جامعة يحي فارس بالمدية
كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية
وعلوم التسيير
قسم العلوم الاقتصادية

الموضوع:

الإجارة التمويلية والإجارة المنتهية بالتمليك

دراسة مقارنة بين البنك الوطني الجزائري والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
CNEP/ BNA

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية

تخصص: اقتصاد نقدي وبنكي

إعداد الطالبة:

- حنان بن دعيب

تحت إشراف:

د/ أسامة بوشريط

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
د/ بوشريط أسامة	المدية	مشرفا
د/ غزازي عماد	المدية	رئيسا
د/ بن لكحل محمد أمين	المدية	عضو ممتحنا

السنة الجامعية: 2022-2023


بسم الله الرحمن الرحيم


اللهم صل على محمد وآل محمد

جامعة يحي فارس بالمدية
كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية
وعلوم التسيير
قسم العلوم الاقتصادية

الموضوع:

الإجارة التمويلية والإجارة المنتهية بالتمليك

دراسة مقارنة بين البنك الوطني الجزائري والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
CNEP/ BNA

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية

تخصص: اقتصاد نقدي وبنكي

إعداد الطالبة:

- حنان بن دعيب

تحت إشراف:

د/ أسامة بوشريط

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
د/ بوشريط أسامة	المدية	مشرفا
د/ غزازي عماد	المدية	رئيسا
د/ بن لكحل محمد أمين	المدية	عضو ممتحنا

السنة الجامعية: 2022-2023



شكر وعرفان

قال الله تعالى في كتابه الكريم: "ومن يشكر فإنما يشكر لنفسه".

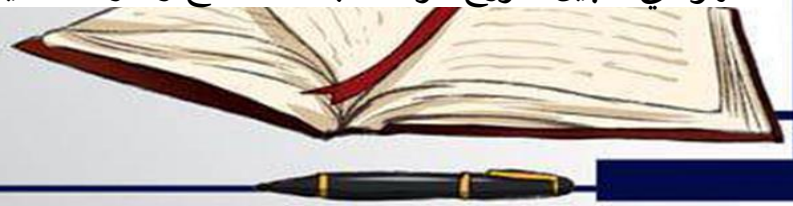
سورة لقمان الآية 12

وفي بداية كلمتي لا بدّ لي من أتوجه اولاً بالشكر لله عزّ وجلّ الذي وفقني للوصول الى هذه المرحلة العلمية العالية، ومهد لي الطريق لأن أكون من المتخرجين والباحثين.

كما أتوجه بالشكر والامتنان لكل من الدكتور الأستاذ أسامة بوشريط حفظه الله ورعاه وأطال في عمره، فقد كان لإشرافه ومنحه الكثير من الوقت لي اليد الأولى في خروج هذه الرسالة العلمية بالشكل الذي ظهرت عليه، كما كان لتوجيهاته ونصائحه دور أساسي في إتمام دراستي العلمية.

والشكر موصول لأعضاء لجنة المناقشة الكرام الدكتور غزازي عماد والدكتور محمد بن لكحل على تفضلهم بقبول مناقشة مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر

بالإضافة الى شكري الكبير للسيد رابح رايس و السيد المدير خلال مدة التربص في البنك الوطني الجزائري - وكالة المدية- و السيد المدير في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة المدية- والذين منحوني الكثير من وقتهم، وبذلوا الكثير من الجهود في سبيل خروج الرسالة بأدق النتائج واكثرها فعالية.





من قال أنا لها "نالها" وأنا لها وإن أبت رغما عنها أتيت بها

الى الأيادي الطاهرة التي ازالت من طريقي اشواك الفشل

الى من ساندني بكل حب عند ضعفي

الى من رسموا لي المستقبل بخطوط من الثقة والحب

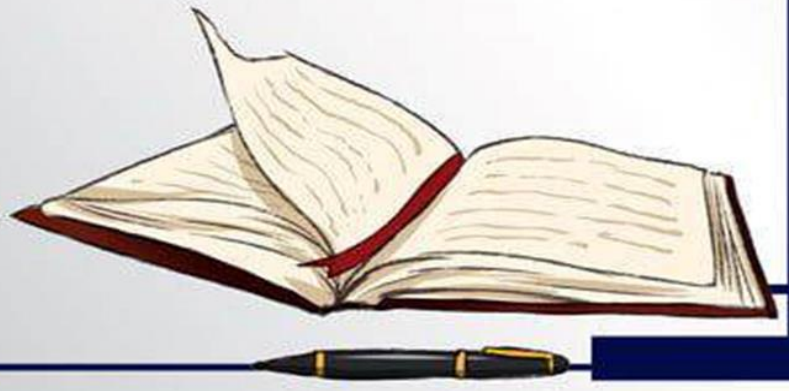
اليكم عائلتي

أهدي فرحة تخرجي الى تلك الانسانة العظيمة التي لطالما تمنت أن تقر عينها برؤيتي في يوم كهذا إلى أمي

وإلى من كلل العرق جبينه وعلمني أن النجاح لا يأتي إلا بالصبر والإصرار إلى أبي

والى من كانوا داعمين لي بالأوقات الصعبة إلى إخوتي أحبائي

وأخيرا اهدي هذا العمل المتواضع الى كل من تكبد عناء قراءته سواء لتقييمه أو نقده أو لزيادة علمه أو لإشباع فضوله



المستخلص

هدفت الدراسة الى التعرف على أنواع عقود الإجارة التي تطبقها البنوك في النظام المصرفي الجزائري، وتبيان الفرق بين عقد الإجارة في التمويل الإسلامي والذي يطبقه الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وعقد الإجارة في التمويل التقليدي والذي يطبقه البنك الوطني الجزائري، حيث اعتمدنا على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي المقارن، وتوصلت الدراسة الى وجود فرق واسع بين القرض الموجه للكراء لدى البنك الوطني الجزائري BNA والإجارة المنتهية بالتمليك لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP من حيث مضمون العقد وخطوات هذا التمويل.

الكلمات المفتاحية: التمويل الإسلامي، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، البنك الوطني الجزائري، الإجارة التمويلية، الإجارة المنتهية بالتمليك.

Extracted:

The study aimed to identify the types of lease contracts applied by banks in the Algerian Banking system, and to show the difference between the lease contract in Islamic finance, which is applied by the National Savings and Reserve Fund and the Ijara contract in conventional financing, which is applied by the National Bank of Algeria, where we relied on the descriptive approach and the comparative analytical approach, and the study found that there are many differences that separate the financing lease contract and the lease ending with ownership, except for the interest rate.

Keywords: Islamic finance, National Savings and Reserve Fund, National Bank of Algeria, Ijarah, Ijarah ending with ownership.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

المحتوى	الصفحة
الشكر والتقدير	I
الإهداء	II
ملخص الدراسة	III
فهرس المحتويات	IV
قائمة الجداول	VIII
قائمة الأشكال	IX
قائمة الصور	IX
مقدمة	أ
الفصل الأول: التمويل في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية	
تمهيد	01
المبحث الأول: التمويل في البنوك التقليدية	02
المطلب الأول: ماهية البنوك التقليدية	02
أولا: تعريف البنوك التقليدية	02
ثانيا: أنواع البنوك التقليدية	03
ثالثا: مصادر البنوك التقليدية واستخداماتها	05
المطلب الثاني: التمويل في البنوك التقليدية	08
1-حسب آجالها:	08
أولا: التمويل قصيرة الأجل في البنوك التقليدية	08
ثانيا: التمويل متوسط الأجل في البنوك التقليدية	08
ثالثا: التمويل طويل الأجل في البنوك التقليدية	08
2-حسب الغرض منها:	09
أولا: القروض الاستهلاكية	09

ثانيا: القروض الإنتاجية	09
ثالثا: القروض الاستثمارية	10
رابعا: قروض الاستغلال	10
المبحث الثاني: التمويل في البنوك الإسلامية	12
المطلب الأول: ماهية البنوك الإسلامية	12
أولا: تعريف البنوك الإسلامية	12
ثانيا: أنواع البنوك الإسلامية	14
ثالثا: مصادر واستخدامات البنوك الإسلامي	16
المطلب الثاني: صيغ التمويل في البنوك الإسلامية	18
أولا: صيغ التمويل قصيرة الأجل في البنوك الإسلامية	18
1-المرابحة	18
2- التمويل بالسلم	19
3-القرض الحسن	19
ثانيا: صيغ التمويل متوسطة الأجل في البنوك الإسلامية	20
1-التمويل بالاستصناع	20
2-التمويل بالبيع بالتقسيط	21
3-التمويل بالإجارة	21
ثالثا: التمويل الطويل الأجل في البنوك الإسلامية	22
1-المضاربة	22
3-المشاركة	23
المبحث الثالث: مقارنة بين التمويل في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية	25
المطلب الأول: مقارنة بين البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية	25
أولا: مقارنة من حيث المفاهيم	25
ثانيا: مقارنة من حيث مصادر واستخدامات الأموال	27

المطلب الثاني: مقارنة بين صيغ التمويل في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية	28
أولا: مقارنة بين صيغ التمويل قصيرة الأجل بين البنكين	28
ثانيا: مقارنة بين صيغ التمويل متوسط الأجل بين البنكين	30
ثالثا: مقارنة بين صيغ التمويل طويل الأجل بين البنكين	31
خلاصة الفصل الأول	32
الفصل الثاني: عقد الإجارة بين التقليدي والإسلامي	
تمهيد	33
المبحث الأول: عقد الإجارة في المصارف التقليدية	34
المطلب الأول: ماهية الإجارة التمويلية.	34
أولا: تعريف الإجارة التمويلية.	34
ثانيا: أنواع الإجارة التمويلية	36
ثالثا: خصائص التمويل التأجيري	39
المطلب الثاني: إنشاء عقد التأجير التمويلي	40
أولا: الأطراف المتحكمة في عقد الإيجار التمويلي.	40
ثانيا: مراحل عملية التأجير التمويلي.	42
ثالثا: شروط عملية التأجير التمويلي.	43
المطلب الثالث: تقييم عقد التأجير التمويلي	43
أولا: مزايا الإجارة التمويلية	43
1-بالنسبة للاقتصاد الوطني	43
2-بالنسبة للعملاء المستأجرين	44
3-بالنسبة للبنوك المؤجرة	45
ثانيا: عيوب التمويل التأجيري	46
1-بالنسبة للبنك (للمؤجر)	46
2-بالنسبة للمستأجر	47

المبحث الثاني: عقد الإجارة في المصارف الإسلامية (الإجارة المنتهية بالتمليك)	49
المطلب الأول: ماهية الإجارة الإسلامية	49
أولا: تعريف الإجارة	49
ثانيا: أنواع الإجارة	51
ثالثا: شروط الإجارة	52
المطلب الثاني: ماهية الإجارة المنتهية بالتمليك	53
أولا: تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك	53
ثانيا: أنواع الإجارة المنتهية بالتمليك	54
ثالثا: خصائص الإجارة المنتهية بالتمليك	56
المطلب الثالث: تقييم الإجارة المنتهية بالتمليك	57
أولا: آثار الإجارة المنتهية بالتمليك على أطراف العقد	57
1-حقوق البنك والتزاماته	57
2-حقوق المستفيد والتزاماته	58
ثانيا: مزايا الإجارة المنتهية بالتمليك	60
1-بالنسبة للبنك (المؤجر)	60
2-بالنسبة للعميل(المستأجر)	60
ثالثا: عيوب الإجارة المنتهية بالتمليك	61
1-بالنسبة للبنك (المؤجر)	61
2-بالنسبة للعميل(المستأجر)	61
المبحث الثالث: المعايير الشرعيةAAOIF والفرق بين الإجارة التقليدية والإسلامية	62
المطلب الأول: عمليات على الإجارة حسب المعايير الشرعية AAOIFI	62
أولا: إبرام عقد الإجارة	62
ثانيا: فسخ عقد الإجارة وانتهاؤه وتجديده	63

المطلب الثاني: الفروق بين الإيجار التمويلي والإيجار المنتهي بالتمليك الإسلامي	64
خلاصة الفصل الثاني	
الفصل الثالث: دراسة مقارنة بين عقد الإجارة لدى البنك الوطني الجزائري BNA وعقد الإجارة لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP	
تمهيد	68
المبحث الأول: البطاقة التعريفية للبنك الوطني الجزائري BNA.	69
المطلب الأول: البنك الوطني الجزائري BNA نشأة.	69
المطلب الثاني: البنك الوطني الجزائري بالأرقام	70
المطلب الثالث: خصائص البنك الوطني الجزائري.	72
المبحث الثاني: البطاقة التعريفية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك CNEP	74
المطلب الأول: نشأة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك CNEP.	74
المطلب الثاني: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك CNEP بالأرقام	75
المطلب الثالث: خصائص الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك CNEP	76
المبحث الثالث: دراسة مقارنة بين الإجارة (الكراء) في البنك الوطني الجزائري BNA والإجارة (الإجارة المنتهية بالتمليك) في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك CNEP	78
المطلب الأول: الإجارة (القرض الموجه للكراء) البنك الوطني الجزائري BNA:	78
أولا: تعريف الإجارة (القرض الموجه للكراء)	78
ثانيا: شروط الاستفادة	78
ثالثا: مزايا هذا العقد	79
رابعا: خطوات القرض الموجه للكراء	79
خامسا: محتوى عقد القرض الموجه للكراء	82
سادسا: الملف المطلوب تقديمه	85

سابعا: إجراء المحاكاة	86
ثامنا: شركات التأمين	89
المطلب الثاني: الإجارة (الإجارة المنتهية بالتمليك) الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP.	90
أولا: تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك	90
ثانيا: شروط الأهلية	91
ثالثا: شروط التمويل	92
رابعا: هامش الجدية	94
خامسا: الملف المطلوب	94
سادسا: المستندات المتعلقة بالعقار الخاضع للتمويل:	96
سابعا: مزايا الإجارة المنتهية بالتمليك	96
ثامنا: خطوات الإجارة المنتهية بالتمليك	97
تاسعا: خسائر محتملة الحدوث	103
عاشرا: إلغاء العقد	104
اثنا عشر: إجراء المحاكاة	106
ثلاثة عشر: شركات التأمين	110
المطلب الثالث: دراسة مقارنة بين القرض الموجه للكراء لدى البنك الوطني الجزائريBNA والتمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك لدر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP	112
اولا: المقارنة بين قرض الكراء والإجارة المنتهية بالتمليك من حيث مضمون العقدين.	112
ثانيا: المقارنة بين قرض الكراء والإجارة المنتهية بالتمليك من حيث الخطوات.	117
خلاصة الفصل الثالث:	119
خاتمة	120

قائمة المراجع	125
الملاحق	131

قائمة الجداول

رقم الجدول	العنوان	الصفحة
1.1	الميزانية العمومية للبنك التقليدي في N/12/31	5
2.1	الميزانية العمومية للبنك الإسلامي في N/12/31	16
3.1	الفرق بين البنك التقليدي والبنك الإسلامي من حيث المفهوم	25
4.1	الفرق بين البنك التقليدي والبنك الإسلامي من حيث المصادر والاستخدامات	27
5.1	الفرق بين البنك التقليدي والبنك الإسلامي من حيث صيغ التمويل القصيرة الأجل	28
6.1	الفرق بين البنك التقليدي والبنك الإسلامي من حيث صيغ التمويل المتوسط الأجل	30
7.1	الفرق بين البنك التقليدي والبنك الإسلامي من حيث صيغ التمويل الطويل الأجل	31
1.3	معلومات عن البنك الوطني الجزائري بالأرقام	70
2.3	النتائج المالية للبنك الوطني الجزائري	71
3.3	النتائج التجارية للبنك الوطني الجزائري	71
4.3	معلومات عن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	75
5.3	النتائج المالية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	75
6.3	النتائج التجارية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	76
7.3	جدول يوضح شروط الأهلية بالنسبة للأفراد والعقار	91
8.3	جدول يوضح شروط الأهلية بالنسبة للكفيل والمدين المشترك	92

9.3	جدول يوضح القدرة على شراء العقار حسب الدخل الشهري الإجمالي.	93
10.3	المقارنة بين قرض الكراء والإجارة المنتهية بالتمليك من حيث مضمون العقدين.	112
11.3	جدول يوضح المقارنة بين قرض الكراء والإجارة المنتهية بالتمليك من حيث الخطوات.	117

قائمة الأشكال

الرقم	العنوان	الصفحة
1	التمويل لدى البنوك التقليدية	11
2	التمويل في البنوك الإسلامية	24
3	التأجير الرأسمالي	36
4	خطوات التأجير التشغيلي	37
3	مخطط يوضح عملية الإجارة المنتهية بالتمليك	90

قائمة الصور

الرقم	العنوان	الصفحة
1	لقطة شاشة توضح المحاكاة التي يقوم بها البنك الوطني الجزائري	87
2	لقطة شاشة لمثال عن المحاكاة للتمويل الكراء في البنك الوطني الجزائري	88
3	صورة توضح المحاكاة التي يقوم بها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	107
4	صورة توضح أدخال البيانات المتعلقة بالمحاكاة	108
5	صورة توضح النتائج التي استخرجها نظام المحاكاة	109

المقدمة

المقدمة

أدى تطور الاقتصاد الحديث، وتنويع الأدوات المالية، وزيادة المؤسسات المالية، إلى تسهيل تدفق الأموال متعدد القنوات بين المودعين والمستثمرين، ويتزايد الطلب على تمويل الخدمات في التجارة والاستثمار عن طريق التأجير التمويلي بشكل متسارع، نظرا لما تقدمه خدمات التأجير لعملائها من تسهيلات كبيرة للحصول على أنواع متعددة من الأصول العقارية وغيرها.

عقد الإجارة يعتبر من الأسس اللازمة للمؤسسات الاقتصادية والمالية نتيجة الاستعمال المنتشر لهذا النوع من العقود، سابقا تم الاعتماد على الإجارة لكن تم تطويرها وتحويلها الى ما يسمى بعقد الإجارة التمويلي، وهو السائر حاليا لدى المؤسسات الاقتصادية والبنوك التقليدية والتي تعتمد في معاملاتها على معدلات الفائدة، أما عند ظهور نشاط الصيرفة الإسلامية برز عقد إجارة بمفهوم شرعي أو ما يسمى بالإجارة المنتهية بالتمليك، والتي تعتمد على المعاملات الشرعية مبتعدة على حالة الربا، حيث تلقى هذا النوع من العقود قبولا كبيرا في الآونة الأخيرة نتيجة أهميته بالنسبة للأفراد والمؤسسات.

يقوم البنك الإسلامي بوظائف عديدة تعتمد في مجملها الى تنمية المجال الاقتصادي والاجتماعي، وقد تطورت الحاجة في العالم الإسلامي الى ضرورة وجود خدمات مصرفية وفق الشريعة الإسلامية، فأخذت البنوك تتسابق لتلبية طلبات عملائها ومواكبة التطورات المصرفية، لتحقيق هدف الربط بين المعاملات المالية والأنشطة الاقتصادية بالشريعة الإسلامية.

الاستعمال الكبير الذي عرفه التمويل بالإجارة منذ اعتماده في المصارف الإسلامية سواء ما تعلق بتمويل المنقولات أو العقارات دليل على مدى فعاليته وكفاءته، ظهرت صيغ الإجارة والكراء وتطورت لتصبح أكثر سهولة وزيادة الطلب عليها في سوق العقارات. نتيجة

تنوع الجهاز المصرفي في الجزائر تحصلنا على نوعين من الإجارة، وحسب الدراسة الميدانية وجدنا الإجارة في حالتيها التقليدية والمسمات " القرض الموجه للكراء" والذي صادفناه لدى البنك الوطني الجزائري BNA، والإسلامية المسمات "الإجارة المنتهية بالتمليك" والذي صادفناه لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP.

- **الإشكالية:** تبعا لما سبق تبرز معالم الإشكالية التي نعمل على معالجتها من خلال الإجابة على التساؤل التالي:

ما هو الفرق بين عقد الإجارة التمويلي لدى البنك الوطني الجزائري وعقد الإجارة المنتهي بالتمليك الإسلامي لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط؟

ولاستجلاء هذه الإشكالية أكثر، نقوم بطرح الأسئلة الفرعية التالية:

- ما المقصود بالتمويل التقليدي والتمويل الإسلامي؟
- ما هي أنواع عقد الإجارة وكيف نميز بين عقد الإجارة التمويلية وعقد الإجارة المنتهية بالتمليك؟
- كيف يطبق عقد الإجارة من طرف البنك الوطني الجزائري BNA والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP، وما هو الفرق بينهما؟

- **فرضيات الدراسة:**

- العلاقة بين المودعين والبنك التقليدي علاقة مدين ودائن أما العلاقة بين المودعين والبنك الإسلامي فهي علاقة شراكة ومضاربة؛
- يختلف عقد الإجارة بين البنكين من حيث الشكل والمضمون حيث العقد التقليدي هو عقد الإجارة التمويلية أما العقد الإسلامي هو عقد الإجارة المنتهي بالتمليك؛

- تقوم الإجارة التقليدية " القرض الموجه للكراء" على أسعار الفائدة والإجارة الإسلامية "الإجارة المنتهية بالتمليك" تقوم على هامش الربح وهذا هو الاختلاف الوحيد الذي يفصل بين العقدين.

- **أهمية الدراسة:**

تكمن أهمية الدراسة في معرفة ماهية التمويل التقليدي والتمويل الإسلامي والصيغ التي يطبقها كل منهما، والتركيز أكثر على عقد الإجارة التمويلي وعقد الإجارة المنتهي بالتمليك كصيغ جديدة تطبقها البنوك في الوقت الحالي، وتطبيقها على أرض الواقع لدى البنوك الجزائرية.

- **أهداف الدراسة:**

- محاولة الإلمام بمختلف المعاملات المصرفية التي يمكن للبنك تقديمها وما لها من تأثير على الأفراد والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة؛
- توعية الأفراد على مثل هذه الأنواع من العقود والإعلام بمختلف التسهيلات والمزايا التي يقدمها مختلف البنوك والنوافذ الإسلامية؛
- تنمية توجه الى صيغ التمويل بالإجارة كما يبتغيها الأفراد والمؤسسات ومنه الوصول الى تحديد الاحتياجات وإشباعها وتحقيق رغباتهم؛
- الوصول الى النتائج التي من خلالها يمكن الاستفادة منها في تطوير القطاع المصرفي الجزائري؛
- المساهمة في إغناء المكتبة الجامعية بهذا العمل في إطار علمي وعملي متكامل بإذن الله.

- **مبررات الدراسة:**

- تمت هذه الدراسة كون أن العقدين حديثي النشأة في النظام البنكي الجزائري؛
- نشر ثقافة الإجارة من النوافذ الإسلامية وحصر التخوف من المعاملات البنكية الإسلامية عن طريق إعلام الأفراد عن مختلف المزايا والتسهيلات التي تمنحها البنوك؛
- الإرشاد بكيفية ومراحل التقدم لمثل هذه المعاملات والتعرف على الشروط اللازمة.

- **المنهج المتبع:**

لإجراء هذه الدراسة، تم استخدام ثلاث مناهج التالية:

- **المنهج الوصفي التحليلي:** من خلال وصف مشكلة الدراسة بدقة، واستعراضها من الجميع الجوانب وشرح أهدافها وأنواعها وخصائصها من خلال ما توفر من المراجع ومصادر المتاحة والدراسات والمجلات المتعلقة بعناصر مشكلة الدراسة، وأيضا من خلال مراجعة وتحليل تصريحات والمعلومات المقدمة من طرف البنكين الذين تم لديهم دراسة الحالة حول موضوع الدراسة، ومنهج تحليل المضمون للعقدين والمقارنة بينهما.

- **أدوات الدراسة:**

الطريقة التي تم بها جمع المعلومات المتعلقة بالدراسة والتي ساعدت في دراسة وتحليل مشكلة الدراسة والتوصل الى النتائج المطلوبة هي:

المقابلة: حيث تم الحوار بين الباحثة والمشارك الذي هو المكلف بشؤون الزبائن لدى البنك الوطني الجزائري والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، للحصول منه على معلومات، حيث تم طرح مجموعة من الأسئلة تتعلق بموضوع الدراسة على الموظف ثم قام هذا الأخير بتوفير معلومات سليمة.

- **الدراسات السابقة:**

1. **سوسن زيرق، مساهمة قرض الإيجار في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر دراسة ميدانية ولاية سكيكدة**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في علوم التسيير، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، الجزائر،2017/2016.

تهدف الدراسة الى تسليط الضوء للتعرف على مدى مساهمة قرض الإيجار في حل مشكل التمويل في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، اعتمدت الدراسة على منهجين، المنهج الوصفي والتحليلي المتناسبين مع هذا النوع من الدراسات، وتوصلت الى عدة نتائج من أهمها أن قرض الإيجار من المصادر التمويلية الحديثة التي تثير اهتمام المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لمزاياه العديدة التي تضعه في مقارنة مع مصادر تمويلية أخرى أهمها القروض البنكية، وسوق قرض الإيجار في الجزائر حديث نسبيا يواجه العديد من العراقيل والتحديات لكنه أيضا يخفي في طياته فرصا واعدة بالنمو والتوسع إذا ما تم الاهتمام به من قبل السلطات ما سينعكس إيجابيا على عملية التمويل به، سيرها وتكلفتها.

2. **محمد فضل المولى عبد الوهاب حماد، مقالة بعنوان معيار الإجارة المنتهية بالتمليك وفقا للمعايير الإسلامية والمعايير الدولية الصادرة عن الإتحاد الدولي للمحاسبين "دراسة مقارنة"**، مجلة اقتصاد المال والأعمال JFBEالمجلد 03، العدد02، 2019/06/01، جامعة الضعين بالسودان.

يهدف البحث الى دراسة أوجه الشبه والاختلاف بين معيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك في المعايير الإسلامية والدولية، اتبع الباحث المنهج الوصفي والتحليلي المقارن، توصل الباحث الى مجموعة من النتائج منها مفهوم الإجارة في المعايير الإسلامية لا تختلف عن المعايير الدولية وعقد الإجارة لدى البنوك التقليدية يكون بعقد واحد بمجرد

الانتهاء من دفع آخر قسط، أما الإجارة المشروعة فتتميز بعقدين الأول عقد الإجارة والثاني عند دفع آخر قسط وهو عقد نقل الملكية.

3. **سالمي ياسين، الإجارة التمويلية والإجارة المنتهية بالتمليك دراسة مقارنة بين العقود التقليدية والإسلامية**، جامعة الجزائر، مقال لدى مجلة مجاميع المعرفة، المجلد08، العدد01، 2022/05/12.

يهدف المقال الى بيان الإطار المفاهيمي لكل من العقدين الإجارة التمويلية والإجارة المنتهية بالتمليك، مع تحديد الفروق بينهما من ناحية المعايير المحاسبية المطبقة عليهما، وكذا الشريعة الإسلامية، توصل الباحث الى مجموعة من النتائج أهمها أن الإيجار التمويلي إيجار ربوي والإيجار المنتهي بالتمليك شرعي في العديد من الصور، الإقبال الكبير على عقود التمويل الإسلامي من طرف الأفراد والمؤسسات كان حافزا كبيرا على تحسين جودة خدمات المصارف الإسلامية في مثل هذه العقود.

من الدراسات السابقة نرى أنها تطرقت الى شرعية الإيجار التمويلي بأنه إيجار ربوي والإيجار المنتهي بالتمليك هو ايجار شرعي، وأم عقد الايجار يكون بعقد واحد بمجرد انتهاء دفع الأقساط أما المنتهي بالتمليك يكون بعقدين الأول عقد الإيجار والثاني عند انتهاء تسديد الأقساط وهو عقد البيع، وأن قرض الإيجار من المصادر التمويلية الحديثة وأيضا سوق قرض الإيجار في الجزائر حديث نسبيا وهذا ما تسعى الدراسة للتطرق اليه.

- **حدود الدراسة:**

تسعى الدراسة الى توضيح الفروق التي تفصل بين عقد الإيجار الكلاسيكي وعقد الإيجار الإسلامي، وذلك من خلال دراسة ميدانية بولاية المدية خلال فترة زمنية محددة، ولهذا فان الحدود المكانية لهذه الدراسة تنحصر في الجزائر تحديدا في ولاية المدية من خلال التوجه الى البنك الوطني الجزائري BNA والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP، أما

الحدود الزمنية فهي تتعلق بالدراسة الميدانية خلال الفترة 2023/2022 مع التعرض لمختلف المستجدات حول العقدين بما أنهما حديثي النشأة.

- **هيكل الدراسة:**

للإجابة على الإشكالية الدراسة من خلال الأسئلة الفرعية المقترحة، والتأكد من صحة الفرضيات من عدمه، ولتحقيق الأهداف المتوقعة من هذا البحث، يتم تقسيمه إلى جانبين نظري وعملي، يتضمن كل منها ثلاثة فصول كالتالي:

الفصل الأول الخاص بالإطار النظري للتمويل التقليدي والتمويل الإسلامي والذي يركز على المصادر والاستخدامات البنك التقليدي والينك الإسلامي وصيغ التمويل الطويلة والمتوسطة والقصيرة الأجل.

الفصل الثاني يتطرق الى الإطار النظري لقرض الإجارة بداية من تعريفه وأنواعه وخصائصه وكيفية إنشائه وفي الأخير تقييمه وكل هذا يقارن بين عقد الإجارة التقليدية وعقد الإجارة الإسلامي، وتطرقنا أيضا الى المعايير الشرعية AAOIF.

ونختم في جانب دراسة الحالة فخصص له الفصل الثالث تحت عنوان دراسة مقارنة بين عقد الإجارة لدى البنك الوطني الجزائري BNA وعقد الإجارة لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP، والذي يعرض بعض المعلومات الخاصة بالبنكين، وايضاح مختلف الشروط والخطوات اللازمة لإنشاء العقد وغيرها، وأخيرا تسليط الضوء على الفرق بينهما من حيث مضمون العقد وخطواته.

الفصل الأول: التمويل في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية

تمهيد:

تلعب البنوك دورًا محوريًا في النظام الاقتصادي الحديث بوظائفها والأنشطة التي تقوم بها والتي لها تأثير كبير على الاقتصاد الوطني لكل دولة ومنحها له قبضة قوية وسلطة واسعة عليه.

توسعت المصارف أكثر وانتظمت فيما بينها لتشكل ما يسمى حاليا: "الجهاز المصرفي" وهي مجموعة من المؤسسات التي تتكفل بحفظ النقود وحشد موارد المجتمع من الأموال وسد حاجات البلاد إلى مختلف ضروب الائتمان المتفاوتة الآجال وإنشاء وسائط الدفع المتداولة بين الناس وما إلى ذلك.

ويتكون الجهاز المصرفي من مجموعة من المؤسسات المصرفية تختلف باختلاف الوظائف التي تؤديها أو التي أنشأت من أجلها وحسب طبيعة العمليات التي تقوم بها،

وهي: البنك المركزي، البنوك التجارية، البنوك الإسلامية.

ظهرت البنوك منذ قرون، ومعظم أهدافها تستخدم وسائل متنوعة، بعضها يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية وأهدافها ومقاصدها، مثل التعامل بالفائدة. ومن هنا أدرك العلماء والفقهاء ضرورة الاستفادة من الأنشطة المصرفية ولكن بوسائل مشروعة تتفق مع الدين بشكل عام والإسلام بشكل خاص، ومن هنا نشأت فكرة العمل المصرفي الإسلامي.

تعتبر البنوك من أهم القطاعات المؤسسات المالية التي ساهمت في تطوير الاقتصاد والعمليات التجارية حيث أنها تحتاج هذه المؤسسات المالية إلى دعم أنشطتها من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية.

سنعالج في هذا الفصل مجموعة من المؤسسات المصرفية، حيث سنتناول في مباحثنا العناصر التالية: المبحث الأول: التمويل في البنوك التقليدي المبحث الثاني: التمويل في البنوك الإسلامية.

المبحث الأول: التمويل في البنوك التقليدية

يعود تاريخ الصناعة المصرفية إلى أكثر من خمسة قرون وتطورت من الصناعة والصرافين إلى المؤسسات المالية التي لديها القدرة على التأثير على المعروض النقدي من خلال إنشاء العملة.

سيحتوي هذا المبحث على مطلبين الأول عن ماهية البنوك التقليدية أما الثاني فسيكون عن صيغ التمويل فيها.

المطلب الأول: ماهية البنوك التقليدية

سنتمحور في هذا المطلب على ماهية البنوك التقليدية وأنواعها التي سنتطرق من خلالها الى البنك المركزي والبنوك التجارية ومعرفة مصادرها واستخداماتها.

أولا: تعريف البنوك التقليدية

يعرف البنك التقليدي بأنه "أي منشأة هدفها الرئيسي قبول الودائع ومنح القروض وتقديم باقة متنوعة أخرى من الخدمات المالية"[1].

من هذا التعريف يمكن أن نتفرع الى مجموعة من التعاريف الشاملة والدقيقة للبنك التقليدي

"هو جزء من النظام المالي، ويشمل المؤسسات المالية المتخصصة والسلطات المسؤولة عن السياسة النقدية أي البنك المركزي والخزينة العمومية، كما أنه مجموعة من البنوك العاملة في بلد ما [2]".

[1] سمير رمضان الشيخ، التحول للمصرفية الإسلامية في البنوك التقليدية المصرية، جمعية التجاريين المصريين، أبريل 2013م، ص10.

[2] محمد الفاتح محمود بشير المغربى، نقود وبنوك، دار الجنان للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، المملكة الأردنية الهاشمية، عمان، 2016، ص70.

" يعرف بأنه تلك المنشأة التي تقبل الودائع من الأفراد والهيئات تحت الطلب أو لأجل، ثم تستخدم هذه الودائع في منح القروض والسلفيات وعليه فإن ربحها يتأتى من الفرق الحاصل بين سعر فائدة الإقراض وسعر فائدة الاقتراض[1]".

بعد التوسع في تعريف النوك التقليدية يمكننا أن نتحصل على مفهوم عام كالتالي:

"البنك الكلاسيكي هو كل مؤسسة مالية مسؤولة عن تزويد السوق بالمال عن طريق المستثمرين {قبول الودائع} والشركات {منح القروض}، كما لها دورا حيويا في النظام المالي للدولة خاصة إذا كانت هذه الأخيرة ذات اقتصاد متطور ودائم، وأيضا بالنسبة للأشخاص الطبيعيين من خلال توفير مختلف الخدمات المالية كالادخار وغيرها."

ثانيا: أنواع البنوك التقليدية

للبنوك التقليدية عدة أنواع منها مؤسسات سوق النقد ومؤسسات أسواق رأس المال والبنوك الإسلامية [2] في هذا المطلب سنتطرق الى مفهوم البنك المركزي والبنوك التجارية حسب موضوع دراستنا ونترك البنوك الإسلامية الى المبحث الثاني.

- **البنك المركزي:** "مؤسسة مالية عمومية وحيدة تأتي على قمة الجهاز المصرفي بما له من قدرة على إصدار النقود وتدميرها، والقدرة على التأثير في إمكانيات البنوك التجارية في خلق الودائع، فهو بمثابة بنك البنوك"[3].

" هيئة عامة تابعة للدولة هدفها الأساسي هو الإبقاء والمحافظة على التوازن النقدي الداخلي والخارجي من خلال وظائفها المتمثلة في إصدار النقود، تقديم الخدمات

[1] شوقي بورقبة، التمويل في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية، عالم الكتب الحديث للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، إربد، الأردن، 2013ص57-58.

[2] سليمان بوفاسة، أساسيات في الاقتصاد النقدي والمصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2018، ص92.

[3] سليمان بوفاسة، مرجع سابق، ص103.

المصرفية للبنوك التجارية، تنظيم عملية منح الائتمان بما يتفق والسياسة النقدية التي تساعد في النمو الاقتصادي للبلد."[1]

- **البنوك التجارية:** " هي مؤسسات مالية ائتمانية مهمتها التقليدية والأساسية تلقي ودائع الأفراد بمختلف أنواعها ثم تستخدم في منح القروض للمتعاملين الاقتصاديين مقابل الفوائد بالإضافة الى الوظائف الحديثة وأهمها خلق نقود الودائع"[2].

" مؤسسات مالية تلعب دور الوساطة المالية بين المتعاملين الاقتصاديين سواء في عمليات الإيداع أو الإقراض، أو في تسوية المبالغ المالية التي تظهر على شكل أوراق تجارية متمثلة في وسائل الدفع"[3].

- **البنوك المتخصصة:** " هي البنوك التي تقوم بالعمليات المصرفية التي تقدم نوعا معينا من النشاط الاقتصادي وخاصة في المجالات الزراعية والصناعية، حيث أن أنشطتها تحتاج الى تمويل طويل الأجل، الأمر الذي يتطلب مصادر أموال طويلة الأجل لتغطية هذه الاستخدامات، حيث أنها لا تتلقى الودائع وهدفها يكون اجتماعيا وقوميا لدفع عجلة التنمية الاقتصادية في البلد "[4].

- **بنوك الأعمال والاستثمار:** "يكمن الدور الأساسي لبنوك الأعمال والاستثمار في خدمة الاستثمار وفقا لخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية التي تحددها الدولة بحيث يمكن لهذه البنوك أن تقوم بإنشاء شركات استثمار متخصصة تزاول أجه

[1] شوقي بورقبة، مرجع سابق، ص58-59.

[2] سليمان بوفاسة، مرجع سابق، ص93.

[3] عبد القادر بحيح، الشامل في تقنيات اعمال البنوك، دار الخلدونية للنشر، الطبعة الأولى، القبة القديمة، الجزائر، 2013، ص 31.

[4] شوقي بورقبة، مرجع سابق، ص60.

النشاط الاقتصادي المختلفة، كما يمكنها أن تقوم بدور الوساطة المالية في سوق رأس المال، أي تمويل طويل الأجل الخاص بالاستثمارات الكبرى ولا تقوم بقبول الودائع"[1].

ثالثا: مصادر البنوك التقليدية واستخداماتها

سنلخص مصادر واستخدامات في الشكل الموالي:

جدول رقم (1.1): الميزانية العمومية للبنك التقليدي في N/12/31

الأصول (الموجودات)	المبلغ	الخصوم (الالتزامات)	المبلغ
• **الموجودات الجاهزة (ثابتة السيولة):** –أوراق النقد؛ –في الخزينة؛ – في البنك المركزي؛ –في البنوك المحلية؛ –في البنوك الخارجية. • **الموجودات المتداولة:** – محفظة الأوراق المالية؛ – أذونات الخزينة؛ – سندات حكومية صادرة عن الحكومة وبكفالتها؛ – سندات مالية أجنبية قابلة		• **الودائع:** – ودائع تحت الطلب؛ – ودائع لأجل؛ – ودائع بإخطار؛ – ودائع التوفير؛ – ودائع وأرصدة البنوك المحلية؛ – ودائع وأرصدة البنوك الخارجية. • **القروض:** – المبالغ المقترضة من البنوك المحلية؛ – المبالغ المقترضة من البنوك الخارجية؛	

[1] شوقي بورقبة، مرجع سابق، ص 61.

للتداول؛ – أسهم وسندات قابلة للتداول؛ – أسهم وسندات غير قابلة للتداول كالكمبيالات؛ وسندات مخصومة؛ – حسابات جارية مدينة؛ – سلف وقروض. • **موجودات متداولة أخرى:** – تأمينات لدى الغير؛ – فوائد وعلاوات مدينة مدفوعة مقدما؛ – فوائد وعمولات دائنة؛ – إجراءات مستحقة؛ – مصاريف مدفوعة مقدما. • **الموجودات الثابتة:** – أثاث بعد الاستهلاك؛ – آلات مكتبية ومحاسبية بعد الاستهلاك؛ – سيارات بعد الاستهلاك؛ – مصاريف التأسيس بعد		– تأمينات نقدية مختلفة. • **المخصصات:** – مخصصات ضريبة الدخل؛ – مخصصات تعويض نهاية الخدمة؛ – مخصصات الديون المشكوك فيها؛ – مخصصات هبوط أسعار الأوراق المالية. • **الاحتياطات:** – احتياطي قانوني للودائع؛ – احتياطي اختياري؛ – احتياطات أخرى؛ – الأرباح المحتجزة؛ – أرباح السنة المالية؛ • **رأس المال:** – رأس المال المدفوع. • **الحسابات النظامية:** – تعهدات البنك مقابل الاعتمادات؛	

الاستهلاك؛ – مباني بعد الاستهلاك. • **الحسابات النظامية** – تعهدات العملاء مقابل اعتمادات؛ – تعهدات عملاء مقابل كفالات؛ – تعهدات عملاء مقابل مقبولات مصرفية؛ – أوراق تجارية برسم التحصيل.		– تعهدات البنك مقابل الكفالات؛ – تعهدات البنك مقابل المقبولات المصرفية؛ – أصحاب أوراق تجارية برسم التحصيل؛ – أصحاب أوراق المالية برسم التأمين.	

المصدر: شوقي بورقبة، التمويل في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية ص67-68.

