل القانونية اللازمة لتحقيق هذه الغايات.

1-إشكالية الدراسة:

يساهم التمويل العقاري في تنشيط السوق العقاري ودفع عجلة التنمية الاقتصادية ، وتتمثل الميزة الأهم للتمويل العقاري في توفير المسكن الملائم لمحدودي الدخل ، إذ تؤكد قوانين المصارف الإسلامية على دورها في إدخال الخدمات الهادفة لإحياء صور التكافل الاجتماعي المنظم على أساس المنفعة المشتركة والإسهام في مشروعات التنمية الاقتصادية والاجتماعية ، وعلى ضوء ما سبق نطرح الإشكالية التالية:

ماهي صيغ المصارف الإسلامية في التمويل العقاري للأفراد للقرض الشعبي الجزائري وكالة قصر البخاري 169؟

وسوف يتم معالجة هذه الإشكالية من خلال طرح التساؤلات الفرعية التالية:

- ماهي صيغ التمويل الإسلامية المطبقة في المجال قطاع العقاري للبنك محل الدراسة؟
- هل لاقت الصيغ الإسلامية للتمويل العقاري إقبالا واسعا للبنك محل الدراسة ؟
- ما الأساليب ، والشروط والإجراءات التي يعتمدها البنك محل الدراسة؟

2-فرضيات الدراسة:

للإجابة عن الأسئلة الفرعية السابقة نقترح الفرضيات التالية:

- صيغتي المرابحة والإجارة بالتمليك هي الصيغ الملائمة لتمويل العقاري لدى البنك محل الدراسة.
- لاقت الصيغ الإسلامية للتمويل العقاري إقبالا واسعا من طرف الافراد للبنك محل الدراسة
- يعتمد البنك محل الدراسة في التمويل العقاري على أساليب ، شروط وإجراءات عملية دقيقة.

3-أهمية الدراسة:

تكمن أهمية الدراسة في إن التمويل العقاري من بين أنواع التمويل البالغة الأهمية نظرا لحاجة الإفراد الماسة لها ولاسيما السكنية منها وما يتطلب تمويلها من رؤوس أموال كبيرة ، وان المصارف الإسلامية تقدم خدمة التمويل العقاري بشروط أكثر تيسيرا و أقل تكلفة.

كما تزيد في إثراء الرصيد المكتبي بمرجع جديد حول موضوع التمويل العقاري الإسلامي ، إضافة لبنة جديدة تضاف إلى مجموعة البحوث و الدراسات المتعلقة بالموضوع ، كما نأمل

أن يكون خطوة لغيرنا من الباحثين والدراسيين للإجراء مزيد من البحوث حول النقاط والمسائل التي لم نتعرض لها في دراستنا هذه.

4-أهداف الدراسة:

تهدف الدراسة إلى:

- معرفة ماهية المصارف الإسلامية
- إلقاء الضوء على ما تعتمدها مصارف الإسلامية في عملياتها التمويلية مع التركيز على صيغ التمويل العقاري.
- إبراز صيغ التمويل العقاري المعتمدة من طرف البنك محل الدراسة

5-حدود الدراسة:

سنتناولخلال هذه الدراسة صيغ المصارف الإسلامية التي تعتمدها في التمويل العقاري للأفراد

الحدود المكانية: تمت الدراسة الميدانية على مستوى بنك القرض الشعبي الجزائري وكالة قصر البخاري-169-.

الحدود الزمنية: ركزت هذه الدراسة على صيغ التمويل العقاري الاسلامي المقدمة من طرف البنك محل الدراسة خلال04 سنوات من2021/12/31 إلى ماي 2024 .

6-منهجية الدراسة:

من أجل اختيار الفرضيات والإجابة على الإشكالية المطروحة تم استخدام المنهج الوصفي التحليلي من خلال سرد مختلف الجوانب النظرية ، ودراسة حالة المقدمة من طرف بنك القرض الشعبي الجزائري وكالة قصر البخاري -169-.

7-أسباب اختيار الموضوع:

من المبررات التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع مايلي:

- ميولنا الشخصي إلى هذا الموضوع والذي يخص الاقتصاد الإسلامي.
- التعرف على الصيغ المتبعة في المصارف الإسلامية في مجال القطاع العقاري ومساهمتها في ذلك.
- ارتباط موضوع البحث بمجال التخصص (اقتصاد نقدي بنكي).

8-الدراسات السابقة:

من خلال دراستنا للموضوع صيغ المصارف الاسلامية للتمويل العقاري للافراد تم التعرف على الدراسات التي أجريت سابقا والتي ساعدتنا في وضع الاطار النظري وتتمثل في مايلي:

- دراسة الباحثة دفي قرمية المعنونة بـ "**دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات المتحدة**" ورقةبحث مقدمة في مجلة المال والإعمال 2020 من خلالها تم تحديد دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري عينة من مصارف الإسلامية بدولة الإمارات العربية المتحدة خلال فترة 2012_2016 لتحليل تطور حجم التمويل العقاري في المصارف ومساهمته في تحويل القطاع العقاري بالإمارات ، حيث أظهرت النتائج إن هناك دور لصيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري نتيجة تزايد نسبة مساهمة صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بالإمارات بالرغم من قلة المصارف الإسلامية مقارنة بالبنوك التقليدية ، حيث يضم القطاع المصرفي في دولة الإمارات 51 مصرفا منها 23 مصرفا وطنيا و 28 مصرفا أجنبيا ، ومن بين المصارف الوطنية يوجد 5 مصارف إسلامية تنشط على الساحة المصرفية.
- مقال لمنى لطفي بيطار ومنى خالد فرحات بعنوان "**آلية التحويل العقاري في المصارف الإسلامية**" مجلة جامعة دمشق ، هدف المقال إلى تحديد صيغ التمويل

المستخدمة في المصارف الإسلامية ومدى ملائمة تلك الصيغ للتطبيق في مجال القطاع العقاري وتوصلت الدراسة إلى النتائج التالية:

- أهمية نظام التمويل العقاري في حل مشكلة السكن وإتاحة الفرصة للمواطنين لتامين المسكن الملائم بأسعار مناسبة ، والقضاء على السكن العشوائي
- تقدم المصارف التقليدية خدمة التمويل العقاري مقابل حسم من أصل القرض مما تشكل عبئا على أصحاب الدخول المحدودة.
- تقدم المصارف الإسلامية خدمة التمويل العقاري بشروط أكثر تيسيرا وأقل تكلفة.
- تعد صيغ التمويل الإسلامي مناسبة في التطبيق في مجال التمويل العقاري.

9-صعوبات الدراسة:

اعترضنا عدة صعوبات عند قيامنا بهذه الدراسة نذكر منها :

- قلة التعاملات بالصيغ الإسلامية في المجال العقاري حيث يتوجه أغلب طالبي التمويل إلى هذه الصيغ للاقتناء خدمات ومنقولات سواء كانت سلع استهلاكية أو سيارات.
- العدد القليل للبنوك الإسلامية.
- صعوبة الحصول على معلومات التي تخص الملف المدروس كونها من أسرار البنك

10-هيكلة الدراسة:

من أجل الإلمام بالموضوع تم تقسيم الدراسة إلى ثلاث فصول،سنتناول في الفصل الأول بعنوان مدخل إلى البنوك الإسلامية ، حيث تم التطرق في المبحث الأول إلى ماهية البنوك الإسلامية ،مفهومها ، نشأتها ، أنواعها و مبادئها وخصائصها ، أما في المبحث الثاني فتناول أهمية البنوك الإسلامية مواردها و أهدفها.

أما الفصل الثاني والذي جاء تحت عنوان صيغ التمويل العقاري في المصارف الإسلامية فتناول المبحث الأول الإطار النظري للتمويل العقاري ، تعريفه ، أهميته ، أطرافه

وخطواته وصولا للمبحث الثاني صيغ التمويل العقاري الممنوحة في المصارف الإسلامية حيث تم التطرق إلى المشاركة المنتهية بالتمليك ، الإجارة بالتمليك ، والمرابحة للآمر بالشراء.

أما الجانب التطبيقي لهذه الدراسة فقد خصص له فصل مستقل ، تطرق فيه المبحث الأول إلى تقديم عام حول القرض الشعبي الجزائري تعريفه والهيكل التنظيمي له ، ومهام و أهدافه ، وأما في المبحث الثاني فتناول التمويل العقاري بالصيغ الإسلامية في وكالة قصر البخاري –169– مع دراسة ملف تمويل عقار بصيغة المرابحة.

ونختم بحثنا بخاتمة تضم أهم النتائج التي تم الوصول اليها من خلال الفصول السابقة وكذا بعض التوصيات والآفاق.

الفصل الأول:

مدخل الى البنوك الاسلامية

تمهيد:

أثبتت البنوك الإسلامية في العديد من الدول التي تتواجد فيها سواء كانت إسلامية أو غير إسلامية في أعقابالأزمة المالية العالمية الأخير لسنة 2008م أكثر كفاءة وربحية واستقرارا مقارنة بالبنوك التقليدية ، وهذا بالرغم منحداثتها ولذلك اتجهت العديد من دول العالم نحو تقديم خدمات البنوك الإسلامية من خلال النوافذ الإسلامية إلىجانب الخدمات والمنتجات المالية التقليدية التي تقدمها، وذلك للعمل ضمن آليات بعيدة عن الغش والاحتكار و ضمن بيئة القيم والأخلاق ، والأمانة والصدق والشفافية في التعامل، وكذا معالجة الأزمات المالية في اقتصادياتها للمشروعات الخاسرة ، جاءت البنوك الإسلامية كتجربة رائدة وناجحة باعتبارها صناعة مالية راسخة ومتطورة على الصعيدين الدولي والإسلامي ، ولها اتجاهات من أجل تحقيق النمو المصرفي والتنموي والاقتصادي والاجتماعي وهذا رغم قصر عمر هذه التجربة.

فمن خلال هذا الفصل سنتعرف على البنوك الإسلامية ونشأتها وأنواعها ، وكذا خصائصها ، بالإضافة إلى أهمية و أهداف البنوك الإسلامية ومصادرها.

وينقسم هذا الفصل إلى بحثين :

المبحث الأول : ماهية البنوك الإسلامية.

المبحث الثاني: أهمية وأهداف البنوك الإسلامية ومصادره.

المبحث الأول: ماهية البنوك الإسلامية

إن البنوك الإسلامية تمثل حلقة وصل واتصال بين إشباع حاجات المؤسسات وأفراد المجتمع الإسلامي،فهيتعمل على تقديم مجموعة من الخدمات المصرفية متمثلة في حشد الأموال من أصحاب الأموال واستثمارها في التوظيف الإسلامي وللوساطة بينهم وبين أصحاب العجز كالأفراد لتلبية الاحتياجات اليومية، ورغم كل ما واجهته هذهالبنوك الإسلامية من عراقيل وعقبات إلا أنها تخطت الصعوبات وشقت طريقها نحو النجاح.

المطلب الأول: البنوك الإسلامية و مفهومها و نشأتها

الفرع الأول:مفهوم البنوك الإسلامية

هناك عدة مفاهيم للبنوك الإسلامية نذكر منها ما يلي:

1-البنوك الإسلامية مؤسسات نقدية تعمل على جذب الموارد النقدية من أفراد المجتمع و توظيفها توظيفا فعالا ، يكمل توظيفها و نموها وفق قواعد الشريعة الإسلامي وبما يخدم شعوب الأمة على تنمية اقتصاداتها .

البنك الإسلامي هو مؤسسة مصرفية تلتزم بجميع معاملاتها ونشطاتها و إدارتها لجميع أعمالها بالشريعة الإسلامية و مقاصدها و كذلك بأهداف المجتمع الإسلامي داخليا و خارجيا[1]

2- وعرفها الدكتور حسن الرفاعي بأنها : مؤسسة مالية و مصرفية تقوم بالوساطة المالية بين المدخرين و المستثمرين تمارس أعمالها الاستثمارية و الخدماتية في إطار أحكام الشريعة الإسلامية[2]

[1] ميلود جوهري ، دور البنوك الإسلامية في تنمية القطاع العقاري ، جامعة قصدي مرباح ورقلة ، مذكرة ماستر سنة 2018/2017 ص 30.

[2] حسن محمد الرفاعي ، مبادئ العمل المصرفي الإسلامي ملتقى الفقه المصرفي الإسلامي . جامعة منظمة الشارفة ، الإمارات العربية المتحدة ، ص 23.

3- و عرفت كذلك بأنها مؤسسة مالية لتجميع الأموال و توظفيها في نطاق الشريعة الإسلامية، بما يخدم بناء مجتمع التكامل الإسلامي وتحقيق عدالة التوزيع ، ووضع المال في المسار الإسلامي[1].

الفرع الثاني : نشأة البنوك الإسلامية

عندما انتشراستعمال الفائدة الربوية بشكل سريع في جميع الأعمال البنكية و التي يقوم بها البنك الحديث كان من الطبيعي البحث عن بديل للبنك التجاري القائم على الفائدة الربوية لإيجاد بنك يقوم على مبادئ الشريعة الإسلامية .[2]

فكانت أولى المحاولات في آسيا بجملة البنوك بلا فوائد و بلغت المسيرة في شبه القارة الهندية بكتابات متميزة كإسهامات" نجتة الله صديقي " عام 1958 و غيره من الاقتصاديين المسلمين و علماء الشريعة الإسلامية و رجال الأعمال و بمنتصف 1962 أخذت الفكرة طريقها إلى التطبيق على يد أحد رواد الاقتصاد الإسلامي الدكتور احمد النجار لتنتهي مبكرة في منتصف 1967 ، أي بعد أربع سنوات من الممارسة .

كما بدأت المحاولات المالية إلى ظهور بنوك إسلامية و كان أولهما بنك الادخار المحلي بمصر عام 1963،و في مدينة "هيت غمر" ظهر أول بنك إسلامي للتنمية المحلية يقوم بتجميع المدخرات من صغار الفلاحين و العمال في أماكن تواجدهم في الريف، و بمبالغ صغيرة و بواسطة وسائل بسيطة تناسب وعيهم و ثقافتهم ،و لقد لاقت رواجا منقطع النظير بالبنوك التقليدية، حيث تضاعف حجم الادخار خلال أربع سنوات، فارتفع من 40944 إلى 1328375 مدخر مع ذلك فإن هذه التجربة قد خفقت و انتهت لأسباب سياسية، ألا أن

[1] عبد الرزاق رحيم جدي الهبتي ، المصارف الإسلامية بين النظرية و التطبيق ، دار أسامة للنشر ، عمان الأردن 1998، ص 173

[2] كريمة ركيبي غماوي، حفيظة غماوي ، صيغ التمويل في البنوك الإسلامية جامعة آكلي محمد اوالحاج ، بويرة الجزائر ماستر سنة 2015/2014 ص 3

التجربة بعثت من جديد عام 1971 عندما أعلنت تأسيس بنك ناصر الاجتماعي عام 1971، و باشر إعماله مع مطلع عام 1973 و ربما كان هذا أول بنك يطبق المفهوم الإسلامي في مصر، و الذي نص قانون إنشاءه على عدم التعامل بالفوائد أخذوعطاءوانحصر نشاطه في ثلاث مهام :

- التجارة بشراء السلع و بيعها بسعر أقل إلى القطاع الخاص.
- تقديم الخدمات الاجتماعية المتمثلة في القروض الحسنة و صرف النفقات التي حكمت بها المحاكم لمستحقيها من الآباء و الأمهات و الزوجات.
- كانت لتحصيل الزكاة من الراغبين و توزيعها على المستحقين.

ويرى أحمد أمين حسان أن الايطار القانوني لنشأة هذه المصارف يحتم تصنيفها الى ثلاث فئات:

– **الفئة الأولى** :المصارف في الدول التي قامت بتحويل جميع مصارفها إلى النظام الإسلامي: مثل باكستان وإيران.

– **الفئة الثانية:** المصارف في الدول التي أصدرت قوانين تضبط حركة المصارف الإسلامية مغايرة للقوانين التي تضبط حركة المصارف الربوية وخصصت لها أجهزة حكومية تشرف على أعمالها مثل : الأردن ودولة الإمارات العربية المتحدة وتركيا وماليزيا.

– **الفئة الثالثة:** المصارف التي أسست بعقود استثنائية مغايرة لعقود تأسيس المصارف تلك التيتؤسس كما تؤسس الشركات المساهمة بينما أسست هذه الفئة من المصارف الإسلامية بموجب قوانين خاصة استثنائية وكأنها ملزمة بكل ما تلتزم به المصارف الربوية من قوانين

لها في ذلك الإشراف الكامل من قبل المصارف المركزية عليها مثل: مصر، السودان ، الكويت والبحرين[1] .

المطلب الثاني: أنواع البنوك الإسلامية ومبادئها

الفرع الأول: أنواع البنوك الإسلامية:

يمكن تقسيم البنوك إلى عدة أنواع وذلك وفقا لعدة أسس على النحو التالي:

1- وفق النظام الجغرافي :

تم تقسيمها إلى بنوك محلية النشاط وأخرى دولية النشاط فالأولى ذات النوع التي يقتصر نشاطها على الدولة التي تحمل جنسيتها وتمارس فيها نشاطها والثانية التي تتسع دائرة نشاطها وتمد إلى خارج النظام المحلي[2]

2- وفق المجال الوظيفي :

وفق هذا الأساس يمكن التفرقة بين عدة أواع من البنوك الإسلامية وسوف نقوم بتعريف كل واحد بما يلي:

- **بنوك الإسلامية صناعية:** هي التي تخصص في تقديمالتمويل للمشروعات الصناعية.
- **بنوك الإسلامية زراعية:** هي التي يغلب على توظيف اتجاهها للنشاط الزراعي.

[1] عائد فضل الشعراوي ، المصارف الإسلامية ،الطبعة الثانية 1428 / 2007، الدار الجامعية للطباعة و النشر بيروت ص 80.

[2] صابرينة رقابي دور البنوك الإسلامية في تمويل السكن . كلية العلوم الاقتصادية علوم التسيير و علوم التجارية مذكرة الماستر ، تخصص المالية ، البنوك ،جامعة ورقلة 2015 /2016 ،ص 05.

- **بنوك الادخاروالاستثمار الإسلامي:** تعمل على نطاقين : نطاق بنوك الادخار وصناديق الادخار مهمة هذه الصناديق جميع المدخرات من المدخرين بهدف تعبئة الفائض النقدي الموجود لدى الأفراد.

- **بنوك الإسلامية تجارية** : تتخصص في تقديم التمويل للنشاط التجاري وبصفة خاصة تمويل رأس المال العامل للتجارة وفقا للأسس و الأساليب الإسلامية .

- **بنوك التجارة الخارجية** :تعمل على تعظيم وزيادة التبادل التجاري بين الدول ومعالجة الإختلالات الهيكلية التي تعاني منها قطاعات الإنتاج في الدول الإسلامية .

3- وفق لحجم النشاط:

تقسم حسب هذا المعيار إلى ثلاث:

أ_بنوك إسلامية صغيرة الحجم : هي بنوك محدودة النشاط يقتصر نشاطها على الجانب المحلي فقط ،و تعمل على جمع المدخرات، و تقديم التمويل قصير الأجل لبعض المشروعات للأفراد في شكل مرابحات و متاجرات ، و تنقل فائض مواردها إلى البنوك الإسلامية الكبيرة.

ب_بنوك إسلامية متوسطة الحجم : هي بنوك ذات طابع قومي و تكون أكبر حجم في النشاط و اكبر من حيث العملاء و أكثر اتساعا من حيث النطاق الجغرافي، و هي محدودة النشاط بالنسبة للمعاملات الدولية.