المطلب الثاني: التمويل في البنوك التقليدية

تنقسم القروض المصرفية حسب آجالها وحسب الغرض منها، سنتناول كل هذا كالتالي:

1-حسب آجالها:

تقسم القروض طبقا لهذا المعيار إلى[1]:

أولا: التمويل قصيرة الأجل في البنوك التقليدية

هو القرض الذي يقدم إلى المؤسسات (لتمويل نشاط الاستغلال) لكي يعطي للدورة الإنتاجية المرونة اللازمة، كما يطلب للمساهمة في سد العجز في الصندوق (عجز في السيولة)، أو الرغبة في اقتناء أو استبدال تجهيزات أو معدات ومدته الزمنية سنة أو أقل ويتم الوفاء به بعد نهاية العملية التي استهدفت تمويلها.

ثانيا: التمويل متوسط الأجل في البنوك التقليدية

توجه القروض متوسطة الأجل لتمويل الاستثمارات التي لا يتجاوز عمر استعمالها سبع (07) سنوات مثل الآلات والمعدات ووسائل النقل وتجهيزات الإنتاج بصفة عامة، ونظرا لطول هذه المدة، فإن البنك يكون معرضا لخطر تجميد الأموال، ناهيك عن المخاطر الأخرى المتعلقة باحتمالات عدم السداد والتي يمكن أن تحدث تبعا للتغيرات التي يمكن أن تطرأ على مستوى المركز المالي للمقترض.

ثالثا: التمويل طويل الأجل في البنوك التقليدية

لجأ المؤسسات التي تقوم باستثمارات طويلة إلى البنوك لتمويل هذه العمليات نظرا للمبالغ الكبيرة التي لا يمكن أن تعبئها لوحدها، وكذلك نظرا لمدة الاستثمار وفترات الانتظار

[1] إسماعيل إبراهيم عبد الباقي، إدارة البنوك التجارية، دار غيداء للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، 2015، ص257-258-259.

الطويلة قبل البدء في الحصول على عوائد. والقروض طويلة الأجل الموجهة لهذا النوع من الاستثمارات، تفوق في الغالب سبع (7) سنوات، ويمكن أن تمتد أحيانا إلى غاية عشرين (20) سنة. وهي توجه لتمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل الحصول على عقارات (أراضي، مباني).

2- حسب الغرض منها:

تقسم القروض طبقا لهذا المعيار إلى[1]:

أولا: القروض الاستهلاكية

تمنح هذه القروض للأفراد الذين يكونون بحاجة إلى أموال أو تدعيم من أجل سد حاجاتهم المعيشية المختلفة، أو في الحصول على سلع للاستهلاك الشخصي أو لدفع مصروفات مفاجئة لا يمكن للدخل الحالي للمقترض من مواجهتها على أن يتم سدادها من دخله في المستقبل أو بتصفية بعض ممتلكاته وتقدم ضمانات لها مثل: أوراق مالية، رهن عقاري إلخ..

ثانيا: القروض الإنتاجية

هي عبارة عن مبالغ مالية توجه نحو القطاعات الاقتصادية المختلفة والتي تتمثل في قطاع الصناعة الذي يحتاج إلى مواد أولية وآلات وغيرها من الوسائل الضرورية وكذلك القطاع الزراعي الذي يهدف إلى إشباع رغبات الأفراد عن طريق زيادة الإنتاج، إذ تلجأ المؤسسة إلى طلب المساعدة من البنك بطلب قرض لتمويل محصولها الزراعي وزيادة عوائده، أو لتمويل قطاع التجارة الذي يقتصر مجال تعاملاته على التصدير والإستراد.

ثالثا: القروض الاستثمارية

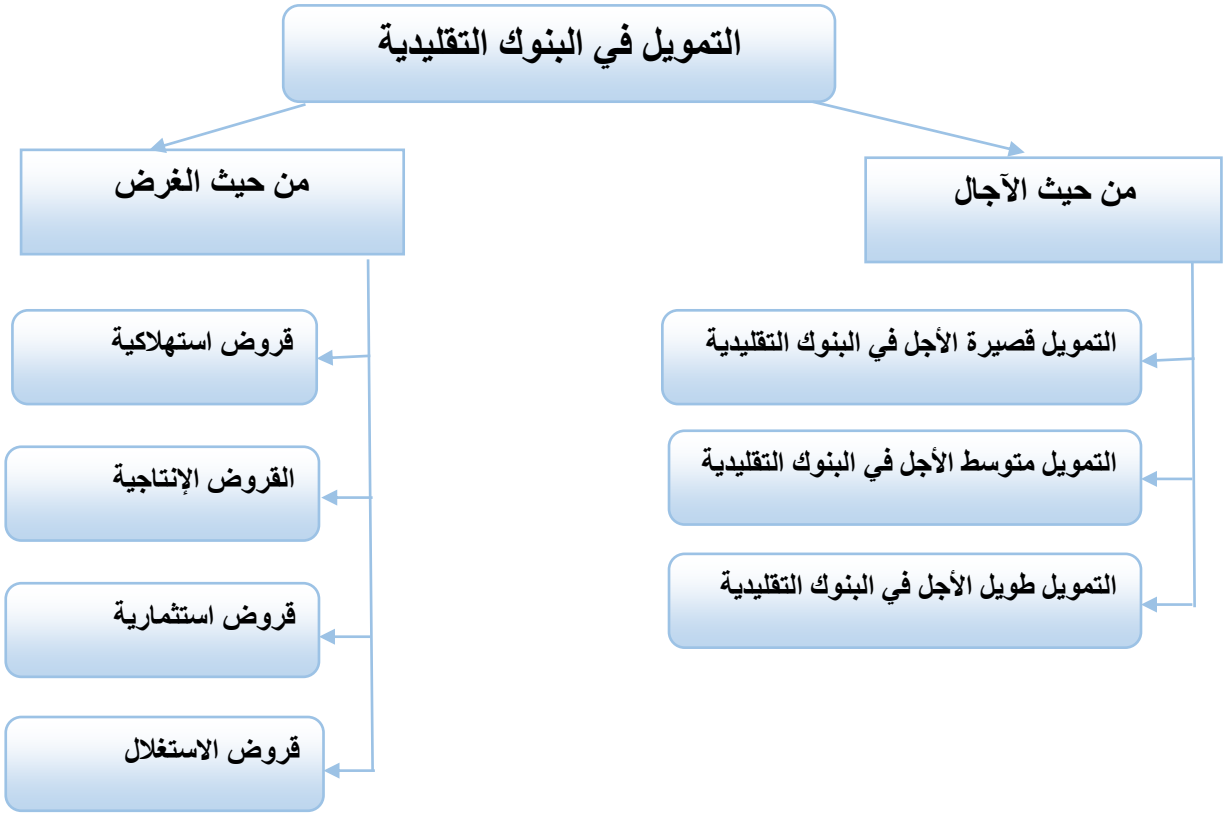
[1] إسماعيل إبراهيم عبد الباقي، مرجع سابق، ص261- 262.

يقصد به القرض الممنوح لتحويل المشاريع الاستثمارية وهذا قصد تكوين رأس مال ثابت، والذي يبقى في المؤسسة لفترة زمنية طويلة مثل العقارات، الأراضي، المباني الخ، وتمنح القروض الاستثمارية لبنوك الاستثمار و شركات الاستثمار لتمويل اكتتابها في سندات وأسهم جديدة، تمنح القروض الاستثمارية في شكل قروض مستحقة عند الطلب أو لأجل سماسرة الأوراق المالية، و تمنح أيضا للأفراد لتمويل جزء من مشترياتهم للأوراق المالية، إن طبيعة هذه القروض تجعلها تنطوي على مخاطر عالية، الأمر الذي يدفع المؤسسات المتخصصة (بنوك التنمية، بنوك عقارية) في مثل هذا التمويل البحث عن الوسائل الكفيلة لتخفيض درجة هذه المخاطر. ومن بين هذه الخيارات المتاحة لها في هذا المجال اشتراك عدة مؤسسات في تمويل واحد، أو تقوم بطلب ضمانات حقيقية ذات قيمة عالية قبل الشروع في عملية التمويل.

رابعا: قروض الاستغلال

قروض الاستغلال عبارة عن قروض قصيرة الأجل، تسمح بمواجهة ظرف مؤقتة، تتراوح مدة هذا النوع من القروض من بضعة أيام إلى بضعة شهور و لا تتجاوز السنة الواحدة، تلجأ المؤسسة لهذا النوع إذ أرادت التغطية النسبية لاحتياجات خزينتها و إذا أرادت مواجهة عملية تجارية من زمن محدود و هي قروض مخصصة لتمويل نشاط الاستغلال و تهدف إلى تغطية الأصول المتداولة، و عليه فإن أهداف قروض الاستغلال متعددة منها: التوسع المسمى الدوران البطيء للمخزون، تمويل الاستيراد و التصدير، تمويل التعهدات و الاستفادة من الخصم النقدي، و البنوك التجارية هي التي تقدم عادة هذا النوع من القروض. وتعتبر هذه القروض قروضا قصيرة الأجل.

شكل رقم(01): التمويل لدى البنوك التقليدية



المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على مرجع إسماعيل إبراهيم عبد الباقي، إدارة البنوك التجارية ص257-258-259-261-262.

المبحث الثاني: التمويل في البنوك الإسلامية

إن فكرة البنك الذي لا يتعامل بالفائدة ليست بمحض الصدفة، ولكنها تمليها عدد من القضايا والظروف التي أسست فكرة إيجاد بدائل للبنوك الحالية التي تستخدم الفائدة على مدى فترة من الزمن.

نظرًا لأننا على دراية بالبنوك التقليدية وتمويلها، والتي تعتمد معاملاتها على قواعد الربا، فمن الضروري الآن أن نتعرف على النظام المصرفي الإسلامي.

وعليه فإن هذا المبحث يهدف الى تحديد ماهية البنوك الإسلامية وصيغ التمويل فيها.

المطلب الأول: ماهية البنوك الإسلامية

أصبحت الصيرفة الإسلامية إحدى حقائق الحياة الاقتصادية على مستوى العالم الإسلامي وعلى مستوى المجتمع الدولي، وبالتالي فهي تمثل لبنة البناء الاقتصادي الإسلامي في الأنشطة الاستثمارية والمصرفية.

أولا: تعريف البنوك الإسلامية

إن المصارف الإسلامية تزاول نشاطها في إطار الشريعة الإسلامية، ومن وجهة نظرها ترى أن التنمية الاقتصادية والاجتماعية ليست مادية فحسب وانما روحية وأخلاقية، أي أنها تنمية شاملة.

ومن هنا يمكننا التوسع أكثر في المفاهيم التالية حول المصرف الإسلامي

"المصرف الإسلامي هو مؤسسة ككل المؤسسات المالية تتعامل في النقود، يجمعها من مختلف الجهات لتوظيفها توظيفا رشيدا يحقق الرفاهية للأمة ويعلو بها، ولكن في إطار قواعد وأحكام الشريعة الإسلامية التي تنهى عن التعامل بالربا أخذا وعطاء"[1].

"البنك الإسلامي مؤسسة بنكية لتجميع الأموال وتوظيفها في نطاق الشريعة الإسلامية بما يخدم بناء مجتمع بأحكام التكافل الإسلامي، وتحقيق عدالة التوزيع، ووضع المال في مساره الصحيح لتحقيق التنمية"[2].

" البنك الإسلامي هو كل مؤسسة ينص قانون إنشائها ونظامها الأساسي صراحة على الالتزام بمبادئ الشريعة، وعلى عدم التعامل بالفائدة أخذا وعطاء وأن العائد الذي يحصل عليه المدخر أو المودع يكون متغيرا ويتوقف على نتيجة النشاط الاقتصادي، وبذلك يتحمل المودع الغرم والغنم، كما أن دور البنك يتحول ليصبح دور المنظم وفي بعض الأحيان مشارك عندما يدخل في نطاق المساهمة بالأموال الخاصة المتحققة من رأس ماله مثل شركات الاستثمار أو من أرباحه المتحققة من عمليات التنظيمية وأجور خدماته المصرفية مثل العمولات"[3].

مما سبق يمكننا استنتاج تعريف شامل للمصرف الإسلامي

"كل مؤسسة مالية عقائدية تعتمد على العقيدة الإسلامية في المعاملات المصرفية والمالية والتجارية واستبعاد فكرة التعامل بالفائدة أخذا وعطاء، وتوجه الاموال الى الاستثمار الحلال وتقوم بربط التنمية الاقتصادية بالتنمية الاجتماعية."

[1] علي عبود نعمة الجبور، إدارة المصارف الإسلامية، دار صفاء للطباعة والنشر والتوزيع، شارع الملك حسين، عمان، الأردن، 2015، ص17-18.

[2] شهاب أحمد سعيد العزيزي، إدارة البنوك الإسلامية، دار النفائس للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، 2011، ص11.

[3] أسامة بوشريط، البنوك والسياسات النقدية، دار الحامد للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، المملكة الأردنية الهاشمية، عمان، 2021، ص125.

ثانيا: أنواع البنوك الإسلامية

تقسم البنوك الإسلامية حسب الواقع العملي الى قسمين رئيسين:

1-حسب طبيعة عملها [1]:

❖ بنوك إسلامية اجتماعية بالدرجة الأولى:

أي هدفها الأساسي هو هدف اجتماعي وهذا ما يميزها عن البنوك الإسلامية الأخرى التي لها أيضا أهداف اجتماعية ولكن ليست بنفس الدرجة.

❖ بنوك إسلامية للاستثمار من الدرجة الأولى:

حيث يعطي هذا النوع من البنوك الأولوية للاستثمار، مع ممارستها لجميع الأعمال البنكية الأخرى.

❖ بنوك تنمية إسلامية:

تهدف كل البنوك إلى التنمية الاقتصادية والاجتماعية على حد سواء، لكن لم يظهر الا بنك إسلامي واحد متخصص في التنمية هو البنك الإسلامي للتنمية الذي تم تأسيسه من طرف حكومات دول الأعضاء في منظمة المؤتمر الإسلامي، وعين مقره بجدة المملكة العربية السعودية.

❖ البنوك الإسلامية المتعددة الأنشطة:

وهي البنوك التي تقوم بمختلف الأعمال المصرفية والمالية والتجارية والاستثمارية والتنموية.

[1] شوقي بورقبة، مرجع سابق، ص90-91.

2-حسب طبيعة المساهمين فيها [1]:

❖ بنوك إسلامية خاصة:

سواء كانت محلية أو دولية تعود ملكيتها للخواص.

❖ بنوك إسلامية عامة:

وهي بنوك تعود ملكيتها الى الدولة.

❖ بنوك إسلامية مختلطة:

وهي البنوك التي تكون ملكيتها مختلطة بين الخواص والدولة.

[1] شوقي بورقبة، مرجع سابق، ص91-92.

ثالثا: مصادر واستخدامات البنوك الإسلامي

سنلخص مصادر واستخدامات في الشكل الموالي:

جدول رقم (2.1): الميزانية العمومية للبنك الإسلامي في N/12/31

الأصول (الموجودات)	المبلغ	الخصوم (المطلوبات)	المبلغ
• **الموجودات الجاهزة:** – النقدية في الصندوق؛ – النقدية لدى المراسلين؛ – النقدية لدى البنك المركزي؛ – النقدية لدى البنوك الأخرى؛ – النقدية في الصندوق الزكاة. • **الموجودات المتداولة:** – استثمارات في عمليات المرابحة؛ – استثمارات في عمليات المشاركة؛ – استثمارات في عمليات المضاربة؛ – استثمارات في عمليات بيع السلم؛ – استثمارات في عمليات عقود الاستصناع؛ – استثمارات في عمليات البيع التأجيري؛ – استثمارات في شركات وصناديق؛		• **حقوق المساهمين:** – رأس مال مدفوع؛ – الأرباح المحتجزة. • **الاحتياطات:** – احتياطي قانوني؛ – احتياطي اختياري؛ – احتياطي عمليات مصرفية. • **المخصصات:** – مخصصات ضريبة الدخل؛ – مخصصات تعويض نهاية الخدمة؛ – مخصصات الاستهلاك.	

– استثمارات إسلامية؛ – القرض الحسن؛ – أرصدة مدينة أخرى. • **الموجودات الثابتة:** – أثاث بعد الاستهلاك؛ – آلات مكتبية ومحاسبية بعد الاستهلاك؛ – مباني بعد الاستهلاك؛ – أراضي. • **الحسابات النظامية:** – تعهدات العملاء مقابل اعتمادات مستندية؛ – تعهدات العملاء مقابل كفالات.		• **الودائع:** – ودائع استثمارية؛ – ودائع جارية؛ – ودائع التوفير. • **الحسابات النظامية:** – تعهدات البنك مقابل اعتمادات مستندية؛ – تعهدات البنك مقابل كفالات.	

المصدر: شوقي بورقبة، التمويل في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية ص99.

المطلب الثاني: صيغ التمويل في البنوك الإسلامية

هذا هو الجانب الثاني لاستخدامات البنوك الإسلامية وأساس عملياتها، وهي استثمارات مماثلة لتلك الخاصة بالمؤسسات المالية التقليدية الأخرى، إلا أنها تتم في إطار الشريعة الإسلامية، لذلك هناك صيغ استثمارية إسلامية يمكن تفسيرها بسهولة على النحو التالي:

أولا: صيغ التمويل قصيرة الأجل في البنوك الإسلامية

1-المرابحة

مصدر من الربح وهي الزيادة، أي النماء في التجارة. يقول الله سبحانه وتعالى **"أُوْلَـٰٓئِكَ ٱلَّذِينَ ٱشْتَرَوُاْ ٱلضَّلَـٰلَةَ بِٱلْهُدَىٰ فَمَا رَبِحَت تِّجَـٰرَتُهُمْ وَمَا كَانُواْ مُهْتَدِينَ "** سورة البقرة، الآية [16][1].

وفي هذا المعنى ذكر بعض العلماء أن المقصود هو: فما ربحوا في تجارتهم، بيع بزيادة ربح على الثمن الأول [2].

وكما يعرف أيضا بالبيوع وبيع المرابح وهو أحد أنواع البيوع الإسلامية الأساسية. ويكون من خلالها تحقيق الأرباح من خلال تشغيل أموال البنك [3].

[1] سورة البقرة، الآية16.

[2] سمير رمضان الشيخ، مرجع سابق، ص123.

[3] محمد محمود العلجوني، البنوك الإسلامية أحكامها مبادئها تطبيقاتها المصرفية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، الطبعة الأولى، عمان، الأردن، 2008، ص234.

2-التمويل بالسلم

يقول تعالى: **"يَـٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ إِذَا تَدَايَنتُم بِدَيۡنٍ إِلَىٰٓ أَجَلٖ مُّسَمّٗى فَٱكۡتُبُوهُۚ"**[1] سورة البقرة الآية [282]

أنه يبيع آجل بعاجل، فالآجل هو السلعة المباعة التي يتعهد البائع بتسليمها بعد أجل محدد، وعاجل هو الثمن الذي يدفعه المشتري كاملا بمجلس العقد [2].

ويطلق عليه أيضا بالبيع الفوري الحاضر الثمن الآجل البضاعة [3].

كما يعرف بأنه بيع موصوف في الذمة ليست موجودة ببدل يعطى عاجلا، أي أن البضاعة المشتراة دين في الذمة ليست موجودة أمام المشتري ومع ذلك فإنه يدفع الثمن عاجلا للبائع [4].

3-القرض الحسن

قال الله تعالى: **"مَّن ذَا ٱلَّذِي يُقۡرِضُ ٱللَّهَ قَرۡضًا حَسَنٗا فَيُضَٰعِفَهُۥ لَهُۥٓ أَضۡعَافٗا كَثِيرَةٗ"**[5] سورة البقرة الآية 245.

هو ذلك القرض الذي يمنحه شخص لآخر على نحو مجاني أي دون أن يتقاضى مقابل هذا القرض منافع مادية، أما كما تطبقه البنوك الإسلامية فيتلخص في تقديم البنك

[1] سورة البقرة الآية 282.

[2] قادري محمد الطاهر- جعيد بشير، عموميات حول المصارف الإسلامية بين الواقع والمأمول، مداخلة مقترحة ضمن فعليات الملتقى الدولي الأول حول الاقتصاد الإسلامي، جامعة زيان عاشور، الجلفة، ص 19.

[3] سليمان بوفاسة، مرجع سابق، ص201.

[4] عبد الكريم أحمد قندوز، عقود التمويل الإسلامي، صندوق النقد العربي، أبو ظبي، دولة الإمارات العربية المتحدة، 2019، ص64.

[5] سورة البقرة الآية 245.

مبلغا من المال لأحد عملائه لاستغلاله في مجالات معينة وفق الشروط الذي يحددها البنك دون تحميل العميل المقترض أية فوائد أو مبلغ مقابل التمويل أو نسبة من الأرباح [1].

ويعرف أيضا بأنه عقد بين طرفين أحدهما المقرض والثاني المقترض، يتم بمقتضاه دفع مال مملوك للمقرض الى المقترض على أن يقوم هذا الأخير برده الى المقرض في الزمان والمكان المتفق عليهما دون زيادة [2].

ثانيا: صيغ التمويل متوسطة الأجل في البنوك الإسلامية

1-التمويل بالاستصناع

عن نافع: أن عبد الله حدثه «أن النبي صلى الله عليه وسلم اصطنع خاتما من ذهب، ويجعل فصه في بطن كفه إذا لبسه، فاصطنع الناس خواتيم من ذهب، فرقي المنبر فحمد الله وأثنى عليه فقال: إني كنت اصطنعته، وإني لا ألبسه، فنبذه فنبذ الناس. قال جويرية: ولا أحسبه إلا قال: في يده اليمنى». [3][صحيح البخاري حديث رقم: 5876].

يعرف بأنه عقد يتعهد بموجبه البنك بإنتاج شيء معين وفقا لمواصفات تم الاتفاق عليها ويشمل هذا التعهد كل خطوات التصنيع وكذلك سعر وتاريخ التسليم، ويمكن للبنك أن يعهد ذلك العمل أو جزء منه لجهة أخرى تتخذه تحت إشرافه ومسؤوليته [4].

2-التمويل بالبيع بالتقسيط

[1] محمد محمود العلجوني، مرجع سابق، ص 341.

[2] سليمان ناصر، تطوير صيغ التمويل قصير الأجل للبنوك الإسلامية، جمعية التراث للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، غرداية، الجزائر، 2002، ص135.

[3] صحيح البخاري، كتاب اللباس باب من جعل فص الخاتم في بطن كفه، حديث رقم: 5876.

[4] شوقي بورقبة، مرجع سابق، ص110.

إن التمويل ببيع التقسيط في البنوك الإسلامية هو قيام البنك ببيع بضاعته الى العميل يكون فيه تسليم البضاعة في الحال مقابل تأجيل السداد سعر البضاعة بشكل كامل أو جزء منه لأجل معلوم ويكون التسديد على شكل دفعات أو أقساط يتحصل في مقابلها البنك على ربح معين [1].

ويعرف بأنه عقد يقضي بسداد ثمن البيع على عدد محدود من الدفعات في تواريخ معينة، وتنتقل فيه حق ملكية السلعة المباعة الى العميل ابتداء من توقيع العقد ودفع القسط الأول، ومن هنا لا تصبح للبائع (البنك) أية حقوق على السلعة المباعة، إلا أنه من حقه مطالبة المشتري بسداد أي قسط تخلف عن دفعه [2].

3-التمويل بالإجارة

قال الله تعالى: **" قَالَتۡ إِحۡدَىٰهُمَا يَٰٓأَبَتِ ٱسۡتَـٔۡجِرۡهُۖ إِنَّ خَيۡرَ مَنِ ٱسۡتَـٔۡجَرۡتَ ٱلۡقَوِيُّ ٱلۡأَمِينُ"**[3] [سورة القصص الآية: 26]

هي عقد على المنافع مدة معلومة بثمن معلوم، وتستخدم صيغة الإجارة الاستثمارية وذلك بتأجير الأصول والمعدات ووسائل النقل والمواصلات لمن يحتاج استأجر هذه الأصول ولا تتوفر له القدرة على شرائها، فهي عبارة عن تمليك المنفعة من هذه الأصول بعوض (الإجارة) [4].

وهو أيضا عقد لازم على بيع منفعة مباحة معلومة، بعوض (أجر) معلوم لمدة معلومة، أو "عقد معاوضة على تمليك منفعة بعوض"[5].

---

[1] شوقي بورقبة، مرجع سابق، ص113.

[2] بن إبراهيم الغالي، أبعاد القرار التمويلي والاستثماري في البنوك الإسلامية، دار النفائس للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، الأردن، 2011، ص77.

[3] سورة القصص الآية 26.

[4] شهاب أحمد سعيد العزعزي، مرجع سابق، ص303.

[5] سمير رمضان الشيخ، مرجع سابق، ص142.

ثالثا: التمويل الطويل الأجل في البنوك الإسلامية

1-المضاربة

عن صالح بن صهيب، عن أبيه، قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: «ثلاث فيهن البركة، البيع إلى أجل، والمقارضة، وأخلاط البر بالشعير، للبيت لا للبيع» [1][سنن ابن ماجة كتاب التجارات باب الشركة والمضاربة حديث رقم: 2289]

المضاربة عقد بين طرفين يدفع أحدهما للآخر نقودا ليتاجر بها مقابل جزء معلوم مشاع في ربحها، فالمضاربة يكون فيها المال من جانب طرف ويسمى «ربرب المال» (وفي هذه الحالة رب المال هو البنك)، والعمل من جانب طرف آخر «المضارب» (وفيه هذه الحالة المضارب هو العميل)، ويكون الربح بين الطرفين حسبما يتفقان عليه من الربع أو النصف لطرف، والباقي للطرف الآخر أو نحو ذلك. ويشارك المضارب في الربح فقط ولا يشارك في الخسارة فيكفيه خسارة جهده وعمله، بشرط الا يكون قد قصر أو خالف ما اشترطه عليه رب المال وإذا ثبت العكس فأنه يضمن الخسارة حينئذ أي يكون ملزما بردها [2].

2-المشاركة

عن أبي هريرة، رفعه قال: " إن الله يقول: أنا ثالث الشريكين ما لم يخن أحدهما صاحبه، فإذا خانه خرجت من بينهما "[3]. [سنن أبي داود، كتاب البيوع باب في الشركة، حديث رقم:3383].

[1] سنن ابن ماجة، كتاب المتاجرات، باب الشركة والمضاربة الحديث رقم: 2289.

[2] الغريب ناصر، أصول المصرفية الإسلامية، دار أبو للو للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، القاهرة، مصر، 1996، ص 149.

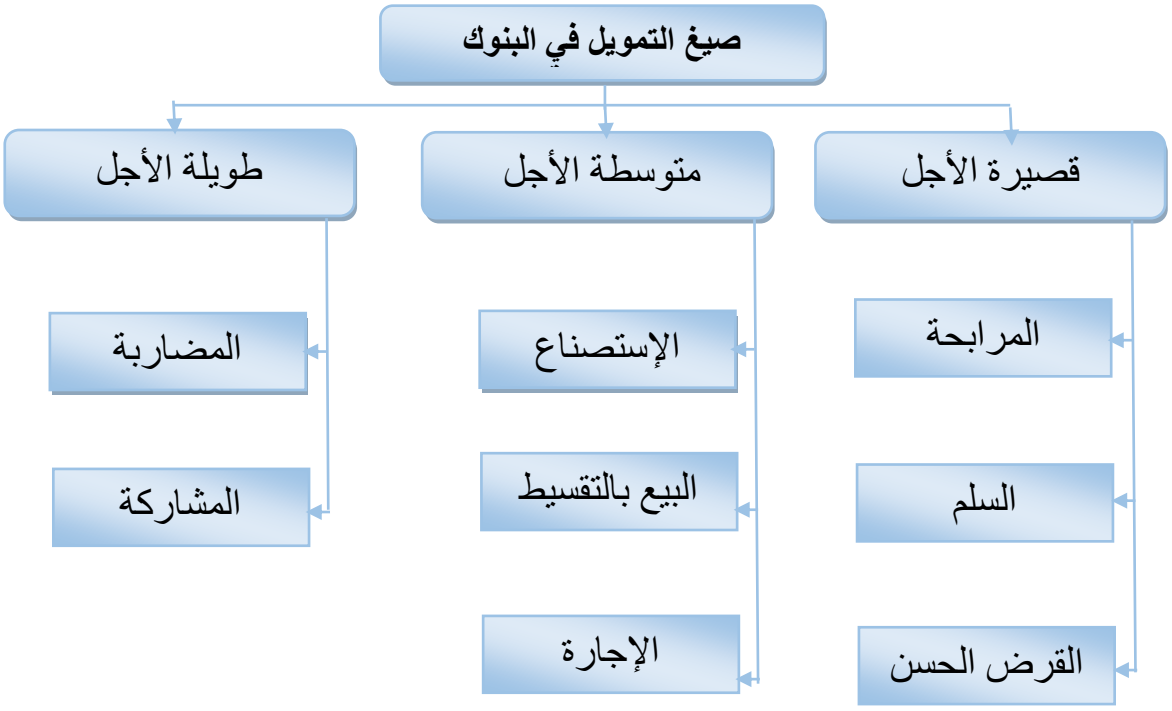
[3] سنن أبي داود، كتاب البيوع، باب البيوع، حديث رقم: 3383.

المشاركة هي صورة قريبة من المضاربة والفرق الأساسي بينهما أنه في حالة المضاربة يتم تقديم رأس مال من قبل صاحب المال وحده. أما في حالة المشاركة فإن رأس المال يقدم بين الطرفين ويحدد عقد المشاركة الشروط الخاصة بين الأطراف المختلفة.

وتعرف المشاركة بأنها عقد بين طرفين يقدم كل منهما مقدارا معلوما من رأس المال ويكون فيه الحق بالتصرف في المال تصرفا كاملا باعتباره شريكا ومالكا له ويتم توزيع الربح حسب ما يتم الاتفاق عليه بين الطرفين. أما الخسارة فتوزع حسب نسبة المشاركة برأس المال [1].

[1] علي عبود نعمة الجبوري، مرجع سابق، ص36.

شكل رقم (2): التمويل في البنوك الإسلامية



المصدر: إعداد الطالبة بالاعتماد على:

- محمد محمود العلجوني، البنوك الإسلامية أحكامها مبادئها تطبيقاتها المصرفية ص234؛
- عبد الكريم أحمد قندوز، عقود التمويل الإسلامي ص64؛
- سليمان ناصر، تطوير صيغ التمويل قصير الأجل للبنوك الإسلامية ص135؛
- بن إبراهيم الغالي، أبعاد القرار التمويلي والاستثماري في البنوك الإسلامية ص77؛
- الغريب ناصر، أصول المصرفية الإسلامية ص149.

المبحث الثالث: مقارنة بين التمويل في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية

من خلال ما قمنا به في المبحثين السابقين، من تحليل ودراسة مختلف الأعمال المتعلقة بالبنوك التقليدية والجوانب الأساسية التي تقوم عليها البنوك الإسلامية، فإننا وفي هذا المبحث سنتطرق الى أهم الفوارق بين كلتا النظامين في المعاملات البنكية.

المطلب الأول: مقارنة بين البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية

يتضح من خلال التعاريف المذكورة سابقا للبنكين وما يتعلق بهما من معلومات أن هناك اختلاف كبير بينهما سنتعرف عليه في المراحل التالية.

أولا: مقارنة من حيث المفاهيم

جدول رقم (3.1): الفرق بين البنك التقليدي والبنك الإسلامي من حيث المفهوم

عنصر المقارنة	البنوك التقليدية	البنوك الإسلامية
مفهوم النقود	اعتبار النقود بمثابة سلعة يتجر بها.	لا تعتبر النقود سلعة وأنها هي وسيط للتبادل وقياس للقيمة، وهي وجدت للإتجار بها لا للإتجار فيها.
أساس التعامل	تقوم على أساس الفائدة المصرفية، مع إبعاد الخطر المتوقع.	استبعاد الفائدة المصرفية من المعاملات وإشراك المتعامل في المخاطر.
الأنواع	البنوك التجارية، البنوك المركزية، البنوك المتخصصة، بنوك	بنوك اجتماعية، بنوك استثمارية، بنوك تنمية، بنوك متعددة الأنشطة، بنوك عامة وخاصة.

	الأعمال واستثمار	
الربح	الفرق بين الفائدة المدينة والدائنة	الربح الناتج عن الاستثمار الفعلي لأموال المودعين
الضوابط	قانونية	شرعية وقانونية
النشاط الأساسي	يتلقى الودائع ويمنح القروض	تساهم مباشرة في تمويل المشروعات وإقامة مشروعات طويلة الأجل
الآلية	سعر الفائدة	المشاركة في الربح والخسارة
الرقابة	رقابة البنك المركزي	رقابة الهيئة الشرعية بالإضافة الى البنك المركزي

المصدر: إعداد الطالبة بالاعتماد على:

- شوقي بورقبة، مرجع سابق، ص129؛
- عبد القادر بحيح، مرجع سابق، ص369؛
- سمير رمضان الشيخ، مرجع سابق، ص31.

ثانيا: مقارنة من حيث مصادر واستخدامات الأموال

جدول رقم (4.1): الفرق بين البنك التقليدي والبنك الإسلامي من حيث المصادر والاستخدامات

الأصول (الاستخدامات)			الخصوم(المصادر)		
البيان	بنك تقليدي	بنك إسلامي	البيان	بنك تقليدي	بنك إسلامي
• أرصدة نقدية			• حقوق		
– نقدية بالصندوق؛	**	**	المساهمين:	**	**
– أرصدة لدى البنك المركزي؛	**		– رأس مال مدفوع؛	**	**
– أرصدة لدى البنوك الأخرى.	**		– الأرباح المحتجزة.	**	**
• محفظة الأوراق المالية			• الاحتياطات:	**	**
– الأسهم العادية؛	**	لا يوجد	– احتياطي قانوني؛	**	**
– الأسهم الممتازة؛	**	لا يوجد	– احتياطي نظامي؛	**	**
– سندات حكومية؛	**	لا يوجد	– احتياطي عام.	**	**
– قروض وسلفيات وأوراق؛ تجارية مخصومة؛	لا توجد	لا يوجد	• الودائع:	لا يوجد	**
– استثمارات أوراق مالية؛	**	**	– ودائع تحت الطلب؛	**	**
– استثمارات عقارية؛	لا توجد	**	– ودائع لأجل وبإخطار؛	**	**
– مبالغ مدفوعة مقدما وموجودات أخرى؛			– ودائع مضاربة؛		إسلامية
– أنشطة تمويلية واستثمارية.			– ودائع التوفير؛		
			– أرصدة مستحقة للبنوك.		

المصدر: شوقي بورقبة، مرجع، سابق، ص13.

المطلب الثاني: مقارنة بين صيغ التمويل في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية

يمكن تلخيص أهم النقاط التمايز بين التمويل بالقروض في البنوك التقليدية والتمويل بالصيغ الإسلامية في البنوك الإسلامية.

أولا: مقارنة بين صيغ التمويل قصيرة الأجل بين البنكين

الجدول رقم (5.1): الفرق بين البنك التقليدي والبنك الإسلامي من حيث صيغ التمويل القصيرة الأجل

عنصر المقارنة	التمويل التقليدي	التمويل الإسلامي		
	التمويل بالقرض	المرابحة	السلم	القرض الحسن
علاقة المتعامل مع البنك	علاقة المدين بالدائن	علاقة المدين بالدائن بالإضافة الى علاقة بائع (البنك)ومشتري (العميل)	علاقة مديونية عينية بالإضافة الى علاقة البائع والمشتري	علاقة المدين بالدائن
عائد التمويل	فائدة ثابتة ترتبط بمبلغ القرض ومدته.	هامش ربحي يحدد مسبقا مع ضرورة معرفة تكلفة شراء الأصل من طرف العميل	بالنسبة للبنك هو الفرق بين ثمن بيع السلعة وثمن الشراء. بالنسبة للعميل هو الفرق بين رأس مال السلم وتكلفة الحصول على السلعة	تعطى القروض لترد عند حاول الأجل دون أي زيادة (قروض بدون فائدة)
التوقف أو التأخر عن السداد	تفرض البنوك التقليدية غرامات تأخير بزيادة الفائدة	يشترط على البنوك الإسلامية التفريق بين المدين المماطل والمدين المعسر	يمكن للبنك فسخ العقد أو الانتظار لحين زوال الظروف الطارئة دون أية أعباء إضافية.	**تقدم من أموال الزكاة أو التبرعات أو الصدقات لذا البنك لا يحاسب على التأخر في السداد.**

المصدر: من إعداد الطالبة مع الاستعانة بمرجع شوقي بورقبة، ص135-136-137-138.

ثانيا: مقارنة بين صيغ التمويل متوسط الأجل بين البنكين

جدول رقم (6.1): الفرق بين البنك التقليدي والبنك الإسلامي من حيث صيغ التمويل المتوسط الأجل

عنصر المقارنة	التمويل التقليدي	التمويل الإسلامي		
	التمويل بالقرض	التمويل بالاستصناع	التمويل بالبيع بالتقسيط	التمويل بالاعتماد الإيجاري
طبيعة التعاقد علاقة المتعامل مع البنك	علاقة المدين بالدائن	-تعاقد على تصنيع سلعة موصوفة في وقت لاحق -عقد مقاولة (إنجاز عقارات أو منقولات)	علاقة البائع (البنك) والمشتري (العميل).	علاقة المستأجر (العميل) مع المؤجر (البنك)
عائد البنك	فائدة محددة مسبقا	الربح الناتج عن الفرق بين ما يتحصل عليه من العميل وما يدفعه للمقاول	هامش ربح ناتج عن بيع سلعة ما بعد شرائها من المورد بسعر أقل	الإيجار يمثل منفعة الأصل
طبيعة التمويل	تمويل نقدي	-أسلوب بيع السلع -تمويل عيني	تمويل عيني (سلعة)	تمويل عيني (أصل).

المصدر: من إعداد الطالبة مع الاستعانة بمرجع شوقي بورقبة ص138-139-140-141.

ثالثا: مقارنة بين صيغ التمويل طويل الأجل بين البنكين

جدول رقم (7.1): الفرق بين البنك التقليدي والبنك الإسلامي من حيث صيغ التمويل الطويل الأجل

عنصر المقارنة	التمويل التقليدي	التمويل الإسلامي	
	التمويل بالقروض	التمويل بالمشاركة	التمويل بالمضاربة
نوع العلاقة	علاقة مديونية	علاقة مشاركة	علاقة مضارب ورب المال
عائد التمويل	يتحصل البنك على فائدة ثابتة محددة مسبقا على أساس العائد المحقق من الاستثمار	يتقاسم البنك الإسلامي والعميل الربح بينهما حسب الاتفاق ويتحمل كلاهما الخسارة حسب نسبة المساهمة	ربح ويقسم بين صاحب المال (البنك) والمضارب (العميل) بنسبة متفق عليها والخسارة يتحملها البنك لوحده، ويخسر المضارب جهده فقط
الغرض من التمويل	لا يهتم البنك التقليدي من غرض التمويل وخاصة مشروعية عمله	يهتم البنك الإسلامي بطبيعة العملية ومدى مشروعيتها وخاصة أنه يعتبر شريكا في العملية	المضاربة هي شركة فيها المغنم والمغرم للإثنين معا، فالمضارب لا يملك المال الذي بيده وإنما يتصرف به كوكيل عن صاحب رأس المال

المصدر: من إعداد الطالبة مع الاستعانة بمرجع شوقي بورقبة ص141-142-143-144.

خلاصة الفصل الأول

من خلال بحثنا حول التمويل المصرفي التقليدي والإسلامي، توصلنا إلى مجموعة من النتائج ألا وهي اختلاف البنوك التقليدية عن البنوك الإسلامية في الشكل والمضمون، فالبنوك الكلاسيكية تعتمد على فائدة محددة سلفا في عملية الإقراض والاقتراض، فالعلاقة بين البنوك التقليدية والمودعين هي علاقة دائن ومدين، وتستفيد منها البنوك التقليدية من الفرق بين سعر الفائدة المدينة.

أما البنوك الإسلامية تعتمد على عنصرين مهمين من صيغ التمويل هي صيغة التداول أو المتاجرة أو ما يسمى بصيغة الهامش الربحي وأيضا صيغ المشاركة المتضمنة في الربح والخسارة، والعلاقة بين البنوك الإسلامية ومالك الوديعة هو شراكة أو معاملة أو مضاربة

أما صيغ التمويل فيتم تقسيمها الى نوعين، أولا حسب الأجل إلى طويلة ومتوسطة وقصيرة الأجل، ثم حسب الجهات الممول لها وهي التمويل للأفراد والمؤسسات والتجارة الخارجية.

الفصل الثاني: عقد الإجارة بين التقليدي والإسلامي

تمهيد

يعتبر التمويل من أكبر المشاكل والصعوبات التي تواجهها المؤسسات الاقتصادية وأصحاب المشاريع وحتى المشاكل الاقتصادية لدولة ما، هنا يرجع دور البنوك في ابتكار تقنيات وصيغ جديدة وحديثة لمواجهة هذه المخاطر والصعوبات، ومن أحد هذه التقنيات عقد الإيجار التمويلي (leasing contract).

يعد التأجير التمويلي من أحدث التقنيات التي تعتمدها البنوك من أجل حل أزمة التمويل من توفير الآلات والعقارات وما إلى ذلك، وهذا بعد معرفة ما مدى قصور مصادر التمويل الكلاسيكية والمخاطر المحتملة منها.

ومن الفصل السابق تعرفنا على نوعين من الصيغ البنكية منها التقليدية وأخرى الإسلامية، ومن هذا المنبر نرى أن العقد التأجيري هو صيغة في كلتا البنكين وهذا ما سنعرفه في الفصل الثاني.

حيث نقسم هذا الأخير الى ثلاث مباحث أساسية نتعرف فيهما على صيغة التأجير في البنك التقليدي في المبحث الأول، وصيغة التأجير في البنك الإسلامي في المبحث الثاني والفرق بينهما مع القاء نظرة على المعايير الشرعية AAOIFIفي المبحث الثالث والأخير.

المبحث الأول: عقد الإجارة في المصارف التقليدية

ظهرت الإجارة التمويلية في البنوك التقليدية لتمويل الاستثمارات، وأصبح من أحدث العقود التجارية التي تبرمها هذه الأخيرة، كما أنه شكل طلب كبير من قبل أصحاب المشارع في العالم المتقدم.

المطلب الأول: ماهية الإجارة التمويلية.

تعرف الإجارة التمويلية بميزاتها الكثيرة من بين باقي التمويلات، من هنا سنتعرف في هذا المطلب على تعريف هذا العقد وأنواعه وخصائصه.

أولا: تعريف الإجارة التمويلية.

" هو عملية مصرفية ومالية، تعني الالتزام التعاقدي بتأجير أجهزة وأدوات وأصول إنتاجية، من وحدة اقتصادية تمتلكها، الى وحدة إنتاجية تستخدمها لفترة معينة مقابل أقساط محددة [1]".

" العقد التجاري الذي ينشأ بين شخصين (طبيعيين أو معنويين) يتعهد الأول (المؤجر) بالتمويل اللازم لتوفير المنقولات أو العقارات التي يتطلبها المشروع ويؤجرها على المتعاقد الاخر (المستأجر–مستثمر المشروع) خلال فترة محدودة وبقيمة إيجارية معينة مع إعطاء الحق لمستثمر المشروع في نهاية مدة الإيجار بإعادة الأصول أو شرائها أو تجديد عقد الإيجار[2]".

" هو عملية تمويلية لا تهدف الى تمليك الأصول للمؤجر(البنك) ولا إلى تمليكها للمستأجر(المستثمر)، بل هي عملية شراء للأصل لإتاحته للعميل لاستخدامه مقابل أدائه

[1] ميثم عجام، التمويل **الدولي**، زهران للنشر، بدون طبعة، عمان، الأردن، 2006، ص43.

[2] عقيل مجيد كاظم السعدي، عقد الإيجار التمويلي، مجلة أهل البيت، العدد الثامن، كلية القانون، جامعة كربلاء، العراق، ص96.

قيمة الإيجار المتفق عليها. وفي نهاية الإيجار قد يباع الأصل في مزاد عام أو للمستأجر أو يعاد للمؤجر لتأجيره مرة أخرى[1]".

"هو عبارة عن عملية إيجار لأصل من الأصول استثمارية يقوم بموجبها بنكا أو مؤسسة مالية أو شركة مختصة في التأجير العتاد وفق رخصة قانونية من السلطات العمومية لمؤسسات اقتصادية هي بحاجة لإستعمال هذا الأصل لأغراض اقتصادية، وتتم هذه الصفقة وفق عقد مبرم من الطرفين الذي تتحدد فيه شروط إيجار الأصل[2]".

"الإجارة التمويلية عقد إلزام بين طرفين أحدهما المؤجر وعادة ما يكون البنك والثاني المستأجر وعادة ما يكون مؤسسة اقصادية، يتمحور هذا العقد على أن يتعهد الأول بتأجير مجموعة من الأصول وأدوات إنتاجية للثاني وهذا مقابل دفعات أو أقساط التأجير تتحدد لفترات محددة، وفي نهاية العقد يكون المؤجر أمام ثلاث خيارات، إعادة البيع، أو إعادة التأجير، أو بيعها للمستأجر".

[1] عبد الحميد عمار غريبي، الوجيز في الاقتصاد النقدي والمصرفي، مركز أبحاث فقه المعاملات الإسلامية، الطبعة الأولى، بدون ذكر البلد، 2018، ص120.

[2] عبد القادر بحيح، مرجع سابق، ص274.

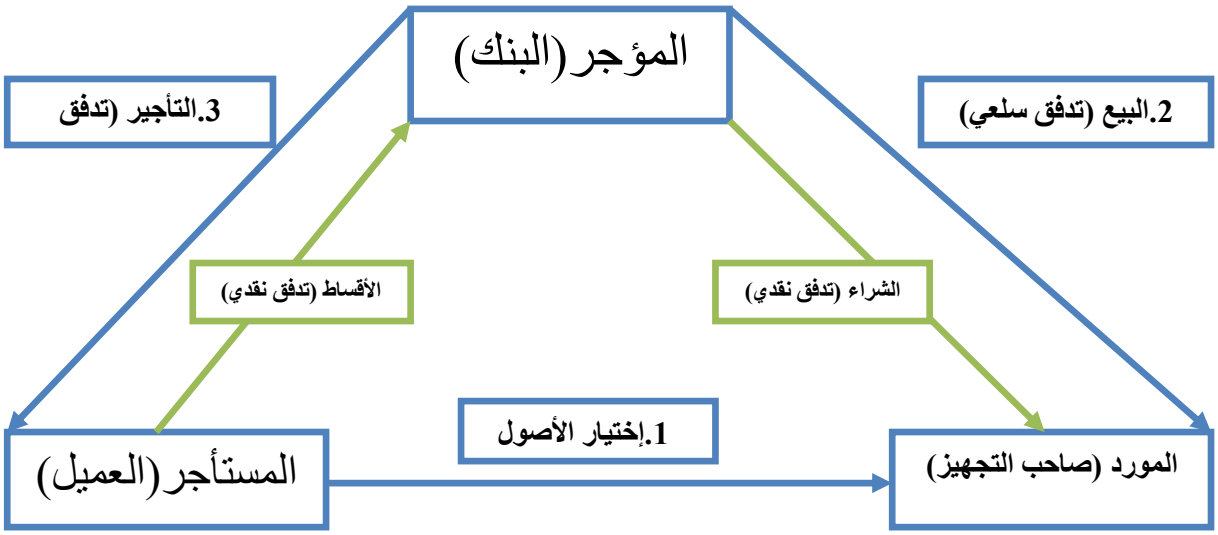
ثانيا: أنواع الإجارة التمويلية

تنقسم الإجارة التمويلية حسب ثلاث معايير، حسب نقل الخطر، حسب موضوع التمويل وحسب جنسية العقد.

1-المعيار الأول: حسب نقل الخطر

- **التأجير الرأسمالي: financing lease**: [1]وفيه يقدم البنك خدمة تمويلية عن طريق شراء أصول تؤجر للعميل خلال مدة تساوي عمرها الاقتصادي تقريبا، وهنا يفصل بين الملكية القانونية وهي من حق البنك، والملكية الاقتصادية وهي من حق المستأجر، ويتم تحديد الأصل ووضع مواصفاته من قبل المستأجر الذي يقوم بتسديد دفعات إيجارية محددة للمؤجر كل فترة زمنية معينة مقابل استخدام وتشغيل هذا الأصل، كما هو موضح في الشكل التالي:

شكل رقم (3): التأجير الرأسمالي



المصدر: اعداد الطالبة بالاعتماد على مصدر عبد الحميد عمار غريبي عبد الحميد عمار غريبي، **الوجيز في الاقتصاد النقدي والمصرفي، ص122**.

[1] عبد الحميد عمار غريبي، مرجع سابق، ص121.

❖ **التأجير التشغيلي أو الخدمي:**[1] **lease operating** يتم فيه تأجير الأصل لفترة زمنية محددة ولعدد من المستأجرين؛ الأمر الذي يمكن المؤجر باسترداد الأصل لتأجيره مرة أخرى لمستأجر آخر وبقيمة إيجارية تختلف باختلاف ظروف الإيجار ومرونة الطلب على المنفعة التي يحققها الأصل وفق الإيجار، وعلى ذلك فالتأجير التشغيلي عملية تجارية أكثر منها تمويلية .

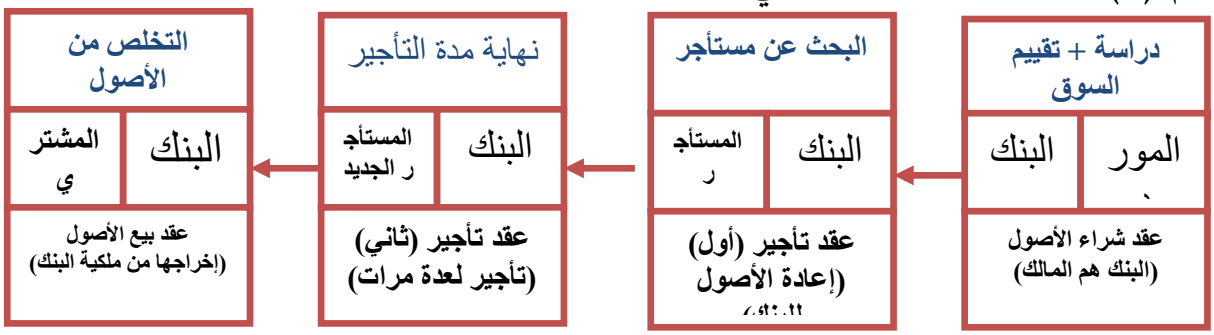
ويختلف التأجير التشغيلي عن التأجير التمويلي من حيث ما يلي:

– إمكانية إلغائه؛

–فترة التأجير عادة ما تكون أقصر لعدم القدرة على شرائها، أو الخوف من تطورها التكنولوجي؛

–مسؤولية البنك عن جميع نفقات الملكية، بما فيها صيانة الأصل وإصلاحه والتأمين عليه.

الشكل رقم (4): خطوات التأجير التشغيلي



المصدر: عبد الحميد عمار غريبي عبد الحميد عمار غريبي، **الوجيز في الاقتصاد النقدي والمصرفي**، ص122.

[1] عبد الحميد عمار غريبي، مرجع سابق، ص122.

2-المعيار الثاني: حسب طبيعة موضوع التمويل

❖ الإجارة التمويلية للأصول المنقولة:

طلب المؤسسة هذا النوع من الائتمان الايجاري لتمويل أصول منقولة تتمثل في تجهيزات وأدوات ضرورية في نشاط المؤسسة، وهي تشبه الأنواع الأخرى للائتمان الإيجاري تعطى على سبيل الإيجار لفترة محددة لصالح المستعمل سواء كان شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا لاستعماله في نشاطه المهني مقابل ثمن الإيجار، مع إبقاء على نفس الشروط التي يسير عليها القرض الإيجاري[1].

❖ الإجارة التمويلية للأصول غير المنقولة:

الهدف من التمويل الإيجاري هو تمويل أصول غير منقولة المتمثلة في بنايات كاملة وجاهزة للاستغلال، تستأجرها المؤسسة لغرض مزاولة فيها نشاطاتها الإدارية، وفي نهاية العقد يمكن للمؤسسة المستأجرة إمكانية امتلاك نهائيا للبناية، مع تحويل عقد الملكية لصالحها أو إعادة إبرام عقد الإيجار باتفاق جديد[2].

3-المعيار الثالث: حسب جنسية العقد

❖ الإجارة التمويلية المحلية(الوطنية):

هو العقد الذي يجمع بين مؤسسة متخصصة في العقود التاجرية ومتعامل اقتصادي ينتميان إلى نفس البلد، كما يمكن لمؤسسة التأجيري أن تنشأ فروعا لها في الخارج وتمارس نشاط التأجير المحلي في البلد الأجنبي .

[1] عبد القادر بحيح، مرجع سابق، ص276.

[2] عبد القادر بحيح، مرجع سابق، ص276.

يعرف عقد الاعتماد الايجاري، على أنه وطني إذا كان طرفي العملية من مؤسسة الاعتماد الايجاري، بنك أو مؤسسة مالية والمتعامل الاقتصادي مقيمين في الجزائر[1].

❖ **الإجارة التمويلية الدولية (الأجنبية):**

يعرف عقد الاعتماد الايجاري، على أنه دولي إذا كان العقد، اما موقع بين متعامل اقتصادي له صفة المقيم في الجزائر مع مؤسسة اعتماد ايجاري، بنك أو مؤسسة مالية لها صفة غير المقيم في الجزائر. أو اما موقع بين متعامل اقتصادي له صفة غير المقيم بالجزائر مع مؤسسة اعتماد ايجاري، بنك أو مؤسسة مالية لها صفة المقيم في الجزائر[2].

ثالثا: خصائص التمويل التأجيري

من أهم الخصائص التي يتمتع بها العقد ما يلي[3]:

- وجوب تغطية 75 % من العمر الافتراضي للأصل في العقد وعدم إمكانية إلغاء المدة؛
- يتم دفع قيمة الاستثمار عبر دفعات تساوي في مجملها ثمن الأصل بالفوائد التي تترتب عليها بالإضافة إلى مصاريف الاستغلال؛
- يستفيد المستأجر من حق الانتفاع من الأصل مع بقاء ملكيته للمؤجر؛
- يتراوح عقد الإيجار بين المدى المتوسط والطويل؛

[1] خلاف لخضر- بلولة محمد أكرم، **عقود الإيجار التمويلي**، مجلة الاقتصاد الصناعي، العدد12، جامعة باتنة، الجزائر، 2017، ص270.

[2] خلاف لخضر- بلولة محمد أكرم، مرجع سابق، ص271.

[3] معاش أمينة دلال، **استخدام آلية التمويل التأجيري كأداة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر**، مجلة دراسات التنمية الاقتصادية، المجلد05، العدد02، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، الجزائر، 2022، ص26.

- تخص عقود التمويل التأجيري الأصول العينية فقط؛
- يمكن للمستأجر بعد انتهاء فترة الاستفادة من الأصل إما أن يجدد العقد أو أن يشتري الأصل، أو ينهيه بصورة نهائية؛
- تتمثل أطراف عقد التمويل التأجيري في المؤجر، المستأجر ومورد الأصل؛
- بعد تحديد الأصل المطلوب من طرف المستأجر يقوم المورد بشرائه من المورد وتقديمه للطرف الأول في شكل عملية تأجير؛
- ينشأ الفرق بين التمويل التأجيري والتقليدي في أن الأول يمنح حق الاستفادة من الأصول أما الثاني يمنح الأموال؛
- إن التمويل التأجيري آلية حديثة وبديلة عن التمويل التقليدي.

المطلب الثاني: إنشاء عقد التأجير التمويلي

لتتم عملية الإجارة التمويلية يجب معرفة الأطراف الخاضعين للعقد ومراحل العقد والشروط اللازمة فيها، كل هذا سنتعرف عليه في هذا المطلب.

أولا: الأطراف المتحكمة في عقد الإيجار التمويلي.

أ) المؤجرون (البنوك):

تعتبر البنوك من أكثر الأطراف الفاعلة والنشطة في مجال عمليات الإيجار التمويلي بحيث تمتلك موارد منخفضة التكلفة، والتي تمنح لها أفضلية الحصول على الكثير من الأصول بأقل تكلفة على عكس المنافسين.

ان عمليات الإيجار التمويلي حاليا أصبحت أكثر توافق (موحدة) مما يمنح البنوك الأفضلية بحيث أنه من غير الضروري تصميم وابرام عقود مبتكرة ومعقدة، وبذلك فان بنوك

كثيرة سواء على المستوى المحلي أو الدولي قامت بإنشاء فروع لها متخصصة في عمليات الإيجار التمويلي[1].

ب) المستأجرون:

لا حجم الشركات، ولا القطاع الاقتصادي المنتمي إليه، ولا الشكل القانوني ولا حتى مجال النشاط يشكل عائقا أو حاجزا أمام اللجوء الى عقد صفقات الإيجار التمويلي. في الممارسة المهنية، كل أنواع المؤسسات تلجأ الى تقنية الإيجار التمويلي بحثا عن التمويل :

- حرفيين وتجار أو حتى أصحاب المهن الحرة، سواء كانت على شكل شركات مدنية أو أشخاص أو شركات أموال؛
- المؤسسات الصغيرة؛
- مؤسسات صناعية أو خدمية أو حتى المستغلات الفلاحية؛
- المؤسسات الكبرى وحتى متعددة الجنسيات؛
- المنظمات غير الربحية.

حتى الأفراد يمكنهم الاستفادة من تقنية الايجار التمويلي حيث أن وجود خيار شراء أمر ضروري بالنسبة للعقود الموجهة لهذه الفئة أما عن المنتجات التي تستفيد منها هذه الفئة فتأتي السيارات ومعدات النقل في المرتبة الأولى وتليها منتجات أخرى كثيرة ومتنوعة[2].

[1] خلاف لخضر - بلولة محمد أكرم، مرجع سابق، ص275.

[2] خلاف لخضر - بلولة محمد أكرم، مرجع سابق، ص276.

ثانيا: مراحل عملية التأجير التمويلي.

تمر عملية التأجير التمويلي بثلاث مراحل أساسية وهي[1]:

I. المرحلة الأولى: إنجاز عملية شراء الأصل

حيث يقوم المؤَجِر(البنك) بشراء الأصل المراد تأجيره من المورد ليُؤجره الى المستأجر، ثم يتم إبرام عقد الشراء بين المورد والمُؤَجر.

II. المرحلة الثانية: تأجير الأصل

يسلم المُؤَجر الأصل للمُسْتَأْجر، بعد إمضاء عقد التأجير بين المُؤَجِر والمستأجر حيث يلتزم هذا الأخير بمهمة تأمين وصيانة الأصل المُؤَجَر .

III. المرحلة الثالثة: انقضاء عملية التأجير التمويلي

وهي مرحلة انقضاء مدة عقد التأجير التمويلي، وتدعى كذلك بمرحلة الخيار لأن المستأجر يجد نفسه أمام خيارات ثلاث:

أ) رفع خيار الشراء المنصوص عليه في العقد مقابل دفع القيمة المالية المتبقية للمؤجر، وتمثل عادة ما بين 1 % إلى 6 % من سعر الشراء، وبالتالي اكتساب الأصل والتمتع بالملكية التامة؛

ب) طلب تجديد عقد التأجير التمويلي من طرف المستأجر مع شركة التأجير التمويلي لمدة أخرى والتفاوض على شروط جديدة تأخذ في الاعتبار تقادم الأصل المؤجر؛

ت) إرجاع الأصل إلى المؤجر (شركة التأجير التمويلي) وإنهاء عملية التأجير.

[1] الحاج سعيد عمر- هواري معراج، واقع **التأجيري التمويلي في الجزائر– العقبات والحلول**، مجلة الواحات للبحوث والدراسات المجلد 14، العدد1، جامعة غرداية، الجزائر، 2021؛ ص601-602.

ثالثا: شروط عملية التأجير التمويلي.

ومن أهم الشروط الخاصة بعقود الايجار النقاط التالية[1]:

1- فترة الإيجار الاصلية، وفي الغالب لا يحق للمستأجر إلغاء العقد في وقت مبكر؛

2- امكانية تمديد فترة الايجار، او امكانية شراء الاصل الثابت، بعد انتهاء الفترة الأصلية المتفق عليه؛

3-تحديد قيمة بدل الإيجار، وكيفية التسديد؛

4- تحديد الطرف الذي يتحمل المخاطر المتوقعة وغير المتوقعة؛

5- تحديد الطرف الذي يتحمل مسؤولية صيانة الأصول الثابتة موضوع العقد.

المطلب الثالث: تقييم عقد التأجير التمويلي

وكجميع الصيغ التمويلية فانه يوجد ما يميز الصيغة عن الأخرى بمميزات وعيوب وتكون هذه الأخيرة بالنسبة لأطراف العقد.

أولا: مزايا الإجارة التمويلية

1-بالنسبة للاقتصاد الوطني:

للاقتصاد الوطني جزء من المزايا التي ينتجها هذا العقد نذكر منها ما يلي[2]:

- دفع عجلة التنمية الاقتصادية، ذلك أن الايجار التمويلي يوفر التمويل الكامل بنسبة 100 % لتشغيل أصول رأسمالية تمثل انتاجيتها اضافات للناتج القومي مما يدفع ببرامج التنمية .

[1] ميثم عجام، مرجع سابق، ص45.

[2] خلاف لخضر- بلولة محمد أكرم، مرجع سابق، ص 279

- كسر أثر موجات التضخم على تكلفة عمليات التوسعات أو المشروعات الجديدة، فالتأجير التمويلي يقضي على فترات الانتظار التي تحتاج اليها المؤسسات لتكوين احتياطات أو طرح أسهم جديدة أو تعديل هيكل رأس المال مما يؤدي الى ارتفاع تكلفة التوسعات المزمع اجراؤها، عما لو تم التعاقد على الأصول اللازمة لتلك التوسعات دون انتظار، وذلك عن طريق الإيجار التمويلي .
- التعجيل بإقامة صناعات متقدمة أكثر إنتاجية، وكذلك تسهيل عمليات الاحلال والتجديد للمعدات والتجهيز مما يساعد على الملاحقة المستمرة للتطور التكنولوجي.

2-بالنسبة للعملاء المستأجرين:

يتمتع المستأجرين بميزات خاصة بهم كما يلي[1]:

- توفير تمويل كامل بنسبة 100 % للأصول المؤجرة، ومن ثم عدم استخدام المصادر التمويلية للشركة في الأصول الثابتة؛
- تحقيق ميزة ضريبية تتمثل في خصم القيمة الإيجارية التي تكون عادة أكبر من قسط الاهتلاك من الأرباح للوصول الى الربح الخاضع لضريبة؛
- سرعة الحصول على الأصول المطلوبة وبأسعار اليوم، بخلاف الاعتماد على زيادة رأس المال لتمويل الشراء أو الاعتماد على الاقتراض من البنوك بفائدة، خاصة في حالة عدم استجابة سوق رأس المال للطلب المتزايد على الأموال أو في حالة وجود عوائق أمام المؤسسات المالية لمنح الائتمان؛

[1] عمار زودة، **التمويل التأجيري في الجزائر، واقعه ومتطلبات تطويره**، مجلة البحوث الاقتصادية والمالية المجلد05، العدد01، جامعة باتنة، الجزائر 2018، ص158.

3-بالنسبة للبنوك المؤجرة:

بما أن البنوك هي التي تمتلك هذه الصيغة فمن الطبيعي أنها تمتلك ميزات عديدة لصالحها منها[1]:

- احتفاظ البنك بملكية الأصول المؤجرة موضوع التمويل طوال فترة العقد، من خلال استعادة حقوقه من المستأجر في حالة إفلاسه أو إعساره، ومواجهة الضغوط التضخمية التي تسود الاقتصاد؛
- تغيير اتجاه البنوك نحو التوظيف متوسط وطويل الأجل؛
- توثيق العلاقة بين البنوك والمؤسسات الصناعية، سواء المنتجة للأجهزة والآلات أو المستخدمة لها، أي تحقيق علاقة مباشرة بين رأس المال المالي ورأس المال الصناعي؛
- تحقيق مزايا ضريبية من خلال إمكانية تخفيض اهتلاكات الأصول المؤجرة من إيرادات المؤجر، هذا فضلاً عما تقدمه بعض الدول من إعفاء ضريبي على هذا النشاط.

[1] عبد الحميد عمار غريبي، مرجع سابق، ص124.

ثانيا: عيوب التمويل التأجيري

1-بالنسبة للبنك (للمؤجر):

على الرغم من وجود ضمان قوي للمؤجر يضمن له حق استرجاع الاستثمار والمتمثل في الملكية القانونية لهذا الأخير، إلا أنه معرض لصعوبات ومخاطر تهدد سير عملياته وحياة شركته، هذه المخاطر تعتبر عيوبا بالنسبة للمؤجر وهي كالتالي[1]:

- في حالة إفلاس المستأجر أثناء الإيجار، من حق المؤجر استرجاع استثماره، وبيعه في السوق، فرأس المال المتبقي وغير المستهلك من طرف الأقساط الإيجارية يكون حتما أقل من القيمة السوقية للاستثمار وهنا يواجه المؤجر خطر انخفاض قيمة رأس المال المتبقية؛
- عند نهاية مدة العقد وإرجاع المستأجر الأصل المؤجر يجب أن تكون القيمة المتبقية المالية تساوي القيمة السوقية، وهذا تفاديا لتحمل الخسائر من طرف المؤجر، وإلا فهو يواجه خطر القيمة المتبقية؛
- التعرض للتقادم التكنولوجي.

[1] سليمة حمبلي، **تفعيل إستراتجية التمويل التأجيري لتطوير صيغ التمويل في الجزائر**، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر في علوم التسيير، جامعة أم البواقي، الجزائر، 2015/2014، ص65.

2-بالنسبة للمستأجر:

عندما يلجأ المستأجر إلى عملية التمويل التأجيري، فهو يخضع إلى أعباء وتكاليف مالية قابلة للإلغاء في المدى الطويل، لهذا فهو يواجه صعوبات ومخاطر ونخص بالذكر الشركة ذات المردود الضعيف وأبرز هذه العيوب ما يلي [1]:

- التكلفة المرتفعة التي تشكل عائقا كبيرا وعاملا أكثر سلبية بالنسبة للمستأجر، فمبلغ الأقساط الإيجارية التي يدفعها هذا الأخير تتضمن ما يلي:
  - تكلفة رأس المال المستثمر؛
  - مكافئة الخدمة المقدمة المتمثلة في سرعة التمويل الكامل؛
  - استهلاك الاستثمار؛
- تحديد المسؤولية التي تعتبر من العيوب الخاصة عندما يحدث عدم توافق استثمار المؤجر مع المميزات التقنية المطلوبة فيصبح المستأجر مضطرا لدفع الأقساط الإيجارية حتى نهاية مدة العقد بحجة أن المؤجر غير مسؤول عن العيوب الحقيقية للاستثمار؛
- من الناحية المحاسبية، فإن المستأجر لا يسجل قيمة الالتزامات في كشف الميزانية باعتبار المستأجر ليس المالك القانوني للأصل، مما لا يتيح له تقديم كل الضمانات للدائنين المحتمل التعامل معهم مستقبلا؛
- تحمل المستأجر كافة الالتزامات العقدية كالصيانة، وضمان العيوب الحقيقية؛
- تحمل نتائج عدم دفع المستحقات، فالمؤسسة التي تعجز أو تتوقف عن تسديد الأقساط الإيجارية المستحقة، تجد نفسها مجبرة على مواجهة التبعات المترتبة

[1] سليمة حمبلي، مرجع سابق، ص67.

على ذلك، من جهة يتم إلغاء عقد التمويل التأجيري، ومن جهة أخرى يكون المستأجر مجبر على دفع التعويض للمؤجر؛

- مواجهة آثار التمويل التأجيري على الهيكل المالي على عكس ما يراد بعض المدراء الماليين فإن التمويل التأجيري يؤثر مباشرة على الهيكل المالي للمؤسسة حتى ولو كانت الالتزامات الناتجة عنه لا تظهر في الميزانية لأنه ومهما كانت النتائج التي تحققها المؤسسة، فهي مجبرة على الوفاء بالالتزامات المالية.

المبحث الثاني: عقد الإجارة في المصارف الإسلامية (الإجارة المنتهية بالتمليك)

تطورت هذه الصيغة التمويلية في القطاع الاقتصادي لعدة أسباب بما في ذلك التقدم التكنولوجي الضخم الذي أدى إلى اختراع الوسائل وآلات ومعدات ذات تكلفة إنتاج عالية، والخيار الأول هو طريقة التأجير الإسلامي الذي وجد من أجل أصاحب المشاريع بالإضافة إلى ذلك المشاكل التي تنجر من صيغ التمويل القروض التقليدية بالربا.

المطلب الأول: ماهية الإجارة الإسلامية

الإجارة في حقيقتها من البيوع، وفي التطبيق العملي لعقد الإجارة نجد أن هناك أنواع لها وأيضا شروط لتطبيقها، سنتعرف على كل هذا في مطلبنا الأول.

أولا: تعريف الإجارة

"والإجارة تعني تمليك منافع مباحة لمدة محددة مقابل عوض مادي معلوم، وهي ثمن المنفعة أو بدلها الناشئة عن استخدام او الانتفاع بأحد الموجودات الثابتة، فهي لا تهدف الى تمليك المنفعة المؤجرة للمستأجر، وإنما تهدف إلى إتاحة استخدام المنفعة للمستأجر والانتفاع منها أو بها مقابل أداء قيمة الإيجار المتفق عليه لمدة محددة تعود المنفعة بعدها إلى المالك، لذا فإن الإجارة تتكون من طرفين مالك المنفعة وهو المؤجر ومستخدم المنفعة أو المنتفع منها وهو المستأجر"[1].

"هو تقديم منفعة معينة من شخص يسمى مؤجر لشخص آخر يسمى المستأجر مقابل عوض على هذه المنفعة يسمى الأجر"[2].

---

[1] سعود عبدالصمد، **كفاءة استخدام موارد المصرف السلام في صيغ التمويل بالإجارة**، مجلة البشائر الاقتصادية، المجلد07، العدد03، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، 2021، ص204.

[2] عليش فطيمة، عروس أمينة، فرقاني سومية، **تمويل القرض العقاري في البنوك الإسلامية دراسة حالة إجارة منتهية بالتمليك**، مجلة الاقتصاد الدولي والعولمة: المجلد 03، العدد02، جامعة البليدة 2وجامعة الجزائر3، الجزائر، 2020، ص169.

"عقد على منفعة مباحة معلومة، تؤخذ شئيا فشيئاً، مدة معلومة من عين معلوم، أو موصوف في الذمة، أو عمل معلوم بعوض معلوم[1]".

"هي تمليك منفعة معلومة زمنا معلوما، بعوض معلوم، وهو عقد على منفعة مباحة معلومة، مدة معلومة من عين معينة أو موصوفة في الذمة، أو على عمل معلوم، بعوض معلوم[2]".

"عقد بين طرفين أحدهما المؤجر والآخر المستأجر وبناء على ذلك، يستخدم المستأجر الأصل للمنفعة به (منافع مباحة)، لفترة محددة، عوض معروف، يُدفع إلى المؤجر، وهو سعر المنفعة الناشئة عن التأجير أو الاستفادة من هذه الأصول التي تشترط أن تكون في ذمة البنك، حيث تحقق مجموعة من مزايا والمنافع للمؤسسات والأفراد وحتى الاقتصاد الوطني"

ثانيا: أنواع الإجارة

1-الإجارة المنتهية بالتمليك:

إن صيغة التأجير المنتهي بالتملك هي الصيغة السائدة في المصارف الإسلامية، ويتضمن عقد الإيجار المنتهي بالتمليك، أي التزام المستأجر أثناء فترة التأجير أو لدى انتهائها بشراء الأصل الرأسمالي، ويجب أن ينص في العقد بشكل واضح على إمكانية اقتناء المستأجر لهذا الأصل في أي وقت أثناء مدة التأجير أو حين انتهائها. كما ينبغي أن يكون

[1] قندوز خالد بن الوليد، رزيق كمال، **واقع التمويل الإسلامي في الدول العربية -الإجارة الإسلامية أنموذجا**، مجلّة البديل الاقتصادي، العدد08، جامعة البليدة 2، الجزائر، بدون سنة، ص10.

[2] سالمي ياسين، الإجارة **التمويلية والإجارة المنتهية بالتمليك- دراسة مقارنة بين العقود التقليدية والإسلامية**-مجلة مجاميع المعرفة، المجلد08، عدد1، جامعة الجزائر3، الجزائر،2022، ص259.

هناك تفاهم واضح بين طرفي العقد بشأن ثمن الشراء، مع الأخذ بعين الاعتبار مجموع قيم الدفعات الإيجارية وتنزيلها من الثمن المتفق عليه ليصبح المستأجر مالكا للأصل[1].

2-التأجير التمويلي:

تستخدم صيغة التأجير التمويلي أو "إجارة الاسترداد الكامل للأصل الرأسمالي" في الدول الصناعية والنامية. وتعتمد هذه الصيغة على عقد يبرم بين شركة التأجير التمويلي والمستأجر الذي يطلب من الشركة استئجار أجهزة وآلات حديثة لمصنع ما او مشروع ما يقوم بإدارته بنفسه. ويحتفظ المؤجر بملكية الأصل المؤجر طوال فترة الإيجار، بينما يقوم المستأجر باقتناء الأصل واستخدامه في العمليات الانتاجية مقابل دفعات إيجارية خلال فترة العقد طبقاً لشروط معينة. وتتراوح فترة الإيجار عادة بين خمس سنوات إلى عشر سنوات حسب العمر الإنتاجي الافتراضي للأصول المؤجرة، وفي معظم العقود التأجير التمويلي يعطى المستأجر حق تملك الأصل بعد انتهاء الفترة المحددة[2].

3-التأجير التشغيلي:

تتميز صيغة التأجير التشغيلي بأن إجراءاتها شبيهة بصفقات الشراء التأجيري قصير الأجل. مثلاً يقوم المؤجر ذو الخبرة في تشغيل وصيانة وتسويق الآلات أو غيرها من الأصول الرأسمالية بشرائها من أجل تأجيرها إلى مستأجرين لفترات محددة بدفعات إيجارية وشروط مغرية. ويتحمل المؤجر تبعات ملكية الأصل حيث التأمين والتسجيل والصيانة مقابل قيام المستأجر بدفع الأقساط وتشغيل الأصل، وتتفاوت فترة الإيجار بين ساعة واحدة وعدة شهور[3].

---

[1] سيف هشام صباح الفخري، **صيغ التمويل السلامي**، ماجستير العلوم المالية والمصرفية، جامعة حلب، دمشق، سوريا، 2009، ص16-17.

[2] سيف هشام صباح الفخري، مرجع سابق، ص17.

[3] سيف هشام صباح الفخري، مرجع سابق، ص17-18.

ثالثا: شروط الإجارة

الإجارة عقد لازم إلا بعذر يشترط فيها ما يلي [1]:

- ✓ أن تكون العين مباحة المنفعة شرعا؛
- ✓ أن تكون العين المؤجرة مملوكة للمؤجر أو له سلطان التصرف عليها؛
- ✓ تمكين المستأجر من العين المؤجرة حتى يتحقق له الانتفاع بها؛
- ✓ أن تكون العين المؤجرة صالحة للانتفاع بها، مثل المنازل والسيارات والأصول الرأسمالية، أما السلع التي تستهلك مثل الطعام والمشروبات لا تجوز الإجارة فيها؛
- ✓ تكلفة التأمين والصيانة الأساسية تقع على المؤجر، وتكلفة الصيانة الدورية تقع على المستأجر ما لم يتم التراض على خلاف ذلك؛
- ✓ العين المؤجرة تعد أمانة في يد المستأجر، وإذا هلكت دون إهمال منه فيقع هلاكها على مالكها (المؤجر)؛
- ✓ تحديد الثمن (أجرة المنفعة) وكيفية سداده، ويمكن الاتفاق بين الطرفين على مراجعة الأجرة كل فترة زمنية؛
- ✓ أن تكون المنفعة مباحة وغير محرمة؛
- ✓ تحديد مدة الإجارة.

[1] سمير رمضان الشيخ، مرجع سابق، ص143.

المطلب الثاني: ماهية الإجارة المنتهية بالتمليك

كما رأينا سابقا فالإجارة المنتهية بالتمليك هي نوع من أنواع الإجارة عامةً، وهي الصيغة الأكثر طلبا في البنوك، سنتعرف عليها وعلى أنواعها وخصائصها في هذا المطلب.

أولا: تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك

"اتفاق تعاقدي بين المؤجر وبين العميل(المستأجر) بموجبه يحق للمستأجر الانتفاع بالأصل خلال فترة زمنية محدده وذلك مقابل أقساط دورية يتم الاتفاق عليها مسبقا (أقساط التأجير) على أن تنتقل ملكية الأصل في نهاية فترة العقد إلى المستأجر تلقائيا أو مقابل مبلغ متفق عليه مع إمكانية شراء الأصل خلال فترة العقد حيث يتم تمليكه للمستأجر بعقد مستقل وهو إما هبة، وإما بيع بثمن حقيقي أو رمزي[1]".

"هي تمليك منفعة بعض الأعيان كالدور والمعدات، مدة معينة من الزمن بأجرة معلومة تزيد عادة عن أجر المثل، على أن يملك المؤجر العين المؤجرة للمستأجر، بناء على وعد سابق بتمليكها في نهاية المدة أو في أثنائها، بعد سداد جميع الأجرة أو أقساطها، وذلك بعقد جديد، أي أن يتم تمليكها بعقد مستقل وهو إما هبة وإما بيع[2]".

"من الأساليب الجديدة التي استحدثتها البنوك الإسلامية، وهي تتميز بكون البنك لا يقتني الموجودات والأصول انطلاقا من دراسة السوق والتأكد من وجود رغبات لها، بل يشتريها استجابة لطلب من أحد عملائه لتملك تلك الأصول، وعليه فإن تملك تلك الأصول

[1] زليخة بن حناشي، **أهمية التمويل التأجيري وكيفية تطبيقه في بنك البركة الجزائري**، مجلة العلوم الإنسانية، العدد42، مجلد ب، جامعة قسنطينة2، الجزائر، 2014، ص165.

[2] سالمي ياسين، مرجع سابق، ص260.

المؤجرة لا تبقى في ملكية البنك بعد نهاية عقد الإجارة كما هو الحال في الإجارة التشغيلية وإنما هي تنتقل هنا إلى ملكية المستأجر[1]".

"عقد انتقال ملكية العين المؤجرة الى المستأجر عند نهاية العقد أو خلاله، بعدما كانت في ملكية البنك، ويتم هذا بعد دفع كل أقساط العملية، وتكون بعقد مستقل على عقد الإيجار إما بيع أو هبة".

ثانيا: أنواع الإجارة المنتهية بالتمليك

1-الإجارة المنتهية بالتمليك التلقائي:

تنتهي الإجارة المنتهية بالتمليك دون ثمن سوى الأقساط الايجارية وذلك بأن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة ينتهي بتمليك الشيء المؤجر مقابل ثمن يتمثل في المبالغ التي دفعت فعلا كأقساط إيجار له خلال الفترة المحددة[2]؛

2-الإجارة المقترنة بشكل التمليك:

في هذه الصورة يأتي التمليك في عقد مستقل عن عقد الإجارة فالمؤجر يؤجر العقار على المستأجر ثم في نهاية مدة الإجارة يتملك المستأجر العقار بعقد مستقل بناءا على شرط سابق بالبيع أو الهبة، وهنا صيغتان لهذه الصورة:

- الإجارة المقترنة بشرط البيع؛
- إجارة المقترنة بشرط الهبة.

[1] نجات تونسي، نعيمة شخار، **الإجارة المنتهية بالتمليك دراسة حالة مصرف السلام الجزائري**، مجلة اقتصاديات الأعمال والتجارة، المجلد 07 العـــدد: 01، المركز الجامعي مرسلي عبد الله، تيبازة، الجزائر، 2022، ص121.

[2] عليش فطيمة، عروس أمينة، فرقاني سومية، مرجع سابق، ص 170

3-الإجارة المقترنة بوعد التمليك:

تقوم هذه الصورة على عقد إجارة بين المؤجر والمستأجر، وفي نهايته يتملك المستأجر العقار بعقد مستقل بناء على وعد سابق من المؤجر ببيع العقار أو هبته، وعليه فهناك صيغتين لهذه الصورة:

- الإجارة المقترنة بوعد البيع؛
- الإجارة المقترنة بوعد بالهبة.

4- الإجارة المقترنة بالتخيير:

تقوم هذه الصورة على عقد إجارة مقترنة بإعطاء المستأجر الحق في امتلاك العقار أو رده أو الاستمرار في عقد الإجارة، فالعقد هنا يصاغ على أنه عقد إجارة مع إعطاء حق الخيار للمستأجر في ثلاثة أمور هي:

- شراء العين المؤجرة بثمن محدد يراعى فيه سعر السوق أو المبالغ التي سبق له دفعها كأقساط إيجار؛
- تمديد مدة الإجارة لفترة أخرى؛
- إعادة العين المؤجرة للمؤجر وإنهاء عقد الإجارة.

5-الإجارة للأمر بالشراء:

تعتبر هذه الصورة تطور في التطبيق للإجارة المنتهية بالتمليك باعتبارها عقداً تمويلياً، وهي تقوم على إبداء العميل رغبته في استئجار عين معينة لا تكون مملوكة للممول، فيأمره العميل بشرائها ويعده باستئجارها منه بعد ذلك، وقد يسبق عقد الإجارة شراء الممول للعين.

فتكون عندئذ إجارة لعين موصوفه، على أنه تطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك على عين كانت مملوكة للعميل، واشتراها المؤجر منه ليؤجرها له بتتالي العقد[1].