ج_ بنوك إسلامية كبيرة الحجم : يطلق عليها البعض بنوك درجة الأولى، و هي من الحجم التي يمكنها من التأثير على السوق النقدي، و لديها من الإمكانيات التي تؤهلها لتوجيه السوق ،و تمتلك بها فروع في أسواق المال و النقد الدولية.

4- وفق للإستراتجية المستخدمة :

يمكن التمييز في هذا المعيار إلى 3 أنواع و هي :

أ_ بنوك إسلامية قائدة و رائدة : تعتمد على إستراتيجية التوسع و التطوير و التجديد، و لها القدرة على الدخول في مجال النشاطات أكثر خطرا و بالتالي الأعلى ربحية.

ب_ بنوك إسلامية مقلدة و تابعة : تعتمد على إستراتيجية التقليد لما ثبت نجاحها لدى البنوك الإسلامية القائدة و الرائدة.

ج_ بنوك إسلامية حذرةاو محدودة النشاط: تعتمد على إستراتيجيةالرشاد المصرفية،وتقوم بتقديم الخدمات الشبكية التي تثبتربحيتها فعلا، و تتسم بالحذر، و عدم إقدامها على تمويل أي نشاط يتحمل مخاطر مرتفعة مهما كانت ربحيتها .

5-وفق للعملاء المتعاملين بالبنك :

يتم تقييم البنوك الإسلامية وفق هذا الأساس إلى نوعين : [1]

أ_ **بنوك إسلامية عادية :** تتعامل مع الأفراد، و تنشأ خصيصا من أجل تقديم خدماتها لهم سواء كانو طبيعيين او معنويين ، و يتم على مستوى العمليات المصرفية الكبيرة او العادية او المحدودة.

ب_ **بنوك إسلامية غير عادية :** تقدم خدماتها للدول العادية ، و هي لا تتعامل مع الأفراد تقدم خدماتها من أجمل تمويل مشاريع التنمية الاقتصادية و الاجتماعية منها للدول الإسلامية، كما يقدم خدماته للبنوك الإسلامية العادية لمساعدتها على مواجهة الأزمات التي قد تواجهها أثناء ممارسة أعمالها.

[1] صابرينة رقابي، المرجع نفسه ص 6

الفرع الثاني: مبادئ البنوك الإسلامية .

البنوك الإسلامية تقوم بدور الوسيط المالي الذي يضبط عملياته في إطار الشريعة الإسلامية إعتمادا على المبادئ التالية : [1]

- عدم التعامل بالربا أخذا و عطاء.
- الالتزام التام بقاعدة " الحلال و الحرام" عند قيامه بأعمالها الاستثمارية حيث يجب تجنب استقبال الموارد المالية إذا كان مصدرها حراما ، كما يجب عليه عدم تمويل الأنشطة الاقتصادية المحرمة.
- الالتزام بالضوابط الشرعية خلال تقديم الخدمات المصرفية كإجراء التحويلات ، تحصيل الأوراق التجارية و شراء وبيع العملات الأجنبية .
- استثمارالأموال في العقود المالية المشروعة و التي تتمثل في عدة باقات و من أهمها:

– باقة البيوع " بيع المرابحة للأمر بالشراء ، بيع السلم، بيع الإسصناع ، البيع و التقسيط.

– باقة الإيجارات الإجارة المعنية ، الإجارة الموصوفة في الذمة و الإجارة المنتهية بالتمليك.

– باقة المشاركات ،مشاركة بتمويل الصفقة ، المشاركة الدائمة ، المشاركة المنتهية بالتمليك و المضاربة.

المطلب الثالث : خصائص البنوك الإسلامية

يمتلك التمويل الإسلامي من الخصائص والسمات ما لايوجد في غيره من أنظمة التمويل الأخرى من أهم تلك الخصائص نجد مايلي :

[1] حسن محمد الرفاعي، مرجع سابق ص24

1-استبعاد التعامل بالفائدة:

أول ما يمتاز به المصرف الإسلامي عن المصارف الأخرى هو إسقاط الفائدة الربوية من كل عملياته وتعتمد هذه المعلم الرئيسي والأول للبنك الإسلامي وبدونها يصبح هذا المصرف كأي بنك ربوي آخر ذلك لأن الإسلام قد حرم الربا بكل أشكاله وشدد العقوبة عليه بل أن الله سبحانه وتعالى لم يعلن الحرب على أحد في القرآن الكريم إلا على آكل الربا حيث قال الله تعالى:" يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُواْ اتَّقُواْ اللّهَ وَذَرُواْ مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِن كُنتُم مُّؤْمِنِين(278) فَإِنْ لَمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْب مِنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ وَإِنْ تُبْتُمْ فَلَكُمْ رُءُوسُ أَمْوَالِكُمْ لا تَظْلِمُونَ وَلا تُظْلَمُونَ(279) " سورة البقرة .

2-توجيه كل جهده نحو استثمار الحلال:

من المعلوم أن البنوك الإسلامية بنوك تنموية بالدرجة الأولى ولما كانت هذه البنوك تقوم على إتباع منهج الله المتمثل بأحكام الشريعة الغراء لذا فإنها وفي جميع أعمالها تكون محكومة بما أحله الله وهذا مايدفعها على استثمار وتمويل المشاريع التي تحقق الخير للبلاد و العباد والتقيد في ذلك بقاعدة الحلال والحرام التي يحددها الإسلام ما يترتب عنها مايلي:

-توجيه الاستثمار وتركيزه في دائرة إنتاج السلع و الخدمات التي تشبع حاجات اليومية للإنسان المسلم.

-تحري أن يقع المنتج سلعة كانت أم خدمة في دائرة الحلال

-تحري أن تكون كل مراحل العملية الإنتاجية (التمويل ، تصنيع، شراء، بيع) ضمن دائرة الحلال.

-تحكيم مبدأ احتياجات المجتمع و مصلحة الجماعة قبل النظر إلى العائد الذي يعود إلى الفرد.[1]

[1] عبد الرزاق رحيم جدي الهبتي، مرجع سابق ،ص، 192

3-ربط التنمية الإقتصادية بالتنمية الإجتماعية

هذا يأتي من ناحية البنوك الإسلامية بين جانبي الإنسان المادي و الروحي، و لا تنفصل في المجتمع الإسلامي الناحية الاجتماعية من الناحية الاقتصادية ، فالإسلام وحدة متكاملة لاتفصل فيه جوانب الحياة المختلفة، والبنك الإسلامي يعد أحد ركائز التنمية الاقتصادية فهو يجمع الزكاة و تتولى مهمة إعادة توزيعها و إيصالها الى مستحقيها من الأصناف الثمانية التي حددها القران الكريم . كما أنه يحاول رفع مستوى المعيشي للمجتمع من خلال سياسته الاستثمارية و يفتح أبواب الرزق امام الجميع ، وذلك من المشاريع و المؤسسات الاقتصادية التابعة لها .

4-تجميع الاموال المعطلة

وذلكبدفعها إلىالمجال الاستثمار من المسلم به ان الكثيرمن الأموال المسلمين في العالم الإسلامي تعد أموال معطلة و السبب يعود :

يعود أن الكثير من أبناءالأمةالإسلامية و بفضل الله يتحرج من استثمارأمواله و تنميتها في البنوك الربوية القائمة لمنافاتها لمبادئ و تعاليم الإسلام، إلا أن قيام المصارف الإسلامية و تمكنها من إثبات جدارتها و نجاحها في استثمار الموال المودعة و تنميتها، قد دفع الكثير من أصحابرؤوس الموال إلى استثمار أموالهم من خلال المشاريع التنموية التي تقوم بها هاته المصارف.

5-تسيير و تنشيط حركة تبادل بين الدول الإسلامية:

وذلك من خلال تعاون هذه البنوك و تبادل الخبرات فيما بينها و تقديم كل منها ما يستطيع تقديمه كل منها للاخر شأنها في ذلك شأن البنوك الربوية التي تسود العالم اليوم، و هي بذلك تجعل الحركة التجارية بين الشعوب الاسلامية تسير نحو التقدم بل تؤدي إلى الاستغناء عن النظام المصرفي القائم و عدم الركون إليه.

6-إحياء نظام الزكاة :

حيث تقوم هذه البنوك و انطلاقا من رسالتها السامية في التوفيق بين الجانبين الروحي و المادي ، لذلك أقامت هذه البنوك صندوقا للزكاة تتولى هي إدارته كما أخذت على عاتقها إيصال هذه الأموال إلى مصادرها المحددة شرعا وهو بذلك يؤدي واجبا إلاهيا فرضه الله على هذه الأمة إضافة إلى الجانب الإقتصادي الذي تؤديه أموال هذه الفريضة إذ قام البنك بإستثمار الفائض من تلك الأموال وتنميتها.

7-القضاء على الاحتكار الذي تفرضه بعض شركات الاستثمار :

تقوم البنوك بالقضاء على الاحتكار الذي تفرضه بعض الشركات المساهمة على أسهها ، و تقوم هذه الشركات و بهدف احتكار أسهمها و عدم السماح للمساهمين جدد بالاشتراك في رأسمالها، فإنها تلجأ إلى إصدار سندات تمكنها من الحصول على رأس مال جديد و بقاء أسهم الشركة محصورة في يد المساهمين فقط ، أما البنوك الإسلامية فإنها لا تصدر سندات لأن فقهاء الشريعة الإسلامية قاموا بتحريمها، بل أنها وبهدف زيادة رأسمالها والتوسع في أعمالها تفتح باب الاكتتاب على أسهمها أمام جميع الراغبين في ذلك.

8-عدم إسهام هذه البنوك وتأثرها المباشر فيما يطرأ على النقد من التضخم :

فالبنوك الربوية حتى في اقتصاد غير إسلامي يقع خارج إطار عمليات السوق المفتوحة، والتي تجري عادة بين البنوك المركزية والتجارية، فمخطط السياسية النقدية في حالة عملهم على زيادة السيولة النقدية يلجئون عادة إلى خفض سعر فائدة إعادة الخصم، وبذلك يدفعون البنوك التجارية الى زيادة عرض النقد في السوق وتغطية طلبات الاستثمار والعكس، وإذا كان هدفهم تقليل حجم السيولة النقدية في السوق ولما كان البنك الإسلامي بالأصل بعيد على العمليات الربوية في علاقات مع البنوك الأخرى بما فيها البنوك المركزية ولكنه مع ذلك فإنه يتأثر وبصورة غير مباشرة بجوانب منها ، لاسيما في ما يخص العلاقات الوحدة النقدية وقوتها الشرائية في الاقتصاد المعني .

المبحث الثاني:أهمية وأهداف البنوك الإسلامية ومصادره

سوف نتطرق من خلال هذا المبحث إلى اهمية البنوك الاسلامية ، والاهداف التي تضمن بقاءها واستمرارية نشاطها والمصادر التي تستمد منها مواردها المالية.

المطلب الأول : أهمية البنوك الإسلامية

دخلت المصارف الإسلامية أسسا للتعامل بين المصرف الإسلامي والمتعامل معه، وتعتمد على المشاركة في الأرباح والخسائر بالإضافة إلى المشاركة في الجهد من قبل المصرف والمتعامل بدلا من أسس التعامل التقليدي القائم على المديونية (المدين/الدائن) ،وتقديم الاموال فقط دون المشاركة في العمل.

كما أوجدت المصارف الإسلامية أنظمة للتعامل الاستثماري في جميع القطاعات الاقتصادية وغيرها من الصيغ، وترجع أهمية وجود المصارف الإسلامية إلى ما يلي:

- ✓ تلبية رغبة المجتمع المسلم في إيجاد قنوات للتعامل المصرفي بعيدا عن استخدام أسعار فائدة.
- ✓ إيجاد مجال لتطبيق فقه المعاملات الشرعية في الأنشطة المصرفية.
- ✓ تعد المصارف الإسلامية التطبيق العملي لأسس اقتصاد الإسلامي[1].

كما أبرزت المصاريف الإسلامية كظاهرة اقتصادية جديدة ميزت الثلث الأخير من القرن العشرين حيث اعتبرت رد فعل حضاري واقتصادي للأمة الإسلامية، وإدراك المسلمين قصور النظام المصرفي الغربي في ملائمة المعتقدات الدينية، إضافة لوعيهم لأهمية استغلال ثرواتهم من قبل مؤسسات مالية تنطلق من عقيدة الأمة وثقافتها، بدل الركن إلىالمصارف والمؤسسات المالية التي تتبنى نظام الغربي القائمة على الفائدة المصرفية ، وبينت الدراسات أن المصارف الإسلامية نجحت في توفيق قنوات تمويلية واستثمارية لم

[1]–الرابطhttps://www.j bank.ly/ar/abootus، تاريخ الاطلاع: 2024/03/14. ساعة الاطلاع: 12سا30د.

يعهدها العمل المصرفي من قبل وعلى أسس ترتكز على مبدأ المشاركة في الأرباح والخسائر وتختلف عن الفائدة الربوية لكن بالرغم من أهميته إلا أنه واجه كثير من التحديات التي تركت أثاراعلى مسيرته والتطور عمله.[1]

المطلب الثاني: أهداف البنوك الإسلامية

إن التزام البنوك الإسلامية بأحكام الشريعة يفرض عليها أن تجري تكاملا واتساقا بين أهدافها من ناحية وأهداف النظام الاقتصادي الإسلامي من ناحية أخرى ولذلك فإن نقطه الإنطلاق في وضع أهداف يسعى لتحقيقها وهي[2]:

1_الهدف التنموي

تساهم البنوك الإسلامية بفعالية في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية والإنسانية ، في إطار المعايير الشرعية وهي عملية تأخذ عدة أبعاد من بينها ما يلي:

- تسعى البنوك الإسلامية إلى إيجاد المناخ المناسب لجذب المال الإسلامي الجماعي.
- تعمل على إعادة توظيف الأرصدة الإسلامية داخل الوطن الإسلامي، وتحقيق اكتفاء الذاتي له السلع والخدمات الإجتماعية.
- تهتم بتنمية الحرفيين، صناعات حرفية وصناعات صغيرة.
- تعمل على توسيع قاعدة العاملين في المجتمع والقضاء على البطالة من خلال التوظيف الفعال لموارد البنك الإسلامي.
- العمل على تأسيس وترويج المشروعات الاستثمارية سواء في الصناعة، الزراعة أو التجارة.

[1] الرابطhttps://www.qsjp.cerist.dz/en/arti، تاريخ الاطلاع: 2024/03/14. ساعة الاطلاع: 12سا30د.

[2] زهية مراد، **دور البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن** ، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية تخصص مالة المؤسسة جامعة المسيلة 2019/2018 ص ص،12،14.

- توظيف الأموال للمشاريع التنموية التي تضاف إلى الناتج القومي وتتيح للمجتمع سلع وخدمات بحاجة إليها وبالشكل الذي يعود عائده على كل من المودع للأموال وللبنك المستثمر وعلى المجتمع.

2_الهدف الاستثماري:

تعمل البنوك الإسلامية على نشر وتنمية وتطوير الوعي الادخاري بين الأفراد، وترشيد سلوكيات الإتفاق، بهدف تعبئة الموارد الفائضة ورؤوس الأموال العاطلة وتوظيفها في مجالات اقتصادية التي تعظم من عائدها، وتحرر معالم الأهداف الاستثمارية للبنك الإسلامي في النواحي التالية:

- تحقيق زيادات متناسبة في معدل النمو الاقتصادي بهدف تحقيق تقدم الأمة الإسلامية.
- تحقيق مستوى توظيفي مرتفع لعوامل الإنتاج المتوفرة والقضاء على البطالة المقنعة.
- ترويج المشروعات الاستثمارية سواء لحساب الغير أو لحساب البنك الإسلامي.
- توفير خدمات والاستشارات الاقتصادية الفنية، المالية، الإدارية.
- تحقيق مستوى مناسب من الاستقرار من أسعار السلع والخدمات وبما يتناسب مع مستوى الدخل ، ومن هنا يكون أحد أهم الأهداف الاستثمارية للبنك تطبيق الأسعار المتوازنة.
- تحقيق العدالة في توزيع الناتج التشغيلي للاستثمار، وبما يساهم في عدالة المدخول بين أصحاب عوامل الإنتاج المشاركة في العملية الإنتاجية

3_الهدف الاجتماعي:

تعمل البنوك عن توظيفها لمواردها إلى الموازنة بين تحقيق الربح الاقتصادي وبين تحقيق الربحية الاجتماعية ويتم ذلك من خلال جانبين هما :

الجانب الأول:

التدقيق في مجالات التوظيف والتأكد من سلامتها وقدرتها على سداد التمويل، وتحقيق عائد مناسب وضمان عدم ضياع المودعين للبنك، وإن كان التوظيف يحقق مجالا حصبا لرفع مستوى العمالة والدخول في المشروعات الممولة.

الجانب الثاني:

يقوم برعاية أبناء المسلمين العجزة، المعوقين، عن طريق الزكاة وإقامة ورعاية المرافق الإسلامية العامة ودور العبادة ،وتوفير سبل التعليم و التدريب ، وتقديم المنح الدراسية، ويستخدم البنك الإسلامي في هذا المجال وسائل أهمها :

- العمل في تطوير ثقة المواطنين بالنظام الاقتصادي الإسلامي.
- إنشاء المستشفيات والمعاهد العلمية الصحية التي تقدم خدماتها مجانا لأبناء الأمة الإسلامية.
- تأكيد جماعية الاجتماعية الإسلامي وفتح مجالات الخير أمام أفراد الأمة الإسلامية.

4_الهدف الارتقائي الإشباعي:

يعمل البنك على الارتقاء بحاجات الأفراد وعلى إشباعها الإشباع السليم من حيث تقديم الخدمات المصرفية، كما يعمل بشكل مستمر على استحداث أدوات مصرفية إسلامية جديدة، سواء في مجالات الموارد والودائع أو توظيف الائتمان والاستثمار، كما تسعى البنوك والمصارف الإسلامية إلى تجويد وإتقان أجهزتها أو فروعها.

5_نشر الثقافة والمعرفة الإسلامية:

إحياء وبعث التراث في المعاملات المالية والتجارية، وذلك من خلال إصدار المجلات والكتيبات، إضافة إلى توفير سبل التعليم والتدريب للفن المصرفي الإسلامي.

6_تحقيق التكامل الاقتصادي بين الدول الإسلامية:

يتم ذلك بقيام الدولة بتنفيذ المشروعات التي تراها مناسبة لتحقيق أهداف الشعب ، ولصالح المجموع العام للسكانبصفة عامة يمكن حصر هذه الأهداف بالشكل التالي:

الشكل 1-1: أهداف البنك الإسلامي



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على ما ذكرناه سابقا من أهداف

المطلب الثالث:مصادرالتمويل في البنوك الإسلامية :

تقوم البنوك بصفة عامة على أساس الوساطة المالية، لا فرق في ذلك إسلامي وغير إسلامي، ذلك لأنها جميعها مؤسسات مالية تقدم خدمات مالية، وبالتالي يمثل الجانب المالي فيها أهم مصادر تسييرها وإدارتها وتقييمها لوظائفها. حيث تقوم بتجميع الوداع وجذب المدخرات كمصادر رئيسية لأموال البنك ، ومن جهة الموارد توظيف هذه الأموال، بالإضافة إلى أموال البنك الخاصة في جهة الاستخدامات، وهنا يكمن الفرق بين البنوك الإسلامية والتقليدية من حيث كيفية استخدام أو استثمار هذه الوقائع والمدمرات، ومن هذا الفرق تتشعب أوجه التباين بين البنوك الإسلامية وغير الإسلامية ، كتمويل البنوك الإسلامية بين مصدرين مصادر أموال داخلية وخارجية.

أولا: مصادر الأموال الداخلية:

تتضمن مايلي:

1_رأس المال:

يعتبر البنك شركة، وفي الغالب شركة مساهمة عامة، ولكل شركة رأس مال محدد هو قيمة الأموال التي يشارك فيها المساهمون في البنك، وقد يكون هؤلاء المساهمين أشخاص طبيعيين أو اعتباريين، ويتمثل رأس المال المدفوع مجموع الأسهم المكتب بها مضروبا في قيمة السهم الاسمية، والسهم الواحد هو أداة مالية تمثل حصة في حق مالي، وهي سند للملكية ولا تمثل مالا محددا في الشركة، فالسهم يمثل حصة في ملكية الأصول الصافية للبنك وليس مالا محددا في حد ذاته بالبنك، ويخضع الحد الأدنى لرأس مال البنك الإسلامي، كما البنوك التقليدية، التشريعات البنك المركزي ومقررات بازل الدولية التي تحدد الحد الأدنى لرأس مال البنك نسبة إلى حجم الودائع لديه.

وفي كل الأحوال لا يمثل رأس المال سوى جزءا يسيرا لا يتعدى 10% من إجمالي مصادر أموال البنكالإسلامي أو الربوي.[1]

2-الاحتياطات:

هي عبارة عن الأرباح التي يتم احتجازها داخليا لإعادة استخدامها بعد ذلك لدعم المركز المالي للبنك ، ومن ثم فهي حق من حقوق الملكية ، مثل رأس المال وتنظيم التشريعات المصرفية و هذا المصدر تطبع له الحدود المناسبة وطرق التصرف والمعالجة، وهو يتسم بالمرونة والقابلية للتعديل حيث يمكن للبنوك الإسلامية الإضافة إليه والخصم منه، وهناك أنواع من الاحتياطات تقوم البنوك بتشكيلها منها ما هو مفروض عليها كالاحتياط القانوني ومنها ما هو بارادتها.[2]

[1] محمد محمود العلجوني ، **البنوك الإسلامية أحكامها و مبدؤها وتطبيقاتها المصرفية** ، الطبعة الأولى ، دار الميسرة للنشر و التوزيع و الطباعة عمان ، 2008 م ، 1429هـ ، ص 174.

[2] خير الدين بنون ، **إشكالية تطبيق صيغ التمويل التشاركي في البنوك الإسلامية** ، برج بوعريريج، 2012 ، ص 23

أ_ الاحتياطي القانوني: هو عبارة عن نسبة معينة من الأرباح يفرضها القانون لتبقى داخل المؤسسة ولا توزع بأي شكل من الأشكال، وتبعا لقانون الدول التي يوجد بها البنك الإسلامي فإن جزء من الأرباح سيحول إلىحساب الاحتياطي القانوني وعادة ما ينص القانون التأسيسي للبنك على مقدار هذه النسبة.

ب_ الاحتياطي الخاص (الاختياري) :وهو احتياطي تشكله البنوك بمحض إرادتها وفقا لنظامها الأساسي بغيةتدعيم مركزها المالي.

ت_ احتياطات أخرى: وإلى جانب الاحتياطات السابقة، تعرض القوانين والأعراف المحاسبة على البنوك بصفة عامة تكوين احتياطي، لمواجهة الديون المشكوك في تحصيلها، كما تلزمها بعد معين تقتطعه لمواجهة أي حائرقد تحدث بالنسبة لهذه الديون، ويختلف هذا الحد، بحسب الدول، والضوابط التي تستعملها في ذلك.

ولحد الاحتياطات في البنوك الإسلامية مشروعيتها في وجوب الحفاظ على رأس المال كاملا وتعويضه في حالة الخسارة من الأرباح التحرة، ومعروف أيضا في الفقه الإسلامي أنه لا ربح بعد سلامة رأس المال، ولهذا قرر الفقهاء أن الربح وقاية لرأس المال وأنه جابر له من الخسران الذي قد يلحق به والاحتياطات حق للمساهمين اقتطاعه من أرباح، وليس من صافي الأرباح المتولدة من (المضارب) فإنه يجب الموارد الموظفة ككل والتي يدخل فيها أموال المودعين.

3_ الأرباح المحتجزة:

هي تلك الأرباح الفائضة أو المتبقية بعد إجراء عملية التوزيع، وهي أيضا حق من حقوق الملكية، أي تخص المساهمين، ومن ثم فلا يجب اقتطاعها إلا مما يخص المساهمين حيث تلجأ الإدارة في البنك الإسلامي أحيانا إلى احتجاز جزء من أرباحها وترحيلها إلى أعوام قادمة يطلق عليها الأرباح المرحلة أو الأرباح غير الموزعة، وهذه الأرباح يتم احتجازها داخليا لإعادة استخدامها بعد.

ثانيا: مصادر الأموال الخارجية [1] :

وتتمثل في الودائع بمختلف أشكالها وأنواعها، حيث تعتبر المصدر الرئيسي للبنك لذلك ينبغي معرفة معنى الوديعة،فالوديعة في اللغة مأخوذة من السكون، يقال: ودع الشيء بدع إذا سكن فكانها ساكنة عند المودع ، وقيل: مأخوذة من الدعة وهي خفض العيش لأنها غير مبتدلة بالانتفاع وفي الشرع: العين التي يضعها مالكها عند آخر ليحفظها وهي مشروعة إجماعا.

الوديعة تعتبر في المصارف الإسلامية عقد أمانة وذلك وفقا لما جاء في الآية 58 من سورة النساء" إن الله يأمركم أن تؤدوا الأمانات إلى أهلها،وإذا حكمتم بين الناس أن تحكموا بالعدل".

يلاحظ أن المصروف غير ملزم برد عين الوديعة بل ملتزم برد مثلها لذا لا يعتبر مودعها لديه بالمعنى الفقهي ويترتب على ذلك أن المصرف يملك نقود الوديعة وبالتالي لها حق التصرف فيها ولا يساءل حنانيا تحت مواد حيانة الأمانة أو التملك الجنائي ويده عليها بد ضمان إذا هلكت بأي سبب يدفع مثلها، والوديعة هذا المعنى تختلف عن الأمانات التي يحفظها المصرف في حراك كحارس لها وهذه. الودائع بالمعنى اللغوي والقانوني والشرعي ويد البنك يد أمانة لا بد ضمان ،أما أنواعها فهي:

1- الحسابات الجارية:

ودائع تحت الطلب وتعتبر عقد قرض وأن عوائق هذا الحساب تضاف إلى عوائد المساهمين وليس للمودعين حصة فيها حيث أن البنك ضامن لهذه الأموال وتقع مخاطر استثمار هذه الأموال على المصرف وليس على المودع طبقا لقاعدة الخراج بالضمان مع اعتبار أنها أمانات لدى المصرف الإسلامي وتعق للمودع الإبداع والسحب على هذا

[1] صادق راشد الشمري ، مرجع سابق ، ص 196.

الحساب بدون أي قيود ،وإن هذا الحساب لا يستحق أي نصيب في أرباح الاستثمار، وتتكون من الأموال التي يعهد بها الأفراد أو الهيئات إلى المصرف على أن يقوم بردها أو برد مبلغ يساوي لها عند طلب المودع، كما تنتقل ملكيتها من شخص الآخر عن طريق السحب عليها باستعمال الشبكات ولا تستلم هذه الحسابات أية عوائد كما تستخدم من قبل الزبون كوسيلة المعاملة والمدفوعات والسيولة،

إن البنك لا يستطيع أن يقوم بتوظيف هذه الودائع في فروض طويلة الأجل، بإمكان المصرف أن يقوم بتقسيم هذه الودائع إلى ثلاث أقسام :

- قسم يحتفظ به على شكل نقدية في الصندوق لضمان تلبية طلبات في حالة قيام السحب منها وكذلك منتغطية طلبات المودعين للودائع الثابتة (الاستثمارية) في الآجال المحددة لسحبها.
- قسم يقوم بتوظيفه عن طريق المضاربة مع مستثمر (مضارب)، ويحتل عندها للمصرف مركز المضارب ولا يكون مجرد وسيط حيث تتكون الأرباح المتحققة عن طريق هذه الآلية من حق المساهمين وليس من حق أصحاب الودائع نظرا لأن البنك ضامن ترد هذه الودائع ولا يتحمل المتعامل أي مخاطر نتيجة تشغيل أو توظيف هذه المبالغ.
- أما القسم الأخير منها فيقوم المصرف بتقديم قروض منها لعملائه وتقديم التسهيلات لا على أساس المضاربة والمشاركة في الأرباح والخسائر، وإنما لتقديم المساعدة الطارئة عند الضرورة قرض حسن.

2- وديعة الاستثمار (الوديعة الثابتة):

وهي أموال يتم إيداعها من قبل الزبائن لدى المصرف بغرض الحصول على عوائد مع معرفة الزبون الكاملة بأنها ستستثمر في مجالات تتحمل مخاطر معينة أي يقوم المصرف باستثمار تلك الأموال وفقا للقاعدة الشرعية. الغنم بالغرم أي ربحا وخسارة، وتكون

على شكل وديعة لغرض مضاربة المصرف بهما وحسب أحكام الشريعة ، كما لا يكون هناك عائد محدد وأن العائد سيتحدد على ضوء استخدام هذه الأموال ، كما لا تكون هناك ضمانة لهذه الأموال من قبل البنك الإسلامي إلا في حالات حدوث حسارة إلا إذا كانت ناتجة منقصور او تعدي من جانب البنك .

تعتبر مصادر هذه الودائع أهم مصدر يمكن الاستعانة به في الاستثمار والتوظيف حيث ستأخذ ودائع الاستثمار هذه صورة عقد مضاربة بين المودعين والمصرف وسيقوم بتوظيفها مقابل نسبة من الربح تحصل عليها. كما سيتم تحديد هذه النسبة مقدما في العقد وهي حصة شائعة ومعروفة من الربح غير محددة بمبلغ. هذه النسبة عائد للعمل للمصرف كمضارب في الأموال وتنقسم إلى:

إيداع بتفويض المصرف في استثمار المبلغ المودع بهذه الطريقة في أي مشروع من مشروعات البنك (محلها أو خارجيا) وتكون آجاله بين ثلاثة أشهر إلى سنتين، وتكون المدة أيضا قابلة للتحديد وهنا العقد يسمى (عقد مضاربة مطلق) حيث لا يجوز للمودع أن يقوم بسحب أي مبلغ إلا بعد انقضاء المدة المحددة للوديعة وعند قيام المودع بسحب جزء من الوديعة فسيفقد العائد عن الجزء المسحوب من الوديعة .

الإيداع بدون تفويض المصرف، أي أن يقوم المودع باختيار أحد المشروعات الخاصة بالمصرف ويستثمر فيه أمواله كما له الخيار أن يحدد مدة الوديعة أولا يحددها وفي كلا النوعين والمقيدة والمطلقة) سيقوم البنك بتحديد نسبة الربح مقدما في عقد المضاربة وإلا فسد العقد الجهالة الربح. وقد أشار بعض الكتاب بضرورة أن يلتزم المودع التزام شرعي بإبقاء مبلغ الوديعة مدة لا تقل عن ستة أشهر تحت تصرف البنك.

3- ودائع التوفير (الادخارية):

تعتبر هذه الودائع مصدر من مصادر التمويل الخارجي للبنك وتلتقي مع الوديعة الجارية، بإمكان السحب منها ما شاء المودع وتلتقي مع الوديعة الاستثمارية في إمكان أن

تدخل في مجال المصارية، وهناك آليات متعددة يمكن أن يتفاوض المصرف مع الزبائن باستخدام هذه الودائع، أما عن طريق حساب الادخار مع التفويض بالاستثمار حيث يستحق المودع نصيبا من الربح ويحسب العائد الربح أو الخسارة على أقل رصيد شهري، كما يحق لصاحب الوديعة الإيداع والسحب متى شاء وتتمتع هذه الحسابات على العائد المتغير، حيث يتحدد الموجه ما نتجه مجالات التوظيف أو حساب الادخار دون التفويض بالاستثمار، وعندها لا يحل لصاحب الوديعة ربح ويكون حكمه حكما لحساب الجاري ، وهناك آلية المصرف بالتفاوض مع الزبون عند قيامه بتحديد المبلغ المسحوب من الوديعة مقدما ولا يستحق بها والباقي يستحق الأرباح وهكذا سيحصل المودع على فرصة السحب متى أراد خلق الوديعة (الاستثمارية) وفي مقابل ذلك لا تدخل وديعة التوفير أو الادخار كلها في مجال الاستثمار والمضاربة بل يقتطعجزء محدد منها وفقا لما تقدم، بينما تدخل الوديعة الاستثمارية كلها في محال الاستثمار والمضاربة.

4-صكوك الاستثمار :

باعتبار أحد مصادر أموال المصرف وتعد تطبيقا لصيغة عقد المضاربة حيث تكون الأموال من أصحاب الصكوك ويقوم المصرف بالعمل، وبإمكان المصرف أن يعدد نوعية الصكوك مطلقة أو مقيدة والحكم وفق قاعدة الغنم بالغرم لتوزيع أرباح هذه الصكوك وهي على أشكال:

أ_ صكوك الاستثمار : تكون مخصصة لمشروع محددويحكم هذه الصكوك عقد المضاربة مقيد، لكون البنك سيقوم باختبار أحد المشروعات التي يرغب بتمويلها، ثم يقوم بدوره بإصدار صكوك الاستثمار لهذا المشروع ويطرحها للاكتساب العام، كما سيتم تحديد مدة للصك حسب المدة المقدرة لإنجاز المشروع بصكوك استثمار، يقوم المصرف بتخصيصها لنشاط معين تكون هذه المصوك محكمة بعقد المضاربة المقيدة ، حيث سيقوم المصرف باختيار أحد الأنشطة سواء كانت زراعية تجارية صناعية عقارية، فندقية سياحية، ثم يقوم

بإصدار مثل هذه الصكوك ويطرحها للاكتتاب العام، ويتم تحديد المدة بين 3 سنوات أو 5 سنوات وذلك حسب نوع النشاط وأيضا يتم توزيع جزء من العائد تحت الحساب أسوة بالحساب السابق ويحمل المصرف أيضا على جزء من الأرباح مقابل الإدارة وتحدد مسبته مقدما في الصك. صك استثمار عام ومتحكم هذا الصك عقد مضاربة مطلقة يقوم المصرف بإصدار هذه الصكوك للاكتتاب العام، وتوزع بنفس ضوابط التوزيع السابقة بالنسبة لجزء من الأرباح، كما يتحقق للمصرف جزء من الأرباح مقابل الإدارة تحدد نسبته مقدما في الصك.

ودائع المؤسسات المالية الإسلامية ومستحقات المصارف العاملة:

قد تقوم بعض المصارف الإسلامية بتمويل قسم من الفوائض النقدية لديها إلى المصرف أما في صورة ودائع استثمار نأخذ عنها عوائد أو في صورة ودائع جارية لا تتحقق عنها عوائد وذلك لتسوية بعض المعاملات بينها.

ب-شهادات إيداع: باعتبارها مصدر من مصادر الأموال متوسط الأجل التي يطمح المصرف بتشجيع التعامل حيث سيقوم بإصدار تلك الشهادات بفئات مختلفة تناسب مختلف شرائح المجتمع العراقي وتحفيز الأفراد على اقتنائها كما سيقوم بتحديد مدة الشهادة من 6 أشهر إلى 5 سنوات.

5-وحدات الثقة :

وتعد هذه الخدمة من الخدمات الصيرفة المهمة حديثة النشأة، والتي لها مجالا استثماريا مهما، وسيتم خلالها جمع المدخرات من الجمهور بصيغة خدمات غير إبداعية يتم توظيفها في مجالات أسواق الأوراق المالية، وتعتبر قناة استثمارية كما يستخدم في سوق الأوراق المالية وتحقيق المنفعة لأصحابها وللمصرف والمجتمع، كما يقوم المصرف بأخذ نسبة محددة من الربح هذا المجال، وعادة ما الحديد جهة القزم بإدارة مثل هذاالنشاط.[1]

[1] خير الدين بنون ، مرجع سابق ، ص 26.

خلاصة:

حاولنا في هذا الفصل تحديد الإطار النظري للبنوك الإسلامية من أجل الفهم الصحيح لكل المصطلحات و المفاهيم المتعلقة بها و الذي من خلاله توصلنا إلى أن:

البنوك الإسلامية هي مؤسسات تتقيد في وظائفها بقواعد الشريعة الإسلامية في المعاملات المالية و المدنية و لها عدة خصائص منها عدم التعامل بالربا ، ارتباطها بالعقيدة الإسلامية، تجميع الموارد و تقسيم مواردها المالية و لها عدة أهداف اجتماعية منها تحقيق العدالة الاجتماعية و توزيع الدخل و استخدام الزكاة و الضرائب ، كما لها أهداف مالية تتمثل في توفير السيولة و الربحية و تجميع الفرائض المالية .

الفصل الثاني:

صيغ التمويل العقاري في المصارف الإسلامية

تمهيد:

تعتبر الصيغ الإسلامية في التمويل العقاري أسلوبا متبعا في البنوك الإسلامية لتوفير حلول مالية متوافقة مع الشريعة الإسلامية للأفراد الراغبين في امتلاك العقارات بطرق شرعية وعادلة، وتتميز هذه الصيغ الإسلامية كبديل عن الصيغ الوضعية التي تتضمن شبهات الربا والغرر والجهالة، مما يساهم في تعزيز التنمية الاقتصادية المستدامة في المجتمعات الإسلامية.

وتم تقسيم الفصل الثاني إلى:

المبحث الأول: الإطار النظري للتمويل العقاري.

المبحث الثاني: صيغ التمويل العقاري في المصارف الإسلامية.

المبحث الأول : الإطار النظري للتمويل العقاري

التمويل العقاري غاية يسعى إليها ذوي الدخول المنخفضة لتحقيق حلم اقتناء مسكن يؤويهم ، من جهة أخرى غاية للمؤسسات لتحقيق الربح المنشود و غاية الدولة في تحقيق الاقتصاد و من هنا ظهرت أهمية التمويل العقاري في المجتمع ، لذلك لابد من التطرق إلى تعريف التمويل العقاري و أهميته و خصائصه.

المطلب الأول : تعريف التمويل العقاري

للتمويل العقاري عدة تعريفات نذكر منها :

التمويل العقاري هو عبارة عن تمويل شراء عقار ، أو حق انتفاع عليه للسكن ، أو لممارسة مهنة أو حرفة أو التمويل لشراء حصص في الشركة في مجال تلك العقارات أو اكتساب حق انتفاع عليها، أو التمويل لتشييد بناء أو ترميمه ، أو تحسينه أو صيانته و كذلك شراء أرض بغرض البناء عليها.[1]

و يعرف التمويل العقاري بأنه :" النشاط الذي تباشره المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة بهدف منح الائتمان في مجال إنشاء أو تملك أو تجهيز أو صيانة أو إصلاح المساكن ، أو القيام بأعمال البناء و العقارات مخصصة لتملكها من قبل الأفراد، أو منح قروض للشركات العاملة في مجال المساكن ذات الإيجارات المعتدلة[2]

كما ذهب بعضهم إلى أن التمويل العقاري هو اتفاق من نوع خاص بين أطراف ثلاثة و بمقتضى هذا الاتفاق يلتزم الممول بأن يضع تحت تصرف المستثمر (المقترض) مبلغا من

[1] هشام محمد القاضي،التمويل العقاري، دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، دارالفكر الجامعي،الإسكندرية 2011،ص21.

[2] ثروت عبد المجيد ، اتفاق التمويل العقاري ، دراسة الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، مصر، 2002 ، ص 10.

المال للوفاء بالالتزامات الناشئة عن عملية قانونية تتعلق بعقار و ذلك إلى المستفيد بالقيام بكافة الأعمال القانونية اللازمة لضمان حقوق الممول[1] .