ثالثا: خصائص الإجارة المنتهية بالتمليك

- ❖ تتطلب الإجارة المنتهية بالتمليك إطفاء كاملا لقيمة الأصل أو جزء منها خلال فترة العقد، ولذلك تسمى بالإجارة الرأسمالية، أي أن مجموع دفعات الإجارة المتعاقد عليها ستغطي كامل تكلفة الأصل أو جزء منها وتحقق للمؤجر عائدا مناسبا على رأسماله المستثمر؛
- ❖ يتحمل المستأجر جزءا من النفقات المتعلقة باستعمال الأصل كالصيانة التشغيلية والدورية، أما الصيانة الأساسية والتي يتوقف عليها بقاء المنفعة فتقع على المؤجر؛
- ❖ يتحمل المؤجر أيضا أقساط التأمين والضرائب العقارية خلال فترة الإجارة، لأنه لا يزال المالك للأصل؛
- ❖ عقد الإجارة المنتهية بالتمليك عقد لازم لكن يمكن إلغاؤه (فسخه) بموافقة طرفيه، كما يحق للمستأجر الانفراد بفسخه في حالة الهلاك الكلي أو الجزئي للأصل من دون تعد أو تقصير منه؛
- ❖ استهداف التمليك بعد انتهاء مدة الإجارة فالمستأجر الأصل المؤجر أو تملكه[2].

المطلب الثالث: تقييم الإجارة المنتهية بالتمليك

[1] عليش فطيمة، عروس أمينة، فرقاني سومية، مرجع سابق، ص 171.

[2] سالمي ياسين، مرجع سابق، ص260-261.

كما هو الحال مع جميع صيغ التمويل، هناك بعض السمات التي تميز صيغة عن أخرى وتكون مزايا وعيوب، وتأثر على أطراف العقد ايجابيا وسلبيا.

أولا: آثار الإجارة المنتهية بالتمليك على أطراف العقد

1-حقوق البنك والتزاماته

من حقوق البنك والتزاماته ما يلي[1]:

أ) تملك المعدات: بحيث يتملك البنك المعدات التي اشترتها للمستفيد فالمستفيد، ملتزم عندما يتعاقد مع البائع نيابة عن البنك بأن تكون ملكية الآلات المشتراة للبنك، وتظل هذه الملكية للبنك حتى تمام انتهاء العلاقة مع المستفيد؛

ب) الحصول على القيمة الإيجارية: وهنا يحق للبنك الحصول على القيمة الإيجارية المتفق عليها مع المستفيد؛

ت) حق التفتيش: يحق للبنك دخول المشروع والوقوف على حالة المعدات ومحضها؛

ث) حق الحصول على تقارير المتابعة: ويحق للبنك أن يحصل على تقارير دورية عن سير المشروع أثناء مراحل تنفيذه؛

ج) التزام البنك بسداد ثمن المعدات: بموجب عقد التأجير التمويلي المبرم مع البنك، يلتزم البنك بسداد الثمن المتفق عليه في العقد الأخير، وذلك بعد التأكد من سلامة عقد البيع المبرم بين المستفيد والبائع، وإذا كان عقد البيع غير مطابق لنظام البنك الإسلامي المعني، فإنه لا يكون ملزما بسداد قيمة شراء المعدات؛

[1] محمد عبد الله بريكان الرشيدي، **عقد الإجارة المنتهية بالتمليك**، رسالة ماجيستر القانون الخاص، جامعة الشرق الأوسط،2010/2009، ص83.

ح) التأمين على المعدات: يلتزم البنك الإسلامي بالتأمين على المعدات بحيث يكون تأمينا تعاونيا اسلاميا؛

2-حقوق المستفيد والتزاماته

من حقوق المستفيد والتزاماته ما يلي[1]:

أ) حق المستفيد في استئجار الآلات من البنك: يحق للمستفيد شراء الآلات التي قام البنك بشرائه له .

ب) يحق للمستفيد استعمال الآلات المؤجرة له مع التزاماته بالمحافظة عليها وصيانتها حسب عرف الصناعة المعنية؛

ت) حق المستفيد في تملك الآلات بعد انتهاء عقد الإيجار: يحق للمستفيد تملك الآلات التي كانت مؤجرة له، وذلك بعد انتهاء عقد الإيجار المبرم مع البنك.

الاختلاف بين التأجير التمويلي في النظام المالي المعاصر والتأجير التمويلي في الشريعة الإسلامية كما يلي:

- من حيث الصيانة

- في النظام المالي المعاصر: حمل المستأجر تكاليف الصيانة وإصلاح الأصل بما فيها نفقات الملكية والتشغيل؛

[1] محمد عبد الله بريكان الرشيدي، مرجع سابق، ص84-85.

- من وجهة نظر الشريعة الإسلامية: فرقت بين المصاريف المعلومة والمصاريف غير المعلومة، فإذا كانت الصيانة لاستيفاء المنافع مثل مراجعة معايير الحرارة والمياه أو الزيوت أو أعمال الصيانة الدورية، فإنها تقع على عاتق المستأجر والمؤجر مطالب بالإبقاء على الأصل بحالة يستطيع معها المستأجر استخلاص منافعها.

➢ من حيث التأمين :

- في النظام المالي المعاصر: التأمين على الأصل يقع على عاتق المستأجر؛
- في الشريعة الإسلامية: التأمين يتحمله المؤجر (البنوك الإسلامية) حفاظا على ملكه.

➢ إن المصارف الإسلامية تشترط أن يكون الأصل المؤجر مملوكا للمصرف عند التعاقد، بينما لا يوجد هذا الشرط في النظام المالي المعاصر، بالإضافة إلى أن المصرف الإسلامي يؤجر من الأصول ما يباح شرعا، ولا يشترط ذلك في النظام المالي المعاصر .

➢ تتبع البنوك الإسلامية مبدأ التسامح والتيسير على المسلمين فتعطي هذه البنوك فترة سماح مدتها ثلاثة أشهر في حال التأخر عن السداد، بعكس المصارف التجارية التي تقوم فوراً بفرض غرامة تأخير في حالة التأخر عن السداد.

ثانيا: مزايا الإجارة المنتهية بالتمليك

وللإجارة المنتهية بالتمليك مزايا بالنسبة للمؤجر والمستأجر منها[1]:

[1] نجات تونسي، نعيمة شخار، **الإجارة المنتهية بالتمليك دراسة حالة مصرف السلام الجزائري**، مجلة اقتصاديات الاعمال والتجارة، المجلد07 العدد01، جامعة مرسلي عبد الله، تيبازة، الجزائر 2022، ص122-123.

1-بالنسبة للبنك (المؤجر)

- العمل على توفير عائد ملائم ويتم هذا من خلال تأجير الأصول؛
- تعتبر الإجارة فرصة لاستثمار أموال المؤجرين (الأصول) مع وجود قواعد وشروط تعمل على تامين استرداد أصولهم في حالة إخلال المستأجرين بالشروط المتفق عليها.

2-بالنسبة للعميل(المستأجر)

- يعمل على توفير السيولة من خلال الاستغناء عن إنفاق مبالغ كبيرة لشراء الأصل وهذا بالتوجه إلى الإجارة؛
- قد يتجه المستأجر إلى لاستئجار خوفا من مخاطر تقادم الأصل؛
- تحسين صورة المركز المالي للمؤسسة وذلك عن طريق توفير النقدية الخارجة (في حالة شراء الأصل)؛
- يعمل الاستئجار على الخفض من نسب المديونية.

ثالثا: عيوب الإجارة المنتهية بالتمليك

وللإجارة عيوب يتأثر بها كل من المؤجر والمستأجر، منها ما يلي[1]:

1-بالنسبة للبنك (المؤجر)

- خطر تعرض الأصول للهلاك لأسباب تكون خارجة عن إرادة الطرف المستأجر؛
- خطر تعرض الأصول المؤجرة للتقادم التقني؛
- خطر انخفاض القيمة السوقية للأصول المؤجرة؛

[1] نجات تونسي، نعيمة شخار، مرجع سابق، ص123.

- خطر عدم الاستغلال الجيد للأصل وبالخصوص في حالة انخفاض القيمة السوقية له.

2-بالنسبة للعميل(المستأجر)

- صعوبة إجراء أي تحسينات أو تعديلا على الأصل دون الرجوع والحصول على موافقة من الطرف المؤجر؛
- زيادة تكلفة الاستئجار عن تكلفة شراء الأصل وهذا على المدى الطويل، ففي حالة شراء الأصل تتحمل المؤسسة تكلفة هذا الأخير فقط، بينما في حالة الاستئجار تقوم بتسديد دفعات إيجارية والتي تفوق في مجموعها تكلفة الأصل؛
- في حالة ما إذا لم تختار المؤسسة تملك الأصل في نهاية مدة الإجارة فإنها لا تحصل على قيمة العين المؤجرة في نهاية العمر الإنتاجي (الاقتصادي) للأصل المستأجر؛
- يعمل الاستئجار على الخفض من نسب المديونية.

المبحث الثالث: المعايير الشرعيةAAOIF والفرق بين الإجارة التقليدية والإسلامية

من أهم ما أنتجه الاجتهاد الفقهي المعاصر في فقه المعاملات المالية هو (المعايير الشرعية) الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوفي)، كما أنها عالجت تفصيلات من عقود الصناعة المالية الإسلامية ومنتجاتها وفي مبحثنا الثالث سنتطرق الى أهم العمليات التي تطرق اليها هذا المعيار من ناحية الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك في المطلب الأول.

أما المطلب الثاني سنشير الى عدة فروق بين عقد الإيجار التمويلي و عقد الإجار المنتهي بالتمليك الإسلامي.

المطلب الأول: عمليات على الإجارة حسب المعايير الشرعية AAOIFI

يهدف هذا المعيار إلى بيان الأسس والأحكام والشرعية للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك، من إبرام العقد حتى فسخه وانتهاؤه وتجديده.

أولا: إبرام عقد الإجارة

لإبرام عقد الإجارة حسب المعايير الشرعية بجب توفر بعض الشروط وهي[1]:

- عقد الإجارة عقد لازم لا يملك أحد الطرفين الانفراد بفسخه أو تعديله دون موافقة الآخر. ولكن يمكن فسخ الإجارة بالعذر الطارئ؛

[1] هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، **المعايير الشرعية، AAOIFI**، ساب للخدمات المصرفية الإسلامية،2017، ص244-245.

- يجب تحديد مدة الإجارة، ويكون ابتداؤها من تاريخ العقد ما لم يتفق الطرفان على أجل معلوم لابتداء مدة الإجارة، وهي التي تسمى (الإجارة المضافة) أي المحدد تنفيذها في المستقبل؛
- إذا تأخر المؤجر في تسليم العين عن الموعد المحدد في عقد الإجارة فإنه لا تستحق أجرة عن المدة الفاصلة بين الموعد المحدد في العقد والتسليم الفعلي، ويحسم مقابلها من الأجرة إلا إذا تم الاتفاق على مدة بديلة بعد نهاية مدة العقد؛
- يجوز أخذ العربون في الإجارة عند إبرام عقدها، مع ثبوت حق الفسخ للمستأجر لمدة معينة ويكون العربون جزءاً معجلا من الأجرة في حال نفاذ الإجارة، وفي حال النكول يحق للمؤجر أخذ العربون. والأولى أن تتنازل المؤسسة عما زاد من العربون عن مقدار الضرر الفعلي.

ثانيا: فسخ عقد الإجارة وانتهاؤه وتجديده

ولفسخ العقد هناك ايضا شروط ما يلي[1]:

- يجوز فسخ عقد الإجارة باتفاق الطرفين، ولا يحق لأحدهما فسخه إلا بالعذر الطارئ، كما يحق للمستأجر الفسخ بسبب العيب الحادث في العين المخل بالانتفاع، ويحق الفسخ بخيار الشرط لمن اشترطه خلال المدة المحددة المحدد؛
- يجوز اشتراط المؤجر فسخ العقد لعدم سداد المستأجر الأجرة أو تأخيرها؛
- لا تنتهي الإجارة بوفاة أحد المتعاقدين، على أنه يجوز لورثة المستأجر فسخ العقد إذا أثبتوا أن أعباء العقد أصبحت بسبب وفاة مورثهم أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أنها تتجاوز حدود حاجتهم؛

[1] هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مرجع سابق، ص252-253.

- تنتهي الإجارة بالهلاك الكلي للعين في إجارة العين المعينة أو بتعذر استيفاء المنفعة وذلك لفوات المنفعة المقصودة؛
- يجوز برضا الطرفين إقالة عقد الإجارة قبل سريانه.
- تنتهي الإجارة بانتهاء مدتها، ولكنها تبقى للعذر درا للضررة مثل تأخر بلوغ الأماكن المقصودة من استئجار وسائط النقل، وعدم نضج الزرع في الأرض المستأجرة للزراعة. وتستمر الإجارة حينئذ بأجرة المثل. ويجوز تجديد الإجارة لمدة أخرى بعدها، سواء حصل التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية أم تلقائيا بوضع نص في العقد بالتجديد عند دخول فترة جديدة إذا لم يتم الإشعار برغبة أحد الطرفين في عدم التجديد.

المطلب الثاني: الفروق بين الإيجار التمويلي والإيجار المنتهي بالتمليك الإسلامي:

هناك عدة فروق بين عقد الإيجار التمويلي والإسلامي نذكر منها[1]:

- مسؤولية المؤجر عن الفقد للمنقولات المؤجرة والمستأجر مسؤول عن أي خسارة ناتجة عن سوء الاستعمال أو الإهمال للمنقولات التي يؤجرها والصيانة، ولكنه لن يكون مسؤولا عن الفقد الكامل الذي يخرج عن إرادته إذ أن ذلك من مسؤولية المؤجر، وهناك بعض عقود التأجير التقليدية لا تفرق بين الحالتين؛
- جرت العادة أن يكون من ضمن بنود العقد التقليدي فقرة تنص على أن يدفع المستأجر كامل الإيجار مهما كانت الظروف المحيطة بالعين المؤجرة أو الظروف المحيطة بالمؤجر له، لكن في التأجير الإسلامي تنفسخ الإجارة عند هلاك العين؛

[1] سالمي ياسين، مرجع سابق، ص264.

- ❖ هناك خلاف حول العقوبات التي تفرض نتيجة لتأخير دفع الأجرة، حيث تنص عقود التأجير التقليدية على عقوبات تأخير دفع الأجرة وغالبا ما تحدد بنسبة مئوية ولكن هذا يعتبر فائدة وربا يحرمه الشرع الإسلامي، فإن كانت ثمة عقوبة فلتحدد بمبلغ من المال ولكن هذا الإجراء لا يجوز على موافقة وإجماع الفقهاء؛
- ❖ عقد الإجارة الحديث قد يتضمن أو يخلو من فقرة تنص على نقل ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر عند انقضاء عقد الإيجار، وفي العقد الإسلامي يمكن أن يعطي حق التملك عن طريق اتفاقية منفصلة؛
- ❖ اختلاف وسائل إعادة الجدولة حيث أن عقد الإجارة التمويلية قد تعاد جدولته بموافقة المؤجر والمستأجر ولا يبيح الشرع تعديل عقد الإيجار الأصلي ليعكس إعادة الجدولة، فالإجراء الإسلامي هو إلغاء العقد القديم وكتابة عقد جديد بشروط جديدة؛
- ❖ عدم جواز تحويل العقد في التأجير الإسلامي، حيث أنه يمكن للمؤجر أن يبيع العقار المؤجر لطرف آخر وفي هذه الحالة تحدد علاقة بين المستأجر ومالك المنقولات المؤجرة الجديدة وهكذا فإن بيع المنقول المؤجر مسموح وجائز ولكن تحويل ونقل الإيجار غير جائز، ويمكن للمستأجر أن يؤجر المنقول بالباطن إذا كان هناك نص في العقد يبيح ذلك أو حاز المستأجر على موافقة المؤجر صراحة؛
- ❖ كما تختلف الإجارة المنتهية بالتمليك عن الإجارة المعتادة في:
  - أن الإجارة المنتهية بالتمليك تشتمل على عقدين مستقلين:
    - ✓ عقد إجارة يستمر طوال المدة المتفق عليها؛
    - ✓ عقد تمليك العين المؤجرة في نهاية المدة وهو إما عقد بيع أو هبة وذلك بموجب وعد ملزم لمن صدر منه الوعد وهو المؤجر قبل إبرام عقد الإجارة أو في أثنائها .

- أن العين المؤجرة يقتنيها المؤجر –في الغالب– بعد تقدم المستأجر بطلب استئجارها، وتكون الأجرة عادة أكثر من الأجرة المعتادة، وتحسب على أساس تكلفة السلعة بالإضافة إلى الربح، أما العين في الإجارة المعتادة فتكون عادة في ملك المؤجر قبل طلب العميل إبرام الإجارة، والأجرة فيها لا تحسب على التكلفة والربح المطلوب.

خلاصة الفصل الثاني:

تطرقنا في هذا الفصل الإجارة بالصيغتين التقليدية والإسلامية، حيث توصلنا الى مجموعة من المعارف والاستنتاجات وهي الإجارة التمويلية في البنك التقليدي الربوي والإجارة المنتهية بالتمليك في البنك الاسلامي.

إن الإجارة بكلتا الصيغتين لها طلب كبير من قبل أصحاب المشارع في العالم المتقدم. وهذا لأنها من أحدث العقود في البنوك. كما ملجأ للعديد من المستثمرين والمؤسسات الاقتصادية لحل مختلف مشاكل صيغ التمويل القديمة.

تعرفنا أيضا على أنواعهما التشغيلية والرأسمالية، والخصائص ومميزاتهما وعيوبهما بالنسبة كلا أطراف العقد، الشروط اللازمة لعقد الإجارة.

واكتشفنا من خلال المبحث الثالث المعايير الشرعية AAOIFI التي هي من أهم ما أنتجه الاجتهاد الفقهي المعاصر في فقه المعاملات المالية والذي كان يحتوي على جميع صيغ التمويل الإسلامي ونحن اكتفينا بالإجارة والإجارة المنتهية بالتملك تبعا لموضوع البحث.

وفي الأخير فرقنا بين الإجارة التمويلية والإجارة الإسلامية من حيث المسؤولية التي تقع على البنك والمستأجر، العقوبات التي يتحملها المستأجر خلال فترة العقد، وغيرها حول جميع نواحي العقد.

الفصل الثالث: دراسة مقارنة بين عقد الإجارة لدى البنك الوطني الجزائري BNA وعقد الإجارة لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياطCNEP

تمهيد

يقوم النظام المصرفي الجزائري على أساس تنويع البنوك حسب موضوع أنشطتها والغرض منها، حيث أنها تعمل في هيكل تنظيمي يقوده البنك المركزي.

عرف هذا النظام مجموعة متنوعة من البنوك، وحسب ما يتطلبه بحثنا سنتعرف على نوعين من هذه البنوك وهي:

- البنك الوطني الجزائري BNA؛
- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك " صيرفة اسلامية" CNEP.

ومن خلال بحثي ودراستي الميدانية لكلا البنكين توصلت الى أنهما يوفران صيغة الإجارة بطريقتين مختلفتين أحدهما تقليدية والأخرى إسلامية.

ومما سبق في الفصلين السابقين سنقوم بربط المعلومات بينهما للننتج الفصل الثالث الذي يقسم الى ثلاث مباحث كالتالي:

- المبحث الأول: البطاقة التعريفية للبنك الوطني الجزائريBNA .
- المبحث الثاني: البطاقة التعريفية صندوق الوطني التوفير والاحتياطCNEP .
- المبحث الثالث: دراسة مقارنة بين عقد الإجارة في البنك التقليدي BNA وعقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

المبحث الأول: البطاقة التعريفية للبنك الوطني الجزائريBNA .

في هذا المبحث سنتعرف على الهيكل التنظيمي للبنك الوطني الجزائري المؤسسة الوطنية البنكية ونشأته وماهي مميزاتها التي أممتها الدولة الجزائرية بعد سنة 1966.

المطلب الأول: البنك الوطني الجزائري BNA نشأة.

في سياق التحول الجاد للاقتصاد الجزائري والقطاع المالي الذي يهدف إلى تنويع الموارد المالية للبلاد، تلعب جميع البنوك، وفقا لتوجيهات السلطات العامة، دورا رائدا في هذا التحول الاقتصادي والطموحات التي تطمح إليها البلاد. من هذه البنوك، هناك البنك الوطني الجزائري.

نشأ البنك الوطني الجزائري سنة 1966، لأسباب اقتصادية ومالية تتجاوب مع احتياجات القطاع الاشتراكي آنذاك، وهذا لتقديم خدمات مصرفية للمؤسسات الاقتصادية العمومية[1].

1966: أُنشئ البنك الوطني الجزائري بتاريخ 13 جوان 1966، حيث مارس كافة نشاطات البنك الشاملة، من بينها تمويل القطاع الزراعي.

1982: إعادة هيكلة البنك الوطني الجزائري، وهذا بإنشاء بنك جديد متخصص "بنك الفلاحة والتنمية الريفية" مهمته الأولى والأساسية هي التكفل بالتمويل وتطوير القطاع الفلاحي.

1988: القانون رقم 88-01، الصادر بتاريخ 12 جانفي 1988، المتضمن توجيه المؤسسات الاقتصادية نحو التسيير الذاتي، كان له تأثيرات أكيدة على تنظيم ومهام البنك الوطني الجزائري منها :

1. خروج الخزينة من التداولات المالية وعدم تمركز توزيع الموارد من قبلها؛
2. حرية المؤسسات التوطين لدى البنوك؛
3. حرية البنك في أخذ قرارات تمويل المؤسسات.

[1]موقع البنك الوطني الجزائري على الرابط https://www.bna.dz/presentation-de-la-bna /، تاريخ الاطلاع 25 أفريل 2023.

1990: القانون رقم 90-10 الصادر بتاريخ 14 أفريل 1990المتعلق بالنقد والقرض، سمح بتغيير جذري للنظام البنكي بالتوافق مع التوجهات الاقتصادية الجديدة للبلاد. هذا القانون وضع أحكاما أساسية من بينها، انتقال المؤسسات العمومية من التسيير الموجه إلى التسيير الذاتي على غرار البنوك الأخرى. يعتبر البنك الوطني الجزائري كشخص معنوي، يؤدي مهنة اعتيادية، وكافة العمليات المتعلقة باستقطاب الموارد، وعمليات القروض وأيضا وضع وسائل الدفع وتسييرها تحت تصرف الزبائن.

1995: البنك الوطني الجزائري أول بنك حاز على اعتماده، بعد مداولة مجلس النقد والقرض بتاريخ 05سبتمبر 1995.

2009: في شهر جوان 2009، تم رفع رأسمال البنك الوطني الجزائري من 500 14 مليار دينار جزائري إلى 600 41 مليار دينار جزائري.

2018: في شهر جوان 2018، تم رفع رأسمال البنك الوطني الجزائري من 600 41 مليار دينار جزائري إلى 000 150 مليار دينار جزائري.

2020: إطلاق نشاط "الصيرفة الإسلامية.

المطلب الثاني: البنك الوطني الجزائري بالأرقام

جدول رقم (01.03): معلومات عن البنك الوطني الجزائري بالأرقام

عدد المديريات الجهوية	21 مديرية
عدد الوكالات	223 وكالة
عدد الموظفين	5000 موظف
عدد الشبابيك الآلية	99 شباك آلي
عدد الموزعات الآلية	180 موزع آلي
عدد البطاقات البنكية	380 000بطاقة بنكية
عدد حسابات الزبائن	2 478 493حساب
عدد الزبائن المشتركين في خدمة البنك عن بعد	121 305زبون
عدد أجهزة الدفع الإلكتروني	8000 جهاز
عدد المتعاملين المنخرطين في منصة الدفع	64 متعامل

الإلكتروني	
عدد الوكالات المخصصة حصريا للصيرفة الإسلامية	8 وكالات
عدد الوكالات الرقمية	31 وكالة
عدد الشبابيك الإسلامية	68 شباك
عدد المنخرطين في خدمة الدفع بدون تلامس	18 079منخرط

المصدر: موقع البنك الوطني الجزائري متاح على الرابط https://www.bna.dz/bna-en-chiffres/, تاريخ الاطلاع 25 أفريل 2023.

.

- النتائج المالية:

جدول رقم (02.03): النتائج المالية للبنك الوطني الجزائري

المنتج البنكي الصافي	9 617 مليون دج
الناتج الإجمالي للاستغلال	70 294 مليون دج
الناتج الاستغلال	57 944 مليون دج
الناتج الصافي	46 690 مليون دج

المصدر: موقع البنك الوطني الجزائري متاح على الرابط https://www.bna.dz/bna-en-chiffres/, تاريخ الاطلاع 25 أفريل 2023.

- النتائج التجارية:

جدول رقم (03.03): النتائج التجارية للبنك الوطني الجزائري

الميزانية الإجمالية	4 481 253 مليون دج
إجمالي موارد الزبائن (دون احتساب العملة الصعبة)	1 866 679 مليون دج
وظائف الزبائن	1 439 863مليون دج
جاري القروض العقارية	102 087 مليون دج
جاري قروض المؤسسات الصغيرة والمتوسطة / الصناعات الصغيرة والمتوسطة	42 419 مليون دج

المصدر: موقع البنك الوطني الجزائري متاح على الرابط https://www.bna.dz/bna-en-chiffres/, تاريخ الاطلاع 25 أفريل 2023.

المطلب الثالث: خصائص البنك الوطني الجزائري.

عُرِفَ البنك الوطني الجزائري بمميزاته التي تتطور مع مرور الزمن نذكر منها ما يلي[1]:

✓ **بنك الجميع وكل فرد:**

منذ إنشائه سنة 1966، رافق البنك الوطني الجزائري زبائنه، سواء كانوا أفراد، مهنيين ومؤسسات، وهذه مهمته الأساسية، ما يجعله اليوم، أحد أكثر البنوك الفاعلة في الساحة المصرفية، مع أكثر من 2.5 مليون زبون.

✓ **بنك ذو شبكة/ اختلاف في عروض:**

عرف البنك الوطني الجزائري مجموعة غنية ومتنوعة من المنتجات والخدمات. كما أيضا منتجات للتأمين البنكي، من أجل تغطية العديد من المخاطر بسيطة وتنافسية، هكذا تتميز منتجات البنك الوطني الجزائري التي تتوافق مع القوانين السارية المفعول، ومسابقة مع جميع احتياجات زبائنها.

✓ **بنك تنمية/ شريك مصرفي ذو مرجعية:**

مع أكثر من 5000 موظف، يوزع البنك الوطني الجزائري موارده البشرية على المستوى الوطني ليكون أقرب من زبائنه .جودة خدماته التي تضمنها فرق محترفة، يوفرها البنك لزبائنه، المهنيين والمؤسسات عبر حلول تمويلية تتلاءم مع جميع احتياجاتهم، التي تساهم وبشكل فعال في إحراز التنمية الاقتصادية لبلادنا.

✓ **بنك جواري:**

يبرز البنك الوطني الجزائري كبنك جواري بامتياز بـ 227 وكالة، تشرف عليها 21 مديرية جهوية للاستغلال، منتشرة عبر كافة التراب الوطني ليس هذا وفقط .ونظرا لكونه استثمر بالكامل في رقمنه منتجاته وخدماته وكذا في توسيع نطاق وسائل الدفع الرقمية، تصدر البنك الوطني الجزائري من حيث عدد البطاقات البيكينية الممنوحة مجانا على زبائنه،

[1] موقع البنك الوطني الجزائري https://www.bna.dz/presentation-de-la-bna/ ، تاريخ الاطلاع يوم 26 أفريل 2023.

وبغية تسهيل عملياتهم المصرفية اليومية تم وضع 100 شباك أوتوماتيكي للبنك و171 موزع أوتوماتيكي للأوراق النقدية.

✓ **<u>موظفون أكثر كفاءة/خدمة لأداء أكثر</u>:**

بصفته مدرسة للتكوين، يضع البنك الوطني الجزائري تأهيل القوى العاملة لديه ضمن مركز اهتماماته، لاسيما عندما يتعلق الأمر بجودة خدماته المقدمة، ولهذا جعل البنك التدريب والمساواة المهنية إحدى محاوره الأساسية في التطوير الاستراتيجي.

✓ **<u>بنك العلاقات الاجتماعية والوطنية</u>:**

إن اختيار البنك الوطني الجزائري يعني الالتحاق بمؤسسة مالية قوية بثقافتها، تاريخها، ويحكم مهمتها، فإن البنك الوطني الجزائري ليس مجرد مؤسسة مالية وفقط، بل مؤسسة مواطنة تجعل من الجودة، التقدم، الأخلاق المهنية. الشفافية والثقة من السمات المميزة للعلاقة الرئيسية بين البنك الوطني الجزائري وزبائنه.

✓ **<u>الإنصات/ نظرة أخرى للبنك الوطني الجزائري</u>:**

لكونه بنك جواري بامتياز، يضع البنك الوطني الجزائري الانصات إلى زبائنه وارضاء انشغالاته، هذا هو السبب في أن يعمم البنك هندسته المصرفية، في أولى في صميم مراحله، لتزويد زبائنه بتشكيلة متنوعة من المنتجات والخدمات، موجهة نحو تطلعات وتلبية جميع احتياجات التمويل .في ذات الصدد، يعتمد البنك الوطني الجزائري نهج انصات متعدد القنوات: الموقع الإلكتروني، مركز الاتصال، خلية الانصات، التكفل بالشكاوى والتظلمات، إشهار على مكان البيع ومعلومات على مكان البيع، ما يسمح بتفاعل دائم مع زبائنه. بالإضافة إلى أدوات الانصات المتعددة المتاحة لزبائنه، يكلف البنك الوطني الجزائري المكلفين بخدمة الزبائن لمساعدتهم وتوجيههم في إجراء اتهم اليومية، وجعل الخدمة البنكية متاحة للجميع، هذه بعض المحاور الجوهرية التسييرية، التي تضع الزبون في قلب استراتيجية وتطوير البنك.

المبحث الثاني: البطاقة التعريفية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك CNEP

بعد نشأة الصندوق الجزائري للتنمية (CNEP) سنة 1963، كان من الضروري على الدولة أن تولي اهتمام إلى الادخار العائلي الذي أسند إلى النظام البنكي الوطني، وبسببه تم نشأة الصندوق الوطني للادخار والتوفير، للقيام دور الوسيط المالي، في مجال جمع مدخرات الأفراد والعائلات الجزائرية.

المطلب الأول: نشأة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك CNEP.

خلال نصف قرن من وجوده، تمكن البنك الوطني الجزائري من التكيف مع التغيرات المختلفة وإعادة الهيكلة التي مر بها الاقتصاد الجزائري، ومتطلبات تحديث وتحرير القطاع المصرفي.

منذ إنشائه في عام 1964، واصل بنك تأكيد وجوده في السوق المالية ليس فقط كبنك لتمويل الإسكان، ولكن أيضا كبنك عالمي، ومواطن، وحديث، وأقرب إلى الجزائريين خلال نصف قرن من وجوده، تمكن من التكيف مع مختلف التغييرات وإعادة الهيكلة التي مر بها الاقتصاد الجزائري ومتطلبات. تحديث وتحرير القطاع المصرفي، لقد عززت هذه المهنة الرائعة للغاية أساسيات النمو المتوازن مع ضمان سمعة وتنافسية وثقة ملايين العملاء البنك[1].

- ✓ **1997**: تغيير الوضع ليصبح بنكا عالميًا؛
- ✓ **1998**: إطلاق الائتمان الاستهلاكي؛
- ✓ **2005**: إعادة التنظيم الاستراتيجي لبنك على التمويل العقاري؛
- ✓ **2008**: إطلاق التأمين المصرفي؛
- ✓ **2011**: إعادة التنظيم الاستراتيجي لترخيص تمويل الشركات؛

[1] موقع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على الرابط https://www.cnepbanque.dz/presentation.php ، تاريخ الاطلاع يوم 26 أفريل 2023.

- ✓ **2013**: إضفاء الطابع المادي على حساب التوفير وإطلاق بطاقة التوفير؛
- ✓ **2015**: إطلاق حساب التوفير غير المسدد (رأسمالي)؛
- ✓ **2016**: افتتاح أول وكالة آلية KHATABI مركز الجزائر؛
- ✓ **2018**: زيادة رأس مال البنك من 14إلى 46 مليار دينار جزائري.

المطلب الثاني: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك CNEP بالأرقام

جدول رقم (04.03): معلومات عن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

عدد الوكالات	219 وكالة
عدد أقسام الشبكات التجارية	15 قسم
عدد أجهزة الصراف الآلي	200 جهاز
عدد الشبابيك الإسلامية	47 شباك
عدد الوكالات التلقائية	16 وكالة
عدد المتعاونون	147 4 متعاون
عدد حسابات العملاء	197 023 9 حساب
عدد عقود التأمين التي تم تسويقها	000 300 عقد

المصدر: موقع البنك الوطني للتوفير والاحتياط على الرابط https://www.cnepbanque.dz/presentation.php تاريخ الاطلاع يوم 26 أفريل 2023.

- النتائج المالية:

جدول رقم (05.03): النتائج المالية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

صافي المنتج المصرفي	362 37 مليون دج
نتيجة التشغيل الإجمالية	405 22 مليون دج
النتيجة التشغيلية	268 4 مليون دج
النتيجة الصافية	596 3 مليون دج

المصدر: موقع البنك الوطني للتوفير والاحتياط على الرابط https://www.cnepbanque.dz/presentation.php تاريخ الاطلاع يوم 26 أفريل 2023.

- النتائج التجارية

جدول رقم (06.03): النتائج التجارية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

اجمالي الميزانية العمومية	1 568 379 مليون دج
إجمالي موارد العملاء التراكمية	1 320 786 مليون دج
وظائف العملاء	1 187 705 مليون دج
القروض العقارية غير المسددة	493 179 مليار دج
قروض التطوير القائمة	253 646 مليون دج
قروض الأعمال القائمة	435 799 مليون دج
اعتمادات أخرى	5 081 مليون دج

المصدر: المصدر: موقع البنك الوطني للتوفير والاحتياط على الرابط https://www.cnepbanque.dz/presentation.php تاريخ الاطلاع يوم 26 أفريل 2023.

المطلب الثالث: خصائص الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك CNEP

من خلال التطبيق المستنير والطبيعي والمستمر لقيم البنك ساهم في وحدة المصرف وأدائه وقدرته التنافسية وصوره الجيدة واستدامته[1].

✓ **مسؤولية**

يطبق البنك أفضل الممارسات والمعايير المعترف بها في أعماله، ويدرب موظفيه حتى يعرفوا كيفية توقع وإدارة المخاطر، والوفاء بالتزاماتهم، واتخاذ قراراته، والتصرف باهتمام دائم بالجودة، والعمل في تآزر وتقييم العواقب من أفعالهم.

[1] المصدر: موقع البنك الوطني للتوفير والاحتياط على الرابط https://www.cnepbanque.dz/presentation.php تاريخ الاطلاع يوم 26 أفريل 2023.

مع الهدف النهائي المتمثل في الحفاظ على الأصول الموكلة إليه والامتثال للوائح التي تمليها السلطات الإشرافية، فإننا ندعم مشاريع عملائه من خلال اتخاذ مخاطر محسوبة وتطبيق سياسة ائتمانية واضحة ومسؤولة تهدف إلى حماية مصالح العملاء ومصالح بنك.

✓ **مهارات**

هو بنك للمهارات ومعيار في حلول العقارات والادخار. هدفه هو أن يكون البنك دائمًا قادرا على تلبية توقعات عملائنا والتطورات السوقية والتقنية. يوفر مركز التدريب لدينا آلاف الساعات من التدريب السنوي، لتحسين مهارات ومعارف موظفينا باستمرار.

✓ **التزام**

يعتمد مشروع أعمال البنك على التزام اتجاه جميع أصحاب المصلحة لدينا: عملائنا وموظفينا ومساهمينا، وبشكل أعم، الاقتصاد الجزائري. لقد اضطلع المصرف على الدوام بدور مهيمن في تنمية الاقتصاد الوطني. لقد كانت نشطة للغاية في إنشاء وتمويل المشاريع الكبرى في الجزائر.

المبحث الثالث: دراسة مقارنة بين الإجارة (الكراء) في البنك الوطني الجزائري BNA والإجارة (الإجارة المنتهية بالتمليك) في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك CNEP

كما درسنا سابقا ورأينا أن صيغة الإجارة تختلف حسب طبيعة البنك الذي يطبقه، ومن أبحاثي وتدريبي الذي قمت به في البنكين وجدت أن البنك الوطني يطبق صيغة الكراء والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يطبق الإجارة المنتهية بالتمليك الإسلامي.

سنتعرف على كليهما في المطلبين الأول والثاني، وسنتطرق الى الفرق بينهما في المطلب الثالث كما يلي:

المطلب الأول: الإجارة (القرض الموجه للكراء) البنك الوطني الجزائري BNA:

سنتناول في هذا المطلب مجموعة الدراسات التي قمت بها في التدريب لدى البنك الوطني الجزائري.

أولا: تعريف الإجارة (القرض الموجه للكراء)

قرض الموجه للكراء للبنك الوطني الجزائري هو صيغة تمويلية موجهة خصيصا للأفراد الراغبين في تمويل كل مبلغ إيجار العقار الموجه للاستخدام بغرض السكن أو جزء منه[1].

ثانيا: شروط الاستفادة

هذا التمويل موجه خصيصا للأفراد الذين يستوفون الشروط التالية[2]:

- أن تكون الجنسية جزائرية؛

[1] Une brochure présentée par la Banque Nationale d'Algérie pour introduire le financement par la location, page 02.

[2] Une brochure présentée par la Banque Nationale d'Algérie pour introduire le financement par la location, page02.

- إقامة ثابتة في الجزائر؛
- التمتع بالأهلية القانونية؛
- السن أقل من 70 عاما عند دفع آخر قسط شهري؛
- دخل ثابت ومنتظم يفوق أو يساوي مرتين الأجر الوطني الأدنى المضمون (بعقد غير محدد المدة).

ثالثا: مزايا هذا العقد

وكجميع العقود فان عقد الكراء يتميز في مجموعة نقاط نذكرها فيما يلي[1]:

- تمويل يمكن أن يصل إلى 100 ٪ من مصاريف الكراء؛
- مدة القرض تصل إلى غاية 24 شهرا؛
- سقف تمويل يمكن أن يصل إلى 1.500.000،00 دينار جزائري؛
- سعر فائدة تنافسي؛
- أجال معالجة سريعة مدتها 05 أيام.

رابعا: خطوات القرض الموجه للكراء

لإبرام أي عقد يجب معرفة الخطوات اللازمة، في هذا العقد سنتعرف على مراحله وخطواته كالتالي[2]:

1- <u>الخطوة الأولى:</u> القيام بالمحاكاة للعميل.

لمعرفة أبرز المعلومات المتعلقة بالقرض من مبلغ التمويل والقسط الشهري ومدة السداد يجب على العميل تقديم معطياته التالية:

- الدخل الشهري؛
- مدة القرض (24 شهرا كحد أقصى)؛
- مبلغ القرض (مبلغ الكراء)؛
- وضعية العميل في البنك:

- إذا كان مدخر تكون نسبة الفائدة 7%؛

[1] Une brochure présentée par la Banque Nationale d'Algérie pour introduire le financement par la location, page 03.

[2] Entretien oral avec chargé clientèle RABAH RAIS, le 03/05/2023.

- إذا كان غير مدخر تكون نسبة الفائدة 7.25%.

بعد عملية المحاكاة يكون المقترض على دراية كاملة بنتيجة المحاكاة ليستطيع اتخاذ قراره إما الموافقة أو الرفض للقرض.

2-<u>الخطوة الثانية: إعلام المقترض بشروط منح القرض الموجه للكراء</u>

على المتعامل معرفة جميع الشروط التي تمكنه من الاستفادة بهذا القرض وعدم رفضه من قبل البنك، من هذه الشروط:

- أن تكون الجنسية جزائرية؛
- إقامة ثابتة في الجزائر؛
- التمتع بالأهلية القانونية؛
- السن أقل من 70 عاما عند دفع آخر قسط شهري؛
- دخل ثابت ومنتظم يفوق أو يساوي مرتين الأجر الوطني الأدنى المضمون 4 000.00 (بعقد غير محدد المدة).

3-<u>الخطوة الثالثة:</u> طلب القرض

المقترض مكلف بتوفير جميع الملفات المطلوبة من أجل إكمال الإجراءات المتعلقة بعقد القرض، والمتكون من:

- طلب قرض وفقا لنموذج البنك الوطني الجزائري؛
- نسخة من بطاقة الهوية سارية المفعول؛
- بطاقة عائلية؛
- شهادة الإقامة؛
- شهادة الميلاد؛
- شهادة عمل حديثة وكشوفات الرواتب لثلاث أشهر الأخيرة أو بيان كشف الدخل السنوي، وكذا على وضعية الحساب المصرفي أو البريدي لآخر إثني عشر (12) شهرا بالنسبة للأجراء؛
- آخر ثلاث تنبيهات جبائية ونسخة من البطاقة الجبائية للتجار؛
- وثيقة إثبات الدخل (معاش التقاعد، معاش العجز) لغير الموظفين؛

- ترخيص بالاطلاع على قاعدة البيانات المركزية الخاصة بمخاطر المؤسسات والأفراد (C.R.E.M) ممضى؛
- طلب بتوطين راتب المقترض؛
- بالنسبة للمدخرين، شهادة فائدة، ونسخة من أول صفحتين (02) من دفتر التوفير للبنك الوطني الجزائري؛
- تعهد بالكراء مكتمل وموقع بشكل مشترك من قبل مالك العقار والمقترض، مرفق بعقد ملكية موثق ومسجل ومشهر؛
- وصل دفع تكاليف الملف المقدرة بـ (2.000,00 دج) بدون رسوم؛
- تقرير التأمين على وفاة بالنسبة للمقترض، كقسط واحد؛
- تقرير خبرة يتم إعداده من قبل مكتب دراسات تقنية معتمد من البنك، يطابق سعر الكراء المتداول في منطقة تواجد السكن موضوع الكراء (حسب نوعه).