و يقصد به بصفة عامة ، حاجة الأفراد أو الشركات أو المؤسسات و غيرها 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 عائد للجهة الممولة[2].

كما يعرف التمويل العقاري في الفقه الإسلامي بأنه " إمداد الراغب في الحصول على العقار السكني أو الخدمي ، أو بنائه أو ترميمه أو تحسينه بالمال اللازم لذلك عن طريق إحدى وسائل التمويل الإسلامية ، وفقا للأحكام و الضوابط الشرعية[3].

المطلب الثاني: أهمية التمويل العقاري:

تستمد أهمية التمويل العقاري من موضوعه و ما يتعلق به، و هو العقار و الاستثمارات العقارية و هي من أهم الوسائل المؤدية إلى رفع مستوى المعيشة، لأنها تتعلق بأهم موارد الثروة و أكثرها ثباتا على الإطلاق و هي الأرض يمكن تلخيصها فيما يأتي:[4]

- يساهم التمويل العقاري في معالجة الركود الاقتصادي في معالجة الركود الحقيقي في السوق العقاري و يدفعه باتجاهات ايجابية من خلال زيادة المقدرة المالية لطالبي الوحدات العقارية و بالتالي خلق الطلب الفعال في السوق العقاري مما يزيد في نشاطه و ضبط إيقاعاته.

---

[1] أيمن سعد سليم، مشكلات اتفاق التمويل العقاري، دار النهضة العربية، القاهرة، 2005، ص24.

[2] حسين شحاتة ، صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية ، بحث منشور موقع جامع الكتب الإسلامية الإلكتروني ،ص02 www.ketabonline.com. يوم الاطلاع 04/03/2024 على الساعة 23:00 ليلا.

[3] هشام محمد القاضي ، مرجع سبق ذكره ، ص 62.

[4] علاء حسين علي ، التمويل العقاري ضوابط تنفيذه في التعاملات الشرعية ، دراسة فقهية ، مجلة التعمير و البناء ، المجلد 01 ، عدد 04 ، ديسمبر 2017 ، ص ص، 09 ،10.

- يساهم التمويل العقاري في تدبير التمويل لمحدودي الدخل للحصول على السكن فكثير من الناس لا يكون في بمقدورهم دفع الثمن تدريجيا في صورة أقساط بما يتفق و ظروفهم المادية و هذا دون شك سيلعب دورا بارزا في معالجة أزمة السكن التي تعاني منها المجتمعات لا سيما النامية منها، مما يجعل هذا الاتفاق ملائما و ظروف المجتمع و احتياجاته.

يساهم التمويل العقاري في تنشيط الإقتصاد الوطني و ذلك عن طريق:

- توفير السيولة النقدية لشركات بناء العقارات أو لبائعيها .
- دعم الائتمان أو التمويل للمشتري.
- تنشيط المهن المرتبطة بالسوق العقاري وخلق 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 الملاحظة أنه لا مجال للتخوف من إفلاس المشترين (المستثمرين) أو ضعف قدرتهم على تسديد ما بذممهم 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 تضع الممولين حق التنفيذ على العقارات الممولة في حالة عجز المستثمرين عن الدفع.
- يساعد على تنمية الوعي الادخاري في المجتمع، حيث يساهم هذا النوع من التمويل العقاري في توجيه الأسر وأصحاب الأموال القليلة نحو الادخار، والبعد الانفاق الاستهلاكي وتوجيه هذه الأموال نحو الاستثمار في القطاع العقاري حيث إنه استثمار مضمون وآمن.

المساعدة في تحقيق التنمية الاقتصادية للدولة عن طريق :

- توفير فرص متعددة و متنوعة لأعداد كبيرة من الحرفيين و غيرهم في مجالات النشاط المختلفة ، مما يؤدي إلى تقليل معدلات البطالة.
- يساعد الدولة على مواجهة ظاهرة سكنات العشوائية.
- يساعد التمويل العقاري على الاستقرار الاقتصادي و الاجتماعي و الأمن للفرد و المجتمع ، لأنه يساعد الفرد عل تملك مسكنه ، و تملك المسكن علامة من علامات الاستقرار و الأمان للفرد و المجتمع حيث يقضي على الحقد بين الطبقات و الانحلال الأخلاقي الناشئ عن السكن العشوائي و يقضي على تكوينات البؤر الإرهابية فإذا حدث كل هذا الاستقرار فإن ذلك سوف يسهم في جذب المزيد من الاستثمارات العاملة في هذا القطاع العقاري.[1]

المطلب الثالث : أطراف وخطوات التمويل العقاري:

الفرع الأول: أطراف التمويل العقاري:

هناك طرفان رئيسيان في اتفاق التمويل العقاري هما الممول و المستثمر و تنظم إليها أطراف أخرى .

أولا : الهيئات المانحة للتمويل العقاري :

الهيئة الممولة في التمويل العقاري هي الجهة التي تقدم التمويل، سواء كانت شركة تمويل عقاري أو بنك أو بنك يمارس نشاط التمويل العقاري ، أو غير ذلك في الجهات التي رخص لها القانون بدور الممول، أي أن الممول في التمويل العقاري هو الشخص الذي يضع تحت يد المستثمر (المقترض) مبلغا ماليا معينا لسداد التزاماته من عملية قانونية تدخل في نطاق تطبيق التمويل العقاري ، كما لا تسمح نصوص التمويل العقاري بأن يكون الممول

[1] بلطرش زهور ، التمويل العقاري و دوره في الحد من أزمة السكن بالجزائر، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات الحصول على شهادة دكتوراه الطور الثالث ، العلوم الإقتصادية ، تخصص نقود بنوك ، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة المدية ، الجزائر ، 2020-2021 ، ص 13.

شخصا طبيعيا ، بل يجب أن يكون في صورة مؤسسة مالية لها شخصية اعتبارية وفي مايلي الجهات التي يسمح لها بممارسة نشاط التمويل العقاري :[1]

الشخصية الاعتبارية العامة :

و التي يدخل في نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها، و يعرف الشخص الاعتباري بأنه كل مجموعة من الأشخاص و الأموال بهدف تكوينها إلى تحقيق غرض معين و يمنحها الشخصية القانونية لتمكينها من تحقيق هذا الغرض ، ومن الأشخاص الاعتبارية نجد الدولة و كذلك المديريات و المصالح و غيرها من المؤسسات العامة التي يمنحها القانون الشخصية الاعتبارية كصناديق السكن و شركات التأمين و صناديق الضمان نشاط التمويل العقاري.

شركات التمويل العقاري:

شركات التمويل العقاري هي مؤسسات مالية استخدمها قانون التمويل العقاري إلى جانب الجهات الأخرى العاملة في هذا المجال و تعتمد شركات التمويل العقاري أساسا على القروض التي تتحصل عليها من مؤسسات أخرى و هي بذلك تقوم بدور الوسيط بين مصادر التمويل العقاري و راغبي الاقتراض . ومن أهم شركات التمويل العقاري للحصول على الأموال إصدار الأوراق المالية طويلة الأجل.

البنوك المسجلة لدى البنك المركزي:

تعتبر البنوك من أهم المؤسسات المالية التي تقوم بممارسة التمويل بصفة عامة و لها دور هام في التمويل العقاري، و نجد ثلاثة أنواع من البنوك العاملة في مجال التمويل العقاري ، و هي البنوك العقارية و بنوك الاستثمار.

[1] أيمن سعد سليم، مشكلات اتفاق التمويل العقاري، دار النهضة العربية، القاهرة، 2005، ص30.

ثانيا : المستثمر طالب التمويل:

المستثمر هو الشخص الذي يحصل على القرض العقاري ، وذلك لسداد التزاماته اتجاه المستفيد و عليه فطالب التمويل أو المستثمر أو المقترض أو المشتري هو الطرف الذي يلجأ إلى جهة التمويل العقاري للحصول على قرض و تمويل عقاري و يمكن أن يأخذ إحدى الصور التالية:

- أن يكون شخصا راغبا في شراء وحدة سكنية لسكنه الخاص.
- أن يكون المشتري يلجأ إلى جهة التمويل العقاري لشراء وحدة عقارية له ثم يقوم ببيعها لمشتري آخر بموافقة الممول العقاري.
- أن يكون شخصا لديه أرض يرغب في بناءها ثم يقوم ببيعها للغير بنظام التمليك أو التقسيط[1].

ثالثا : أطراف أخرى:

تدخل أطراف أخرى في اتفاقية التمويل العقاري بمناسبة إبرامه أو بمناسبة تنفيذه ، فيلقى الاتفاق على علاقتهم بالتزامات أو يقرر لهم حقوقهم في مواجهة الأطراف الأخرى.[2]

في حالة شراء عقار قائم:

يكون بموجب اتفاق تمويلي بين الممول و المشتري باعتباره المستثمر و بائع العقار، حيث يلتزم البائع بجوالة حقوقه أقساط الثمن إلى الممول بالشروط التي يتفقان عليها.

بمعنى أن الممول يوفي للبائع بالثمن و يحل محله في حقوقه ، كما يلتزم البائع بتسجيل العقار باسم المشتري خاليا من أي حقوق عينية، فإذا كان التمويل لغرض يملكه و

[1] أيمن سعد سليم،مرجع سابق ،ص30.

[2] هشام محمد القاضي ، مرجع سابق، ص 123.

يكون ذلك بموجب اتفاق بين المستثمر و بين الممول و بين طرف آخر يكون له شأن في هذا الاتفاق ، و عليه يحبذ تدخل البائع كطرف ثالث في التمويل العقاري .

صندوق ضمان و دعم نشاط التمويل العقاري:

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

شركات التأمين:

قد تجد نفسها ملزمة بسداد التأمين إلى الممول في حالة وفاة المستثمر أو بثبوت عجزه الكلي أو الجزئي أو بنسبة لا تقل عن 50 بامائة ، و بثبات هذا الالتزام بناءا على شرط في اتفاق التمويل العقاري بمقتضاه يلتزم بالتأمين لصالح الممول بقيمة حقوقه لدى إحدى شركات التأمين ضد مخاطر عدم الوفاء ، أو بسبب الوفاة المستثمر و 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 ، و يوضح طلبه للحصول على تمويل في حدود 70 بالمائة مثلا من قيمة العقار على أن يقوم بسداد 30 بالمائة من قيمة العقار مثلا فور التعاقد، و أن يتعهد بسداد التمويل العقاري الذي تم إعداده بواسطة الهيئة العامة للتمويل

العقاري ، و عندما تستلم مؤسسات التمويل العقاري طلب العميل تبدأ فورا بالقيام بالمسؤوليات التالية تمهيدا للتعامل معه و هي تستند إلى ثلاث آليات.[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 و الهيئات المختلفة.

التسجيل العقاري:

إن العقار المطلوب تمويله يجب أن يكون مسجلا بالشهر العقاري حتى يتمكن من القيام باجراءات الرهن العقاري .

التغطية التأمينية :

تقوم شركات التمويل العقاري بإنشاء قروض الرهن العقاري يكون أصل الوحدة التي تم رهنها هي الضمان لهذه النوعية من القروض

المبحث الثاني: صيغ التمويل العقاري الممنوحة في المصارف الإسلامية:

أصبحت أدوات التمويل الإسلامي في الوقت الحالي أكثر قدرة و جاهزية للتعامل بكفاءة مع تحديات السوق العقاري و تعقيداته و تطوراته المتسارعة ، وكما هو معلوم يحتاج القطاع العقاري إلى رفع مستوى المنافسة و إنشاء المزيد من فترات التمويل الإسلامية ، إلى جانب المصارف التقليدية و الاسلامية ، و من شأن ذلك أن يصب في مصلحة طالبي التمويل و تسهيل عملية الحصول على التمويل المطلوب، فيما يساهم التمويل العقاري الاسلامي في دعم موجة الإنعاش الحالية لدى القطاع العقاري ، لذلك سنتناول في هذا المبحث عن الصيغ المناسبة لتمويل القطاع العقاري و التي يمكن أن يستفيد منها طالبي

[1] فريد راغب النجار ، الاستثمار و التمويل و الرهن العقاري الاقتصاديات المخاطر ، إعادة الهيكلة، الدار الجامعية ، الاسكندرية ،مصر ، 2009 ، ص 108.

التمويل العقاري و التي يمكن أن يستفيد منها طالبي التمويل العقاري تحت مظلة المصارف الإسلامية.

المطلب الأول: صيغة التمويل العقاري بالمشاركة المنتهية بالتمليك:

أولا: تعريفه:

يمكن استخدام صيغة المشاركة في مجال التمويل العقاري ، ونفضل استخدام صيغة المشاركة المنتهية بالتمليك ، حيث يدخل المصرف في مشروع شراكة مع العميل لشراء العقار، و يؤجر حصته للعميل ، و يستلم منه القيمة التأجيرية المتفق عليها ، و يشتري العميل دوريا النسبة المتفق عليها مسبقا من حصة المصرف في العقار و بعد مدة تنتقل ملكية العقار بالكامل إلى العميل [1].

ثانيا : خطواته:تمر المشاركة المنتهية بالتمليك بعدد من المراحل المختلفة و بشكل عام كمايلي [2]:

أ-خطوات التأسيس : ويتم في مايلي:

يتقدم العميل بطلب للمصرف الإسلامي لمشاركته في مشروع مشاركة متناقصة و يرفق معه دراسة جدوى اقتصادية لهذا المشروع ، و الوثائق اللازمة كسند ملكية أرض أو ما شابه ذلك.

يقوم المصرف بدراسة المشروع و التحقق من جدوى نفعه بدراسة الأمور التالية:

- عدم احتوائه على التجارة أو العمل بما هو محرم، أو يتنافى مع تعاليم الإسلام .

[1] منى لطفي بيطار ، منحى خالد فرحات ، آلية التمويل العقاري الإسلامية ، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية و القانونية ، المجلد 25 ،العدد 02 ، 2009، ص 11.

[2] إسماعيل شندي ، المشاركة المتناقصة (المنتهية بالتمليك) في العمل المصرفي ، تأصيل و ضبط مؤتمر الاقتصاد الإسلامي و أعمال البنوك – جامعة الخليل – فلسطين 2009 ص 11 .

- الجدوى الاقتصادية الفنية لضمان أن يعود المشروع على المصرف بربع مادي .
- يتأكد المصرف من صلاحية المشروع.
- ينظر المصرف في كفاءة العميل المتقدم و مقدرته المادية ، و الإدارية و يتأكد من أمانته و مدى قدرته على الوفاء بالتزاماته.
- إذا أصدر المصرف موافقته على الدخول في هذا المشروع ممولا بصيغة المشاركة فيعقد الاتفاق مع الشريك و يبدأ مرحلة التنفيذ العملي.

ب – مرحلة التنفيذ العملي: ويتم الاتفاق على مايلي:

- قيمة التمويل التي سوف يقدمها المصرف، تمويل كامل أو يقوم بتمويل جزء منه .
- في حالة التمويل العقاري، يأخذ المصرف من العميل الضمانات المطلوبة، كرهن عقاري لصالح المصرف.
- يكون المصرف هو مالك للمشروع و له حرية اتخاذ القرار في أي تغيير خارج موضوع الاتفاق، ويمكن أن يستأنس برأي الشريك.
- يتم إجراء الأمور الإدارية المطلوبة للشروع مثل توقيع العقد بعد صياغته و فتح حساب خاص بالشركة.[1]
- بالنسبة لتوزيع الأرباح فقد يقسم الربح إلى ثلاث أقسام بنسب متفق عليها ، نسبة للمصرف كعائد تمويل و نسبة للشريك الآخر كعائد لما دفعه و ما يقوم به من عمل و نسبة لسداد تمويل المصرف أو لشراء حصة المصرف من المشروع.
- يتم الاتفاق على تحمل الخسارة من قبل الطرفين كل حسب مقدار نصيبه من رأس المال.

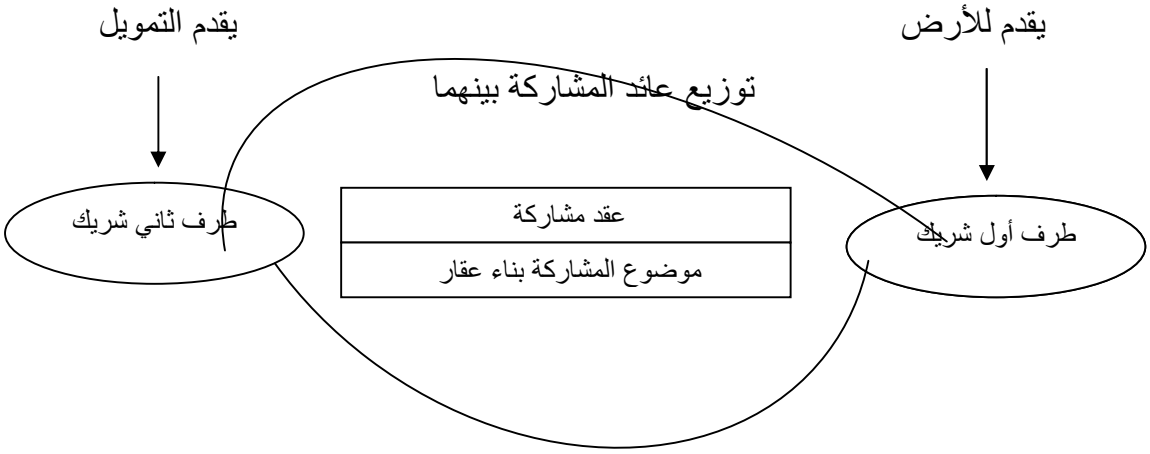
[1] . إسماعيل شندي، مرجع سابق ص ص.11 .12 .

ت- مرحلة التخارج و إنهاء الشراكة:

و هي المرحلة التي يتم فيها انتقال ملكية المشروع إلى شريك المصرف الذي بدأ بعميل فشريك و في النهاية إلى مالك المشروع و ذلك بخروج المصرف من الشركة بعد أن باع حصته لشريكه، و استرد رأس المال الذي مول به المشروع، و خرج ببعض الربح.[1]

و يكون التصوير البياني لهذا العقد على النحو التالي : [2]

الشكل2-1:صيغة التمويل العقاري بالمشاركة المنتهية التمليك



المصدر : حسين شحاتة ، صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية (الجائز و المنهي عنها) ، مصر القاهرة 2007 ص 05

[1] اسماعيل شندي مرجع سابق ص 12.

[2] حسن شحاتة مرجع سابق ص 05.

المطلب الثاني: صيغة التمويل العقاري بالإجارة المنتهية بالتمليك:

أولا تعريفه:

التمويل العقاري بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك هو اتفاق بين الجهة التمويلية و العميل على أن تقوم الجهة التمويلية بشراء العقار من بائعه، و انتزام العميل باستئجاره من الجهة التمويلية بعد ذلك لمدة معينة بأقساط معلومة – تزيد عن أجرة المثل في الغالب – على أن تنتهي بتمليك العقار المؤجر للعميل.

ثانيا : مراحله:

لتنفيذ هذه العملية يتم إبرام هذه المستندات التالية خلال أربع مراحل:

وعد صادر من العميل باستئجار العقار: في هذه المرحلة يكون هناك وعد صادر من العميل بهدف إبداء جديته في استئجار للعقار من الجهة التمويلية.

إبرام عقد بيع بين الجهة التمويلية و بائع العقار:

في هذه المرحلة تشتري الجهة التمويلية للعقار من بائعه و تدفع الثمن له ، و بذلك تصبح مالكة للعقار.

عقد إجارة:

في هذه المرحلة تؤجر الجهة التمويلية للعقار للعميل لمدة معينة بأقساط معلومة .