4-**الخطوة الرابعة: دراسة الملف والتبليغ بقرار البنك**

بعد التأكد من محتوى الملف وتوفر الشروط الواجبة، يقوم البنك وهذا بعد 15 يوم من تاريخ تقديم الطلب، بالتبليغ القرار الذي اتخذه البنك اتجاه منح التمويل وهذا في الحالتين التاليتين:

- الحالة 01: القرار سلبي

ويعني رفض الطلب من قبل البنك وهذا لأجل عدم توفر أحد عناصر الملف أو عدم تحقيق جميع الشروط المطلوبة.

- الحالة02: القرار الإيجابي

يعني أن المقترض تتوفر فيه جميع الشروط وقدم جميع المعلومات الخاصة به على شكل وثائق.

5- **الخطوة الخامسة: العمليات التي يقوم بها البنك اتجاه المقترض**

عند قبول الطلب يقوم البنك بمجموع من الإجراءات التي تضمن أن المقترض سيدفع جميع الأقساط والمستحقات وهي كالتالي:

- فتح دفتر توفير للمقترض لدى البنك الوطني الجزائري؛
- توطين راتب المقترض؛

- إمضاء عقد الموجه للكراء؛
- الإمضاء على التفويض أو السماح للبنك بالخصم من الحساب لدى البنك؛
- دفع المستحقات من عمولة التسيير ومصاريف الملف؛

6-**<u>الخطوة السادسة:</u> منح القرض**

يمنح القرض للمقترض في شكل شيك ثم يأخذه هذا الأخير الى كاتب العدل الذي يحرر عقد الكراء بين المقترض وصاحب العقار المراد كراءه.

خامسا: محتوى عقد القرض الموجه للكراء

كأي اتفاقية يجب أن تحتوي على قوانين وشروط تتماشى مع بنود وشروط العقد وتكون كالتالي:

❖ <u>الباب الأول: التعريف بالمصطلحات المستعملة:</u>

طبقا للاتفاقية الحالية، يتم التعريف المصطلحات التالية كما يلي[1]:

- مصطلح "البنك" يعني البنك الوطني الجزائري؛
- مصطلح "المقترض " يعني المدين؛
- مصطلح "اتفاقية" يعني اتفاقية القرض الحالية الموجهة للكراء وكل التعديلات التي قد تطرأ عليها باتفاق بين البنك والمقترض على شكل ملحقات؛
- مصطلح "القرض" يعني المبلغ الأقصى الذي يمكن للمقترض استخدامه والمحدد في بنود وشروط الاتفاقية الحالية؛
- مصطلح "تاريخ سريان المفعول" يعني تاريخ الذي يحق فيه للمقترض استخدام القرض، طبقا لأحكام الاتفاقية الحالية؛
- مصطلح "تاريخ الانقضاء" يعني الأجل الذي لا يمكن للمقترض بعده استخدام القرض الموجه للكراء
- مصطلح "فترة التسديد" تعني الفترة التي تسري بداية من تاريخ أول تسديد وتنتهي عند تاريخ آخر أجل الاستحقاق المتفق عليه للتسديد الكلي للقرض؛

[1] Convention de crédit location, Annexe 09 à la circulaire du 10/10/2022, Banque Nationale d'Algérie, page 04.

- مصطلح "مشروع" يعني تخصيص القرض طبقا لبنود وشروط الاتفاقية الحالية؛
- مصطلح "نسبة الفائدة" يعني نسبة الفائدة المطبقة على القرض المستخدم والغير مسدد بعد، وهي نسبة متغيرة (بزيادة أو بنقصان) طبقا لشروط البنك السارية؛
- مصطلح "تخصيص القرض" يعني القرض للكراء.

❖ **<u>الباب الثاني: شروط القرض</u>**

من أهم البنود في أي العقد هو شروط العقد، سنتعرف على شروط عقد الكراء في البنك الوطني الجزائري فيما يلي[1]:

- ✓ **المادة 01.2:** موضوع القرض: يمنح البنك للمقترض الذي يقبل بالشروط المنصوص عليها في الاتفاقية الحالية، قرض للكراء يسمى لاحقا القرض لتمويل .....ب .....دج؛
- ✓ **المادة 02.2:** تخصيص القرض: يوجه القرض خصيصا لتمويل .....دج؛
- ✓ **المادة 03.2:** مدة القرض: تحدد مدة القرض ب.....شهرا؛
- ✓ **المادة 04.2:** مبلغ القرض: يقدر مبلغ القرض الموجه لتمويل بمبلغ.....دج؛
- ✓ **المادة 05.2:** المساهمة الشخصية: يقدر مبلغ المساهمة الذاتية للمقترض ب .....دج؛
- ✓ **المادة 06.2:** نسبة الفائدة: هي مقدرة حاليا ب 7٪ للمدخرين و7.25٪ لغير المدخرين في السنة؛
- ✓ **المادة 07.2** :كل تغيير في "نسبة الفائدة القاعدية" بالانخفاض أو الزيادة خلال فترة التسديد، يؤدي الى تغيير نسبة الفائدة المتغيرة المطبقة على مبلغ القرض المستخدم والغير مسدد بعد، بنفس النسبة المئوية؛
- ✓ **المادة 08.02:** عمولة التسيير: 0.5% عن مبلغ القرض؛
- ✓ **المادة 09.2:** مصاريف الملف يدفع 2000 دج؛

[1] Convention de crédit location, Annexe 09 à la circulaire n°2391 du 10/10/2022, Banque Nationale d'Algérie, page04 /05/06/.

- ✓ **المادة 10.2:** وضع القرض تحت التصرف؛
- ✓ **المادة 11.2:** كيفيات تسديد القرض؛
- ✓ **المادة 12.2:** يدفع " المقترض" مبلغ دينه للوكالة .الاستحقاق مع يوم عمل، بتم الدفع في يوم العمل الذي يسبقه.
- ✓ **المادة 13.2:** يلتزم "المقترض" ويتعهد بضمان وجود الرصيد المناسب في حسابه للصكوك بصفة يجعله يغطي الدفعات والتسديدات الواجبة.
- ✓ **المادة 14.2:** التسديد المسبق للقرض؛
- ✓ **المادة 15.2:** التأخر في دفع القرض في حالة التأخر في دفع مبلغ من الأصل أو من الفائدة أو بأية صفة أخرى بموجب الاتفاقية الحالية، إلى ما بعد التاريخ المحدد، يتم قبض فائدة عن التأخير إلى غاية التسديد الفعلي. ويتم حساب هذه الفائدة على أساس النسبة المطبقة على السحب على المكشوف حسب شروط البنك السارية مضاف إليها واحد بالمئة سنويا 1 % .
- ✓ **المادة 16.2:** لا تعتبر الفترة التي لا يتم فيها الدفع بمثابة أجل دفع كما يتم الإبقاء على شروط الاستحقاق المسبق .
- ✓ **المادة 17.2:** أحكام متعلقة بالأقساط كل الالتزامات المالية (فوائد، عمولات، مصاريف أخرى، تسديدات وغيرها من الالتزامات المالية)؛
- ✓ **المادة 18.2:** عقوبات الإلغاء أو التنازل عن القرض؛

❖ **الباب الثالث: الضمانات**

كما هو معروف في أي عقد يبرم بين طرفين من حق الطرف الذي يقدم التمويل أن يطلب بعض الضمانات ومن هذه الضمانات التي تطرق اليها البنك ما يلي[1]:

- ✓ **المادة 01.3:** طبيعة الضمانات؛

وثيقة التأمين ضد الوفاة يتم الاحتفاظ بالنسخة الأصلية من وثيقة التأمين لدى البنك.

❖ **الباب الرابع: أحكام عامة**

[1] Convention de crédit location, Annexe 09 à la circulaire n°2391 du 10/10/2022, Banque Nationale d'Algérie, page07.

يحتوي عقد الكراء المقد من طرف البنك الوطني الجزائري على أحكام عامة نذكر منها ما يلي[1]:

- ✓ **المادة 01.4**: فسخ العقد؛
- ✓ **المادة 02.4**: حجوز ما للمدين لدى الغير على حسابات المقترض؛
- ✓ **المادة 03.04**: الممارسة الجزئية أو المتأخرة للحقوق؛

❖ **الباب الخامس: أحكام ختامية**

وفي الأخير سنتعرف على الأحكام الختامية للعقد والمتمثلة فيما يلي[2]:

- ✓ **المادة 01.05**: السلطات؛
- ✓ **المادة 02.5**: الإجراءات؛
- ✓ **المادة 03.5**: التسجيل، دفع الحقوق والرسوم؛
- ✓ **المادة 04.5**: التبليغ واختيار الموطن؛
- ✓ **المادة 05.5**: تحديد الاختصاص؛
- ✓ **المادة 06.5**: مدة الصلاحية؛
- ✓ **المادة 07.5**: سريان المفعول؛
- ✓ **المادة 08.5**: انقضاء اتفاقية القرض بعد التسديد الكلي؛

ملاحظة: محتوى العقد بالتفصيل تجدونه في الملحق رقم (2)

سادسا: الملف المطلوب تقديمه

للتقدم من أجل طلب تمويل الكراء للبنك الوطني الجزائري يجب تقديم مجموعة من الوثائق والتي كالتالي[3]:

- طلب قرض وفقا لنموذج البنك الوطني الجزائري؛

[1] Convention de crédit location, Annexe 09 à la circulaire n°2391 du 10/10/2022, Banque Nationale d'Algérie, page07.

[2] Convention de crédit location, Annexe 09 à la circulaire n°2391 du 10/10/2022, Banque Nationale d'Algérie, page 07/08.

[3] Une brochure présentée par la Banque Nationale d'Algérie pour introduire le financement par la location, page02

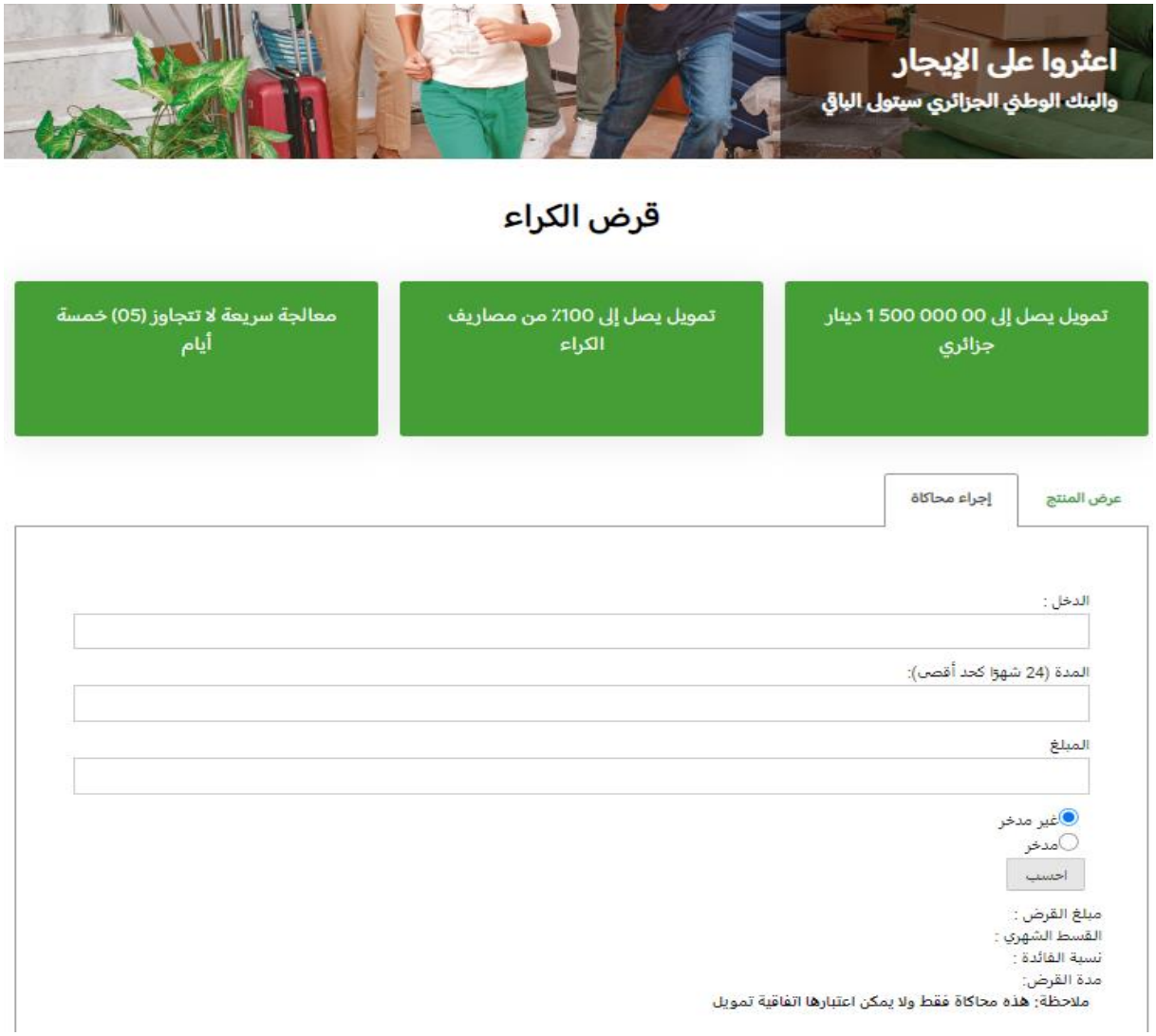
- نسخة من بطاقة الهوية سارية المفعول؛
- بطاقة عائلية؛
- شهادة الإقامة؛
- شهادة الميلاد؛
- شهادة عمل حديثة وكشوفات الرواتب لثلاث أشهر الأخيرة أو بيان كشف الدخل السنوي، وكذا على وضعية الحساب المصرفي أو البريدي لآخر إثني عشر (12) شهرا بالنسبة للأجراء؛
- آخر ثلاث تنبيهات جبائية ونسخة من البطاقة الجبائية للتجار؛
- وثيقة إثبات الدخل (معاش التقاعد، معاش العجز) لغير الموظفين؛
- ترخيص بالاطلاع على قاعدة البيانات المركزية الخاصة بمخاطر المؤسسات والأفراد (C.R.E.M)ممضى؛
- طلب بتوطين راتب المقترض؛
- بالنسبة للمدخرين، شهادة فائدة، ونسخة من أول صفحتين (02) من دفتر التوفير للبنك الوطني الجزائري؛
- تعهد بالكراء مكتمل وموقع بشكل مشترك من قبل مالك العقار والمقترض، مرفق بعقد ملكية موثق ومسجل ومشهر؛
- وصل دفع تكاليف الملف المقدرة بـ (2.000,00 دج) بدون رسوم؛
- تقدير بوليصة التأمين على وفاة بالنسبة للمقترض، كقسط واحد؛
- تقرير خبرة يتم إعداده من قبل مكتب دراسات تقنية معتمد من البنك، يطابق سعر الكراء المتداول في منطقة تواجد السكن موضوع الكراء (حسب نوعه).

سابعا: إجراء المحاكاة

يوفر البنك الوطني الجزائري على منصته الرقمية فرصة معرفة المحاكاة وحساب مبلغ القرض ومبلغ الفائدة المقابلة للقرض، حيث يستطيع الفرد القيام بالحساب بمفرده بإدخال معلومته من مبلغ الدخل ومدة التمويل ومبلغ التمويل المراد اقتراضه، وتحديد وضعيته إن كان مدخر يكون معدل الفائدة 7% وإن كان غير مدخر يكون معدل الفائدة 7.25%، وفي

الأخير يتحصل على مبلغ القرض الذي سيتحصل عليه من طرف البنك والقسط الشهري الذي يدفعه للبنك كل شهر، ونسبة الفائدة، ومدة القرض.

صورة رقم (01): لقطة شاشة توضح المحاكاة التي يقوم بها البنك الوطني الجزائري



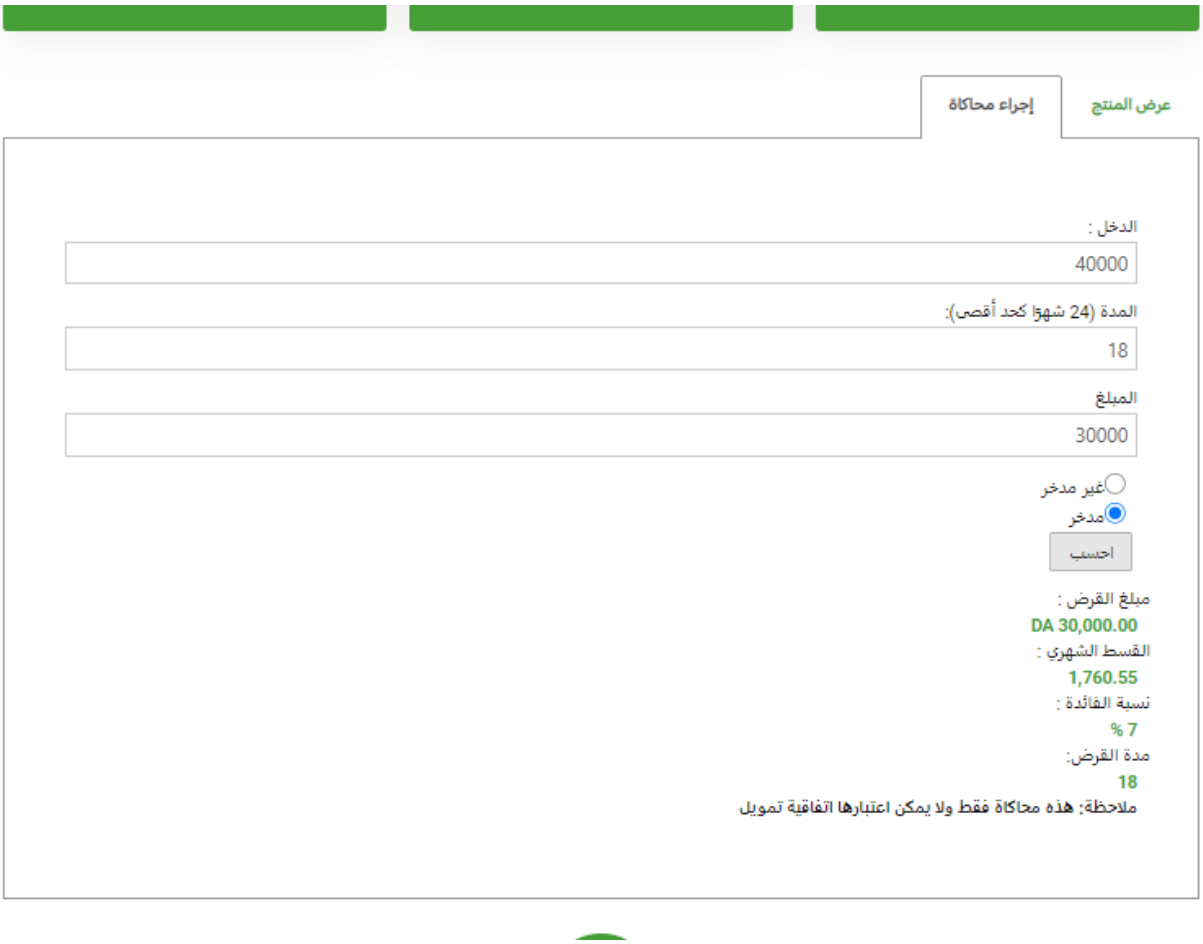
المصدر: موقع البنك على الرابط

- https://www.bna.dz/ar/%d9%82%d8%b1%d8%b6%d8%a7%d9%84%d9%83%d8%b1%d8%a7%d8%a1/ تاريخ الاطلاع يوم 29 أفريل 2023.

- مثال تطبيقي:

إذا كان الفرد يتحصل على مبلغ 40000 دج كدخل، ومدة التمويل الراغب فيها هي 18 شهرا، ومبلغ القرض أو الكراء 30000 دج، وهو غير مدخر أي نسبة الفائدة تكون 7.25%، فسنتحصل على المحاكاة التالية:

الصورة رقم (02): لقطة شاشة لمثال عن المحاكاة للتمويل الكراء في البنك الوطني الجزائري



المصدر: موقع البنك على الرابط

- https://www.bna.dz/ar/%d9%82%d8%b1%d8%b6/%d8%a7%d9%84%d9%83%d8%b1%d8%a7%d8%a1 تاريخ الاطلاع يوم 29 أفريل 2023.

ثامنا: شركات التأمين

للتأمين دور كبير في المؤسسات المالية فهي تعطي الأمان والضمان للأموال التي ستمنحها كقروض.

الحياة الجزائرية:

الشركة الجزائرية الخليجية للتأمين على الحياة، اسمها التجاري l ' Algérienne Vie، هي شركة متخصصة في توزيع وتسويق منتجات التأمين الشخصي[1].

تم إنشاء L'Algérienne Vie واعتماده في عام 2015 بعد شراكة إستراتيجية تجمع بين الخبرة الدولية للمجموعة الكويتية الخليجية للتأمين (GIG) والمعرفة بالسوق من خلال Compagnie d'Assurance des Hydrocarbures CASH Assuranceوالجذور الإقليمية المثبتة للبنك الوطني الجزائر (بنا).

اليوم، تعد Algérienne Vie واحدة من اللاعبين الرئيسيين في قطاع التأمين الشخصي في الجزائر مع شبكة توزيع نشطة تضم أكثر من 450 وكالة مباشرة وغير مباشرة.

- الحصة السوقية في قطاع التأمين الشخصي عام 2022: 19%؛
- الثاني في ترتيب شركات التأمين الشخصي في الجزائر لمدة 7 سنوات من النشاط؛
- أزيد من 820 283 عميل في عام 2022؛
- 527 وكالة توزيع، الشبكة الأكثر تنوعا في الجزائر.

البنك الوطني الجزائري والجزائرية للحياة:

يمتلك البنك الوطني الجزائري 15% من أسهم الجزائرية للحياة، حيث يوزع البنك منتجات التأمين الشخصي والتأمين المصرفي من خلال 214 فرعا في جميع أنحاء البلاد[2].

[1] موقع شركة الحياة الجزائرية على الرابط https://lalgeriennevie.dz/presentation/qui-sommes-nous/ تاريخ الاطلاع يوم 29 أفريل 2023.

[2] موقع شركة الحياة الجزائرية على الرابط https://lalgeriennevie.dz/notre-reseau/reseau-bancassurance/ تاريخ الاطلاع يوم 29 أفريل 2023.

نوع التأمين الذي يقدمه الجزائرية للحياة تمويل الكراء المقدم من طرف البنك الوطني الجزائري:

- **تأمين الأجل عند الوفاة:**

ينص تأمين الوفاة المؤقت على سداد رأس المال المستحق للقرض في حالة الوفاة والعجز المطلق والنهائي، حيث أن الجزائرية للحياة عن طريق وثيقة التأمين ضد الموت تحمي المقترض وعائلته بالدرجة الأولى من الديون في حالة الوفاة أو العجز المطلق والدائم خلال فترة الائتمان، وتحمي البنك بالدرجة الثانية في حالة وفاة العميل يتم تسديد القرض من قبل شركة التأمين [1].

المطلب الثاني: الإجارة (الإجارة المنتهية بالتمليك) الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP.

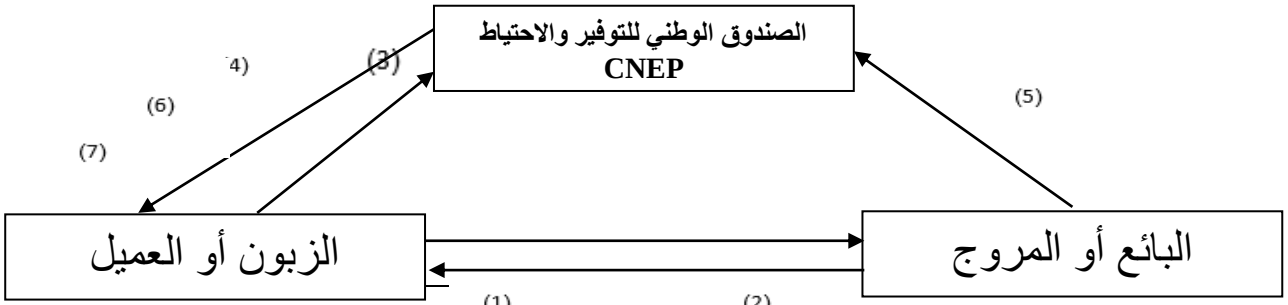
سنتناول في هذا المطلب مجموعة الدراسات التي قمت بها في التدريب لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك.

أولا: تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك

هي صيغة تمويل الإسكان الخاص، حيث يختار العميل السكن المراد استئجاره سواء كان قديم أو جديد، ويقوم البنك بالاستحواذ على السكن بأمر من العميل، ثم يقوم البنك بتأجير المسكن لصالح العميل، بعدها تنقل الملكية له في نهاية الإيجار مشروط عليه دفع جميع الإيجارات[2].

- **رسم تخطيطي لعملية الإجارة المنتهية بالتمليك:**

شكل رقم (5): مخطط يوضح عملية الإجارة المنتهية بالتمليك



[1] موقع شركة الحياة على الرابط https://lalgeriennevie... ...its/assuran... ...oraire-au-deces-particuliers/ تاريخ الاطلاع يوم 29 أفريل 2023.

[2] Structure : projet « produits à marge » produit IJARA TAMLIKIA, Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-banque, juillet 2017, page 05.

المصدر: Structure: projet «produits à marge» produit IJARA TAMLIKIA, Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance- banque, juillet 2017, page04.

1) اختيار التفاوض الجيد للقرار والسعر والحجز؛
2) اتفاقية البيع؛
3) طلب التمويل؛
4) اخطار المنحة؛
5) شراء العقار؛
6) تأجير؛
7) نقل الملكية.

ثانيا: شروط الأهلية

جدول رقم (07.03): جدول يوضح شروط الأهلية بالنسبة للأفراد والعقار

العقار المؤهل	الأشخاص المؤهلون
- يقع في الجزائر؛ - صالح للسكن؛ - الحصول على السكن من مروج أو فرد.	- الجنسية الجزائرية، مقيم أو غير مقيم؛ - الأهلية القانونية؛ - العمر من 21 سن الى 70 سنة في تاريخ طلب التمويل؛ - الدخل الشهري أمكبر من 30 000 دج بالنسبة للموظفين والمتقاعدين؛ - الدخل الشهري أكبر من50 000دح بالنسبة للتجار والمهن الحرة؛ - الأقدمية في العمل: سنة واحدة كحد أدنى بالنسبة للموظفين وسنتين للتجار والمهن الحرة.

المصدر: Structure: projet «produits à marge» produit IJARA TAMLIKIA, Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-banque, juillet 2017, page06.

جدول رقم (08.03): جدول يوضح شروط الأهلية بالنسبة للكفيل والمدين المشترك

الكفالة	المدين المشترك
- **مطلوب عندما يكون مقدم الطلب غير مقيم؛** - **استيفاء نفس الشروط المتقدم؛** - **مقيم في الجزائر؛** - **العلاقة مع مقدم الطلب.**	- استيفاء نفس الشروط مقدم الطلب؛ - يقتصر عدد المدينين المشتركين على شخصين؛ - العلاقة مع مقدم الطلب؛ - يجب أن يكون أحد المدينين مقيماً في الجزائر، وإلا الكفالة؛ - في نهاية الإيجار، سيتم نقل السكن إما إلى أحد المدينين أو لكليهما وفقًا لاختيارهما.

المصدر Structure: projet «produits à marge» produit IJARA: TAMLIKIA, Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance–banque, juillet 2017, page06.

ثالثا: شروط التمويل

بالنسبة الى عملية التمويل يجب أن يتوفر فيها بعض الشروط وهي[1]:

- الحد الأقصى للتمويل: 100،000،000.00 دينار جزائري؛
- الحد الأدنى لسن التمويل: 72 سنة؛
- مدة التمويل: من 2 إلى 30 سنة.
- نسبة التمويل: 90٪ كحد أقصى؛
- القدرة على دفع الإيجار: حسب الدخل والوظيفة: تتراوح بين 30٪ إلى 50٪

[1] Structure : projet « produits à marge » produit IJARA TAMLIKIA, Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-banque, juillet 2017, page07.

جدول رقم (09.03): جدول يوضح القدرة على شراء العقار حسب الدخل الشهري الإجمالي.

القدرة على دفع الإيجار		**صافي الدخل الشهري الإجمالي**
التجار وأصحاب المهن الحرة	الموظفون والمتقاعدون	
%30	%40	من 30 000دج الى 70 000 دج
%40	%45	من 72 001 دج الى 144 000 دج
%45	%50	أكثر من 144 000 دج

المصدر: Structure: projet «produits à marge» produit IJARA TAMLIKIA, Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance–banque, juillet 2017, page08.

- معدل الهامش:

وبطبيعة الحال الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط هو كأي بنك إسلامي لديه هامش ربح ويكون بالنسب التالية[1]:

- 7.25% إذا كانت المدة من 2 سنة الى 15 سنة؛
- 7.5% إذا كانت المدة من 16 سنة الى 20 سنة؛
- 7.75% إذا كانت المدة من 21 سنة الى 30 سنة؛

- حالة تخفيض في معدل الهامش:

- توطين الراتب: تخفيض بنسبة 0.15%؛
- جودة التوفير: تخفيض بنسبة 0.10%؛

- يجب على العميل دفع المستحقات التالية[2]:

- تكاليف الدراسة 6000 دج؛
- الرسوم الإدارية 1% من مبلغ التمويل على ألا يتجاوز 000 50 دج؛
- وديعة على عملية الإجارة المنتهية بالتمليك "هامش الجدية".

[1] Structure : projet « produits à marge » produit IJARA TAMLIKIA, Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-banque, juillet 2017, page 09.

[2] Structure : projet « produits à marge » produit IJARA TAMLIKIA, Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-banque, juillet 2017, page10.

رابعا: هامش الجدية

هو مبلغ يدفعه العميل عند إنشاء أمر الشراء. سيتم استخدامه، في حالة الانسحاب من الإيجار من قبل العميل، لسداد جميع التكاليف التي تكبدها البنك لإعادة البيع، والانتقال إلى طرف ثالث أو عن أي عمل آخر سيقوم به بصفته مالكا للعقار[1].

مثال 1:

- سعر الشراء: 10.000.000.00 دينار جزائري.
- مبلغ التمويل: 9.000.000.00 دينار جزائري (حصة 90٪).

سعر الشراء – مبلغ التمويل: 10،000،000.00−9،000،000.00
= 1،000،000.00 (10٪)؛

- هامش الجدية: 20 % كحد أدنى من سعر الشراء.

هامش الجدية= 10 000 000.00(20%) =00. 000 000 2 دج

خامسا: الملف المطلوب

للتقدم الى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لطلب تمويل الإجارة المنتهية بالتمليك يجب توفير بعض الوثائق والتي سنفصلها فيما يلي[2]:

- الأجزاء المشتركة
- طلب تمويل (نموذج CNEP– Bank)؛
- شهادة الميلاد رقم 12؛
- شهادة إقامة مدتها أقل من 03 شهرًا،
- صورة من بطاقة الضمان الاجتماعي؛
- نسخة من بطاقة الهوية الوطنية أو رخصة القيادة سارية المفعول؛

[1] Structure : projet « produits à marge » produit IJARA TAMLIKIA, Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-banque, juillet 2017, page 11/12.

[2] موقع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على الرابط https://www.cnepbanque.dz/images/gallery/document/118_ijaratamlikia.pdf تاريخ الاطلاع يوم 29 أفريل 2023.

- صورة جواز سفر واحدة (01)؛
- شيك مسطّر من الحساب الذي يحتوي على الخصم المباشر للدخل؛
- كشف حساب بنكي أو بريدي يوضح دخل مقدم الطلب (المتقدمين) على مدى اثني عشر (12) شهرًا؛
- تقدير رسوم كاتب العدل.
  - للموظفين

بالإضافة إلى المستندات الشائعة أعلاه، يجب على الموظفين تقديم الأجزاء التالية:

- شهادة عمل؛
- كشوف المرتبات الثلاثة الأخيرة؛
- بيان الرسوم.
  - للمتقاعدين

بالإضافة إلى الغرف المشتركة المذكورة أعلاه والمتقاعدين يجب تقديم

- شهادة معاش.
  - للتجار والمهن الحرة

بالإضافة إلى المستندات المشتركة المذكورة أعلاه، التجار والمهن الحرة يجب أن تقدم الوثائق التالية:

- تحذير ضريبي أو شهادة ضريبية لآخر ثلاث (03) سنوات للتجار وآخر عامين (02) للمهن الحرة؛
- نسخة من السجل التجاري للتجار؛
- نسخة من قرار الموافقة أو التثبيت للمهن الحرة؛
- نسخة من البطاقة الضريبية؛
- نسخة أصلية من شهادة تحديث CASNOS & CNAS؛
- أصل المقتطف من الأدوار المدققة ساري المفعول حالياً صادر عن مصلحة الضرائب؛
- تصريح باستشارة مركز المخاطر.
  - للجزائريين غير المقيمين

- يجب على الجزائريين غير المقيمين تقديم وثائق تبرر الإقامة والنشاط والدخل، مصدقة حسب الأصول من القنصلية الجزائرية في بلد الإقامة.
- مطلوب توكيل رسمي موثق للمتقدمين غير المقيمين. يجب أن يكون الشخص المنتدب مقيمًا في الجزائر ويجب أن يقدم المستندات التالية:
  - توكيل رسمي موثق؛
  - عقد الازدياد؛
  - شهادة الاقامة.

سادسا: المستندات المتعلقة بالعقار الخاضع للتمويل:

- ورقة معلومات موقعة بين البنك والبائع. يجب أن تحدد هذه الورقة: وصف العقار وسعر التحويل وفترة صلاحية العرض؛
- نسخة من صك ملكية العقار المراد تمويله وتسجيله ونشره، ونسخة من كتيب الأرض، في حالة عدم ذلك، كتيب الأرض؛
- شهادة رهن عقاري سلبية حديثة للعقار الخاضع للمعاملة؛
- تأمين CAT– NAT يغطي الممتلكات التي يتم تمويلها ولها فترة صلاحية لا تقل عن ثلاثة (03) أشهر؛
- تقرير تقييم الممتلكات المراد الحصول عليها، مع تقرير مصور، بما في ذلك وصف مفصل للموقع؛
- المنطقة وإمكانية الوصول والقيمة السوقية المقدرة للممتلكات وأي معلومات أخرى تعتبر مفيدة، تم إنشاؤها من قبل شركة استشارية معتمدة من قبل المحاكم ومتفق عليها مع CNEP– Banque؛

سابعا: مزايا الإجارة المنتهية بالتمليك

لتفعيل هذا التمويل يجب أن تتوفر له مجموعة من المزايا كما يلي[1]:

- تمويل بسيط ومطمئن؛
- هامش الربح ثابت ومتفق عليه مسبقا؛

[1] موقع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على الرابط https://www.cnepbanque.dz/page.php?id=islamia تاريخ الاطلاع يوم 29 أفريل 2023.

- تمويل معتمد من هيئة الشريعة الإسلامية بالبنك؛
- مبلغ تمويل يصل إلى خمسين (50) مليون دينار؛
- فترة سداد تتراوح من 2 إلى 35 سنة؛
- تمويل يصل إلى 80٪ من تكلفة شراء السكن؛
- معدل هامش مفيد للغاية؛
- امكانية الاستعانة بشريك في الايجار؛
- بعد السداد الكامل للإيجارات. سيتم تحويل السكن إليك بقيمة رمزية في نهاية فترة التمويل.

ثامنا: خطوات الإجارة المنتهية بالتمليك

1-**الخطوة الأولى:**

اختيار السكن من قبل العميل المتقدم للحصول على التمويل[1]:

- يتفاوض العميل مع البائع على السعر؛
- يطلب من البائع حجز السكن له

2- الخطوة الثانية:

حجز السكن من قبل البائع[2]:

الحالة 1: البائع فرد

- يملأ البائع ويوقع على ورقة المعلومات الخاصة بصفقة عقارية مع العميل؛
- يعطي المشتري جميع المستندات المتعلقة بملكية السكن (سند الملكية، دفتر الأرض، شهادة الرهن العقاري السلبية، إلخ..)؛

الحالة 2: البائع مطور عقارات

[1] Structure : projet « produits à marge » produit IJARA TAMLIKIA, Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-banque, juillet 2017, page 14

[2] Structure : projet « produits à marge » produit IJARA TAMLIKIA, Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-banque, juillet 2017, page 14/15

- يُصدر المروج، نيابة عن العميل، قرارًا بحجز مكان الإقامة؛ يعطي المطور للعميل المستندات المتعلقة بالسكن (شهادة المطابقة، الرهن العقاري السلبي للأرض).

3- <u>الخطوة الثالثة: طلب التمويل</u>

يقوم العميل بتقديم ملف طلب التمويل للبنك والذي يتضمن[1]:

- إثبات الدخل؛
- وثائق الحالة المدنية؛
- وثائق الإسكان
- نماذجCNEP Bank ؛
- تقرير التقييم (في حالة الشراء من فرد)

4- <u>الخطوة الرابعة:</u>

الدراسة والإخطار بمنح التمويل[2]:

✓ إيصال استلام الملف

يتحقق مدير الحساب من:

- اكتمال الملف؛ قائمة الوثائق المطلوب تقديمهاDocx ؛
- صحة المستندات ومطابقتها؛
- يقوم بخصم تكاليف الملف ويعطي إيصال إيداع للعميل؛

✓ زيارة موقع

يقوم بها مدير الفرع أو نائبه ويتجسد بتقرير الزيارة الذي يتضمن المعلومات التالية:

- معلومات إدارية عن العقار (أصل موقع العقار ... إلخ)؛
- حالة الإقامة (التصنيف، الخراب، الصيانة، جودة المواد المستخدمة، إلخ)
- تقدير قيمة المسكن.

[1] Structure : projet « produits à marge » produit IJARA TAMLIKIA, Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-banque, juillet 2017, page15.

[2] Structure : projet « produits à marge » produit IJARA TAMLIKIA, Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-banque, juillet 2017, page16/17/18/19/20.

✓ دراسة الملف

بعد استلام الملف يقوم ضابط الائتمان بما يلي:

- مراقبة ثبات الدخل / المصادقة؛
- استشارة المراكز.

1) المركزية غير مدفوعة الأجر؛
2) مركز مخاطر الشركات والأسر (CREM) ؛
3) مركز عملاء CNEP– Bank ؛
4) مكتب المخاطر المركزي للتجار والمهن الحرة.

- استغلال المستندات الداعمة لتطبيق معدل الهامش الجدية؛
- إصدار ملف الدراسة؛
- عرض الملف على لجنة التمويل.

✓ لإخطار بقرار التمويل:

الحالة 1: أراء سلبية

- يتم إرسال إشعار رفض مسبب إلى العميل، مع إمكانية الاستئناف؛
- إدخال الرفض في CREM (مع سبب الرفض)؛

الحالة الثانية: أراء إيجابية

يتم إرسال إشعار المنحة إلى العميل، الذي تمت دعوته إلى:

- فتح الحساب (وكذلك للمدين المشترك)؛
- دفع لجنة التسيير وحميش الجدية؛
- توقيع تفويض الخصم المباشر من الحساب؛
- دفع 12 قسط تأمين (CARDIF أو TALA) أو تقديم عقد تأمين على الوفاة يغطي مبلغ التمويل ومدة التأمين بالكامل.
- التوقيع على الالتزام بالاشتراك وتجديد تأمين CAT NAT وMRH مع الحلول لصالح بنك CNEP، طوال مدة التمويل؛
- توقيع أمر الشراء مع الوعد بالتأجير؛

✓ أمر الشراء مع وعد الإيجار:

إنه أمر يفرض بموجبه العميل على البنك تولي مسؤولية الحصول على مكان الإقامة الذي اختاره نيابة عن الأخير.

كما أنه يعد بأخذ هذا السكن للإيجار في ظل الشروط التي سيحددها البنك له لاحقًا (الإيجار، فترة الإيجار، إلخ...).