عقد هبة أو عقد بيع بين الجهة التمويلية و العميل:

و يتم إبرامه بعد انتهاء مدة عقد الإجارة و سداد العميل لكامل الأقساط و بموجبه يصبح العميل مالكا للعقار.[1]

[1] فيصل بن ظهير مغل ،المسائل المستجدة في التمويل العقاري ، دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية ، دارالهيمان الرياض السعودية 2021 ، ص ص 77،87.

المطلب الثالث: صيغة التمويل العقاري بالمرابحة للآمر بالشراء:

تعد المرابحة أحد أشهر الصيغ المستعملة في التمويل العقاري لدى البنوك الإسلامية و هذا راجع لخصائص التي يتمتع بها العقد و لسهولة إجراءاته.

أولا: تعريفه:

تعرف المرابحة للآمر بالشراء بأنها طلب يتقدم به المشتري إلى البنك الإسلامي على أن يشتري له سلعة بمواصفات محددة على أساس وعد منه بشراء تلك السلعة اللازمة لا مرابحة ، و ذلك بالنسبة و الربح المتفق عليه و يدفع الثمن على دفعات أو أقساط تبعا لإمكانياته و قدراته المالية.

ويقصد بالمرابحة للآمر بالشراء أيضا قيام البنك بتنفيذ طلب التعاقد معه على أساس شراء الأول ما يطلبه الثاني بالنقد الذي يدفعه البنك كلية أو جزئيا، وذلك بمقابل التزام الطالب بشراء ما أمر به حسب الربح المتفق عليه عند المواد التي يطلبها العميل و يرغب بها، حيث يقوم العميل بإصدار أمر للبنك ليقوم بالشراء النقدي و من ثم يقوم البنك ببيعها للعميل بربح متفق عليه مسبقا[1].

ثانيا: مراحله:

يمكن استخدام هذه الصيغة في مجال التمويل العقاري و ذلك وفق الخطوات التالية: [2]

- يوقع العميل مع المصرف عقد مرابحة، يحدد مواصفات المسكن المطلوبة، و مقدار الدفعة النقدية(ضمانا للالتزام العميل بالشراء، و تسمى هامش الجدية).

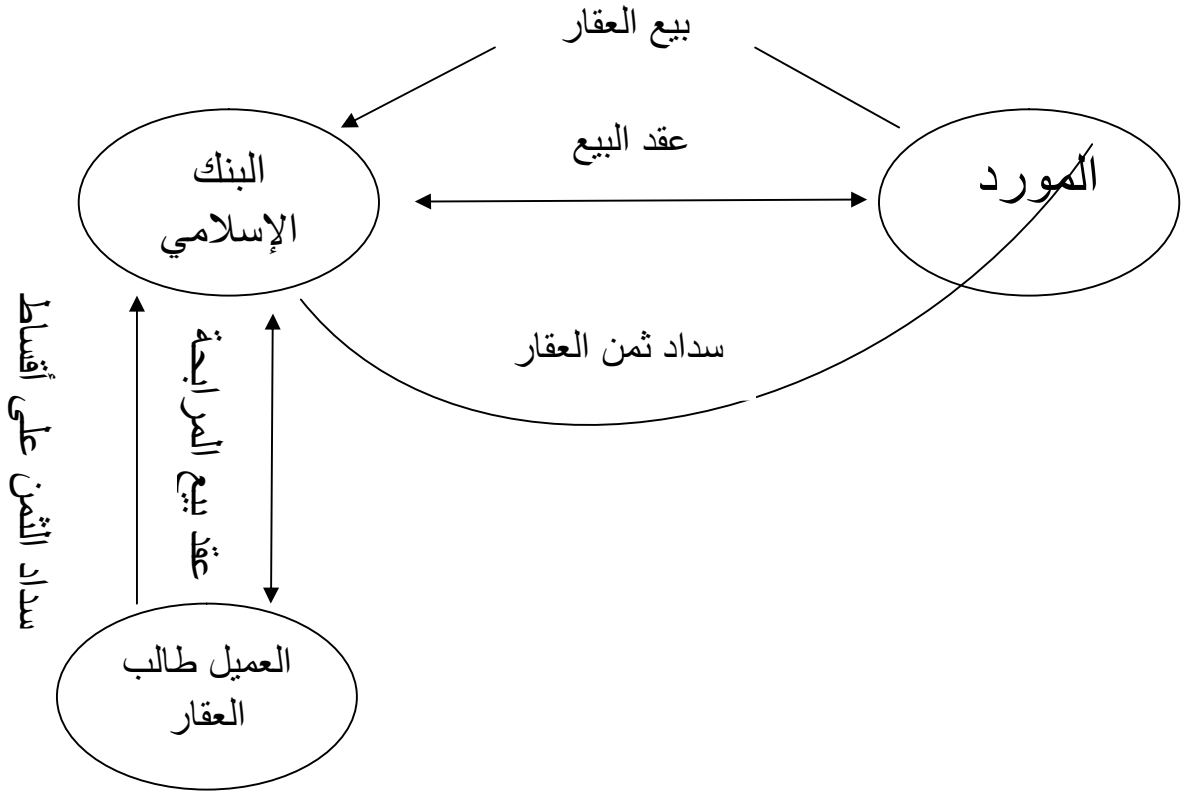
[1] دوفي قرمية "إشكالية العتماد على أسلوب المرابحة في تمويل نشاط البنوك الاسلامية "، دراسة حالة بنك دبي الاسلامي ، مجلة العلوم الادراية و المالية ، المجلد 03 ، العدد 01 ، 2019 ، ص 135.

[2] منى لطفي بيطار ، خالد فرحات ، مرجع سابق ص ،12 .

- يشتري المصرف المسكن حسب المواصفات المحددة من قبل العميل، أو يوكل العميل بالشراء و يبيع المسكن للعميل بالتقسيط، و تنتقل المسكن للعميل.
- و يمكن التغلب على المخاطر التي يمكن أن يواجهها المصرف الاسلامي نتيجة تعثر العميل في السداد ، عن طريق رهن العقار لصالح المصرف.[1]

تصوير البياني لهذا العقد على النحو التالي

الشكل 2-2:صيغة التمويل العقاري بالمرابحة للآمر بالشراء



المصدر:حسين شحاتة ، مرجع سابق ذكره ، ص 09

[1]حسن شحاتة، مرجع سابق ص،09 .

خلاصة :

من خلال هذا الفصل تم التعرف على المقصود من التمويل العقاري المنتج في المصارف الإسلامية و صيغ التي أجازتها هذه البنوك في عملية تمويلها مما يجعل هذه الصيغ صالحة في كل مكان و زمان، و خلف العمل إلى النتائج التالية:

- أن التمويل العقاري يعتبر من أهم وسائل التنمية الاجتماعية و الاقتصادية فهو يساعد على تحقيق الرفاهية لشرائح كبيرة من المجتمع ككل عن طريق تحسين الوضعية المعيشية لهم ، مما يحقق الاستقرار الاقتصادي و الاجتماعي .
- تقدم المصارف الإسلامية خدمة التمويل العقاري بشروط أكثر تيسيرا و أقل تكلفة .
- أما فيما يخص صيغ التمويل العقاري المتعارف عليها وفق الشريعة الإسلامية هي المشاركة و الإجازة المنتهية بالتمليك و المرابحة للآمر بالشراء و تعد مناسبة للتطبيق في مجال التمويل العقاري.

الفصل الثالث:

دراسة حالة تطبيقية لدى القرض الشعبي الجزائريCPA

وكالة قصر البخاري- 169-

تمهيد :

بعدما تطرقنا في الفصلين السابقين إلى الدراسة النظرية ، حيث قمنا في الفصل الأول بالتعرف على البنوك الإسلامية ، أنواعها و خصائصها و أهميتهاومصادرها.

تناولنا في الفصل الثاني صيغ التمويل العقاري في المصارف الإسلامية ،و سيتم في هذا الفصل إسقاط الجانب النظري على الواقع حيث أخذنا بنك القرض الشعبي الجزائري وكالة CPA قصر البخاري-169- مكانا للتربص التطبيقي ، محاولين إبراز الصيغ الإسلامية المطبقة في هذه الوكالة.

لذلك قمنا بتقسيم الفصل التطبيقي إلى مبحثين:

المبحث الأول : تقديم عام حول القرض الشعبي الجزائري .

المبحث الثاني : التمويل العقاري بالصيغ الإسلامية بوكالة CPA 169 قصر البخاري مع دراسة حالة ملف تمويل عقار بصيغة المرابحة.

المبحث الأول : تقديم عام حول القرض الشعبي الجزائري

يعتبر بنك الشعبي الجزائري من أهم البنوك الرائدة في الجزائر من خلال سعيه إلى ترقية خدماته وتحقيق رغبات عملائه بفضل أدائه في تقديم الخدمات وفي هذا المبحث سنتطرق إلى تقديم بطاقة تعريفية لبنك الشعبي الجزائري.

المطلب الأول: تعريف القرض الشعبي الجزائري ونشأته

أولا :نشأة القرض الشعبي الجزائري

تم تأسيس القرض الشعبي الجزائري يوم 14 ماي 1966 برأس مال ابتدائي قدره 15 مليون دج،وهو ثاني بنك تجاري يتم تأسيسه في الجزائر وقد تأسس على أنقاض القرض الشعبي للجزائر ووهران ،قسنطينة وعنابة والصندوق المركزي الجزائري للقرض الشعبي ثم اندمجت فيه بعد ذلك ثلاثة بنوك أجنبية أخرى وأخيرا البنك المختلط الجزائر CFCB وهي شركة مرسيليا للقرض ،المؤسسة الفرنسية للقرض والبنك مصر والشعبي الجزائر يمثل البنك الوطني الجزائري يقوم بجمع الودائع باعتباره بنكا تجاريا يقوم بمنح القروض القصيرة. وابتداء من سنة 1971 أصبح يمنح القروض المتوسطة الأجل ،وتبع المبدأ التخصيص البنكي قد تكفل القرض الشعبي الجزائري بمنح القروض للقطاع الحرفي والفنادق والقطاع السياحي بصفة عامة وكذلك قطاع الصيد والتعاونيات الغير فلاحيه والمهن الحرة.

وفي سنة 1985 انبثق منه بنك التنمية المحلية بالتنازل عن 40 وكالة وتحويل 550 موظف وإطار 89000 حساب زبون.

وبما أن النظام الأساسي كبنك شامل (عام) فإن القرض الشعبي الجزائري هدفا متمثلا في ترقية وتنمية القطاعات الصحية وقطاع الأدوية والتجارة والتوزيع والفندقة ووسائل الإعلام والمؤسسات والصناعات التقليدية، PME الصغيرة والمتوسطة تبعا للتنظيم المتبع في الجزائر فإن القرض الشعبي الجزائري يعالج عمليات القروض المصرفية تمكنه استقبال إيداعات، منح قروض لمختلف الأنواع والمشاركة في رأسمال كل المؤسسات يعبأ لحساب الغير كل

القروض الممنوحة من طرف مؤسسات أخرى بعد نشر قانون المتعلق بالتسيير الذاتي للمؤسسات.

وفي سنة 1988 أصبح القرض الشعبي الجزائري مؤسسة عمومية اقتصادية ذات أسهم، حيث تعود الملكية المطلقة لرأسمال الدولة .

وبعد توفر الشروط المؤهلة لانتخاب النصوص المنصوص عليها في نصوص قانون القرض والنقد (قانون 10/90أفريل1990) تحصل القرض الشعبي الجزائري يوم 07 أفريل 1997 على الإعتماد من مجلس القرض والنقد وأصبح بالتالي ثاني بنك معتمد في الجزائر.

ثانيا: التعريف بوكالة القرض الشعبي الجزائري وكالة قصر البخاري CPA-169-

القرض الشعبي الجزائري لوكالة قصر البخاري بولاية المدية، قرار إنشاء هذه الوكالة كان في 07/12/1992 وهذا لفتح فرع لمجموعة الاستغلال للقرض الشعبي الجزائري الكائنة بالبليدة ،للاستفادة أكثر من طرف المواطن في الإعانات المقدمة من طرف هذه الأخيرة وكل هذا في إطار برامج التنمية الاقتصادية المبرمجة من طرف رئيس الجمهورية.

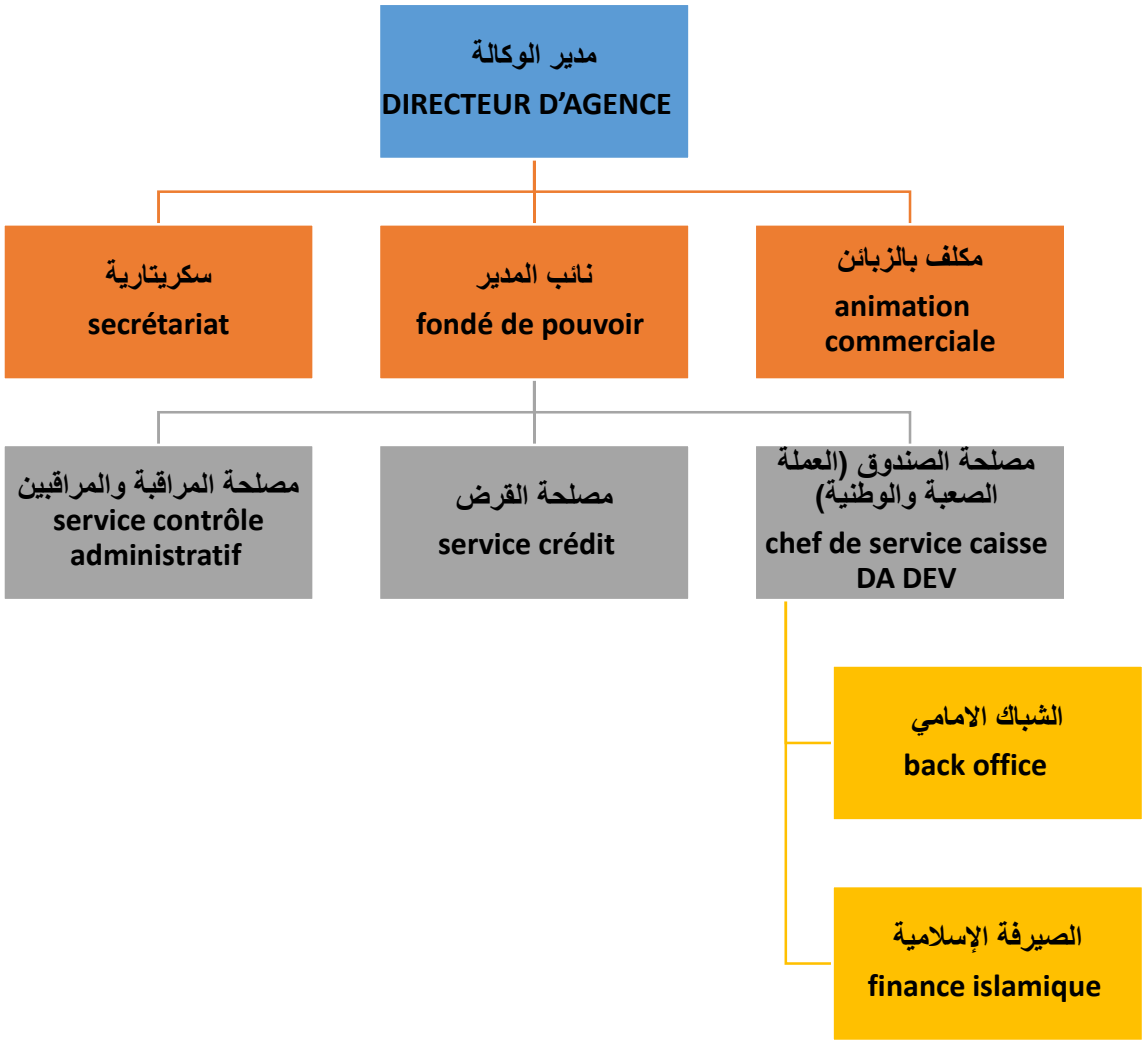
قرار الموافقة على إنشاء الوكالة كان في 01/03/993،قيمة الأراضي لإنشاء هذه الوكالة قدرت بـ1.135.608.00 دج أما قيمة المباني فقدرت بـ 28.208.904دج و أما قيمة المعدات الأدوات وكذلك الشبكات قدرت بـ 1.758.446.11 دج.

وكالة قصر البخاري حددت إقامتها بشارع محمد خميستي رقم 19 قصر االبخاري (26300) وتاريخ بداية النشاط كان في 03/05/2004.

المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري بقصر البخاري

أولا: الهيكل التنظيمي للوكالة

الشكل 3-1: الهيكل التنظيمي لوكالة CPA بقصر البخاري "169"



المصدر: من وثائق البنك " وكالة قصر البخاري 169"

ثانيا: مكونات الهيكل التنظيمي للوكالة[1]

المدير:هو أعلى هيئة في الوكالة وهو العنصر المركزي بها حيث يقوم بالتنسيق بين مختلف المصالح.

نائب المدير:هوالمشرف على كل مصالح الوكالة وكذلك الأمانة العامة ويقوم بمساعدة المدير في أعماله وأخذ مكانه في حال غيابه.

سكرتارية:تراقب البريد الوارد والصادر من وإلى الوكالة

مصلحة المراقبة:وفي هذه المصلحة يقوم رئيس مصلحة بمراقبة جميع المصالح الأخرى المكونة للوكالة وكذا نشاطات الوكالة.

مصلحة الصندوق :فهي تقوم بالوظائف التالية:

- التحصيلات بأنواعها.
- عمليات السحب والدفع.
- عمليات التحويلات المالية.
- عمليات المقاصة و المحافظة.

الشباك الأمامي: مهمتها تقديم الخدمات المباشرة كالسحب أو الإيداع وتحويل الحسابات عبر الشباك وضمان السير الحسن لمختلف العمليات البنكية وضمان السرية التامة للمعاملات.

مصلحة القروض:تقوم بالوظائف التالية:

- دراسة طلبات القروض وتحليلها.
- دراسة الضمانات المقدمة من طرف الزبائن.

[1]معلومات مقدمة من طرف مدير بنك القرض الشعبي الجزائري

- المتابعة الإدارية والقضائية للقروض البنكية.

الصيرفة الإسلامية : في 03 ديسمبر 2020 تم تدشين شباك الصيرفة الإسلامية بوكالة قصرالبخاري يحتوي هذا الشباك على مجموعة من المنتوجات البنكية الخاصة والمصادق عليها من طرف هيئة الرقابة الشرعية الخاصة بالبنك ومن المنتجات التي تقدمها :

- **التمويلات**

1. مرابحة التجهيز.
2. مرابحة سيارة.
3. مرابحة عقار
4. الإجارة المنتهية بالتمليك عقار / خواص/ مؤسسات

- **الحسابات** :

1. حساب الصك الإسلامي.
2. حساب الجاري الإسلامي. (الملحق رقم 01)
3. حساب التوفير الإسلامي. (الملحق02)

المطلب الثالث: مهام وأهداف الوكالة

لوكالة القرض الشعبي الجزائري بقصر البخاري عدة مهام وأهداف تتجلى فيما يلي:

أولا: مهام الوكالة

تقوم الوكالة بالعديد من المهام تتمثل في مايلي:

- قبول الودائع والالتزام بدفعها عند الطلب أو الأجل ، حيث تعتبر ودائع زبون جوهر عمليات البنك ومادته الأولية إذ تعمل على تغطية الكتلة النقدية بقبول الودائع و إعادة توظيفها.

- تمويل الاقتصاد عن طريق اقتراض المؤسسات الصناعية والتجارية وغيرها بهدف تغطية احتياجاتها المالية.
- منح قروض قصيرة ومتوسطة وطويلة الأجل.
- القيام بإقراض العملاء.
- وضع سياسة فعالة تساهم في تنمية علامة المصرف وتطوير العلاقة مع الزبون وكسب رضاه وولائه.