5- <u>الخطوة الخامسة:</u>

الاستحواذ على العقار[1]:

- إنشاء الملف على النظام والدخول في المحفظة؛
- أخذ عينات من هامش الجدية؛
- حسم لجنة الإدارة؛
- إنشاء شيك CCP لمبلغ الممتلكات المسمى باسم كاتب العدل؛
- تحويل الشيك إلى كاتب العدل مع أمر الشراء وخطاب التسليم تحقق مع إشعار الاستلام؛

* لدى كاتب العدل:

- إثبات صك البيع (موقع من قبل مدير الفرع والبائع)؛ التكاليف المتعلقة بالمعاملات العقارية هي من مسؤولية العميل.

✓ استلام العقار

يشرع مدير الفرع في استلام العقار، ويحرر تقرير الاستلام الذي يوقعه مع البائع؛

يجب أن يتضمن تقرير القبول المعلومات التالية:

- نوع الملكية (سكن فردي أو جماعي)؛
- المرافق الموجودة: الغاز والكهرباء والتدفئة والماء الساخن ... إلخ؛
- عدد ونوع المفاتيح الموجودة؛
- حالة الغرف المختلفة (مدخل – مطبخ – غرف نوم – حمام – مرحاض)، جودة المواد المستخدمة ... الخ.

[1] Structure : projet « produits à marge » produit IJARA TAMLIKIA, Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-banque, juillet 2017, page21/22.

- أي معلومات إضافية أخرى تعتبر مفيدة. تقرير الاستقبال. Docx

6- <u>الخطوة السادسة:</u>

عملية الإيجار[1]:

- إنشاء وتوقيع عقد الإيجار بين CNEP- Banque والعميل والذي يصبح مستأجرًا؛
- يخضع عقد الإيجار لإجراءات التسجيل؛
- تحصيل 12 قسط تأمين (إن وجد)؛
- حسم أول زيادة في الإيجار؛
- إصدار جدول سداد الإيجار من نسختين (02) يجب أن يكون أن يوقع من قبل العميل؛
- إنشاء الوعد بنقل العقار في نهاية عقد الإيجار (موقع من جانب واحد من قبل البنك)؛
- إنشاء سند إذني شامل يتعلق بالمبلغ الإجمالي للإيجارات؛
- اشتراك عميل CAT NAT وMRH والتأمين ضد الوفاة مع الحلول لصالح البنك؛
- إدخال القيود المحاسبية وتحرير جدول الإيجار، الرسم التخطيطي المحاسبي تنفيذ التمويل Docx؛
- تسليم السكن للمستأجر خلال مدة أقصاها 5 أيام من الاستلام (مع تقرير التسليم موقع من قبل مدير الفرع والمستأجر) تقرير التسليم Docx.

قائمة الوثائق التي يجب تسليمها للعميل[2]:

- عقد الإيجار؛
- جدول دفع الإيجار؛

[1] Structure : projet « produits à marge » produit IJARA TAMLIKIA, Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-banque, juillet 2017, page 23/24/25.

[2] Structure : projet « produits à marge » produit IJARA TAMLIKIA, Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-banque, juillet 2017, page26.

- الوعد بنقل الملكية.

✓ إجراءات التقاضي في حالة عدم دفع الإيجار:

عند العثور على إيجار غير مدفوع، يجب على الوكالة[1]:

- الاتصال بالعميل في غضون 48 ساعة لدعوته لتسوية وضعه (عبر الهاتف)؛
- في حالة عدم التسوية، إرسال رسالة تذكير للعميل، مع منحه مهلة 8 أيام لتسوية الإيجار غير المدفوع.
- إذا استمر الدفع المستحق، أرسل إشعارًا رسميًا عن طريق المحضر؛ الوقت المسموح به 20 يومًا)؛
- بعد هذه الفترة، قم بإطلاق حجز (مصرفي وما بين البنوك) في وقت واحد مع طلب الحصول على أمر دفع موقع من رئيس المحكمة (الوقت المسموح به: 15 يومًا)؛
- في حالة عدم تسوية العميل، أرسل الملف إلى قسم التقاضي في الشبكة للحصول على قرار بإخلاء العميل والمضي قدمًا في استرداد الممتلكات.

7- **الخطوة السابعة: بيع العقار (نهاية عقد العقار)**

قبل شهرين (02) من نهاية فترة الإيجار، تخطر الوكالة العميل بنهاية الإيجار[2]:

- يتم دعوة العميل للتعبير عن موافقته على الاستحواذ على العقار؛
- يجب أن يشرع في دفع التكاليف المتعلقة بنقل الملكية.
- يجب على الوكالة التأكد مما يلي:
  - دفع جميع الإيجارات؛
  - دفع أي مبلغ مستحق.
- في كاتب العدل:

[1] Structure : projet « produits à marge » produit IJARA TAMLIKIA, Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-banque, juillet 2017, page 28.

[2] Structure : projet « produits à marge » produit IJARA TAMLIKIA, Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-banque, juillet 2017, page 30/

- إنشاء سند نقل ملكية باسم العميل.

تاسعا: خسائر محتملة الحدوث

الخسائر متعلقة بالعقار

هناك حلات حدوث بعض الخسائر نذكر منها ما يلي[1]:

1- خسائر جزئية:

- يتم إعلان المطالبة من قبل المستأجر لشركة التأمين
- يتم تحصيل التعويض من قبل CNEP- Bank، والذي يدفعه للمستأجر إذا أثبت الأخير أنه قد أصلح الضرر الذي لحق بالممتلكات؛

2- خسارة كاملة (تدمير الممتلكات)

- إنهاء عقد الإيجار؛
- دفع تعويض من قبل شركة التأمين إلى بنك CNEP- Bank؛
- الاعتراف بالقيود المحاسبية (لتسوية CRD).

الخسارة المتعلقة بالعميل:

يوجد بعض الخسائر بالنسبة للعميل وهي[2]:

- تدفع شركة التأمين مبلغ رأس المال المتبقي المستحق في تاريخ وفاة العميل إلى بنك CNEP- Banque؛
- في حالة عدم دفع الإيجار قبل تاريخ الوفاة، يجب على الورثة دفع أي مبلغ مستحق؛
- بعد نتائج القيود المحاسبية (لتسوية CRD)، سيتم نقل الملكية لصالح المستفيدين.

[1] Structure : projet « produits à marge » produit IJARA TAMLIKIA, Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-banque, juillet 2017, page32.

[2] Structure : projet « produits à marge » produit IJARA TAMLIKIA, Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-banque, juillet 2017, page33.

عاشرا: إلغاء العقد

يمكن أن يلغى العقد إما من طرف البنك أو من طرف العميل كما يلي[1]:

1) الإنهاء من قبل البنك:

- في حالة خرق المستأجر لأحد الالتزامات التعاقدية (مثل عدم دفع أكثر من ثلاثة (03) إيجارات، وعدم تجديد التأمين، وما إلى ذلك)؛

2) الإنهاء من قبل العميل:

- في كلتا الحالتين، تستعيد الوكالة العقار؛
- أن تتأكد من حالة العقار الجيدة.
- يحق للبنك المطالبة بتعويض في حالة تلف الممتلكات.

إحدى عشر: محتوى عقد الإجارة المنتهية بالتمليك:

بناء على نظام بنك الجزائر رقم 20-02 المؤرخ في 15 مارس 2020 الذي يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية[2]:

❖ **لمادة الأولى: موضوع الإجارة**

يؤجر بموجب هذا العقد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك للمستأجر (ين) العقار المذكور في طلب التمويل المرفق بهذا العقد والذي يعد جزءا لا يتجزأ منه؛

❖ **المادة الثانية: تعيين العين المؤجرة**

العقار موضوع العقد مبين أوصافه في طلب التمويل على سبيل الإجارة المنهية بالتمليك؛

❖ **المادة الثالثة:** مدة الإجارة؛

❖ **المادة الرابعة:** القسط الشهري؛

❖ **المادة الخامسة:** الدفع؛

[1] Structure : projet « produits à marge » produit IJARA TAMLIKIA, Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-banque, juillet 2017, page 34.

[2] Contrat de produit IJARA TAMLIKIA, Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-banque, page 01/02/03/04/05/06/07.

❖ **المادة السادسة:** التأخر عن الدفع؛

❖ **المادة السابعة:** التأمينات

1-التأمين على الوفاة؛

2-التأمين على العين المؤجرة ضد الكوارث الطبيعية؛

❖**المادة الثامنة:** تسلم العين المؤجرة؛

❖**المادة التاسعة:** ملكية العين المؤجرة؛

❖**المادة العاشرة:** حظر التصرف في العين المؤجرة موضوع هذا العقد؛

❖**المادة الحادية عشر:** الصيانة والأشغال في العين المؤجرة؛

❖**المادة الثانية عشر:** مسؤولية المستأجر؛

❖**المادة الثالثة عشر:** المصاريف والرسوم؛

❖**المادة الرابعة عشر:** فسخ العقد

- فسخ العقد بناء على طلب البنك؛
- فسخ العقد بناء على طلب المستأجر؛
- فسخ العقد في حالة وفاة المستأجر؛
- آثار فسخ العقد؛

❖ **المادة الخامسة عشر:** خيار تملك العين المؤجرة

- خيار تملك العين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإجارة؛
- حق التملك المسبق للعين المؤجرة؛

❖ **المادة السادسة عشر:** القوة القاهرة؛

❖ **المادة السابعة عشر:** حل النزاعات؛

❖ **المادة الثامنة عشر:** التسجيل؛

❖ **المادة التاسعة عشر:** الموطن المختار؛

❖ **المادة عشرون:** مرفقات العقد؛

❖ **المادة الحادية والعشرون:** سريان المفعول؛

❖ **المادة الثانية والعشرون:** التصريح.

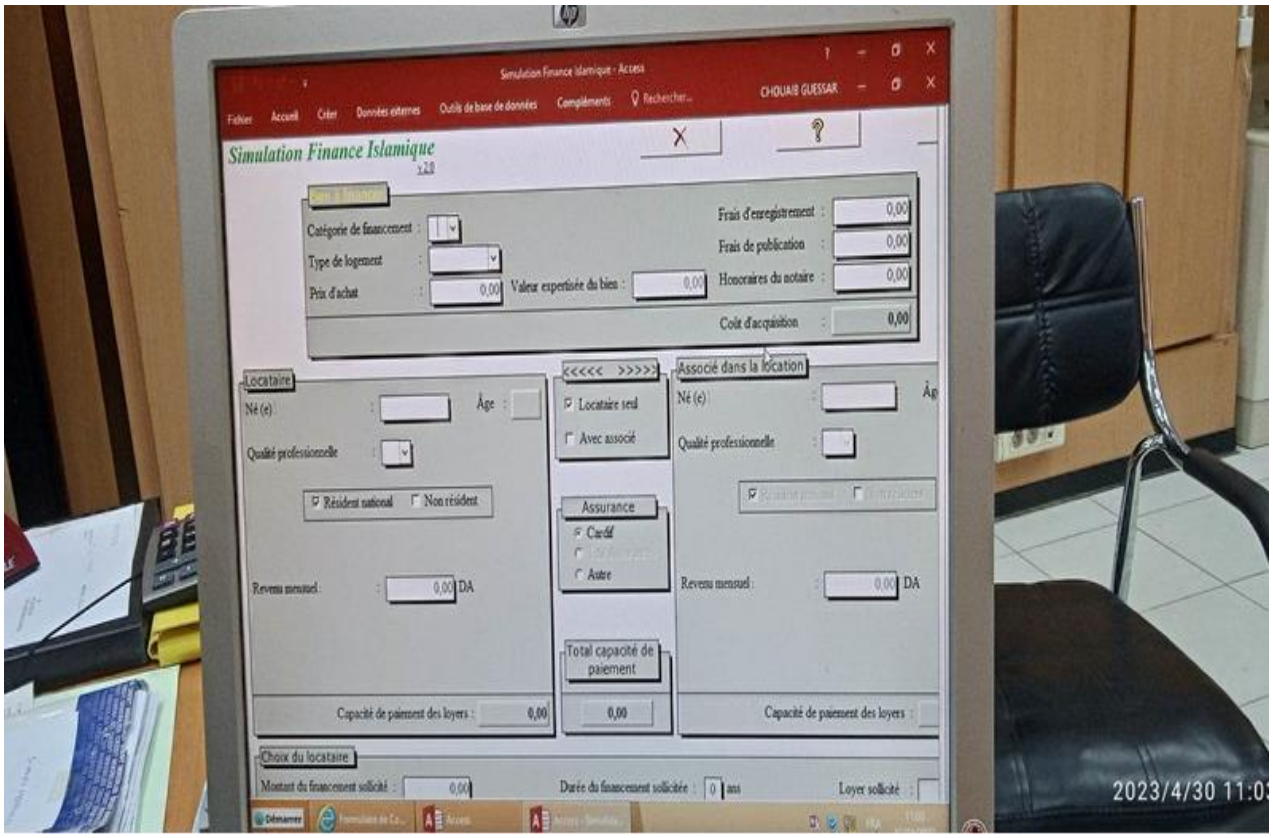
ملاحظة: محتوى العقد بالتفصيل تجدونه في الملحق رقم (5)

اثنا عشر: إجراء المحاكاة

على عكس البنك الوطني الجزائري الذي يوفر خدمة المحاكاة على منصته، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يوفر هذه الخدمة مباشرة من الموظف الى العميل، عبر النظام الموجود في أجهزة الحاسوب الخاصة بالوكالة، حيث يقوم الموظف بإدخال البيانات الخاصة بالعميل داخل النظام المتعلق بالإجارة المنتهية بالتمليك، من الدخل الشهري للعميل، قيمة العقار، معلومات عن العميل العمر الإقامة، ثم نتحصل على المحاكاة التي تكون فيها:

- ميزات التمويل: سعر شراء العقار، مبلغ القيمة المقدرة للعقار، تكلفة الشراء، الحد الأقصى للتمويل، القدرة على دفع الإيجار.
- مبلغ الذي يدفع من قبل العميل: الإيجار، التأمين، القسط الشهري للإيجار.
- الرسوم والعمولات: تكلفة الملف، الرسوم الإدارية.
- هامش الجدية.

صورة رقم (03): صورة توضح المحاكاة التي يقوم بها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط



المصدر: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وكالة المدية، 2023/04/30.

- **مثال تطبيقي:**

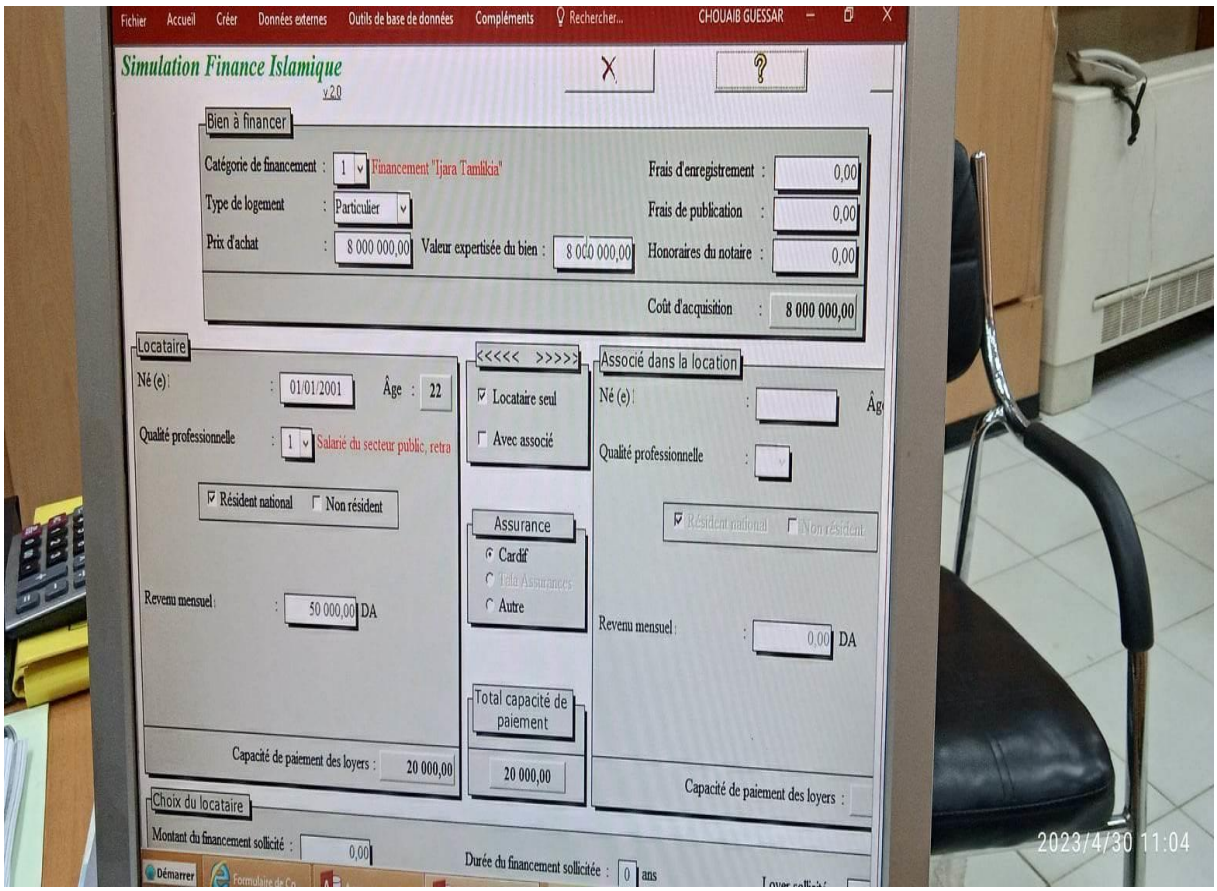
أحد العملاء أراد أن يتحصل على تمويل من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط حيث فئة التمويل هي الإجارة التمليكية، لدينا المعلومات التالية:

- نوع التمويل: استئجار سكن خاص.
- سعر الشراء: 8 000 000.00 دج
- القيمة المقدرة للعقار: 8 000 000 .00 دج
- السن: 22 سنة.
- المهنة: موظف في القطاع الخاص
- الإقامة: مقيم في الوطن
- الدخل الشهري: 50 000.00 دج
- القدرة على دفع الإيجار: 20 000.00 دج

- المستأجر وحده بدون مدين مشترك.
- شركة التأمين: CARDIF

تكون المحاكاة كالتالي:

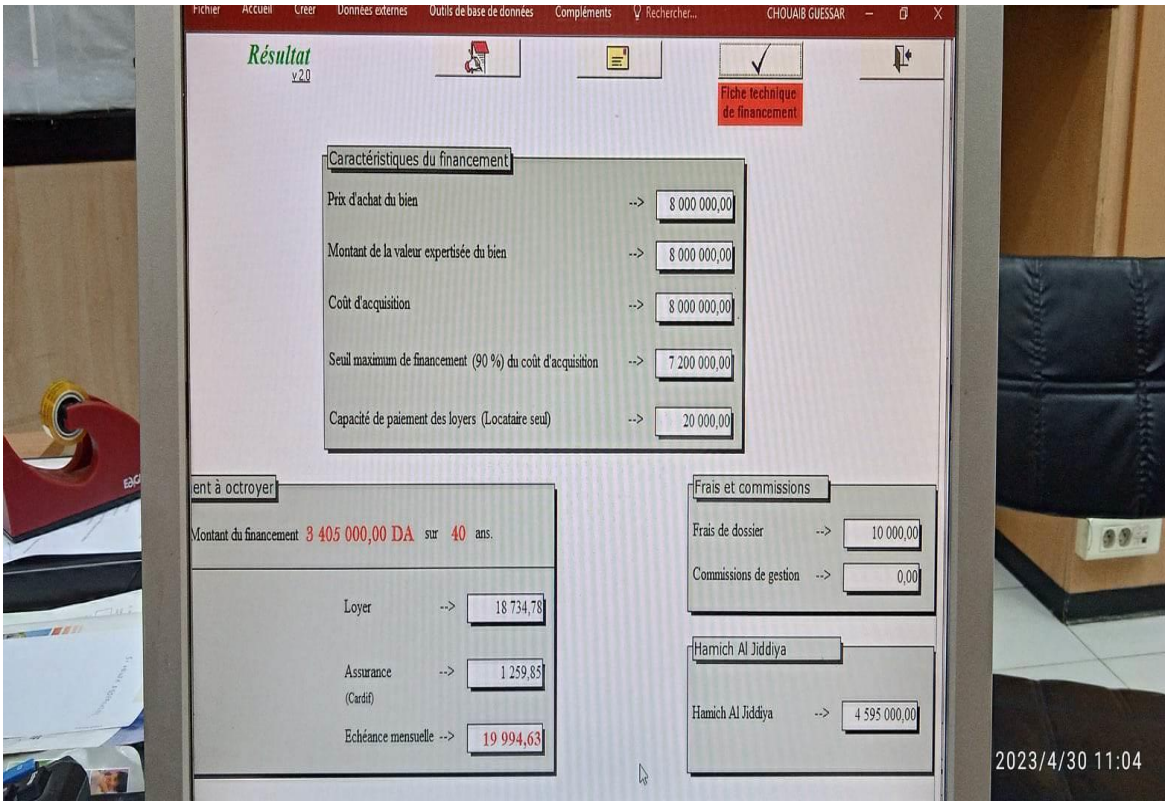
صورة رقم (04): صورة توضح أدخال البيانات المتعلقة بالمحاكاة



المصدر: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وكالة المدية، 2023/04/30.

عند إدخال جميع المعلومات المطلوبة داخل النظام، سيقوم هذا الأخير بالحساب كالتالي:

الصورة رقم (05): صورة توضح النتائج التي استخرجها نظام المحاكاة



المصدر: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وكالة المدية، 2023/04/30

نجد النتائج كالتالي:

- سعر الشراء العقار 8 000 000.00 دج Prix d'achat du bien
- مبلغ القيمة المقدرة للعقار 8 000 000.00 دج Montant de la valeur expertisée du bien
- تكلفة الشراء 8 000 000.00 دج Cout d'acquisition
- الحد الأقصى للتمويل 90% من تكلفة العقار 7 200 000.00 د Seuil maximum de financement 90% du cout d'acquisition
- القدرة على دفع الإيجار 20 000.00 دج Capacité de paiement des loyers
- مبلغ التمويل 3 405 000.00 دج على مدى 40 سنة Montant du financement

- مبلغ الإيجار 18 734.00 دج Loyer
- تأمين CARDIF 1 259.85 دجAssurance CARDIF
- القسط الشهري: 19 994.63 دج Echéance mensuelle
- تكلفة الملف: 10 000.00 دجFrais de dossier
- هامش الجدية: 4 595.00 دج Hamich Al Jadida

ثلاثة عشر: شركات التأمين

يلعب التأمين دورًا مهمًا لدى المصارف الإسلامية لأنه يوفر الأمان والضمانات للتمويل التي سيتم منحها وهذا سبب قوي لتعددها.

1. تأمين الحياة الجزائر «TAAMINE LIFE ALGERIA» TALA

هي شركة اقتصادية عامة يقع مقرها الرئيسي في طريق مفتاح، واد السمار، الجزائر العاصمة، الجزائر. أسست تالا في 11 أكتوبر 2010، بالشكل القانوني لشركة مساهمة برأس مال قدره مليار دينار (1،000،000،000 دينار جزائري)

تجمع شراكتها الإستراتيجية بين الشركة الجزائرية للتأمين (CAAT) وصندوق الاستثمار الوطني (FNI) والبنك الخارجي الجزائري (BEA).

تقدم مجموعة واسعة من التأمين ل[1]:

- تغطية الحالة الصحية والسلامة الجسدية للناس.
- عرض المساعدة المباشرة من مقدمي الخدمات المحترفين.
- السماح لهم بالاستفادة من منتجات رسملة مدخراتهم.

2. الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين «COMPAGNIE ALGERIENNE D'ASSURANCE ET DE REASSURANCE» CAAR

من أقدم الشركات العاملة في قطاع التأمين في الجزائر، ومن الشركات الناشطة في القطاع الموجودة في السوق والذي تم إنشائها بعد الاستقلال عام 1963 م، كانت المسؤولة عن التحويل القانوني من أجل السماح للدولة الجزائرية بالسيطرة على سوق

[1] موقع شركة تأمين الحياة الجزائر TALA على الرابط https://www.tala.dz/index.php/a-propos/?lang=ar تاريخ الاطلاع يوم 30أفريل 2023.

التأمين، لقد شهدت تطور ملحوظ منذ عام 2005 م، وذلك بفضل تنفيذ إستراتيجية النمو على المدى الطويل والمتوسط، بناء على الإدارة المتوافقة مع المتطلبات[1]

3. كارديف الجزائر «CARDIF EL DJAZAIR»

هي شركة تأمين متخصصة في التغطية المتعلقة بالائتمانات والمعاشات الفردية، المتواجدة في الجزائر منذ عام 2006، وهي شركة تأمين دولية مقرها فرنسا، هدفها في الجزائر هو وضع نفسها كشريك تأمين مهمته جعل التأمين أكثر سهولة من خلال التكيف مع بيئته على مر السنين يتعاون CARDIF EL DjAZAÏR كل يوم مع CNEP– Banque وEl BNP Paribas الجزائر، أول بنك في السوق الجزائري. ضمانة ثقة مدعومة بسنوات من الخبرة[2].

[1] موقع الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين CAAR الرابط https://caar.dz/ تاريخ الاطلاع يوم 30 أفريل 2023.

[2] موقع كارديف الجزائر على الرابط https://cardifeldjazair.dz/qui-sommes-nous/presentation-de-cardif-el-djazair تاريخ الاطلاع يوم 30 أفريل 2023.

.

المطلب الثالث: دراسة مقارنة بين القرض الموجه للكراء لدى البنك الوطني الجزائريBNA والتمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك لدر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياطCNEP

كما تعرفنا في الفصل الثاني أنه يوجد اختلاف كبير بين الإجارة في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية، سنتعرف في هذا المبحث أكثر عن الاختلاف بينهما تحديدا فيما يخص مضمون العقدين وخطواتهما.

أولا: المقارنة بين قرض الكراء والإجارة المنتهية بالتمليك من حيث مضمون العقدين.

سنقارن في هذا المطلب عقود التمويلين كالتالي:

جدول رقم (10.03): جدول يوضح المقارنة بين قرض الكراء والإجارة المنتهية بالتمليك من حيث مضمون العقدين.

الفرق من حيث	البنك الوطني الجزائريBNA	الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP
موضوع العقد	يتجسد موضوع العقد في **قرض** للعميل أو ما يسمى **بقرض الكراء**.	يكون موضوع العقد في **طلب التمويل** من طرف المستأجر أو ما يسمى **بالإجارة المنتهية بالتمليك**.
نوع التمويل/القرض	بما أن BNA هو **بنك تقليدي** فبطبيعة الحال القرض المقدم هو **مبلغ مالي "نقود"**	أما CNEP ضمن **الصيرفة الإسلامية** سكون التمويل المقدم هو "**عين مؤجرة**"
مدة التمويل	تحدد مدة القرض بـ **12 شهرا** فما فوق.	تحدد مدة الإجارة من **سنتين الى 30 سنة**
مبلغ التمويل	يمكن أن يصل مبلغ القرض الى **1 500 000.00 دج.**	يمكن أن يصل مبلغ التمويل الى **100 000 000.00 دج.**

القسط الشهري	**30%** من الدخل الشهري للفرد	**30%** للموظفين. **50%** للتجار وأصحاب المهن الحرة.
المساهمة الشخصية	هي **غير إجبارية** حسب المبلغ الراد اقتراضه وما مدى قدرة البنك على توفير المبلغ.	هي **إجبارية** كما انها تعتبر وديعة على عملية الإجارة التمليكية أو ما يسمى "**هامش الجدية**"
نسبة الفائدة/ هامش الربح	كما علمنا سابقا فإن BNA هو بنك **كلاسيكي** ويتعامل **بالفائدة** كالتالي: - **7%** بالنسبة للمدخر؛ - **7.25%** بالنسبة لغير المدخر.	أما **الصيرفة الإسلامية** لدى CNEP فتتعامل **بهامش الربح** كالتالي: - **7.25%** إذا كانت المدة من 2 الى 5 سنوات؛ - **7.5%** إذا كانت المدة من6 الى 20 سنة؛ - **7.75%** إذا كانت المدة من 21 الى 30 سنة؛
كيفية الدفع أو التسديد	تكون **الأقساط شهرية وثابتة تقتطع من حساب المقترض البنكي** الذي تم توطينه من قبل، وتشمل **المبلغ الأصلي** للقرض مضاف اليه **الفائدة.**	**تكون أقساط شهرية وثابتة تقتطع من الحساب البنكي** الذي تم توطينه والذي يشمل **مبلغ التمويل.**
التأخر عن الدفع	- يتم قبض **فائدة عن التأخر** الى غاية التسديد الفعلي ويتم حسابها على أساس النسبة المطبقة مضاف اليها **1%**	5 مراحل: - **الاتصال بالعميل** في غضون 48 ساعة لتسوية الوضعية. - إرسال **رسالة تذكير** على وجوب الدفع في أجل لا يتعدى 8 أيام؛ - في حالة عدم التسديد يقوم البنك

	سنويا؛ - في حالة **عدم التسديد الكلي** يقوم البنك **بالحجز الكامل للحساب** في البنك.	بإرسال **إنذار عن طريق محضر قضائي** في أجل 20 يوم؛ - بعد هذه الفترة يقوم البنك **بأطلاق حجز مصرف؛** - في حالة عدم تسديد 3 أقساط متتالية فمن حق البنك **اتخاذ إجراءات قانونية وقضائية** لإجبار المستأجر على الدفع.
المصاريف والرسوم	- **عمولة التسيير** المقدرة بـ: **0.5%** عم مبلغ القرض؛ - **مصاريف الملف:2000** دج.	- **الرسوم الإدارية: 1%** من مبلغ التمويل؛ - **تكاليف الدراسة: 6000** دج.
ملكية العين المؤجرة / العقار	**لا يقوم** البنك بالاستحواذ على العقار من أجل الكراء الى العميل، بل **تقديم مبلغ القرض فقط** دون الانتهاء بالتمليك.	بمجرد سداد كافة الأقساط الإجارة مضاف اليه كافة المصاريف والرسوم يمكن **للمستأجر الاختيار إما امتلاك العين المؤجرة.**
الضمانات والتأمينات	وثيقة **التأمين ضد الوفاة** يتم الاحتفاظ بالنسخة الأصلية لدى البنك.	- **التأمين على الوفاة؛** - التأمين على العين المؤجرة **ضد الكوارث الطبيعية.**
الصيانة	البنك **غير مسؤول تماما**	- تكون جميع مصاريف الصيانة

والأشغال	على ما يحصل من حوادث في العقار المؤجر، **يتحملها المقترض فقط.**	الرئيسة **على البنك** ويمكن للمستأجر القيام بها نيابة عنه إذا وكله بذلك، **وبالمقابل يتعهد البنك بتسديد تكاليف الصيانة؛** - في حالة وقوع كارثة **يكلف البنك المستأجر بالقيام بالأشغال ويتعهد البنك بتسديد التكاليف بعد تقديم المستأجر الوثائق التبريرية للكارثة.**
فسخ العقد	- من طرف البنك: يفسخ العقد في حالة **عدم توفر الشروط** اللازمة للعقد **أو اختلال أحد الشروط،** أو **في حالة امتناع المقترض عن تقديم المعلومات المطلوبة،** يمكن للبنك فسخ العقد بقوة القانون. - من طرف العميل: يحق للمقترض **فسخ العقد عن طريق تقديم طلب خطي موقع للوكالة،** مع **الالتزام بإعادة مبلغ القرض مع الفائدة الناجمة عنه.**	- من طرف البنك: في حالة **عدم الدفع بدون عذر** مقبول لثلاثة أقساط متتالية أو أي عمولة أو أي مصاريف، في حالة **فسخ عقد الشراء** من البائع الأول إذا تعلق الأمر **بعطب أو عيوب خفية.** - من طرف المستأجر: يحق للمستأجر **فسخ العقد بتقديم طلب خطي موقع للوكالة،** مع الالتزام **بإعادة العين المؤجرة في حالتها الأصلية؛** - في حالة ظروف قاهرة: **يفسخ العقد تلقائيا** في حالة الهلاك الكلي للعين المؤجرة؛ - في حالة الوفاة: **لا يفسخ العقد** بل يطبق عليه **أحكام التأمين الخاصة بالوفاة.**

عمر العميل	**70 سنة.**	**72 سنة.**
نسبة التمويل	**100%.**	**90%.**
الدخل الشهري للعميل	**40000.00 دج.**	**30000.00 دج** بالنسبة للموظفين؛ **50000.00 دج** بالنسبة للتجار وأصحاب المهن الحرة.
الكفالة والمدين المشترك	**لا يوجد** مدين مشترك أو كفيل.	**يوجد** مدين مشترك وكفيل وتطبق فيهم نفس الشروط.
العلاقة مع كاتب العدل	**لا يتعامل** البنك مع كاتب العدل لأنه لا يوجد رهن للعقار أو عملية شراء وبيع.	**عند الاستحواذ على العقار** من البائع الأول وعند انتهاء العقد **ببيع العقار للمستأجر** إنشاء سند ملكية باسم العميل.
اختلاف الشروط	**لا تختلف الشروط** بين الأفراد الموظفين والتجار وأحاب المهن.	**تختلف الشروط** بين الموظفين والتجار وأصحاب المهن من حيث الأقساط.. إلخ..

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على:

- **Une brochure présentée par la Banque Nationale d'Algérie pour introduire le financement par la location.**
- **Entretien oral avec chargé clientèle RABAH RAIS.**
- **Convention de crédit location, Annexe 09 à la circulaire du 10/10/2022, Banque Nationale d'Algérie.**
- **Structure : projet « produits à marge » produit IJARA TAMLIKIA, Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-banque, juillet 2017.**
- **Contrat de produit IJARA TAMLIKIA, Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-banque.**

ثانيا: المقارنة بين قرض الكراء والإجارة المنتهية بالتمليك من حيث الخطوات.

لا يوجد فرق شاسع بين خطوات العقدين حيث البنك الوطني الجزائري خطواته أبسط بقليل مقارنة بخطوات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط التي هي أكثر دقة ووضوح لكثرة عملياتها.

جدول رقم (11.03): جدول يوضح المقارنة بين قرض الكراء والإجارة المنتهية بالتمليك من حيث الخطوات.

الخطوات من حيث	**البنك الوطني الجزائري**	**الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط**
المحاكاة	في المرحة الأولى يقوم البنك بإجراء المحاكاة ومعرفة جميع المعلومات الخاصة بالمقترض من دخل شهري ومبلغ القرض والمدة اللازمة مع وضعية المقترض إذا كان مدخر أو غبر مدخر لمعرفة نسبة الفائدة، وتقديم جميع الشوط التي تمكن للمقترض من الاستفادة من القرض. البنك الوطني الجزائري هم بنك كلاسيكي لا يقوم بشراء العقار لأن هذا التمويل لا ينتهي بالتمليك.	يقوم البنك بنفس العملية ولكن بطريقة مختلفة بنظام محاكاة مختلف كما أشرنا إليه سابقا، زيادة على البنك الوطني الجزائري من هامش وهامش جدية. بعدها يقوم البنك باختيار السكن من قبل العميل والتفاوض على السعر وحجزه، لأن هذا البنك يتعامل مع الصيرفة الإسلامية حيث يجب على البنك الاستحواذ على العقار ثم إعادة بيعه.
طلب التمويل	يقوم المقترض بتقديم الوثائق المذكورة سابقا.	يقوم المستأجر بتقديم الوثائق المذكورة سابقا.
دراسة	يقوم البنك بدراسة الملف، ثم	يتحقق البنك من صحة الملف ثم يقوم

الملف والاخطار بقرار منح التمويل أو القرض	بعد 15 يوم من تاريخ استلام الملف يقوم بإخطار المقترض بنتيجة الدراسة إما إيجابية أو سلبية كما ذكرنا سابقا.	بزيارة موقع العقار ومعرفة معلومات عنه وحالة الإقامة وتقدير قيمة المسكن، ثم دراسة الملف وتقديمه الى لجنة التمويل، عندها يقوم البنك بإخطار العميل بنتيجة الدراسة.
توقيع العقد ومنح التمويل	يقوم البنك بتوقيع العقد مع المقترض، ثم منحه مبلغ القرض على شكل شيك الى المقترض، يتبقى في الأخير تسديد الأقساط الشهرية للقرض لينتهي عقد القرض الموجه للكراء.	يقوم البنك بشراء العقار لدى كاتب العدل بين البنك والبائع الأول، بعدها يقوم بالإيجار العقار للمستأجر بعد توقيع عقد الإيجار المنتهي بالتمليك وتسديد جميع أقساط الإيجار شهريا، وفي الأخير يتم إنشاء ستند نقل الملكية باسم المستأجر لدى كاتب العدل أي بيع العقار للعميل، وهنا ينتهي عقد التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك

المصدر: إعداد الطالبة بالاعتماد على:

- **Une brochure présentée par la Banque Nationale d'Algérie pour introduire le financement par la location.**
- **Entretien oral avec chargé clientèle RABAH RAIS.**
- **Convention de crédit location, Annexe 09 à la circulaire du 10/10/2022, Banque Nationale d'Algérie.**
- **Structure : projet « produits à marge » produit IJARA TAMLIKIA, Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance–banque, juillet 2017.**
- **Contrat de produit IJARA TAMLIKIA, Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance–banque.**

خلاصة الفصل الثالث:

تطرقنا في هذا الفصل لدراسة مقارنة بين البنكين البنك الوطني والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، والمقارنة بين القرض الموجه للكراء والتمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك.

لهذا قمت بالتربص الذي كان لدى البنك الوطني الجزائري BNA، والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط .CNEP

تعرفنا على البنكين من خلال البطاقة التعريفية الخاصة بكل منهما، وتعرنا على الصيغتين وخطواتهما والشروط اللازمة في كل صيغة، كما تعرفنا أيضا على الوثائق المطلوبة في كل ملف، حالات أخرى.

وفي الأخير توصلنا الى الهدف ألا وهو المقارنة بينهما أو الفرق بين القرض الموجه للكراء لدى البنك الوطني الجزائري والتمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك لدى البنك الوطني للتوفير والاحتياط، وهذه المقارنة كانت من حيث مضمون العقدين وخطواتهما.

الخاتمة

الخاتمة

من خلال دراستنا لموضوع الإجارة والفرق بين عقد الإجارة التقليدي والإسلامي كصيغة حديثة، نرى بوضوح أن هذا العقد رائد في هذا المجال بحكم سهولته وتداوله في العديد من دول العالم وخاصة الدول العربية والإسلامية. ويعكس هذا الاندفاع المستمر لهذه الخدمة التمويلية مدى جودتها وقوة وصولها إلى عدد كبير من المتعاملين، وذلك بسبب مزايا مثل عملية التأجير العقاري وكافة الوسائل التي يصعب على المتعاملين الحصول عليها. تمثل هذه الخدمة مصدرًا مهمًا وهامًا للغاية للعملاء، على عكس الخدمات التقليدية، التي تثقل كاهل العملاء بطبيعته الربوية في العملية التمويل.

من خلال هذه الدراسة نلاحظ أن عقد الإجارة التمويلية يختلف عن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك من ناحية نوعية المعايير، إضافة إلى ذلك الفروق الجوهرية من ناحية المفاهيم والاختلافات الشرعية والمعايير المطبقة وطبيعة هذا العقد وشروطه، ومع ذلك الاختلاف الواضح من ناحية إقبال الأفراد والمؤسسات على هذا النوع من العقود، وبسبب أهمية هذه الدراسة ارتئينا أن نظهر هذه الفروق عن طريق الدراسة ميدانية المتمثلة في المقابلة مع المكلفين بشؤون الزبائن في البنك الوطني الجزائري المختص في الصيرفة التقليدية والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط المختص في الصيرفة الإسلامية للوصول إلى مدى أهمية عقود الإجارة الإسلامية كبديل لعقود الإجارة الربوية. ومن خلال تحليلنا للمعطيات المقدمة من كلا الطرفين تم استعراض ما توصلت إليه الدراسة في عقد الإجارة بمفهومه التقليدي والشرعي، حيث تم التوصل إلى مجموعة من النتائج التي أثبتت الدراسة النظرية وبينت مدى أهمية عقد الإجارة الإسلامي مقارنة مع نظيره التقليدي وهذا ما بينته الدراسة عبر الفروقات والتي تتمثل في النتائج التالية.

أولا: نتائج الدراسة

من خلال هذه الدراسة تم التوصل لجملة من النتائج، تتمثل فيما يلي:

- يختلف التمويل التقليدي عن التمويل الإسلامي من حيث المفاهيم والضوابط وآلية العمل بها، حيث اتضح لنا الفرق الأساسي هو أن التمويل التقليدي هو تمويل ربوي يعتمد على أسعار الفائدة، والتمويل الإسلامي هو تمويل شرعي يعتمد على المشاركة في الأرباح والخسائر.
- عقد الإجارة بكلا نوعيها لها طلب كبير من قبل أصحاب المشاريع في العالم المتقدم، وهذا لأنها من أحدث العقود في البنوك.
- الإجارة المنتهية بالتمليك تتميز عن التقليدية بأنها تشمل عقدين مستقلين، الأول عقد إيجار ينتهي بمجرد انتهاء دفع جميع الأقساط، والثاني عقد تمليك العين المؤجرة في نهاية المدة، أما عقد الإجارة التقليدي هو عقد واحد وهو عقد الكراء ولا ينتهي بالتمليك.
- حسب المعايير الشرعية AAOIFI فإن عقد الإجارة المنتهي بالتمليك الإسلامي يحتوي على مجموعة من شروط وضوابط شرعية لإبرام العقد وفسخه.
- يوجد فرق واسع بين القرض الموجه للكراء لدى البنك الوطني الجزائري BNA والإجارة المنتهية بالتمليك لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP من حيث مضمون العقد والذي اختلف في نوع التمويل والمدة والمبلغ وكيفية دفع الأقساط الشهرية ونسبة الفائدة وهامش الربح.. الخ..، ومن حيث الخطوات من المحاكاة وطلب التمويل حتى آخر خطوة توقيع العقد ومنح التمويل.
- في حالة التأخر عن الدفع فإن البنك التقليدي يقوم بقبض فائدة عن التأخر أو الحجز الكامل الحساب، لكن بالنسبة للبنك الإسلامي فإن المصرف يقوم بمنح مهلة للعميل بمجموع 30يوم وفي الأخير يتم اتخاذ إجراءات قانونية وقضائية.

- تقتصر عملية التمويل بالإجارة الإسلامية في الجزائر تحديدا وكالة المدية حاليا على تأجير العقارات عامة والعقارات السكنية خاصة.

ثانيا: اختبار فرضيات الدراسة

لقد تمت هيكلة البحث بناء على ثالث فرضيات أساسية من أجل نفيها أو إثباتها، أين كانت نتائج اختبار ها كالتالي:

- ✓ **الفرضية الأولى**: العلاقة بين المودعين والبنك التقليدي علاقة مدين ودائن أما العلاقة بين المودعين والبنك الإسلامي فهي علاقة شراكة ومضاربة، هذه الفرضية صحيحة حيث يتميز التمويل الإسلامي عن التمويل التقليدي بأنه يكون وفق أحكام الشريعة الإسلامية أي مبدأ المشاركة في الربح والخسارة على عكس التمويل التقليدي الذي يتعامل بالفائدة الربوية؛
- ✓ **الفرضية الثانية:** يختلف عقد الإجارة بين البنكين من حيث الشكل والمضمون حيث العقد التقليدي هو عقد الإجارة التمويلية أما العقد الإسلامي هو عقد الإجارة المنتهي بالتمليك، هذه الفرضية صحيحة بحيث تتفرع الإجارة التقليدية الى إجارة رأسمالية وتشغيلية، أما الإجارة الإسلامية فتتفرع الى إجارة منتهية بالتمليك وتمويلية وتشغيلية؛
- ✓ **الفرضية الثالثة:** تقوم الإجارة التقليدية " القرض الموجه للكراء" على أسعار الفائدة والإجارة الإسلامية " الإجارة المنتهية بالتمليك" تقوم على هامش الربح وهذا هو الاختلاف الوحيد الذي يفصل بين العقدين، هذه الفرضية خاطئة، لا يمكن الجزم بأن الفرق الوحيد بين العقد هو أسعار الفائدة وهامش الربح، لأن كلا البنكين " BNA وCNEP " يطبقان الصيغتين بطريقتين مختلفتين من حيث مضمون العقد وخطوات إبرامه.

ثالثا: المقترحات

بناء على النتائج المتوصل إليها وانطلاقا من الدراسة، تم اقتراح التوصيات التالية:

- توسع البنوك الإسلامية في نشاط الإجارة، وفق أساليب جديدة تتناسب والشريعة الإسلامية؛
- يجب على البنوك الإسلامية أن تقوم بالدعاية والإشهار عن طريق تنظيم ملتقيات وندوات حول التمويل بالإجارة من طرف البنوك والمؤسسات المالية المتخصصة أو من طرف الجامعات لتحسيس وتعريف العملاء والمتعاملين الاقتصاديين على اختلاف أنشطتهم بهذه التقنية التمويلية؛
- توفير خدمة المحاكاة في موقع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من جهة تسهيل على العملاء ومن جهة أخرى تخفيف الضغط على الموظفين؛
- توسيع نطاق الإجارة من العقارات الى الآلات والأدوات الصناعية ووسائل النقل وغيرها؛
- استشارة الهيئات الشرعية للمصارف الإسلامية في المستجدات الطارئة في مثل هذه العقود وتجنب اندفاع الموظفين الى اختراع شروط أو معاملات وعلاقات خارج نطاق الشريعة أو الرقابة الشرعية بدافع التجربة أو رفع منصب العمل متجاهل الشريعة الإسلامية.
- ضرورة إعادة النظر في معدلات الفائدة المطبقة في القرض المقدم للكراء، وبالتالي يصبح أكثر تنافسية مع الصيغ أو البنوك الأخرى؛
- نظرا لمزيا عقد الإجارة التمويلية التقليدي من الناحية مبلغ التمويل وغيرها إلا أن من الناحية الشرعية يتسم بعدم الجواز، ولذلك يجب الحث على

استبدالها بعقد الإجارة المنتهي بالتمليك بصورة الجائزة كبديل تمويلي إسلامي.

رابعا: آفاق الدراسة

- أثر تطبيق عقود الإجارة الإسلامية على الاقتصاد الوطني؛
- دور المصارف الإسلامية في تمويل قطاع السكن؛
- واقع الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر؛
- دور التأمينات في التشجيع على تبني صيغ الإجارة من طرف البنوك والأفراد.

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

- **اللغة العربية**

أولا: القرآن الكريم

1- سورة البقرة؛

2- سورة القصص.

ثانيا: الأحاديث النبوية

1- صحيح البخاري، كتاب اللباس باب من جعل فص الخاتم في بطن كفه؛

2- سنن ابن ماجة، كتاب المتاجرات، باب الشركة والمضاربة؛

3- سنن أبي داود، كتاب البيوع، باب البيوع.

ثالث: الكتب باللغة العربية

1. الغريب ناصر، أصول المصرفية الإسلامية، دار أبو للو للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، القاهرة، مصر، 1996؛

2. إسماعيل إبراهيم عبد الباقي، إدارة البنوك التجارية، دار غيداء للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، 2015؛

3. أسامة بوشريط، البنوك والسياسات النقدية، دار الحامد للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، المملكة الأردنية الهاشمية، عمان، 2021؛

4. بن إبراهيم الغالي، أبعاد القرار التمويلي والاستثماري في البنوك الإسلامية، دار النفائس للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، الأردن، 2011؛

5. محمد الفاتح محمود بشير المغربي، نقود وبنوك، دار الجنان للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، المملكة الأردنية الهاشمية، عمان، 2016؛

6. محمد محمود العلجوني، البنوك الإسلامية أحكامها مبادئها تطبيقاتها المصرفية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، الطبعة الأولى، عمان، الأردن، 2008؛

7. ميثم عجام، التمويل الدولي، زهران للنشر، بدون طبعة، عمان، الأردن، 2006؛

8. سمير رمضان الشيخ، التحول للمصرفية الإسلامية في البنوك التقليدية المصرية، جمعية التجاريين المصريين، أبريل 2013م؛

9. سليمان بوفاسة، أساسيات في الاقتصاد النقدي والمصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2018؛

10. سليمان ناصر، تطوير صيغ التمويل قصير الأجل للبنوك الإسلامية، جمعية التراث للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، غرداية، الجزائر، 2002؛

11. عبد القادر بحيح، الشامل في تقنيات اعمال البنوك، دار الخلدونية للنشر، الطبعة الأولى، القبة القديمة، الجزائر، 2013؛

12. علي عبود نعمة الجبور، إدارة المصارف الإسلامية، دار صفاء للطباعة والنشر والتوزيع، شارع الملك حسين، عمان، الأردن، 2015؛

13. عبد الكريم أحمد قندوز، عقود التمويل الإسلامي، صندوق النقد العربي، أبو ظبي، دولة الإمارات العربية المتحدة، 2019؛

14. عبد الحميد عمار غريبي، الوجيز في الاقتصاد النقدي والمصرفي، مركز أبحاث فقه المعاملات الإسلامية، الطبعة الأولى، بدون ذكر البلد، 2018؛

15. شوقي بورقبة، التمويل في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية، عالم الكتب الحديث للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، إربد، الأردن، 2013؛

16. شهاب أحمد سعيد العزيزي، إدارة البنوك الإسلامية، دار النفائس للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، 2011.

17. هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، AAOIFI، ساب للخدمات المصرفية الإسلامية،2017.

رابعا: مقالات

1. الحاج سعيد عمر– هواري معراج، واقع التأجيري التمويلي في الجزائر– العقبات والحلول، مجلة الواحات للبحوث والدراسات المجلد 14، العدد1، جامعة غرداية، الجزائر، 2021؛

2. زليخة بن حناشي، أهمية التمويل التأجيري وكيفية تطبيقه في بنك البركة الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد42، مجلد ب، جامعة قسنطينة2، الجزائر، 2014؛

3. معاش أمينة دلال، استخدام آلية التمويل التأجيري كأداة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، مجلة دراسات التنمية الاقتصادية، المجلد05، العدد02، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، الجزائر،2022؛

4. نجات تونسي، نعيمة شخار، الإجارة المنتهية بالتمليك دراسة حالة مصرف السلام الجزائري، مجملة اقتصاديات الاعمال والتجارة، المجلد07 العدد01، جامعة مرسلي عبد الله، تيبازة، الجزائر،2022؛

5. سعود عبدالصمد، كفاءة استخدام موارد المصرف السلام في صيغ التمويل بالإجارة، مجلة البشائر الاقتصادية، المجلد07، العدد03، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، 2021؛

6. سالمي ياسين، الإجارة التمويلية والإجارة المنتهية بالتمليك- دراسة مقارنة بين العقود التقليدية والإسلامية-مجلة مجاميع المعرفة، المجلد08، عدد1، جامعة الجزائر3، الجزائر،2022؛

7. عقيل مجيد كاظم السعدي، عقد الإيجار التمويلي، مجلة أهل البيت، العدد الثامن، كلية القانون، جامعة كربلاء، العراق، يدون ذكر السنة؛

8. عمار زودة، التمويل التأجيري في الجزائر، واقعه ومتطلبات تطويره، مجلة البحوث الاقتصادية والمالية المجلد05، العدد01، جامعة باتنة، الجزائر، 2018؛

9. عليش فطيمة، عروس أمينة، فرقاني سومية، تمويل القرض العقاري في البنوك الإسلامية دراسة حالة إجارة منتهية بالتمليك، مجلة الاقتصاد الدولي والعولمة: المجلد 03، العدد02، جامعة البليدة 2وجامعة الجزائر3، الجزائر، 2020؛

10. قندوز خالد بن الوليد، رزيق كمال، واقع التمويل الإسلامي في الدول العربية -الإجارة الإسلامية أنموذجا، مجلّة البديل الاقتصادي، العدد08، جامعة البليدة 2، الجزائر، بدون سنة؛

11. خلاف لخضر- بلولة محمد أكرم، عقود الإيجار التمويلي، مجلة الاقتصاد الصناعي، العدد12، جامعة باتنة، الجزائر، 2017.

خامسا: أطروحات ومذكرات

1. محمد عبد الله بريكان الرشيدي، عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، رسالة ماجيستر القانون الخاص، جامعة الشرق الأوسط،2010/2009، ص83.

2.سليمة حمبلي، تفعيل إستراتيجية التمويل التأجيري لتطوير صيغ التمويل في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر في علوم التسيير، جامعة أم البواقي، الجزائر، 2015/2014؛

3.سيف هشام صباح الفخري، صيغ التمويل السلامي، ماجستير العلوم المالية والمصرفية، جامعة حلب، دمشق، سوريا، 2009.

سادسا: مداخلات

1-قادري محمد الطاهر- جعيد بشير، عموميات حول المصارف الإسلامية بين الواقع والمأمول، مداخلة مقترحة ضمن فعليات الملتقى الدولي الأول حول الاقتصاد الإسلامي، جامعة زيان عاشور، الجلفة، بدون ذكر السنة.

- **باللغة الأجنبية:**

- Une brochure présentée par la Banque Nationale d'Algérie pour introduire le financement par la location.
- Entretien oral avec chargé clientèle RABAH RAIS.
- Convention de crédit location, Annexe 09 à la circulaire du 10/10/2022, Banque Nationale d'Algérie.
- Structure : projet « produits à marge » produit IJARA TAMLIKIA, Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-banque, juillet 2017.
- Contrat de produit IJARA TAMLIKIA, Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-banque.

- **المواقع الإلكترونية:**

1. موقع البنك الوطني الجزائري على الرابط https://www.bna.dz/presentation-de-la-bna / ؛

2. موقع البنك الوطني الجزائري على الرابط https://www.bna.dz/presentation-de-la-bna / ؛

3. موقع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على الرابط
https://www.cnepbanque.dz/presentation.php ؛

4. المصدر: موقع البنك على الرابط https://www.bna.dz/ar/%d9%82%d8%b1%d8%b6 –
/%d8%a7%d9%84%d9%83%d8%b1%d8%a7%d8%a1 ؛

5. موقع شركة الحياة الجزائرية على الرابط https://lalgeriennevie.dz/presentation/qui-
sommes-nous/ ؛

6. موقع شركة الحياة الجزائرية على الرابط https://lalgeriennevie.dz/notre-reseau/reseau-
bancassurance/ ؛

7. موقع شركة الحياة على الرابط https://lalgeriennevie.dz/produits/assurance-temporaire-
au-deces-particuliers/ ؛

8. موقع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على الرابط
https://www.cnepbanque.dz/images/gallery/document/118_ijaratamlikia.pdf ؛

9. موقع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على الرابط
https://www.cnepbanque.dz/page.php?id=islamia ؛

10. موقع شركة تأمين الحياة الجزائر TALA على الرابط
https://www.tala.dz/index.php/a-propos/?lang=ar ؛

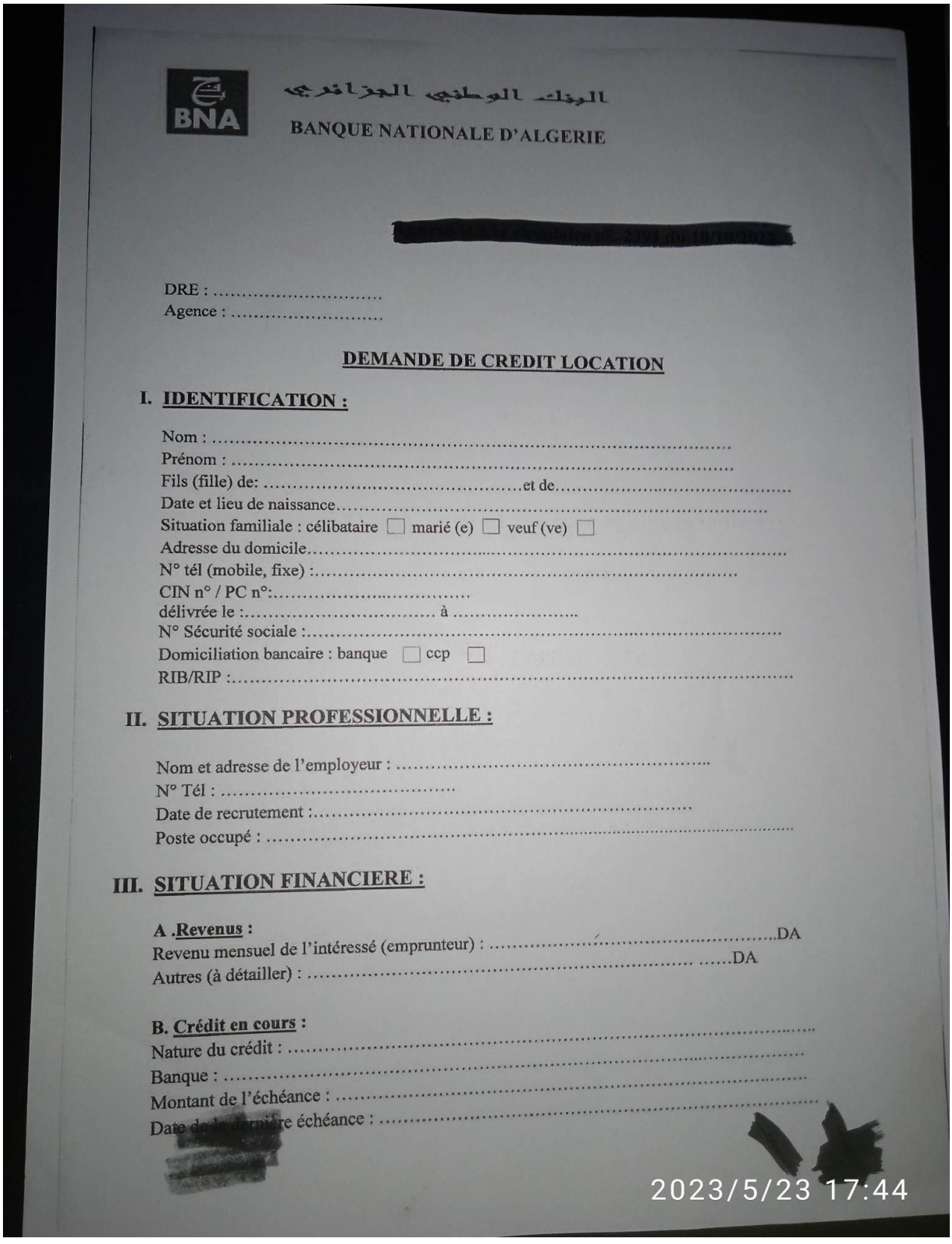
11. موقع الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين CAAR الرابط https://caar.dz/ ؛

12. موقع كارديف الجزائر على الرابط https://cardifeldjazair.dz/qui-sommes-
nous/presentation-de-cardif-el-djazair .

الملاحق

الملاحق:

الملحق رقم (1): استمارة طلب التمويل القرض الموجه للكراء لدى BNA



BNA

البنك الوطني الجزائري

BANQUE NATIONALE D'ALGERIE

[redacted]

DRE : .....
Agence : .....

DEMANDE DE CREDIT LOCATION

I. IDENTIFICATION :

Nom : .....
Prénom : .....
Fils (fille) de: .....et de.....
Date et lieu de naissance.....
Situation familiale : célibataire ☐ marié (e) ☐ veuf (ve) ☐
Adresse du domicile.....
N° tél (mobile, fixe) :.....
CIN n° / PC n°:.....
délivrée le :..... à .....
N° Sécurité sociale :.....
Domiciliation bancaire : banque ☐ ccp ☐
RIB/RIP :.....

II. SITUATION PROFESSIONNELLE :

Nom et adresse de l'employeur : .....
N° Tél : .....
Date de recrutement :.....
Poste occupé : .....

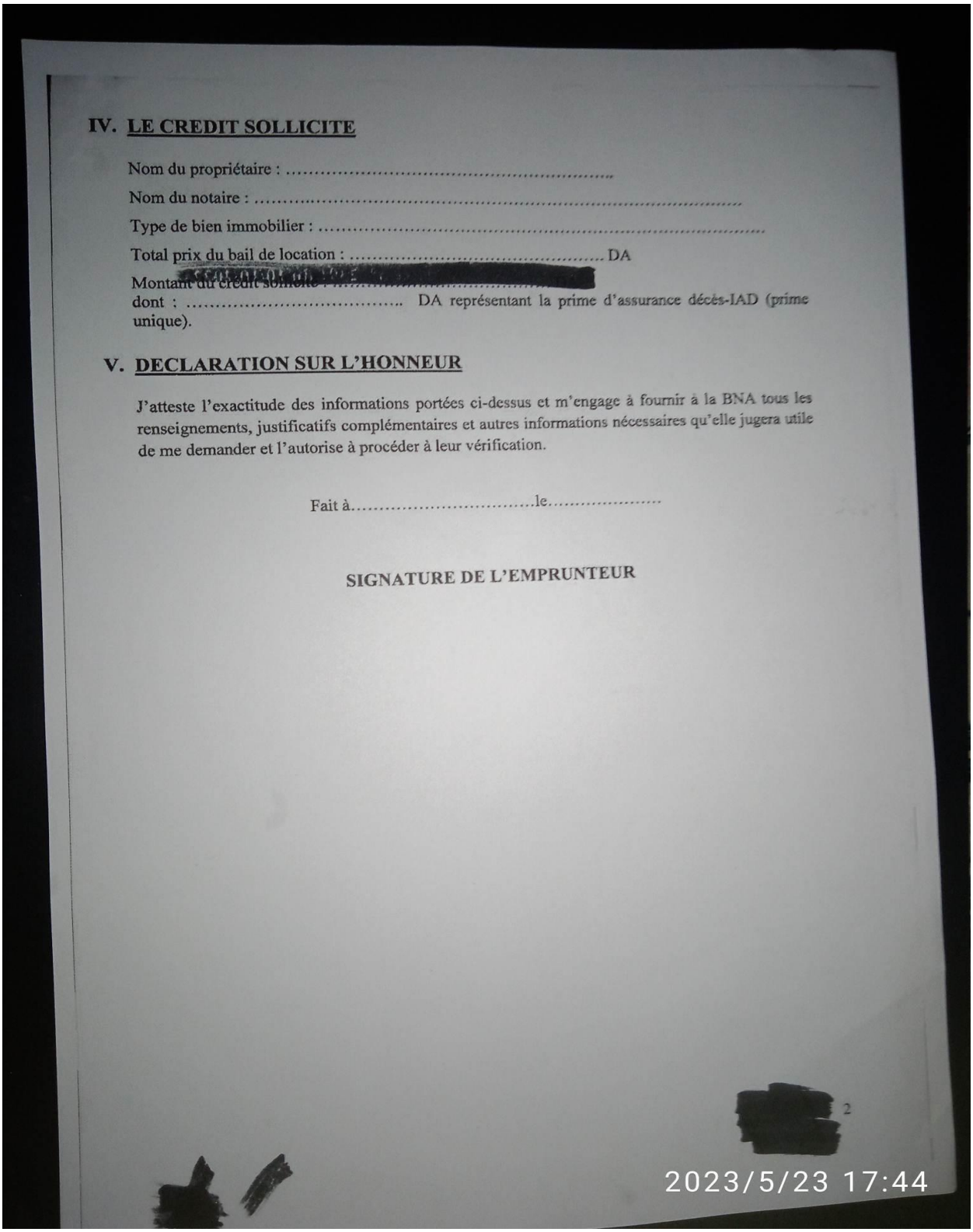
III. SITUATION FINANCIERE :

A .Revenus :
Revenu mensuel de l'intéressé (emprunteur) : .....DA
Autres (à détailler) : ....DA

B. Crédit en cours :
Nature du crédit : .....
Banque : .....
Montant de l'échéance : .....
Date de la dernière échéance : .....

[redacted]

2023/5/23 17:44



IV. LE CREDIT SOLLICITE

Nom du propriétaire : .....

Nom du notaire : .....

Type de bien immobilier : .....

Total prix du bail de location : ..... DA

Montant du crédit sollicité : .....

dont : ..... DA représentant la prime d'assurance décès-IAD (prime unique).

V. DECLARATION SUR L'HONNEUR

J'atteste l'exactitude des informations portées ci-dessus et m'engage à fournir à la BNA tous les renseignements, justificatifs complémentaires et autres informations nécessaires qu'elle jugera utile de me demander et l'autorise à procéder à leur vérification.

Fait à.....le.....

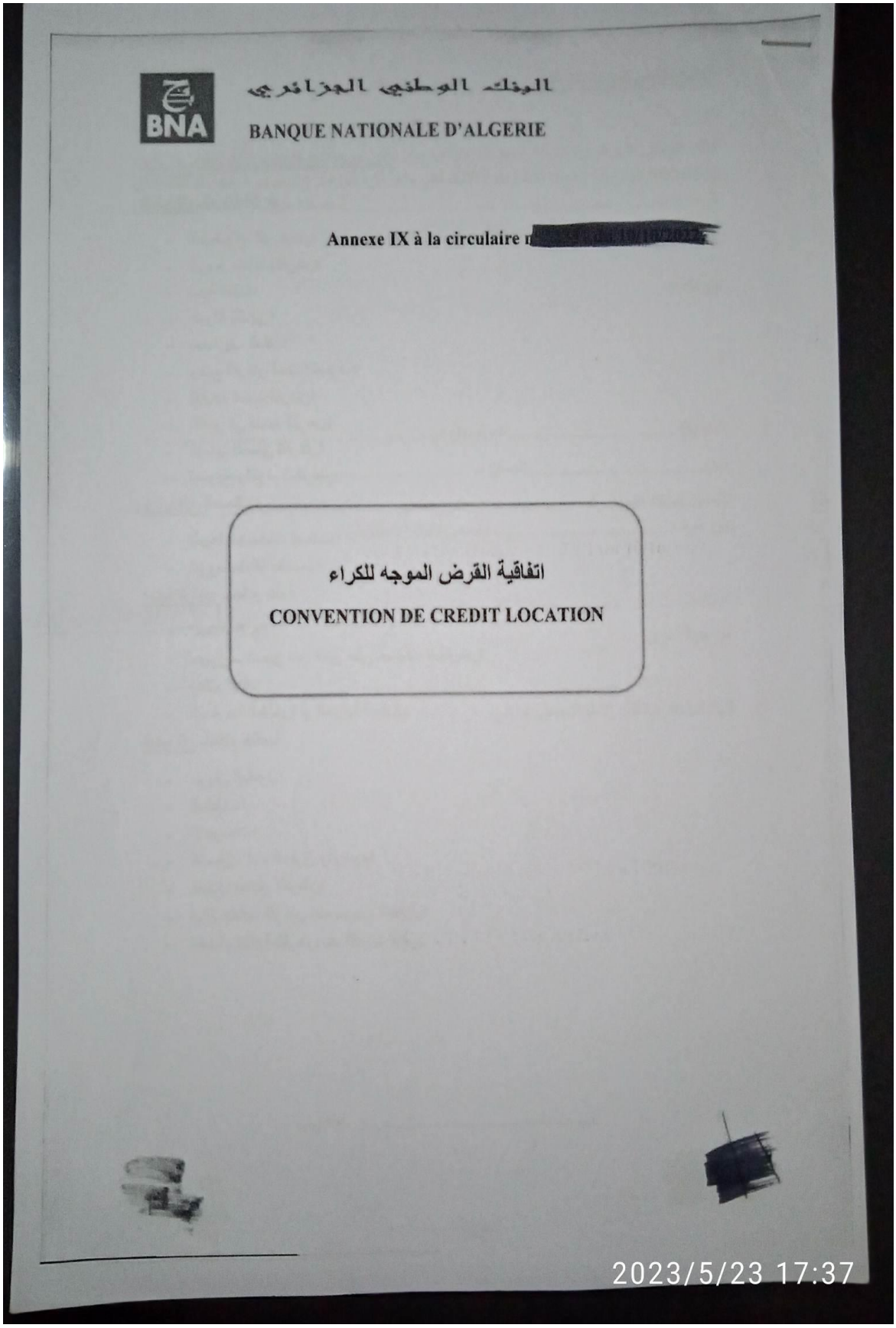
SIGNATURE DE L'EMPRUNTEUR

2

2023/5/23 17:44

المصدر: البنك الوطني الجزائري وكالة المدية

الملحق رقم (2): إتفاقية القرض الموجه للكراء لدى BNA



الفهرس

الباب 1: -التعريف بالمصطلحات المستعملة.

الباب 2: -شروط القرض.

- الموضوع، الترخيص، المدة ومبلغ القرض، المساهمة الشخصية
- شروط متعلقة بالقرض؛
- نسبة الفائدة؛
- عمولة التسيير؛
- مصاريف الملف؛
- وضع القرض تحت التصرف؛
- كيفيات تسديد القرض؛
- التأخر في تسديد القرض؛
- التسديد المسبق للقرض؛
- تصريح والتزام المقترض.

الباب 3: -الضمانات

- طبيعة الضمانات المعتمدة؛
- شروط متعلقة بالضمانات.

الباب الرابع: -أحكام عامة

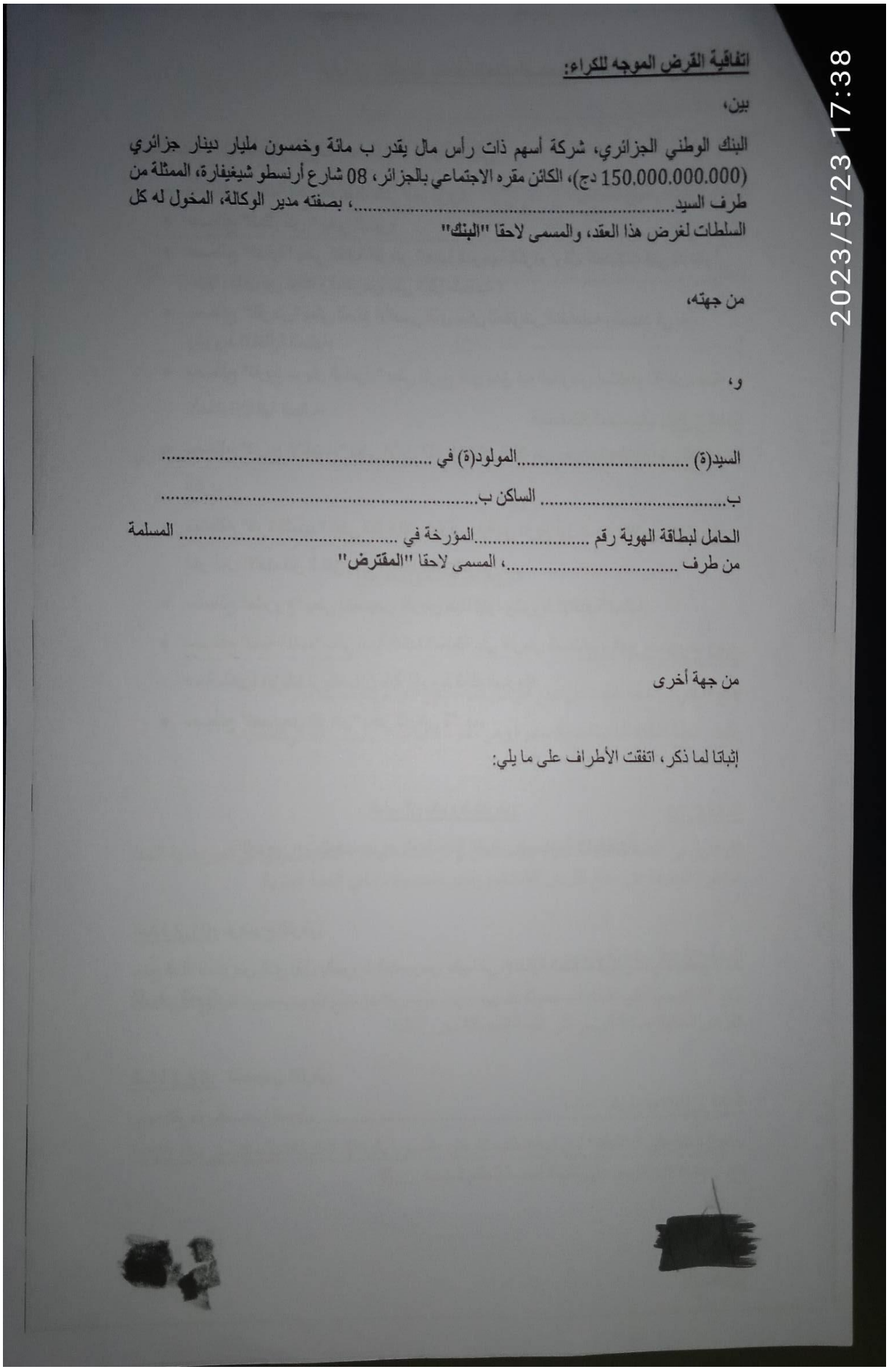
- انقضاء الأجل؛
- حجوز ما للمدين لدى الغير على حسابات المقترض؛
- إعلام البنك؛
- الممارسة المتأخرة أو الجزئية للحقوق.

الباب 5: -أحكام ختامية

- سريان المفعول؛
- السلطات؛
- الإجراءات؛
- التسجيل، أداء الحقوق والرسوم؛
- التبليغ، اختيار الموطن؛
- اسناد اتفاقية القرض عند سريان المفعول؛
- انقضاء اتفاقية القرض بعد التسديد الكلي.

ب-و-ج/.....

2023/5/23 17:37



2023/5/23 17:38

اتفاقية القرض الموجه للكراء:

بين،

البنك الوطني الجزائري، شركة أسهم ذات رأس مال يقدر ب مائة وخمسون مليار دينار جزائري (150.000.000.000 دج)، الكائن مقره الاجتماعي بالجزائر، 08 شارع أرنسطو شيغيفارة، الممثلة من طرف السيد.....، بصفته مدير الوكالة، المخول له كل السلطات لغرض هذا العقد، والمسمى لاحقا "البنك"

من جهته،

و،

السيد(ة) .....المولود(ة) في .....

ب..... الساكن ب.....

الحامل لبطاقة الهوية رقم .....المؤرخة في ..... المسلمة من طرف .....، المسمى لاحقا "**المقترض**"

من جهة أخرى

إثباتا لما ذكر، اتفقت الأطراف على ما يلي:

2023/5/23 17:38

الباب 1: -التعريف بالمصطلحات المستعملة

طبقا للاتفاقية الحالية، يتم تعريف المصطلحات التالية كما يلي:

- مصطلح "البنك" يعني البنك الوطني الجزائري؛
- مصطلح "المقترض " يعني المدين؛
- مصطلح "اتفاقية" يعني اتفاقية القرض الحالية الموجهة للكراء وكل التعديلات التي قد تطرأ عليها باتفاق بين البنك والمقترض على شكل ملحقات ؛
- مصطلح "القرض" يعني المبلغ الأقصى الذي يمكن للمقترض استخدامه والمحدد في بنود وشروط الاتفاقية الحالية؛
- مصطلح "تاريخ سريان المفعول" يعني تاريخ الذي يحق فيه للمقترض استخدام القرض، طبقا لأحكام الاتفاقية الحالية؛
- مصطلح "تاريخ الانقضاء" يعني الأجل الذي لا يمكن للمقترض بعده استخدام القرض الموجه للكراء
- مصطلح "فترة التسديد" تعني الفترة التي تسري بداية من تاريخ أول تسديد وتنتهي عند تاريخ آخر أجل الاستحقاق المتفق عليه للتسديد الكلي للقرض؛
- مصطلح "مشروع" يعني تخصيص القرض طبقا لبنود وشروط الاتفاقية الحالية؛
- مصطلح "نسبة الفائدة" يعني نسبة الفائدة المطبقة على القرض المستخدم والغير مسدد بعد، وهي نسبة متغيرة (بزيادة أو بنقصان) طبقا لشروط البنك السارية؛
- مصطلح "تخصيص القرض" يعني القرض للكراء،

الباب 2: -شروط القرض

الموضوع – التخصيص – المدة-مبلغ القرض-المساهمة الشخصية؛

المادة 01.2: موضوع القرض

يمنح البنك للمقترض الذي يقبل بالشروط المنصوص عليها في الاتفاقية الحالية، قرض للكراء يسمى لاحقا القرض لتمويل .....

المادة 02.2: -تخصيص القرض

يوجه القرض خصيصا لتمويل.....

ب.....

ج.....

المادة 03.2: مدة القرض

تحدّد مدّة القرض ب.....شهرا.

المادة 04.2: -مبلغ القرض

يقدر مبلغ القرض الموجه لتمويل .....

بمبلغ..... دينار جزائري.

(.....دج).

المادة 05.2: -المساهمة الشخصية

يقدر مبلغ المساهمة الذاتية للمقترض ب.....دينار جزائري

(.....دج).

شروط أخرى تتعلق بالقرض

المادة 06.2: -نسبة الفائدة

يدفع المقترض نسبة الفائدة عن مبلغ القرض المستخدم والذي لم يتم تسديده بعد.

وتعتبر نسبة الفائدة المطبقة نسبة متغيرة وهي مقدرة حاليا ب.....% في السنة.

المادة 07.2:

كل تغيير في "نسبة الفائدة القاعدية" بالانخفاض أو الزيادة خلال فترة التسديد، يؤدي الى تغيير نسبة الفائدة المتغيرة المطبقة على مبلغ القرض المستخدم والغير مسدد بعد، بنفس النسبة المئوية.

المادة 08.02: عمولة التسيير

يدفع "المقترض" الى "البنك" – عمولة التسيير..... %عن مبلغ القرض بمجرد التوقيع على اتفاقية القرض الحالية إضافة للرسم على القيمة المضافة ب..... بالمئة.

المادة 09.2: مصاريف الملف

يدفع " المقترض " "البنك" لدى ايداع طلب القرض مصحوبا بالوثائق المكونة لملف القرض مبلغ 2000 دج ، مضافا اليه الرسم على القيمة المضافة مقدرة بنسبة .....% .

2023/5/23 17:38

2023/5/23 17:38

المادة 10.2: وضع القرض تحت التصرف

يتم السماح باستخدام القرض بعد:

- قيام المقترض بتقديم الوثائق المطلوبة لتكوين الملف؛
- التوقيع على اتفاقية القرض الحالية وتسجيلها؛
- قيام المقترض بدفع نسبة المساهمة الذاتية في الحساب البنكي.

المادة 11.2: كيفيات تسديد القرض

يلتزم السيد(ة) ....." المقترض (ة)" بالتسديد الشهري للمبلغ الأصلي للقرض مع فوائده من خلال حسابه الى غاية التسديد الكلي الإجمالي الدين.

تكون الأقساط الشهرية ثابتة وتشمل المبلغ الأصلي والفائدة طبقا لجدول التسديد الموقع من طرف المقترض الذي هو طرف لا يتجزأ عن الاتفاقية.

المادة 12.2: يدفع " المقترض" مبلغ دينه للوكالة.....وفي حالة عدم توافق تاريخ الاستحقاق مع يوم عمل، يتم الدفع في يوم العمل الذي يسبقه.

المادة 13.2: يلتزم "المقترض" ويتعهد بضمان وجود الرصيد المناسب في حسابه للصكوك بصفة يجعله يغطي الدفعات والتسديدات الواجبة.

المادة 14.2: **التسديد المسبق للقرض**

يمكن للمقترض أن يقوم بالتسديد المسبق لمبلغ القرض المتفق عليه أو لجزء منه. في حالة التسديد الجزئي يخصص مبلغ هذا التسديد للدفعات الأبعد أجلا ويتم وضع جدول تسديد جديد وتسليمه "للمقترض".

المادة 15.2: **-التأخر في دفع القرض**

في حالة التأخر في دفع مبلغ من الأصل أو من الفائدة أو بأية صفة أخرى بموجب الاتفاقية الحالية، إلى ما بعد التاريخ المحدد، يتم قبض فائدة عن التأخير إلى غاية التسديد الفعلي. ويتم حساب هذه الفائدة على أساس النسبة المطبقة على السحب على المكشوف حسب شروط البنك السارية مضاف إليها واحد بالمئة 1 % سنويا.

المادة 16.2: -لا تعتبر الفترة التي لا يتم فيها الدفع بمثابة أجل دفع كما يتم الإبقاء على شروط الاستحقاق المسبق.

المادة 17.2: **-أحكام متعلقة بالأقساط**

كل الالتزامات المالية (فوائد، عمولات، مصاريف أخرى، تسديدات وغيرها من الالتزامات المالية) وأخرى مهما كانت طبيعتها سواء كانت ناتجة عن الالتزامات المتفق عليها على أساس قسط القرض، تمثل جزءً لا يتجزأ من الاتفاقية الحالية ويقوم "المقترض" بتسديدها كما لوكان منصوص عليها صراحة.

المادة 18.2: **-عقوبات الإلغاء أو التنازل عن القرض**

في حالة التنازل أو إلغاء القرض تصبح كل المصاريف والعمولات المطلوبة عند فتح الملف، دراسته، تعبئة القرض، أخذ الضمانات وقفل الملف واجبة الأداء فورا.

الباب 3: الضمانات

المادة 01.3: -طبيعة الضمانات

يلتزم "المقترض" بتخصيص لفائدة البنك الضمانات المذكورة أدناه إلى غاية انتهاء التسديد الكلي للدين:

I- وثيقة التأمين ضد الوفاة؛ يتم الاحتفاظ بالنسخة الأصلية من وثيقة التأمين على الوفاة لدى البنك.

الباب 4: أحكام عامة

المادة 01.4: فسخ العقد

في حالة عدم التنفيذ الجزئي أو الكلي من طرف المقترض لأحد شروط الاتفاقية الحالية أو في حالة اكتشاف أن المعلومات المقدمة من طرف المقترض خاطئة إراديا أم غير إراديا أو في حالة امتناعه عن تقديم المعلومات المطلوبة من المقرض، فيمكن للمقرض أن يعلن فسخها بقوة القانون، بدون أي إجراء بمتابعة قضائية ودن أي اعذار أو طعن ولا يمكن للمقترض طلب تسديد الرسوم والحقوق والعلاوات المدفوعة في الحالات التالية:

- في كل الحالات المنصوص عليها في القانون؛
- عدم تسديد المبلغ الأصلي للقرض وفوائده في الآجال المتفق عليها؛
- عدم صحة تصريحات "المقترض"؛
- عدم استخدام المبالغ المقدمة بعد انقضاء الأجل الممنوح في المادة 06.5 أدناه؛
- عند تعرض "المقترض" لمتابعات قضائية من شأنها التسبب في مصادرة كلية أو جزئية لأملاكه.