ثانيا :الأهداف التسويقية للوكالة

تتلخص الأهداف التسويقية للوكالة في مايلي :

- دراسة السوق والزبون الأكثر ربحية وتحديد رغباته و السعي لتلبية احتياجاتها لحالية والمستقبلية ، وتقديم الخدمات البنكية التي يرغب في الحصول عليها في الوقت المناسب والمكان الملائم.
- بناء صورة إيجابية عن البنك وخدمات هو العاملين فيه.
- المحافظة المستمرة على سمعة البنك أمام عملائه.
- تسيير مختلف المنتجات والخدمات البنكية بصفة أكثر إيجابية وتقديمها على أكمل وجه للعملاء.
- خلق أسواق بنكية عن طريق اكتشاف منتجات جديدة يرغب فيها الزبائن.

المبحث الثاني: التمويل العقاري بالصيغة الإسلامية بوكالة قصر البخاري CPA

تحصل القرض الشعبي الجزائري على لوحة التسويق منتجات مطابقة للشريعة الإسلامية يوم 03 ديسمبر 2020 حيث تم تطبيق مجموعة من صيغ التمويل التي تمت المصادقة عليها من قبل الهيئة الوطنية للإفتاء للصناعة المالية.[1]

[1] https://www.CPA-bank.dz/ تم الاطلاع عليه : 2024/04/15 على الساعة 23:00

ومن بين هذه الخدمات التمويل العقاري مرابحة عقار وإجارة بالتمليك

المطلب الأول:صيغ التمويل العقاري الإسلامي المطبقة في الوكالة قصرالبخاري-169-

من خلال هذا المطلب سيتم التطرق الى صيغ التمويل الإسلامي المطبقة في الوكالة القصر البخاري -169- هناك صيغتين فقط تم ترخيص لهما من طرف الهيئة الوطنية للإفتاء وهما:

اولا: صيغة مرابحة العقار(الملحق رقم03)[1]

هو تمويل يسمح باقتناء عقار (مسكن جماعي/ فردي جديد او قديم) او محل بتمويل مطابق لمبادئ الشرعية مخصص لجميع الأفراد من الجنسيةالجزائرية والذين تتوفر فيهم الشروط التالية:

- الأهلية القانونية
- السن أقل من 75 سنه
- دخله شهريا منتظما هو مستقرا يساوي على الأقل 20,000 دينار جزائري.

ويمكن أن يصل مبلغ التمويل إلى 100% كحد أقصى من سعر العقار ويتم تحديده وفقا لدخل الزبون سنه مع امكانية الاستعانة بكفيل ويتم تحديد القسط الشهري للزبون.

وتكون مدة السداد العقار (مسكن جماعي/ فردي الجديد والقديم) بحد أقصى 40 سنة بما في ذلك فترة تأجيل (تمنح بناء على طلب العميل) او محلا بحد اقصى 15 سنة بما في ذلك فترة تأجيل (تمنح بناء على طلب العميل) .

وتحدد كذلك رسوم دراسة الملف التمويل وفقا لشروط العامة للبنك المعمول بها، يتم تحصيل هذه الرسوم بشكل دفعة مسبقة واحده، وايضا يتم اقتطاع العمليات البنكيةالخاصة بالتمويل وتحتسب وفقا للشروط العامة المعمول بها في البنك.

[1] /www.cpa-bank.dz/index.php/fr/ تم الاطلاع عليه : 2024/04/15 على الساعة 23:00

ثانيا: الإجارة المنتهية بالتمليك عقار/ خواص (الملحق رقم04)[1]

يقدم القرض الشعبي الجزائري صيغة تمويل العقاري جديدة مخصصة للأفراد و مطابقة لأحكام الشريعة " إجارة منتهية بالتمليك"

وهي صيغة تمويلية مطابقة لمبادئ الشريعة الإسلامية يقوم من خلالها البنك باقتناء عقار (أرضا للاستخدام السكني، محل، مسكن جماعي فردي جديد او قديم) بغيت تاجره للزبون مقابل ايجار معلوم ومتفق عليها مسبقا.

ويمكن الاستفادة من هذا التمويل الخواص ذوي الجنسيةالجزائرية:

- المقيمين وغير المقيمين وأصحاب رواتب منتظمة
- مقيمين وممارسين للنشاط التجاري أو مهنة حرة
- متقاعدين مقيمين او غير مقيمين

أما شروط هذا التمويل:

- يجب ان يكون عمر شخص أقل من 75 سنة تاريخ تسديد آخر قسط للإيجار.
- ذو دخل منتظم يساوي على الاقل مره واحده الراتب الوطني الأدنى المضمون.
- يتمتع بالأهلية القانونية للافتراض.
- مبلغ الضمان 100% من الزوج أو قريب مباشر.

ومن مزايا هذا التمويل:

- مطابق لمبادئ الشريعة الإسلامية
- مبلغ التمويل غير محدود
- مبلغ الإيجار الشهري للعقار متفق عليه مسبقا مع البنك وفق عقد ايجار
- يمكن منح التمويل للزبون مع الأخذ بعين الاعتبار داخل الزوج او احد الافراد عائلة الابوين والاولاد بصفة كفيل

[1] من الموقع الالكتروني://www.cpa-bank.dz/index.php/fr/ تم الاطلاع عليه : 2024/04/15 على الساعة 23:00 ليلا

- تتيح للزبون إمكانية شراء العقار بمبلغ رمزي بعد دفع آخر ايجار

أما قيمة التمويل يمكن أن يصل مبلغ التمويل إلى 100% من مبلغ العقار والمدة المحددة وفقا للسن الزبون مع اعتبار 40 سنة كحد اقصى مده التمويل بما في ذلك التأجيل الذي يمكن أن يصل إلى 06 أشهر (عقارات جماعيه وفرديه) و 15 سنة كحد أقصى بما في ذلك فترة التأجيل (محل وقطعة ارض) .

المطلب الثاني: تطور التمويل العقاري الإسلامي المقدم من طرف الوكالة خلال الفترة من2021/12/31 إلى ماي 2024[1]

يمكن توضيح عدد التمويلات لقطاع السكن بصيغة المرابحة و صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك منذ فتح الشبابيك على مستوى الوكالة (**الملحق رقم05**) ومن خلال جدول التالي:

الجدول رقم (3-1) : تطور عدد التمويلات العقارية الإسلامية الممنوحة من طرف الوكالة من 31 ديسمبر 2021 إلى ماي 2024.

	31 ديسمبر 2021		31 ديسمبر 2022		31 ديسمبر 2023		ماي 2024	
	العدد	المبلغ	العدد	المبلغ	العدد	المبلغ	العدد	المبلغ
المرابحة العقارية	01	9.450.000.00	01	3.061.600.00	03	9.123.300.00	00	00
الاجارة بالتمليك	00	00	00	00	00	00	00	00

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على **الملحق رقم (05)**

[1] معلومات مقدمة من طرف السيد رقيق إبراهيم مسؤول الأنشطة الصيرفة الإسلامية لدى وكالة قصر البخاري، المدية ، افريل 2024.

يبين الجدول التالي عدد التمويلات المطابقة مع المبادئ الشريعة الإسلامية للقطار العقاري في البنك القرض الشعبي الجزائري وكالة قصر البخاري 169 CPA خلال السنوات الاربعة الاخيرة حيث تم في سنة 2021 منح التمويل فقط بصيغة المرابحة العقارية بقيمة 9450.000.00 دج، أما بصيغة الإجارة لم يتم منح التمويل، وفي سنة 2022 قام البنك بتمويل واحد فقط بصيغةالمرابحةالعقارية بقيمة 3.061.600.00 دج ولم يتم تمويل اي عملية بصيغة الإجارة، وفي سنة 2023 قام البنك بتمويل ثلاث عمليات بصيغة المرابحة العقارية بقيمة 9.123.300.00 دج ولم يقم باي عمليه بصيغة الاجارة وفي الثلاثي الثاني من سنة 2024 لم يتم تمويل اي عمليه بصيغة المرابحة او الاجارة العقارية. وملاحظه من طرف السيد الذي اعددنا معه الجانب التطبيقي للوكالة أن صيغة الإجارة بالتمليك لم تطبق لحد الساعة.

المطلب الثالث: دراسة ملف تمويل عقار بصيغة المرابحة بوكالة قصر البخاري-169-

1- مرحلة تقديم طلب الشراء:

تقدمت السيدة (X) الى بنك القرض الشعبي الجزائري وكالة قصر البخاري -169- بطلب الحصول على تمويل من اجل شراء مسكن بصيغة المرابحة للآمر بالشراء **(الملحق رقم06)**.

يوضح الطلب المعلومات التالية:[1]

معلومات عن السيدة (X) تتمثل في الاسم واللقب وتاريخ الميلاد ، والإقامة والدخل الشهري(50000,00دج) و الوضعية المهنية(موظفة).

معلومات عن العقار يتمثل في السعر(2500000,00دج) و الملكية ومكان تواجده.

[1]معلومات مقدمة من طرف السيد رقيق إبراهيم ، مسؤولة عن الأنشطة في الصيرفة الإسلامية ، وكالة قصر البخاري ، ماي 2024

الوثائق المطلوبة:(الملحق رقم07)

- نسخة بطاقة التعريف الوطنية البيومترية سارية المفعول.
- شهادة إثبات الحالة المدنية.
- شهادة الميلاد.
- شهادة الإقامة.
- شهادة عمل حديثة.
- كشوف الراتب ثلاث أشهر الأخيرة.
- كشف الدخل السنوي.

2-دراسة الطلب:

بعد تلقي البنك لطلب السيدة (X) بدأت عملية دراسة الملف من طرف لجنة مختصة وفقا لمعايير معينة سيتم التطرق إليها لاحقا.

1.2.التأكد من الوثائق المكونة للملف:

التأكد من مطابقة ومشروعية الوثائق المقدمة لتفادي المشاكل من أهمها :[1]

- فحص مبررات الدخل بروية وحذر.
- التأكد من ملكية السكن والموقع الجغرافي وتحديد قيمته.

2.2 التأكد من توفر الشروط:

السيدة (X) من جنسية جزائرية.

تبلغ السيدة (X) 48 سنة.

[1]معلومات مقدمة من طرف السيد رقيق إبراهيم ، مسؤولة عن الأنشطة في الصيرفة الإسلامية ، وكالة قصر البخاري ماي 2024

تقتضي السيدة (X) دخل بقيمة (50000,00دج).

3.2. الدراسة التقنية للملف:

هامش الجدية: قام البنك بتقديم تمويل بنسبة 100٪ وبنسبة هامش الجدية 10٪قابل للإرجاع.

هامش الجدية = سعر المسكن × نسبة هامش.

- **المبلغ الخاضع للربح** : 25.000.000,00دج.
- **معدل هامش الربح** : حدد البنك معدل هامش الربح للسيدة (X) 5,75٪.
- **هامش الربح:** حدد هامش الربح بقيمة 2.428.569,00 دج.
- **المبلغ الإجمالي:** المبلغ الخاضع للربح + هامش الربح = 4.928.569,00 دج.
- **فترة التسديد:** قسم المبلغ الإجمالي على 324 أي (27سنة).
- **القسط الشهري:** المبلغ الإجمالي /324 = 15.211,63 دج.

بعد دراسة بنك القرض الشعبي الجزائري وكالة قصر البخاري -169- ملف السيدة (X) تم قبول طلب التمويل.

3- مرحلة التمويل:

1.3 إبرام الوعد بالشراء: (الملحق رقم 08)

بعد دراسة الملف وقبول طلب التمويل من طرف البنك تم إبرام الوعد بالشراء ، وفي الخطوة ضمن البنك بيع المسكن بعد إن يتم شراءه ، وضمنت السيدة (X) حصول على مسكن بنفس السعر المتفق عليه ويكون عقد الوعد مكتوب كما هو موضح في الملحق رقم (8) حيث أنه يتمثل في:[1]

[1] معلومات مقدمة من طرف السيد رقيق إبراهيم ، مسؤولة عن الأنشطة في الصيرفة الإسلامية ، وكالة قصر البخاري ، ماي 2024

- سعر شراء البنك للمسكن.
- هامش الربح.
- سعر البيع.
- هامش الجدية.

عند إبرام الوعد بالشراء دفعت السيدة (X) هامش الجدية للتأكد من جديتها في التعامل.

2.3 شراء البنك السكن:

بعد إبرام الوعد بالشراء قام البنك بالاتصال بالسيدة (Y) وإبرام عقد الشراء بين بنك محل الدراسة والبائع عند الموثق كما هو موضح في **الملحق رقم (9)** الذي يتضمن المعلومات التالية : [1]

- معلومات عن البائع تتمثل في الاسم واللقب وتاريخ الميلاد ، ورقم بطاقة التعريف.
- موصفات السكن التي تتمثل في المساحة و المحيط.
- سعر السكن.

بعد إبرام العقد تم دفع المبلغ للسيد (Y) الذي قيمته 25.000.000,00دج ، تم تسليم السكن للبنك وبهذا يصبح بنك القرض الشعبي الجزائري وكالة قصر البخاري -169- .

3.3 تمليك السيدة (X)للسكن:

بعد شراء البنك السكن من السيد (Y) كما موضح في الملحق رقم (09) الذي يحتوي على البيانات التالية:

- معلومات الشخصية للسيدة (X).
- الغرض (تمويل عقارا بصيغة المرابحة للآمر بالشراء).

[1] معلومات مقدمة من طرف السيد رقيق إبراهيم ، مسؤولة عن الأنشطة في الصيرفة الإسلامية ، وكالة قصر البخاري – المدية- ، ماي 2024

- ثمن البيع المتمثل في ثمن الشراء مضافا إليه هامش الربح.
- هامش الجدية.
- كيفية التسديد وعد الإقساط وقيمة القسط الشهري.

كما يحتوي العقد على امتياز البائع الذي هو رهن من الدرجة الأولى يضمن حق البنك.

وهكذا يصبح السكن ملك للسيدة (X)لكن لا تستطيع التصرف فيه حتى يتم تسديد المبلغ المقسط على 324 شهر. وتم دفع الأقساط من تاريخ 31/12/2023 كما هو موضح في **(الملحق رقم 10)** وفي الجدول التالي: [1]

الجدول رقم (3-2): جدول الاستحقاق

تاريخ الاستحقاق	الدفعة المستحقة	المبلغ الأصل المتبقي
31/12/2023	15.211,63	2.492.283,59
31/01/2024	15.211,63	2.477.071,96
31/02/2024	15.211,63	2.461.860,33
31/03/2024	15.211,63	2.446.648,7
31/04/2024	15.211,63	2.431.437,07
31/05/2024	15.211,63	2.416.225,44

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على **الملحق رقم** (10).

إذا كمحصلة لما تم عرضه من بيانات في الجدول السابق تبين لنا أن السيدة (X) تقوم بتسديد أقساطها الشهرية بانتظام في تاريخ المحدد.

[1] معلومات مقدمة من طرف السيد رقيق إبراهيم ، مسؤولة عن الأنشطة في الصيرفة الإسلامية ، وكالة قصر البخاري – المدية– ، ماي 2024

خلاصة :

لقد تم التطرق في هذا الفصل إلى التعرف على التمويل العقاري بالصيغ الاسلامية بوكالة قصر البخاري -169- CPA ، حيث أنه يتم تطبيق صيغتين :

صيغة المرابحة عقار و الإجارة بالتمليك العقاري، و درسنا عدد تمويلات القطاع العقاري بهذه الصيغ و لوحظ عدم إقبال عدد كبير من العملاء .

و في الأخير دراسة ملف تمويل عقار بصيغة المرابحة مقدم من طرف الوكالة قصر البخاري -169- .

الخاتمة

الخاتمة

في ختام هذه الدراسة يعتبر التمويل العقاري من الركائز والدعائم الأساسية التي يعتمد عليها الاقتصاد باعتبار إن تحريك القطاعات الاقتصادية المختلفة مرتبط بالأموال والقروض الممنوحة من مصادر التمويلية ، كما قامت الدول بتوجيه المصارف الإسلامية لممارسة هذا النوع من التمويل كبديل للتمويل التقليدي القائم على الفوائد والربا،حيث يعتمد على مبادئ وضوابط مطابقة للشريعة الإسلامية اذ ان البنوك التجارية تطبق صيغ اسلامية للتمويل العقاري عن طريق الشبابيك الاسلامية ،حيث تمنح للعملاء تمويلات من اجل الحصول على شراء او بناء او ترميم مسكن ، لذلك يمكننا في هذه الدراسة استنتاج العديد من النتائج وجملة من التوصيات والاقتراحات يتم عرضها في مايلي:

نتائج الدراسة:

- تعتمد البنوك الإسلامية في عمليات التمويل العقاري و بصفة خاصة على مجموعة من الصيغ المختلفة مما يعطي فرصة لطالب التمويل لاحتيار الصيغة التي تناسبه.
- يمكن للبنوك التجارية المساهمة في التمويل العقاري بالصيغ الإسلامية عن طريق الشبابيك الإسلامية.
- الصيغ الإسلامية المتوفرة من اجل تمويل القطاع العقاري في بنك محل الدراسة هي صيغة المرابحة والإجارة بالتمليك ، إما الصيغة التي تتعامل بها منذ فتح الشبابيك لتمويل العقاري صيغة المرابحة فقط ، وكان الإقبال قليل من طرف المواطنين.
- ان بنك القرض الشعبي الجزائري وكالة قصر البخاري –169– له سياسة فعالة في تامين المخاطر وذلك عن طريق جعل الممتلكات العقارية كضمان لديها في صيغة المرابحة.

توصيات الدراسة:

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

- تبين أن بنك القرض الشعبي الجزائري وكالة قصر البخاري -169- لابد من توسيع الصيغ الإسلامية المعمول بها في التمويل العقاري.
- اهتمام بتدريب العاملين في الشبابيك الإسلامية حتى يكونوا على دراية كاملة بمتطلبات البنوك الإسلامية، كون معظم العاملين فيها متشبعين بثقافة البنوك التقليدية.
- إعادة النظر في معدلات الربح وهامش الجدية لتقليل من تكلفة واستقطاب اكبر عدد ممكن من طالبي التمويل الذين يتوجهون إلى المصارف التقليدية بسبب التكلفة.
- العمل على إنشاء وكالات خاصة بالصيرفة الإسلامية مستقلة مكانيا عن البنوك التجارية التابعة لها ، لدرع شبهة اختلاط رأس المال إمام طالبي التمويل والمدخرين.

آفاق الدراسة:

لاشك إن رغم الجهد المبذول في إتمام هذه الدراسة ، فإن هذا الأخير يخلو من النقائص بسبب عدم قدرتنا على تناول كل النواحي الموضوع بالتفصيل ، إلا إننا أغفلنا جوانب عديدة يمكن ان تكون موضوع للدراسة والبحث مستقبلا نقترح منها مايلي:

- دراسة مقارنة بين البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية في مجال التمويل العقاري.
- تمويل القطاع العقاري من خلال السوق المالية (الصكوك الإسلامية).
- تطوير آليات التمويل العقاري الإسلامية بالجزائر.
- دراسة واقع فتح الشبابيك الإسلامية في البنوك التجارية.

قائمة المصادر والمراجع

أولا: الكتب

1. أيمن سعد سليم، مشكلات اتفاق التمويل العقاري، دار النهضة العربية، القاهرة، 2005.

2. أيمن سعد سليم، مشكلات اتفاق التمويل العقاري، دار النهضة العربية، القاهرة، 2005.

3. ثروت عبد المجيد ، اتفاق التمويل العقاري ، دراسة الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، مصر ، 2002 .

4. حسن محمد الرفاعي ، مبادئ العمل المصرفي الإسلامي ملتقى الفقه المصرفي الإسلامي . جامعة منظمة الشارفة ، الإمارات العربية المتحدة .

5. عائد فضل الشعراوي ، المصارف الإسلامية ،الطبعة الثانية 1428 / 2007، الدار الجامعية للطباعة و النشر بيروت .

6. عبد الرزاق رحيم جدي الهبتي ، المصارف الإسلامية بين النظرية و التطبيق ، دار أسامة للنشر ، عمان الأردن 1998.

7. علاء حسين علي ، التمويل العقاري ضوابط تنفيذه في التعاملات الشرعية ، دراسة فقهية ، مجلة التعمير و البناء ، المجلد 01 ، عدد 04 ، ديسمبر 2017 .

8. فريد راغب النجار ، الاستثمار و التمويل و الرهن العقاري ، الاقتصاديات ، المخاطر ، إعادة الهيكلة ، الدار الجامعية ، الاسكندرية ،مصر ، 2009 .

9. فيصل بن ظهير مغل ،المسائل المستجدة في التمويل العقاري ، دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية ، دارالهيمان الرياض السعودية 2021 .

10.محمد محمود العلجوني ، البنوك الإسلامية أحكامها و مبادؤها وتطبيقاتها المصرفية . الطبعة الأولى ، دار الميسرة للنشر و التوزيع و الطباعة عمان ، 2008

11.هشام محمد القاضي ، التمويل العقاري ، دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة ، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية ، 2011.

ثانيا: المذكرات والرسائل الجامعية

1. دوفي قرمية "إشكالية العتماد على أسلوب المرابحة في تمويل نشاط البنوك الاسلامية "، دراسة حالة بنك دبي الاسلامي ، مجلة العلو م الادراية و المالية ، المجلد 03 ، العدد 01 ، 01 2019 .

2. صابرينة رقابي دور البنوك الإسلامية في تمويل السكن . كلية العلوم الاقتصادية علوم التسيير و علوم التجارية مذكرة الماستر ، تخصص المالية ، البنوك ،جامعة ورقلة 2015 /2016 .

3. كريمة ركيبي غماوي، حفيظة غماوي ، صيغ التمويل في البنوك الإسلامية جامعة آكلي محمد اوالحاج ، بويرة الجزائر ماستر سنة 2015/2014 .

4. ميلود جوهري ، دور البنوك الإسلامية في تنمية القطاع العقاري ، جامعة قصدي مرباح ورقلة ، مذكرة ماستر سنة 2018/2017 .

5. خير الدين بنون ، إشكالية تطبيق صيغ التمويل التشاركي في البنوك الإسلامية ، برج بوعريريج، 2012 .

ثالثا: الاطروحات والمحاضرات والمطبوعات

1. إسماعيل شندي ، المشاركة المتناقصة (المنتهية بالتمليك) في العمل المصرفي ، تأصيل و ضبط مؤتمر الاقتصاد الإسلامي و أعمال البنوك – جامعة الخليل – فلسطين 2009

2. بلطرش زهور ، التمويل العقاري و دوره في الحد من أزمة السكن بالجزائر، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات الحصول على شهادة دكتوراه الطور الثالث ، العلوم

الإقتصادية ، تخصص نقود بنوك ، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة المدية ، الجزائر ، 2020-2021

3. زهية مراد، دور البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن كلية العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية تخصص مالة المؤسسة جامعة المسيلة 2019/2018 .

4. منى لطفي بيطار ، منحى خالد فرحات ، آلية التمويل العقاري الإسلامية ، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية و القانونية ، المجلد 25 ،العدد 02 ، 2009.

رابعا: المقابلات

1. السيد رقيق إبراهيم مسؤول الأنشطة في الصيرفة الإسلامية لدى وكالة قصر البخاري، المدية ، فيفري 2024.

2. معلومات مقدمة من طرف مدير بنك القرض الشعبي الجزائري.

خامسا: المواقع

1. https://www.j bank.ly/ar/abootus ،
2. https://www.qsjp.cerist.dz/en/arti ،
3. www.ketabonline.com .
4. https://www.CPA-bank.dz /
5. www.cpa-bank.dz/index.php/fr/https:/

قائمة الملاحق

–



القرض الشعبي الجزائري
CREDIT POPULAIRE D'ALGERIE

الصيرفة الإسلامية

طلب فتح حساب جاري إسلامي

القرض الشعبي الجزائري (ق ش ج)،شركة ذات أسهم برأس مال قدره 48 000.000.000. دينار جزائري. مسجلة تحت الرقم التجاري 99B0009292 ويوجد مقرها الاجتماعي بالجزائر العاصمة، في 02 شارع العقيد عميروش - الجزائر. الهاتف : 65/62 32 50 (023) - الفاكس 64 32 50 (023).
المدعو أدناه بـ (ق ش ج) بنك،
من جهة، و

الممضي أسفله إسم الشركة : ..... الصفة : .....
الجنسية : ..... السجل التجاري : ..... رقم التعريف الجبائي : .....
رقم التعريف الإحصائي : ..... تاريخ ومكان النشأة : ... / ... / ..... ب : .....
النشاط : ..... القطاع : .....
المخول الرسمي بالتوقيع : ..... الوظيفة : .....
المخول الرسمي بالتوقيع : ..... الوظيفة : .....
المخول الرسمي بالتوقيع : ..... الوظيفة : .....
بطاقة التعريف الوطنية رقم : ..... الصادرة في : ..... بـ : .....
العنوان : .....
الرقم البريدي : ..... المدينة : ..... البلد : .....
الهاتف الجوال : ..... هاتف العمل : ..... الفاكس : ..... البريد الإلكتروني : .....

الشروط المتعلقة بفتح حساب جاري إسلامي

1 - يجب أن يكون رصيد الحساب الجاري الإسلامي دائنا.
2 - يستند الحساب الجاري الإسلامي على مبدأ "القرض الحسن". يمثل توقيع طلب فتح هذا الحساب توكيلا ضمنيا للقرض الشعبي الجزائري لاستثمار أموال الزبون في عمليات التمويل الإسلامي.
3 - يتحمل الزبون كل الرسوم والعمولات والاستقطاعات المتعلقة بالالتزامات مع البنك، وذلك في حدود التكاليف والمصاريف المتعلقة بالخدمات التي يؤديها البنك للزبون. ولا يتحمل الزبون مصاريف فتح ومسك الحساب الجاري وذلك في إطار حقوق التوفية.
4 - الودائع المودعة في الحساب الجاري هي ودائع مستحقة الدفع تحت الطلب. لا يحق للزبون حصة من الارباح الناتجة عن عمليات التمويل الإسلامي.
5 - تعتبر سجلات البنك الوثائق التبريرية الوحيدة لحركات ورصيد الحساب الجاري. يمكن للزبون طلب كشف حساب من البنك.
6 - سيعالج (ق ش ج) المعلومات المتعلقة بالزبون بشكل سري.

القانون المطبق : منح الأهلية

- تحكم العقد الحالي النصوص المعمول بها في الجزائر، وذلك بخصوص صلاحيته.
- كل النزاعات التي تنتج من تنفيذ العقد الحالي أو تأويله ستتم تسويتها بالطرق الودية. وفي حال تعذر التسوية الودية تحال إلى محكمة مختصة.

الدخول حيز التنفيذ

يطبق العقد الحالي لفتح حساب جاري إسلامي بين الزبون و (ق ش ج) إعتبارا من تاريخ توقيعه.

مصادقة لجنة الشريعة

عن الزبون

الإسم واللقب : .....
"تمت قراءته والمصادقة عليه"

التاريخ والتوقيع : ... / ... / .....

عن البنك

إسم المسؤول : .....

التوقيع وختم الوكالة :

الملحق رقم (01)

القرض الشعبي الجزائري
CREDIT POPULAIRE D'ALGERIE

اتفاقية فتح حساب توفير إسلامي

بين الطرف الأول : القرض الشعبي الجزائري (ق ش ج)، شركة ذات أسهم برأس مال قدره 48.000.000.000 دينار جزائري، مسجلة تحت الرقم التجاري 00 / 16 92 92 000 B 99 ويوجد مقرها الاجتماعي بالجزائر العاصمة في 02، شارع العقيد عميروش - الجزائر.
هاتف : 65 32 50 (023) / 62 32 50 (023) فاكس : 64 32 50 (023)،

المدعو أدناه ب (ق ش ج) بنك،

من جهة، والطرف الثاني :

أنا الممضي أسفله (الاسم واللقب) : .....

تاريخ ومكان الميلاد : ..... بـ .....

المهنة : .....

بطاقة التعريف الوطنية رقم ..... الصادرة في : ..... بـ .....

العنوان : .....

الترقيم البريدي : ..... المدينة : ..... البلد : .....

الهاتف : .....

الفاكس : ..... البريد الإلكتروني : .....

معطيات خاصة بالكفيل / الوصي

تاريخ ومكان الميلاد : ..... بـ .....

المهنة : .....

بطاقة التعريف الوطنية رقم : ..... الصادرة في: ..... بـ .....

العنوان : .....

الترقيم البريدي : ..... المدينة : ..... البلد : .....

الهاتف : .....

الفاكس : ..... البريد الإلكتروني : .....

المدعو أدناه بالزبون

من جهة اخرى

الملحق رقم (02)

القانون المطبق

تخضع هذه الاتفاقية للنصوص القانونية السارية المفعول في الجزائر.

كل النزاعات التي تنتج عن تنفيذ بنود هذه الاتفاقية أو تأويلها ستتم تسويتها بالطرق الودية. وفي حال تعذر التسوية الودية تحال إلى المحكمة ذات الاختصاص إقليميا.

الدخول حيز التنفيذ

تطبق أحكام هذه الاتفاقية اعتباراً من تاريخ توقيعها.

تم في .....بتاريخ .....

توقيع صاحب الحساب/ الكفيل :

الاسم واللقب: .....

" قرأته ووافقت عليه"

التاريخ والتوقيع : .....

عن البنك :

اسم المسؤول : .....

التاريخ والتوقيع: .....

ختم الوكالة : .....

الملحق رقم (02)

بسم الله الرحمن الرحيم

رئاسة الجمهورية
المجلس الإسلامي الأعلى
الرئيس
ر.خ: 58

الهيئة الشرعية الوطنية للإفتاء للصناعة المالية الإسلامية

شهادة المطابقة الشرعية

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

القرض الشعبي الجزائري

- وبعد مراجعة الهيئة الشرعية الوطنية للإفتاء للصناعة المالية الإسلامية للملف المذكور أعلاه المتضمن اتفاقية العقد والإجراءات العملية والتنظيمية للنافذة الاسلامية، بتاريخ 27 محرم 1442هـ / 15 سبتمبر 2020.

قررت إصدار شهادة المطابقة الشرعية ل:

عقد شراء عقار بالمرابحة

رئيس المجلس الإسلامي الأعلى
بوعبد الله غلام الله

ملاحظة: يمكن للهيئة الشرعية الوطنية مراجعة هذه الشهادة أو تعديلها في حالة تعديل القوانين المنظمة للصيرفة الإسلامية في الجزائر وكذا قرارات الهيئات المرجعية المعتمدة.

الملحق رقم (03)

بسم الله الرحمن الرحيم

رئاسة الجمهورية

المجلس الإسلامي الأعلى

الرئيس

الرقم: 61

الهيئة الشرعية الوطنية للإفتاء للصناعة المالية الإسلامية

شهادة المطابقة الشرعية

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

القرض الشعبي الجزائري

- وبعد مراجعة الهيئة الشرعية الوطنية للإفتاء للصناعة المالية الإسلامية للملف المذكور أعلاه المتضمن اتفاقية العقد والإجراءات العملية والتنظيمية للنافذة الاسلامية، بتاريخ 27 محرم 1442هـ / 15 سبتمبر 2020،

قررت إصدار شهادة المطابقة الشرعية ل:

عقد إجارة منتهية بالتمليك عقار

رئيس المجلس الإسلامي الأعلى

بوعبد الله غلام الله

ملاحظة: يمكن للهيئة الشرعية الوطنية مراجعة هذه الشهادة أو تعديلها في حالة تعديل القوانين المنظمة للصيرفة الإسلامية في الجزائر وكذا قرارات الهيئات المرجعية المعتمدة.

الملحق رقم (04)

القرض الشعبي الجزائري
Crédit Populaire d'Algérie

K E B 169

\+ 30/04/2024

Etat consolidé des dossiers déposé

1/ Mourabaha Immobilier

Agence	Nombre de dossiers déposés	Montant du financement sollicité
169	//	//
Total	5	21 634 900,00

~~2/ Mourabaha Automobile~~

Entreprise Publique Economique, Société par actions au capital de 48.000.000.000 DA
Siège Social : 02, Boulevard Colonel Amirouche - Alger - 16000 - RC N° : 99 B 000 92 92 - NIF : 0999 16 000 92 92 34
Tél.: (023) 50 32 62 à 63 - 50 32 65 - 50 32 67 à 69 - 50 32 79 - 50 35 78 - 50 36 25 - Fax : (023) 50 32 64 - 50 32 95
Site internet : www.cpa-bank.dz - IBAN (International bank account number) : DZ 004 - Swift : CPALDZALXXX

الملحق رقم (05)

CPA 169

قائمة الوثائق المكونة لملف
« *مرابحة عقار* »

- ☐ نسخة من وثيقة الهوية سارية المفعول ؛
- ☐ شهادة الإقامة ؛
- ☐ شهادة الميلاد رقم 12 ؛
- ☐ بطاقة عائلية أو فردية للحالة المدنية ؛
- ☐ شهادة عمل حديثة وأخر ثلاث كشوف رواتب وكشف الحاجيات بالنسبة لمحال الإجراء؛
- ☐ نسخة عن البطاقة الجبائية للمداولين الفرديين؛
- ☐ الإشعارات العشرينية الثلاثة الأخيرة أو أي دليل أخر للدخل بالنسبة لغير الأجراء
- ☐ الميزانيات وحساب النتائج للسنوات الثلاثة الأخيرة بالنسبة لغير الأجراء (التجار) الذين يمثلون تمويلا يفوق مبلغ عشرون مليون دينار ؛
- ☐ ترخيص ممضى لاستشارة المكتب المركزي للمخاطر الخاصة بالشركات والأفراد ؛
- ☐ ترخيص بفحص وضعية الراتب للمقترض؛
- ☐ في حال الشراء لدى المرقي عقاري:
  - قرار تخصيص المسكن أو عقد الحجز أو أي مستند أخر يبرر تخصيص مسكن مكتمل الإنجاز أين يحدد سعر البيع والمحتوى وعنوان المسكن.
- ☐ في حالة الشراء من أحد الخواص:
  - نسخة من عقد ملكية المنزل.
  - النسخة الأصلية لشهادة سلبية الرهون المسكن تقريح أقل من ثلاثة أشهر ؛
  - بطاقة معلومات عن الصفقة، مملوءة وموقعة من المالكين ؛
- ☐ تقرير تقييم المسكن صادر عن مكاتب دراسات تقنية معتمد من البنك.

الملحق رقم (06)

القرض الشعبي الجزائري
CREDIT POPULAIRE D'ALGERIE

الصيرفة الإسلامية

طلب شراء عقار بالمرابحة

أنا الممضي(ة) أسفله (السيدة\السيد): (x) رقم بطاقة التعريف الوطنية:

المهنة: متقاعدة مكان العمل:

وعنواني بالكامل هو:

الهاتف الجوال: هاتف المنزل: هاتف العمل: الفاكس: البريد الإلكتروني:

أتقدم إليكم بهذا الطلب راغباً فيه شراء المسكن: بالمرابحة بالمواصفات المذكورة أدناه بالمرابحة على أن يسلم لي في موعد أقصاه يوم شهر سنة

بيان ومواصفات المسكن

إسم البائع او المرقي العقاري: (x) عنوان المسكن:

تفاصيل أخرى لخصوصيات المسكن:

تاريخ: 2023/10/11 توقيع مقدم الطلب:

خاصة بالبنك

تم إستلام طلب الشراء من قبل: القرض الشعبي الجزائري بعد التأكد من صحة البيانات وسيكون موعد الرد على الطلب بعد: لإبرام تعهد الوعد بالشراء.

وكالة: قصر البخاري - 169-

إسم الموظف: رقيق إبراهيم الصفة: مكلف بأنشطة الصيرفة الإسلامية

التاريخ والتوقيع: 2023/10/11

تعهد الوعد بالشراء

أنا الممضي(ة) أسفله (السيدة\السيد): (x) بطاقة التعريف الوطنية رقم: بصفتي (الآمر بالشراء)

وبما أنني تقدمت بطلب شراء رقم ( ) لشراء: عقار بالمرابحة بالمرابحة من القرض الشعبي الجزائري بالمواصفات والشروط التي نص عليها الطلب، وحيث أن البنك وافق عليها دون تعديل. فإنني أتعهد بالآتي:

1- أن ألتزم بإتمام عملية الشراء بالثمن الذي حدده البنك للمسكن كالتالي:

السعر الأصلي: مليونان وخمس مائة ألف دينار جزائري وصفر سنتيم (2.500.000,00 دج)

قيمة الربح: مليونان وأربع مائة وثمان وعشرون الف وخمس مائة وتسع وستون دينار وخمسة سنتيم (2.428.569,00 دج)

الثمن الإجمالي: أربع ملايين وتسع مائة وثمان وعشرون الف وخمس مائة وتسع وستون دينار جزائري (4.928.569,00 دج)

بحيث أقبل أن يضاف إليه تكلفة المصاريف الفعلية.

2- ألتزم بتقديم ضمان للجدية في الشراء وذلك بدفع هامش جدية يقدر ب 10% على الأقل من ثمن السلعة بقيمة: مئتان وخمسون ألف دينار جزائري وصفر سنتيم (250.000,00 دج)

وللبنك الحق في رد قيمة الضمان (هامش الجدية) من عدمه في حالة تراجعي عن الشراء.

ويتعهد البنك بالآتي:

1- أن يطلب البنك الزبون (الآمر بالشراء) الموقع على هذا التعهد ضمان ما يطرأ على المسكن من أضرار وهلاك خلال فترة تملكه للمسكن وقبل استلام الزبون لها.

2- أن لا يطالب البنك الزبون (الآمر بالشراء) الموقع على هذا التعهد بتعويض مالي يزيد عن قيمة الضرر الفعلي في حال نكوله وتراجعه عن الشراء.

لتوقيع

قد تم التوقيع على هذا التعهد في يوم: بتاريخ: 2023/10/11

الزبون البنك

021 64 15 15 www.cpa-bank.dz facebook.com/cpabank

الملحق رقم (07)

2

عقد شراء عقار بالمرابحة

إنه في : بتاريخ : قد تم التوقيع على هذا العقد بين كل من :

1- البائع او المرقي العقاري(شخصية معنوية) : (لا) بصفته :

وعنوانه :

سجل تجاري رقم : رقم التعريف الجبائي : رقم التعريف الإحصائي :

ويمثله في هذا العقد : بطاقة التعريف الوطنية رقم : وهو مخول بالتوقيع عنه في هذا العقد.

2- **المشتري** : القرض الشعبي الجزائري (ق ش ج)، شركة ذات أسهم برأس مال قدره 48.000.000.000 دينار جزائري، مسجلة تحت الرقم التجاري 99B0009292 ويوجد مقرها الاجتماعي بالجزائر العاصمة، في 02 شارع العقيد عميروش - الجزائر، الهاتف : 65/62 32 50 (023) - الفاكس 64 32 50 (023).

المدعو أدناه ب (ق ش ج)، ويمثله : وصفته : وهو مخول بالتوقيع نيابة عن البنك.

وبعد أن أقر كلا الطرفين بصفتهما وأهليتهما لإبرام هذا العقد، لذا فإنه قد تم الاتفاق على الآتي :

المادة الأولى : البيع

يبيع البائع او المرقي العقاري للمشتري المسكن المطلوب بالمواصفات التالية:

إسم البائع او المرقي العقاري : (لا)

عنوان المسكن :

تفاصيل أخرى لخصوصيات المسكن :

ويتعهد البائع بأن المسكن خالي من العيوب ويعد ضامناً لها وفي حال وجود أي عيب فإنه سيقوم باستبدال المسكن أو رد المسكن وإرجاع الثمن.

المادة الثانية : ثمن المسكن

ثمن المسكن المذكور بالمادة الأولى هو : مليونان وخمس مائة ألف دينار جزائري وصفر سنتيم (2500000,00 دج)
المبلغ أي مصاريف فعلية.

المادة الثالثة : طريقة الدفع

يتم الدفع بواسطة صك بنكي باسم البائع يسلم باليد أو يمكن أن يحول المبلغ لحساب البائع بالبنك إن وجد وفي هذه الحالة سيتم إرسال نسخة من إشعار الإيداع بأحد وسائل الاتصالات المعروفة

المادة الرابعة : طرق حل النزاع

أي نزاع قد ينشأ بين الطرفين فيما يتعلق بتفسير أو تنفيذ هذا العقد يمكن تسويته بطريقة ودية. في حالة عدم وجود تسوية ودية، سيتم تقديم النزاع إلى المحكمة ذات الاختصاص الإقليمي

الملحق رقم (08)

المادة الخامسة : فسخ العقد

يمتلك المشتري فترة أسبوع واحد لفسخ العقد، والذي يحرره من أي مسؤولية، تبدأ الفترة من تاريخ التوقيع على العقد.

بعد تجاوز الفترة، لا يبقى للمشتري الحق في التراجع إلا في حالات القوة القاهرة.

المادة السادسة : حالة القوة القاهرة

تعني القوة القاهرة لتنفيذ هذا العقد، أي فعل أو حدث لا يمكن التنبؤ به ولا يمكن مقاومته وخارجا عن إرادة الطرفين المتعاقدين والذي من شأنه أن يؤثر بطريقة جزئية أو كلية على التزامات كل طرف، لا يمكن اعتبار الطرفين مسؤولين عن عدم الوفاء بالتزاماتهما إذا أثبتا أن عدم الأداء هذا يرجع إلى حالات القوة القاهرة المذكورة أعلاه.

على الطرف الذي يدعي حالة القوة القاهرة أن يخبر الطرف الآخر على الفور بعد وقوعها، بخطاب مسجل مع إشعار بالاستلام (أو أي وسيلة اتصال أخرى) خلال مدة لا تتجاوز سبعة (07) أيام.

وفي جميع الحالات، يتخذ الطرف المعني بحالة القوة القاهرة جميع التدابير الضرورية لضمان الاستئناف العادي لأداء الالتزامات المتأثرة بحالة القوة القاهرة، وذلك في أقرب وقت ممكن.

إذا استمرت القوة قاهرة ما بعد الموعد النهائي : ..... يجتمع الطرفان لتقرير مصير العقد.

المادة السابعة : بدء تنفيذ العقد

يبدأ سريان هذا العقد إبتداء من تاريخ توقيعه.

المادة الثامنة : رسوم التسجيل

يتحمل المشتري كامل الرسوم المترتبة على تسجيل هذا العقد لدى مصلحة الضرائب والجهات المختصة بحكم القانون.

المادة التاسعة : إشهار

يخضع هذا العقد لمختلف المنشورات المنصوص عليها في التشريعات الجزائرية النافذة.

التاريخ والتوقيع

المشتري (الزبون) ..... **البائع (الشركة)** .....

الملحق رقم (09)

عقد بيع عقار بالمرابحة

إنه في ..... بتاريخ ..... قد تم التوقيع على هذا العقد بين كل من :

1- القرض الشعبي الجزائري (ق ش ج) (بائع)، شركة ذات أسهم برأس مال قدره 48 000.000.000. دينار جزائري، مسجلة تحت الرقم التجاري 99B0009292 ويوجد مقرها الاجتماعي بالجزائر العاصمة، في 02 شارع العقيد عميروش - الجزائر. الهاتف : 62/65 32 50 (023) - الفاكس 64 32 50 (023)

المدعو أدناه ب (ق ش ج)، ويمثله ..... وصفته ..... وهو مخول بالتوقيع نيابة عن البنك.

2- السيدة\السيد (زبون) : ( ) ..... بطاقة التعريف الوطنية رقم .....

وعنوانه .....

الهاتف الجوال : ..... هاتف المنزل : ..... هاتف العمل : ..... الفاكس : ..... البريد الإلكتروني : .....

وبعد أن أقر كلا الطرفين بصفتهما وأهليتهما لإبرام هذا العقد، لذا فإنه قد تم الاتفاق على الآتي :

المادة الأولى : تمهيد

تنفيذاً لعقد الوعد بالشراء الموقع بين الطرفين بتاريخ / / ..... والذي تعهدا بموجبه على الالتزام بتنفيذ عملية الشراء بالمرابحة لصالح المشتري. فإن البائع أفاد بأنه قد قام بشراء المسكن المتفق عليه بعقد الوعد بالشراء بمواصفاتها المطلوبة.

المادة الثانية : البيع

يبيع البائع او المرقي العقاري للمشتري المسكن المطلوب بالمواصفات التالية:

اسم البائع او المرقي العقاري : ( ) .....

عنوان المسكن .....

تفاصيل أخرى لخصوصيات المسكن .....

المادة الثالثة : ثمن المسكن

التزاماً بما ورد بعقد الوعد بالشراء فإن أي من الطرفين لم يطلب من الاخر أي تعديل على سعر الشراء سواء للأجل أو للربح أو لاي أسباب أخرى.

السعر الاصلي : مليونان وخمس مائة ألف دينار جزائري وصفر سنتيم

مضافاً إليه المصاريف وقدرها : .....

وهامش ربح : مليونان وأربع مائة وثمان وعشرون ألف وخمس مائة وتسع وستون دينار وسبعون سنتيم

وبالتالي فإن ثمن البيع الإجمالي للمسكن هو :

أربع ملايين وتسع مائة وثمان وعشرون ألف وخمس مائة وتسع وستون دينار وسبعون سنتيم (4.928.569,00)

وقد وافق المشتري على هذا الثمن.

المادة الرابعة : الامتناع عن استلام المسكن

من حق البائع في حال امتناع المشتري أو عدم التقدم لاستلام المنتجات بعد توقيع هذا العقد بمدة تزيد عن أسبوع واحد بأن يطلب من المشتري تبرير عدم استلامه للمسكن عن طريق الهاتف، أو البريد الالكتروني، أو الفاكس أو أي وسيلة اتصال.

ويحق للبائع أن يبيع المسكن إذا زادت المدة عن عشرة أيام، ابتداء من تاريخ إبرام هذا العقد دون الرجوع للمشتري ودون طلب الموافقة المسبقة منه.

في هذه الحالة، سيتم خصم مبلغ الضرر الفعلي والخسارة الفعلية اللذين يتكبدهما البائع (مبلغ البيع ناقص مبلغ الاقتناء) من مبلغ هامش الجدية الذي دفعه المشتري سابقاً. على أن لا يتجاوز الخصم قيمة الخسارة الحقيقية والضرر الفعلي فقط.

المادة الخامسة : رسوم تسجيل المسكن

يقوم المشتري بسداد كامل الرسوم المترتبة على تسجيل المسكن من ضرائب وتراخيص. كما على البائع تزويد المشتري بأي إفادة تساعده في استكمال الإجراءات الإدارية.

المادة السادسة : تسديد المبلغ

يتعهد المشتري بتسديد الثمن الإجمالي للمسكن وفق الآتي :

بعد إمضاء العقد، يمكن احتساب هامش الجدية كدفعة أولى وقدرها :

مئتان وخمسون ألف دينار جزائري وصفر سنتيم (250 000,00)

وباقي المبلغ يقسط على عدد (324) قسط شهري وتكون قيمة القسط :

خمس عشر ألف ومئتان وأحد عشر دينار جزائري وثلاث وستون سنتيم (15.211,63)

وللبائع الحق في أن يبدأ بخصم الأقساط بعد شهر من تاريخ استلام المسكن . ويفوض المشتري البائع بخصم الأقساط من أي حساب يخصه لدى البائع بما فيها حسابات الودائع إلى حين سداد كامل المبلغ.

المادة السابعة : الضمانات

الضمانات التي يطلبها القرض الشعبي الجزائري بموجب عقود المرابحة الخاصة بالتجهيزات هي :

- تسجيل رهن من الدرجة الأولى على المسكن موضوع التمويل.

- تأمين متعدد الأخطار على المسكن لدى شركة تكافل إن وجدت

- التأمين على الوفاة والعجز المطلق والنهائي باسم الزبون لدى شركة تكافل إن وجدت

يحق للبنك أن يطلب من الزبون الضمانات التي يراها مناسبة لتأسيس التمويل ومنحه.

المادة الثامنة : التسديد المسبق

يمكن للزبون التعجيل بدفع مبلغ الأقساط المستحقة بكاملها أو جزء منها ويجوز للبنك أن يتنازل عن هامش الربح أو جزء منه.

المادة التاسعة : التأخر في السداد

لا يحق للمشتري أن يتأخر في دفع المبلغ المستحق نقداً بالكيفية الموضحة في هذا العقد. كما لا يحق له أن يتأخر في دفع الأقساط المقررة. وفي حالة مماطلته أو امتناعه عن الدفع. تحل باقي الأقساط فوراً ويحق للبائع في حالة المماطلة أن يفرض غرامة تأخير تقدر ب 2%.

تجدر الإشارة إلى أن غرامة التأخير هذه لن يتم احتسابها كمنتج لصالح البنك. وإنما سيتم إيداؤها في صندوق الخيرات. ويتم إنفاقه تحت إشراف الهيئة الشرعية بالتنسيق مع الهيئة الشرعية الوطنية للإفتاء بالمجلس الإسلامي الأعلى. كما ورد في المادة 6 من تعليمة بنك الجزائر 20-03.

المادة العاشرة : فسخ العقد

من حق البائع فسخ التعاقد في حال لم يلتزم المشتري باستلام المسكن كما نصت عليه المادة الرابعة.

المادة الحادية عشرة : تعديل العقد

تشكل مواد هذا العقد مجمل بنود التعاقد بين الطرفين لا يمكن أي تعديل، أو تغيير، أو حذف، أو رفض أو إنهاء لأي شرط من هذه الشروط شفوياً. بل يجب أن يكون ذلك خطياً وموقعاً من الطرفين.

المادة الثانية عشرة : طرق حل النزاع

أي نزاع قد ينشأ بين الطرفين فيما يتعلق بتفسير هذا العقد أو تنفيذه يمكن تسويته بطريقة ودية. وفي حالة عدم وجود تسوية ودية. يقدم النزاع إلى المحكمة ذات الاختصاص الإقليمي

المادة الثالثة عشرة : بدء تنفيذ العقد

يبدأ سريان هذا العقد من تاريخ توقيعه.

المادة الرابعة عشرة : عدد النسخ

حرر هذا العقد من)4 (نسخ. نسخة للزبون وثلاث نسخ للبنك لإتمام إجراءات التسجيل بمصلحة الضرائب وتسلم أحد النسخ بعد ذلك للبائع.

التاريخ والتوقيع

المشتري	**البائع**
_____	_____

6

عقد وكالة لإجراء المرابحة

إنه في ..... بتاريخ ..... قد تم التوقيع على هذا العقد بين كل من :

1- القرض الشعبي الجزائري (ق ش ج)(موكل)، شركة ذات أسهم برأس مال قدره 48 000.000.000. دينار جزائري، مسجلة تحت الرقم التجاري 99B0009292 ويوجد مقرها الاجتماعي بالجزائر العاصمة، في 02 شارع العقيد عميروش -الجزائر، هاتف: (023) 50 32 65 (023) 50 32 62فاكس (023) 50 32 64.

المدعو أدناه ب (ق ش ج)، ويمثله : ..... وصفته : .....

وهو مخول بالتوقيع نيابة عن البنك

2- السيدة\السيد(وكيل) : (٢) ..... بطاقة التعريف الوطنية رقم : .....

وعنوانه : .....

الهاتف الجوال : ..... هاتف المنزل : ..... هاتف العمل : ..... الفاكس : ..... البريد الإلكتروني : .....

تم الاتفاق على ما يلي :

المادة الأولى : المحل

الغرض من هذه الوكالة هو تكليف الوكيل، الذي يقبل ذلك، بمهمة تنفيذ عملية شراء المسكن .....

المطلوبة بالمواصفات التالية :

إسم البائع او المرقي العقاري : (١) .....

عنوان المسكن : .....

تفاصيل أخرى لخصوصيات المسكن : .....

باسم وبالنيابة عن القرض الشعبي الجزائري وفقا للشروط المنصوص عليها أدناه :

المادة الثانية : البائع او المرقي العقاري، السعر وطريقة الدفع

يجب الحصول على المسكن من :

إسم البائع او المرقي العقاري : (٢) .....

العنوان : .....

السعر المتفق عليه مع البائع هو : مليون وخمس مائة الف دينار جزائري وصفر سنتيم دج2500000,00

يجب دفع هذا الثمن عن طريق صك بنكي.

المادة الثالثة : الصلاحية والمدة

يتم إعطاء هذه الوكالة فقط من أجل تحقيق هذه العملية.

وهي صالحة فقط لمدة 10 أيام ابتداء من تاريخ التوقيع. سوف يتجسد إبرام هذه الصفقة بتوقيع الوكيل على إشعار باستكمال الوكالة والإشعار بقبول من البنك.

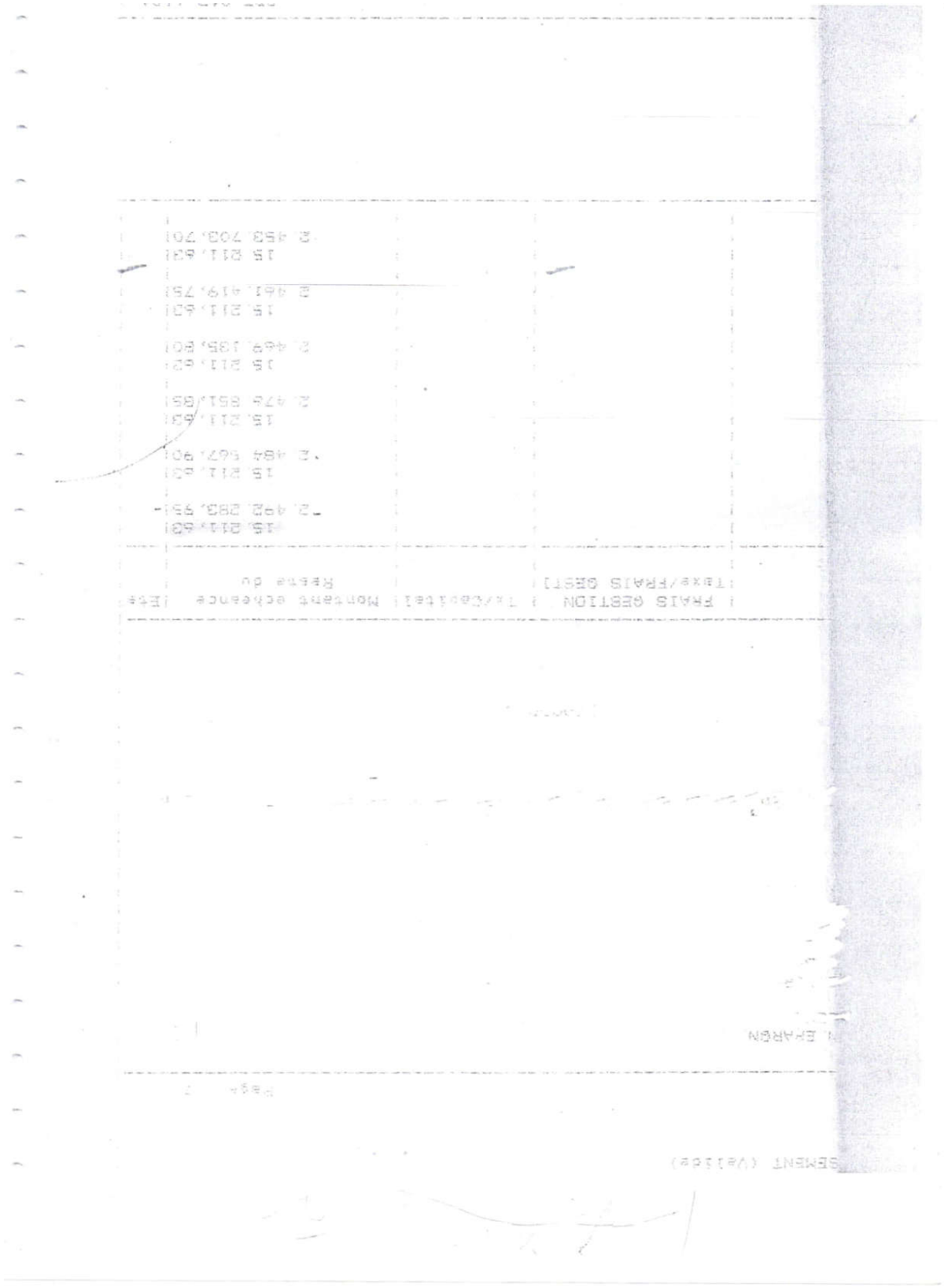
المادة الرابعة : إلتزام

يتم إلزام الوكيل أمام البنك فيما يتعلق باحترام أحكام هذه الوكالة.

التوقيع

المشتري	البائع او المرقي العقاري
----------	----------

مصادقة هيئة الرقابة الشرعية



الملحق رقم (10)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

People's Democratic Republic Of Algeria

Ministry Of Higher Education AndScientific Research

University Of Yahia Fares Medea

Faculty OfEconomics, Business And Management Sciences.

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير

قسم العلوم الاقتصادية

الرقم: 231 /ق ع إق /2024

المدية في : 2024-05-14

إلى السيد: مدير بنك القرض الشعبي الوطني

وكالة قصر البخاري –المدية –

الموضوع: طلب إجراء دراسة حالة على مستوى مؤسستكم.

سيادة المدير تحية طيبة وبعد،

في إطار التنسيق والتعاون بين الجامعة والمؤسسات الإدارية ، وبهدف الرفع من المستوى العلمي للطالب وتوطيد التكامل بين الجانب النظري والتطبيقي للبحث العلمي، فإننا نرجو من سيادتكم السماح لـ :للطالبتان المذكورتان في الجدول أدناه بإجراء دارسة حالة على مستوى مؤسستكم حول موضوع : **صيغ المصارف الاسلامية في التمويل العقاري للأفراد.**

الرقم الآلي	الاسم واللقب	تاريخ الميلاد	مكان الميلاد
23032043829	بن عبد النبي سيهام	1983/03/11	قصر البخاري
23042044637	سنوسي حفصة	1986/10/24	قصر البخاري

المسجلين بالسنة: الثانية ماستر **تخصص:** إقتصاد نقدي وبنكي

فترة إجراء دراسة حالة لدى المؤسسة المستقبلة من :جوان2024 الى غاية:ماي2024.

في الأخير، تقبلوا منا سيادة المدير فائق التقدير والاحترام.

إمضاء ومصادقة رئيس القسم **إمضاء ومصادقة مدير المؤسسة المستقبلة**

نائب رئيس قسم العلوم الاقتصادية

حيولة إيمان

تصرون سداني

مدير وكالة قصر البخاري "169"

كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير– جامعة يحي فارس بالمدية، القطب الجامعي، المدية،26000.

الهاتف:025.78.55.74