علاوة على ذلك، يمكن للمقرض والمقترض فسخ الاتفاقية الحالية باتفاق مطلق بينهما في كل الحالات الأخرى المنصوص عليها قانونا.

المادة 02.4: حجوز ما للمدين لدى الغير على حسابات المقترض

في إطار استرداد الدين الأصلي والفوائد الناتجة عن الاتفاقية الحالية، يسمح للبنك وهذا ما قبله المقترض، ضرب حجوز على الحسابات البنكية والبريدية لهذا الأخير حسب الأشكال القانونية والتنظيمية والاتفاقية المعمول بها بين البنوك.

المادة 03.04: -الممارسة الجزئية أو المتأخرة للحقوق

لا يفترض أن يتراجع "البنك" عن أي حق لم يمارسه أو مارسه بشكل متأخر أو جزئي.

إن الممارسة الجزئية مرة واحدة لهذا الحق لا يستثني أي حق آخر يعود له بموجب الاتفاقية الحالية.

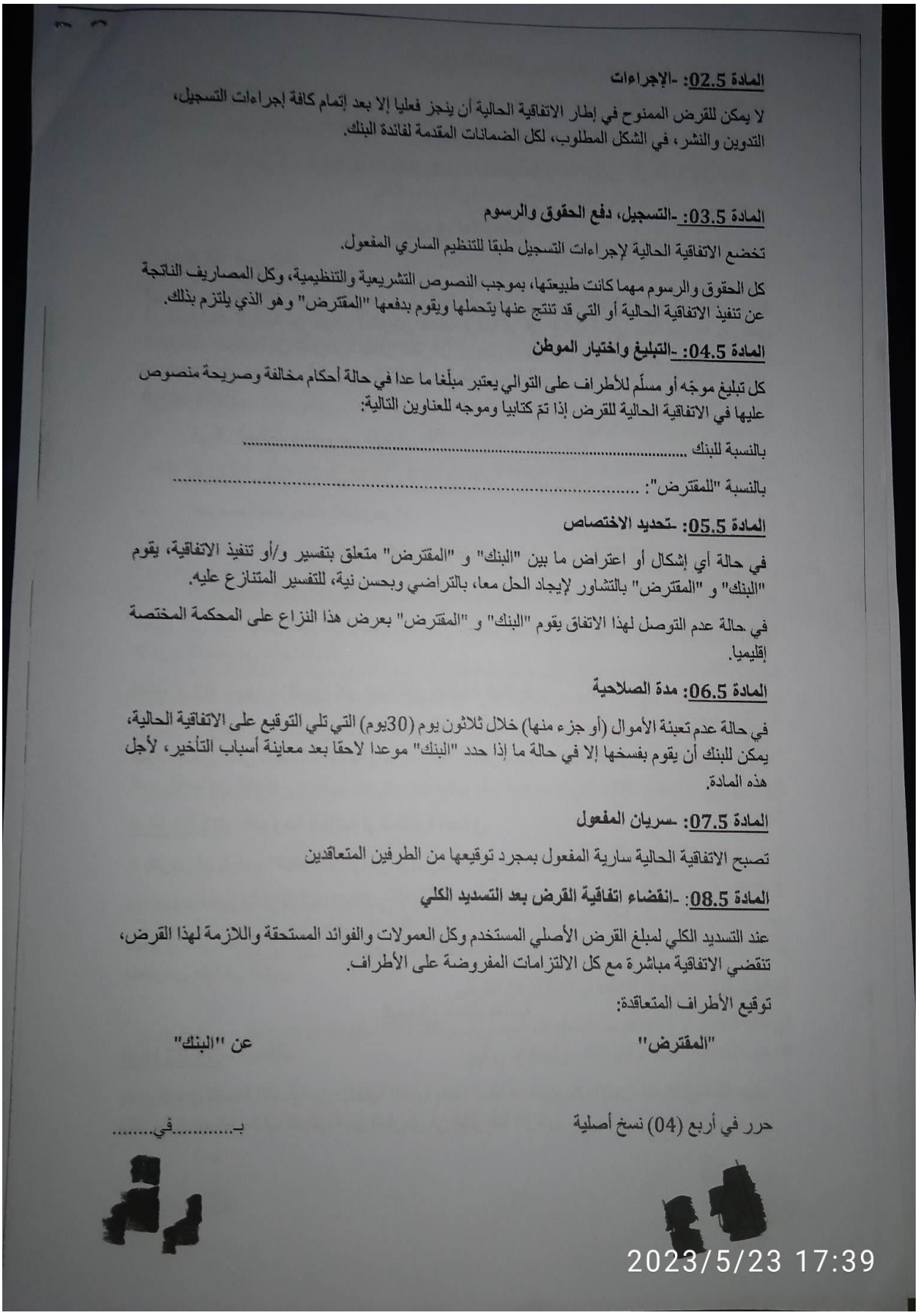
فالحقوق المترتبة عن الاتفاقية الحالية هي حقوق جمعية وليست استثنائية مقارنة مع أي حق أو طعن منصوص عليه في القانون.

الباب 5: -أحكام ختامية

المادة 01.05: -السلطات

يتمتع الحامل للنسخة الأصلية من الاتفاقية الحالية بكافة السلطات للقيام بكل الإجراءات اللازمة للتسجيل وكذا إجراءات الضمانات المطلوبة من المقرض في إطار هذا القرض.

2023/5/23 17:39



المادة 02.5: -الإجراءات

لا يمكن للقرض الممنوح في إطار الاتفاقية الحالية أن ينجز فعليا إلا بعد إتمام كافة إجراءات التسجيل، التدوين والنشر، في الشكل المطلوب، لكل الضمانات المقدمة لفائدة البنك.

المادة 03.5: -التسجيل، دفع الحقوق والرسوم

تخضع الاتفاقية الحالية لإجراءات التسجيل طبقا للتنظيم الساري المفعول.

كل الحقوق والرسوم مهما كانت طبيعتها، بموجب النصوص التشريعية والتنظيمية، وكل المصاريف الناتجة عن تنفيذ الاتفاقية الحالية أو التي قد تنتج عنها يتحملها ويقوم بدفعها "المقترض" وهو الذي يلتزم بذلك.

المادة 04.5: -التبليغ واختيار الموطن

كل تبليغ موجه أو مسلّم للأطراف على التوالي يعتبر مبلّغا ما عدا في حالة أحكام مخالفة وصريحة منصوص عليها في الاتفاقية الحالية للقرض إذا تم كتابيا وموجه للعناوين التالية:

بالنسبة للبنك .....

بالنسبة "للمقترض": .....

المادة 05.5: -تحديد الاختصاص

في حالة أي إشكال أو اعتراض ما بين "البنك" و "المقترض" متعلق بتفسير و/أو تنفيذ الاتفاقية، يقوم "البنك" و "المقترض" بالتشاور لإيجاد الحل معا، بالتراضي وبحسن نية، للتفسير المتنازع عليه.

في حالة عدم التوصل لهذا الاتفاق يقوم "البنك" و "المقترض" بعرض هذا النزاع على المحكمة المختصة إقليميا.

المادة 06.5: مدة الصلاحية

في حالة عدم تعبئة الأموال (أو جزء منها) خلال ثلاثون يوم (30يوم) التي تلي التوقيع على الاتفاقية الحالية، يمكن للبنك أن يقوم بفسخها إلا في حالة ما إذا حدد "البنك" موعدا لاحقا بعد معاينة أسباب التأخير، لأجل هذه المادة.

المادة 07.5: -سريان المفعول

تصبح الاتفاقية الحالية سارية المفعول بمجرد توقيعها من الطرفين المتعاقدين

المادة 08.5: -انقضاء اتفاقية القرض بعد التسديد الكلي

عند التسديد الكلي لمبلغ القرض الأصلي المستخدم وكل العمولات والفوائد المستحقة واللازمة لهذا القرض، تنقضي الاتفاقية مباشرة مع كل الالتزامات المفروضة على الأطراف.

توقيع الأطراف المتعاقدة:

"المقترض" **عن "البنك"**

حرر في أربع (04) نسخ أصلية بـ.....في.....

2023/5/23 17:39

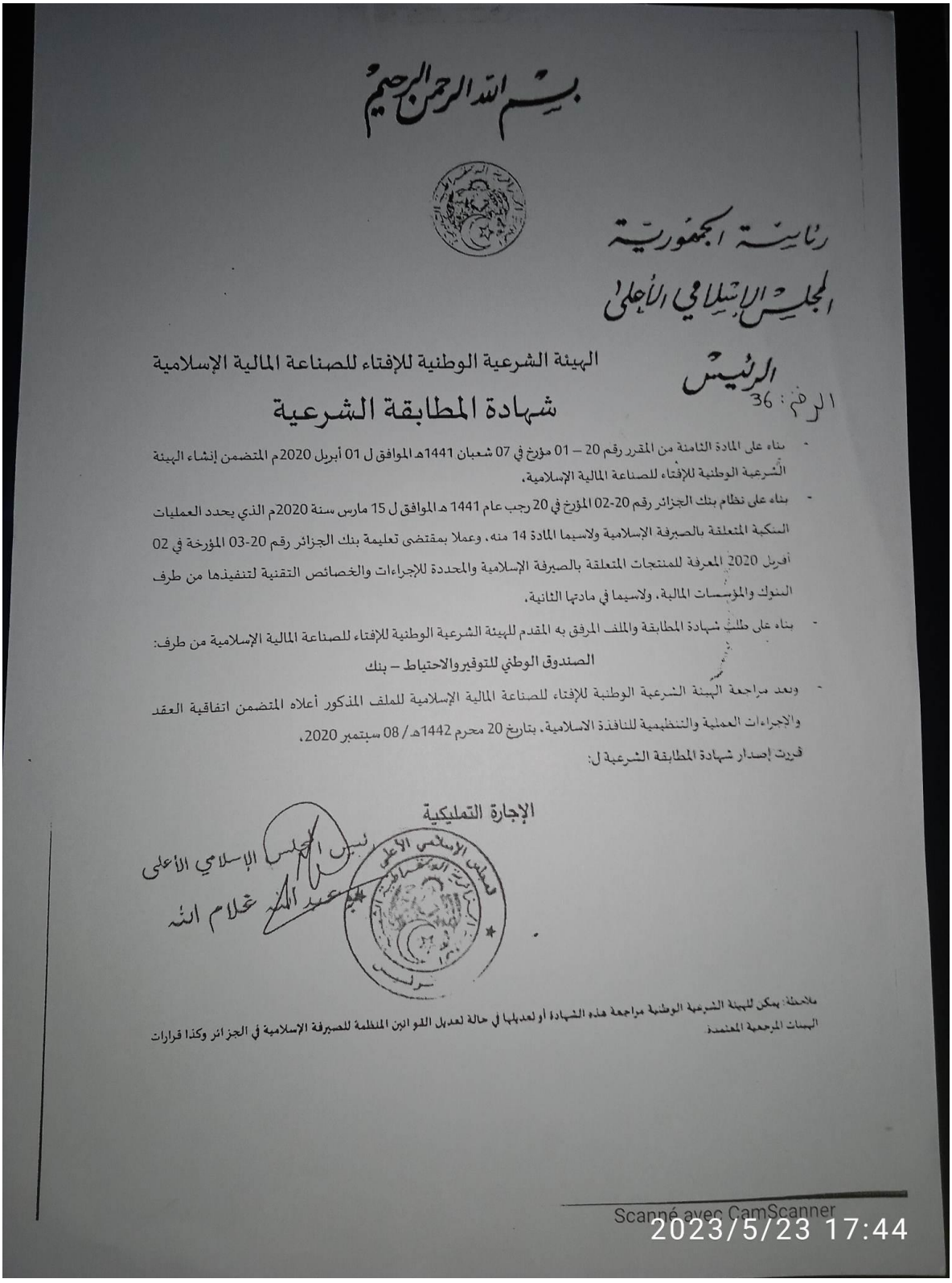
المصدر: البنك الوطني الجزائري وكالة المدية

الملحق رقم (3): مطوية مخصصة للافراد للتعريف بالقرض الموجه للكراء



المصدر: البنك الوطني الجزائري وكالة المدية

الملحق رقم (4): شهادة المطابقة الشرعية للإجارة المنتهية بالتمليك



بسم الله الرحمن الرحيم

رئاسة الجمهورية

المجلس الإسلامي الأعلى

الرئيس

الرقم: 36

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:

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك

- وبعد مراجعة الهيئة الشرعية الوطنية للإفتاء للصناعة المالية الإسلامية للملف المذكور أعلاه المتضمن اتفاقية العقد والإجراءات العملية والتنظيمية للنافذة الاسلامية، بتاريخ 20 محرم 1442هـ / 08 سبتمبر 2020،

قررت إصدار شهادة المطابقة الشرعية ل:

الإجارة التمليكية

رئيس المجلس الإسلامي الأعلى

غلام الله

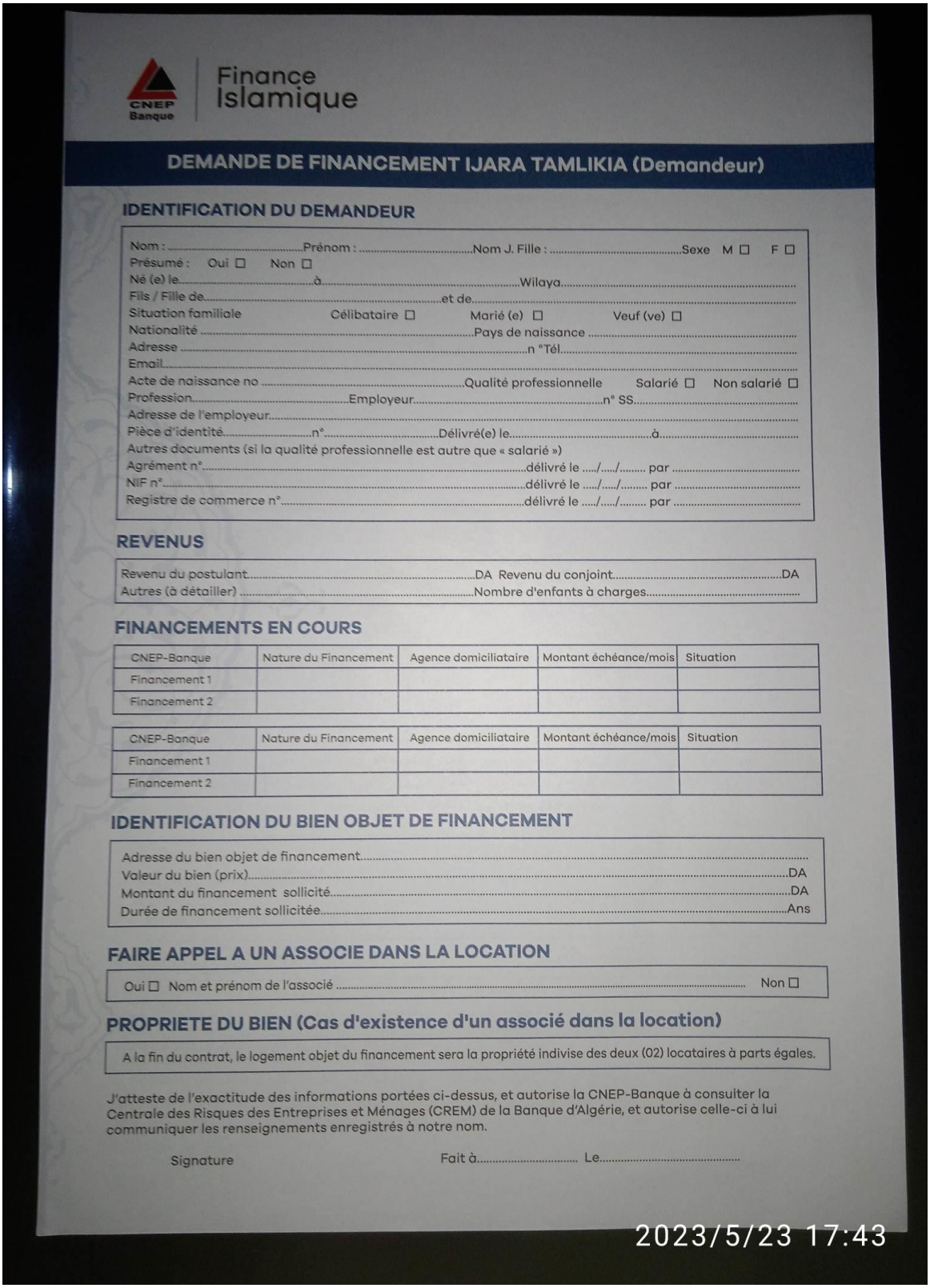
ملاحظة: يمكن للهيئة الشرعية الوطنية مراجعة هذه الشهادة أو تعديلها في حالة تعديل القوانين المنظمة للصيرفة الإسلامية في الجزائر وكذا قرارات الهيئات المرجعية المعتمدة

Scanné avec CamScanner

2023/5/23 17:44

المصدر: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة المدية

الملحق رقم(5):استمارة طلب الإجارة التمليكية للأفراد لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP.



CNEP Banque

Finance Islamique

DEMANDE DE FINANCEMENT IJARA TAMLIKIA (Demandeur)

IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

Nom : ..... Prénom : ..... Nom J. Fille : ..... Sexe M ☐ F ☐
Présumé : Oui ☐ Non ☐
Né (e) le..... à..... Wilaya.....
Fils / Fille de..... et de.....
Situation familiale Célibataire ☐ Marié (e) ☐ Veuf (ve) ☐
Nationalité ..... Pays de naissance .....
Adresse ..... n °Tél.....
Email.....
Acte de naissance no ..... Qualité professionnelle Salarié ☐ Non salarié ☐
Profession..... Employeur..... n° SS.....
Adresse de l'employeur.....
Pièce d'identité..... n°..... Délivré(e) le..... à.....
Autres documents (si la qualité professionnelle est autre que « salarié »)
Agrément n°..... délivré le ...../...../..... par .....
NIF n°..... délivré le ...../...../..... par .....
Registre de commerce n°..... délivré le ...../...../..... par .....

REVENUS

Revenu du postulant..... DA Revenu du conjoint..... DA
Autres (à détailler) ..... Nombre d'enfants à charges.....

FINANCEMENTS EN COURS

CNEP-Banque	Nature du Financement	Agence domiciliataire	Montant échéance/mois	Situation
Financement 1				
Financement 2				

CNEP-Banque	Nature du Financement	Agence domiciliataire	Montant échéance/mois	Situation
Financement 1				
Financement 2				

IDENTIFICATION DU BIEN OBJET DE FINANCEMENT

Adresse du bien objet de financement.....
Valeur du bien (prix)..... DA
Montant du financement sollicité..... DA
Durée de financement sollicitée..... Ans

FAIRE APPEL A UN ASSOCIE DANS LA LOCATION

Oui ☐ Nom et prénom de l'associé ..... Non ☐

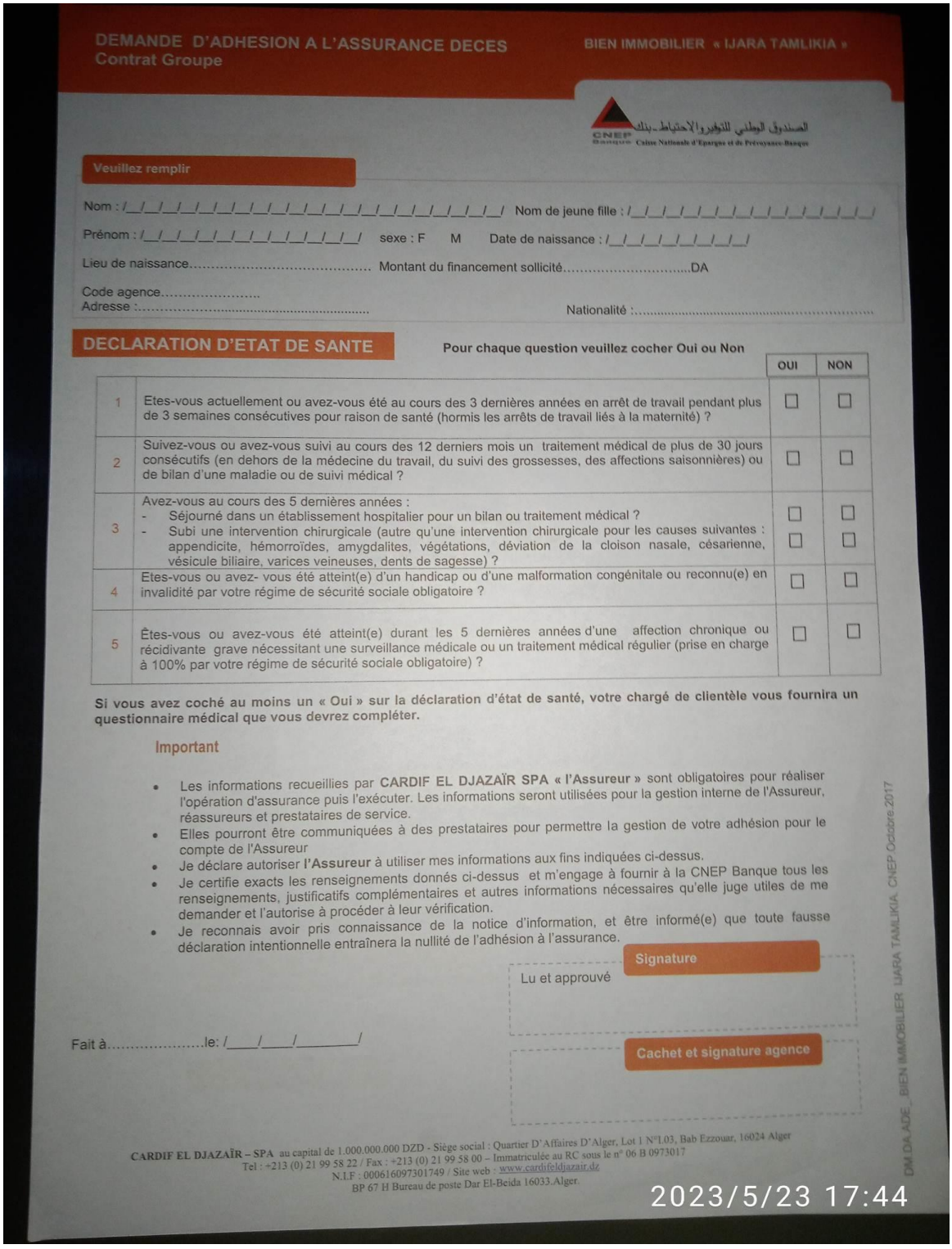
PROPRIETE DU BIEN (Cas d'existence d'un associé dans la location)

A la fin du contrat, le logement objet du financement sera la propriété indivise des deux (02) locataires à parts égales.

J'atteste de l'exactitude des informations portées ci-dessus, et autorise la CNEP-Banque à consulter la Centrale des Risques des Entreprises et Ménages (CREM) de la Banque d'Algérie, et autorise celle-ci à lui communiquer les renseignements enregistrés à notre nom.

Signature Fait à..... Le.....

2023/5/23 17:43



DEMANDE D'ADHESION A L'ASSURANCE DECES
Contrat Groupe

BIEN IMMOBILIER « IJARA TAMLIKIA »

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك
CNEP Banque Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-Banque

Veuillez remplir

Nom : /__/ Nom de jeune fille : /__/

Prénom : /__/__/__/__/__/__/__/__/__/__/__/__/ sexe : F M Date de naissance : /__/__/__/__/__/__/__/__/

Lieu de naissance..... Montant du financement sollicité.....DA

Code agence.....
Adresse :..... Nationalité :.....

DECLARATION D'ETAT DE SANTE

Pour chaque question veuillez cocher Oui ou Non

		OUI	NON
1	Etes-vous actuellement ou avez-vous été au cours des 3 dernières années en arrêt de travail pendant plus de 3 semaines consécutives pour raison de santé (hormis les arrêts de travail liés à la maternité) ?	☐	☐
2	Suivez-vous ou avez-vous suivi au cours des 12 derniers mois un traitement médical de plus de 30 jours consécutifs (en dehors de la médecine du travail, du suivi des grossesses, des affections saisonnières) ou de bilan d'une maladie ou de suivi médical ?	☐	☐
3	Avez-vous au cours des 5 dernières années : - Séjourné dans un établissement hospitalier pour un bilan ou traitement médical ? - Subi une intervention chirurgicale (autre qu'une intervention chirurgicale pour les causes suivantes : appendicite, hémorroïdes, amygdalites, végétations, déviation de la cloison nasale, césarienne, vésicule biliaire, varices veineuses, dents de sagesse) ?	☐ ☐	☐ ☐
4	Etes-vous ou avez- vous été atteint(e) d'un handicap ou d'une malformation congénitale ou reconnu(e) en invalidité par votre régime de sécurité sociale obligatoire ?	☐	☐
5	Êtes-vous ou avez-vous été atteint(e) durant les 5 dernières années d'une affection chronique ou récidivante grave nécessitant une surveillance médicale ou un traitement médical régulier (prise en charge à 100% par votre régime de sécurité sociale obligatoire) ?	☐	☐

Si vous avez coché au moins un « Oui » sur la déclaration d'état de santé, votre chargé de clientèle vous fournira un questionnaire médical que vous devrez compléter.

Important

- Les informations recueillies par **CARDIF EL DJAZAÏR SPA « l'Assureur »** sont obligatoires pour réaliser l'opération d'assurance puis l'exécuter. Les informations seront utilisées pour la gestion interne de l'Assureur, réassureurs et prestataires de service.
- Elles pourront être communiquées à des prestataires pour permettre la gestion de votre adhésion pour le compte de l'Assureur
- Je déclare autoriser **l'Assureur** à utiliser mes informations aux fins indiquées ci-dessus.
- Je certifie exacts les renseignements donnés ci-dessus et m'engage à fournir à la CNEP Banque tous les renseignements, justificatifs complémentaires et autres informations nécessaires qu'elle juge utiles de me demander et l'autorise à procéder à leur vérification.
- Je reconnais avoir pris connaissance de la notice d'information, et être informé(e) que toute fausse déclaration intentionnelle entraînera la nullité de l'adhésion à l'assurance.

Signature

Lu et approuvé

Fait à.....le: /____/____/_____/

Cachet et signature agence

CARDIF EL DJAZAÏR – SPA au capital de 1.000.000.000 DZD - Siège social : Quartier D'Affaires D'Alger, Lot 1 N°1.03, Bab Ezzouar, 16024 Alger
Tel : +213 (0) 21 99 58 22 / Fax : +213 (0) 21 99 58 00 – Immatriculée au RC sous le n° 06 B 0973017
N.I.F : 000616097301749 / Site web : www.cardifeldjazair.dz
BP 67 H Bureau de poste Dar El-Beida 16033.Alger.

DM.DA.ADE_BIEN IMMOBILIER IJARA TAMLIKIA. CNEP Octobre 2017

2023/5/23 17:44

المصدر: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة المدية

الملحق رقم (5):عقد الإجارة التمليكية للأفراد لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP

المادة الثالثة: مدة الإجارة

حددت مدة الإجارة بـ ..... شهرا، أي لمدة (..... سنة)، تسري ابتداء من تاريختسليم العقار طبقا لمحضر التسليم.

وتسري ابتداء من تاريخ توقيع هذا العقد، وخلال كل مدة الإجارة، كافة حقوق وواجبات الطرفين المترتبة بموجب هذا العقد وتصبح نافذة قانونا.

المادة الرابعة: القسط الشهري

اتفق الطرفان على مبلغ القسط الشهري الثابت والمقدر بـ .....دج (بالحروف)، والمتضمن :
- قسط الإجارة المقدر بـ ..... دج (بالحروف)،
- قسط التأمين الشهري على الوفاة، إن وجد، والمقدر بـ ..... دج (بالحروف)،
كما هو مبين في جدول الأقساط المرفق بهذا العقد والذي يعد جزءا لا يتجزأ منه.

ويحتسب مبلغ هامش الجدية على التمويل "إجارة تمليكية" المقدر بـ .....دج (بالحروف)، المودع على مستوى وكالة .....، كقسط إجارة مدفوع مسبقا عند تسليم العقار طبقا لتاريخ محضر التسليم.

المادة الخامسة: الدفع

يلتزم المستأجر(ان) بدفع القسط الشهري المذكور في المادة الرابعة من هذا العقد، على أقساط شهرية كما هو مبين في جدول الأقساط والمرفق بهذا العقد وذلك في التاريخ المتفق عليه من كل شهر، وفي الحساب المفتوح باسم المستأجر(ين) على مستوى البنك.

يوافق المستأجر(ان) على تسديد مبلغ القسط الشهري عن طريق اقتطاعات مباشرة من حسابه (هما) المفتوح لهذا الغرض في وكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك ..... ، تحت رقم .....

المادة السادسة: التأخر عن الدفع

في حال تأخر المستأجر(ين) عن سداد مبلغ القسط الشهري في التاريخ المحدد، يقوم البنك بارسال رسالة لتذكير المستأجر(ين) على وجوب الدفع في أجل لا يتعدى ثمانية (08) أيام. في حال ما إذا لم يسدد المستأجر(ان) المبلغ في المدة المحددة، يرسل البنك إليه (هما) إعذارا بالدفع عن طريق محضر قضائي.

في حالة عدم التسوية، بدون عذر مقبول، يقوم البنك بإصدار طلب حجز على الحسابات المفتوحة باسم المستأجر(ين) لدى البنوك ومصالح بريد الجزائر.

في حال تخلف المستأجر(ين) عن سداد أكثر من ثلاثة أقساط متتالية بدون عذر مقبول، وبعد استيفاء الإجراءات السابق ذكرها، فإنه يحق للمؤجر اتخاذ أي إجراءات قانونية من أجل متابعة المستأجر(ين) قضائيا واجباره (هما) على دفع أقساط الإجارة المستحقة وغير المدفوعة في أوانها. في حالة تعذر ذلك. يقوم البنك بطلب فسخ هذا العقد واتخاذ الإجراءات القانونيةاللازمةالتي تمكّنه من استرجاع العين المؤجرة.

كما يلتزم المستأجر(ان) بتسديد كل المصاريف والرسوم المتعلقة بالإجراءات المتخذة من طرف البنك من أجل استرداد أقساط الإجارة غير المدفوعة في أوانها.

يسمح المستأجر(ان) للمؤجر بأن يخصم المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد من أي حساب مفتوح باسمه (هما) لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك أو من أي حساب آخر مفتوح باسمه (هما) لدى البنوك ومصالح بريد الجزائر.

2 / 7

2023/5/23 17:45

عقد إجارة تمليكية للأفراد

بين:

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك (CNEP-Banque)، شركة ذات أسهم برأسمال اجتماعي قدره (46.000.000.000دج) ، خاضعة لأحكام الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 2003/08/26 والمتعلق بقانون النقد والقرض، المعدل والمتمم، المسجلة في السجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم : 00 ب 0013829 والكائن مقرها الرئيسي :رقم 61، نهج سويداني بوجمعة الشراقة – الجزائر ، الممثل في شخص الرئيس المدير العام السيد .....،ينوبعنه لإمضاء هذا العقد السيد ..... بصفته مدير وكالة ..... الكائنة ب ..... .

المسمى أسفله: الطرف الأول، البنك أو المؤجر

و:

السيد (ة) .....المولود(ة) بتاريخ..... /...../..... والساكن(ة) بـ.....
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية / رخصة السياقة رقم ..... الصادرة بتاريخ .....
بـ .....

و:

السيد (ة) .....المولود(ة) بتاريخ..... /...../..... والساكن(ة) بـ.....
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية / رخصة السياقة رقم ..... الصادرة بتاريخ .....
بـ .....

المسمى: الطرف الثاني أو المستأجر(ان)

ويشار إلى المؤجر والمستأجر(ين) معًا «الطرفان »

تمهيد:

- بناء على نظام بنك الجزائر رقم 20-02 المؤرخ في 15 مارس 2020 الذي يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية،
- وبناء على تعليمة بنك الجزائر رقم 03-20 المؤرخة في 02 أفريل 2020 المعرّفة للمنتجات المتعلقة بالصيرفة الإسلامية، والمحدّدة للإجراءات والخصائص التقنية لتنفيذها من طرف البنوك والمؤسسات المالية،
- وبالنظر إلى رغبة المستأجر(ين) في استئجار العقار المبينة أوصافه في طلب التمويل على سبيل الإجارة التمليكية والذي يعد جزأ لا يتجزأ من هذا العقد، تم الاتفاق على ما يلي:

المادة الأولى: موضوع الإجارة

يؤجر بموجب هذا العقد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك (CNEP-Banque) للمستأجر(ين) العقار المذكور في طلب التمويل المرفق بهذا العقد والذي يعد جزءا لا يتجزأ منه.

المادة الثانية: تعيين العين المؤجرة

العقار موضوع العقد مبين أوصافه في طلب التمويل على سبيل الإجارة التمليكية والذي يتمثل فيما يلي:
(يذكر هنا وصف كامل للعين المؤجرة ويمكن أن يكون ذلك في ملحق إن لم يكف الفراغ هنا، ويكون بذلك هذا الملحق جزءا لا يتجزأ من هذا العقد) .....

2023/5/23 17:45

المادة السابعة: التأمينات

1- التأمين على الوفاة:

يصرح المستأجر (ان):

- إما أنه (هما) يقبل(ان) الانخراط في العقد الاجتماعي للتأمين ضد خطر الوفاة المسجل لدى شركة تأمين تكافلي متعاقدة مع البنك المؤجر، لفائدة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك، ويلتزم (ان) بدفع مبلغ التأمين المتفق عليه مع ضمان استمرار صلاحيته إلى غاية تسديد كافة أقساط الإجارة، كما هو مبين في عقد التأمين ضد خطر الوفاة المرفق بهذا العقد والذي يعد جزءا لا يتجزأ منه.
- إما أنه (هما) يقوم (ان) باكتتاب عقد تأمين ضد خطر الوفاة لدى شركة تأمين تكافلي غير متعاقدة مع البنك المؤجر بشرط أن يغطي هذا العقد المبلغ الإجمالي للتمويل وكذا كل مدة الإجارة. وعلى المستأجر (ين) في هذه الحالة أن يسلم(ا) للبنك نسخة من عقد التأمين وكذا ملحق تفويض لصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك.
- ينبغي أن تكون جميع أنواع التأمين السابقة في شركة تأمين تكافلي إلا في حالات الضرورة التي لا تتوافر فيها شركة تأمين تكافلي بحيث يكون المستأجر (ان) في حالة إكراه.

في حالة وفاة المستأجر (ين)أو أحدهما:

- يجب على الورثة وأصحاب الحقوق إخطار البنك أو شركة التأمين المتعاقد معها لتغطية خطر الوفاة، في مدة لا تتجاوز سبعة (07) أيام ابتداء من تاريخ الوفاة مع تقديم شهادة الوفاة ونسخة من هذا العقد.

في حالة قبول ملف التعويض، تقوم شركة التأمين المتعاقد معها لتغطية خطر الوفاة بدفع التعويض على الوفاة لصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك، ويلتزم هذا الأخير بالتنازل عن العين المؤجرة، المبين أوصافها في المادة الثانية من هذا العقد، إلى الورثة وأصحاب الحقوق وفق الإجراءات الإدارية للتنازل الجاري العمل بها من طرف البنك.

في حالة عدم تعويض البنك من طرف شركة التأمين المتعاقد معها لتغطية خطر الوفاة وذلك لوجود مانع من موانع التعويض، يمكن للورثة وأصحاب الحقوق:

- إما الاستفادة من أحكام هذا العقد، بشرط أن يكونوا قادرين حسب تقدير البنك على احترام وأداء الالتزامات المترتبة عليهم بموجب هذا العقد.
- إما تملك العين المؤجرة مقابل التسديد المسبق لأقساط الإجارة.

2- التأمين على العين المؤجرة ضد الكوارث الطبيعية:

يلتزم المؤجر، وعلى نفقته، بتأمين العين المؤجرة المبينة أوصافها في طلب التمويل وتجديد التأمين طيلة مدة الإجارة ضد الكوارث الطبيعية وهذا طبقا للأمر رقم 12/03 الصادر في 2003/08/26 والمتضمن اجبارية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا.

يجب على المستأجر (ين)أن يخطر (ا)المؤجر فورا عند حدوث كارثة طبيعية تسبب ضررا للعين المؤجرة وينشأ عنها الحق في المطالبة بالتعويض بموجب عقد التأمين على الكوارث الطبيعية.

يوكل البنك المستأجر (ين)القيام بالتصريح عن الكارثة والضرر الناجم عنها لدى شركة التأمين المتعاقد معها للتأمين على الكوارث الطبيعية.

المادة الثامنة: تسلّم العين المؤجرة

يصرح المستأجر (ان) أنه (هما) تسلم(ا) العين المؤجرة بحالة صالحة للاستعمال وتبقى في حوزته(هما) طوال مدة الإجارة المتفق عليها وتحت مسؤوليته(هما).

3 / 7

2023/5/23 17:45

المادة التاسعة: ملكية العين المؤجرة

تعتبر العين المؤجرة المبينة في التعيين أعلاه ملكا للمؤجر ولا يمكن تحويل ملكيتها إلى المستأجر(ين) إلا بعد سداد كافة أقساط الإجارة مضافا إليها كافة المصاريف والرسوم المتعلقة بالإجراءات المتخذة من طرف البنك من أجل استرداد أقساط الإجارة غير المدفوعة في أوانها ، حيث يمكن للمستأجر(ين) حينئذ امتلاك العين المؤجرة طبقا لأحكام المادة 15 من هذا العقد.

المادة العاشرة: حظر التصرف في العين المؤجرة موضوع هذا العقد

1 – يجوز للمستأجر(ين) الانتفاع بالعين المؤجرة في السكن. ولا يجوز له(هما) استعمالها في أي نشاط تجاري أو أي نشاط آخر غير مباح شرعا.

2- لا يجوز للمستأجر(ين)، بدون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من المؤجر، أن يدخل(ا) أي إضافات أو تغييرات أو تعديلات إلا في الحالات الطارئة التي تتطلب إضافة أو تعديل أو تغيير جزء من العين المؤجرة، على أن يتحمل المستأجر(ان) المسؤولية عن أي ضرر يلحق العين المؤجرة بسبب ذلك، وتعتبر أية إضافات أو تعديلات مأذونا فيها أو التي تمت في الحالات الطارئة مهما كانت قيمتها تابعة في ملكيتها للمبنى الذي أضيفت عليه، وذلك ما لم يطلب المؤجر من المستأجر(ين) إعادة العين المؤجرة إلى حالتها الأولى.

3- لا يجوز للمستأجر(ين) أن يتصرف(ا) في العين المؤجرة بأي نوع من التصرفات القانونية كتأجير العين من الباطن أو أن يقيد(ا)ها بأي أعباء أخرى، إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من طرف المؤجر.

المادة الحادية عشرة: الصيانة والأشغال على العين المؤجرة

يلتزم المستأجر(ان) باستخدام العين المؤجرة للغرض الذي خصصت من أجله. كما يلتزم(ان) بالاعتناء بالعين المؤجرة، وأن يحافظ(ا) عليها، وأن يقوم(ا) بصيانتها الصيانة العادية والدورية اللازمة طبقا للقوانين والأعراف والتنظيمات المعمول بها حاليا ومستقبلا.

وتكون جميع مصاريف الصيانة الرئيسية للعين على المؤجر (البنك) الملتزم بذلك ويحق للمستأجر(ين)القيام بها نيابة عن البنك إذا وكّله بذلك ويتعهد المؤجر في هذه الحالة بتسديد تكاليف الصيانة للمستأجر(ين).

في حالة وقوع أي كارثة، مهما كانت طبيعتها، تسبب ضررا للعين المؤجرة، يوكل البنك المستأجر(ين)بالقيام بأشغال الإصلاح ويتعهد البنك في هذه الحالة بتسديد تكاليف هذه الأشغال للمستأجر(ين)، بعد تقديمه (هما) للوثائق التبريرية.

يحتفظ البنك بحق الرجوع إلى خبير من أجل التحقق من أن التكاليف المدفوعة من طرف المستأجر(ين)، في إطار أشغال الصيانة الرئيسية أو الإصلاح، توافق فعليا الأشغال التي وكله (هما) البنك بالقيام بها.

المادة الثانية عشرة: مسؤولية المستأجر

يتحمل المستأجر(ان) مسؤولية الأضرار الجسدية أو المادية التي يتعرض لها الغير من جراء إهمال في استخدام العقار أو جزء منه ويضمن(ان) المؤجر من أي رجوع للغير عليه، باستثناء الحالات التي يكون فيها الضرر ناجما عن عيوب خفية في العقار أو قوة قاهرة.

وهو(هما) مسؤول(ان) عما يلحق العين أثناء انتفاعه(هما) بها من فساد أو هلاك ناشئ عن استعمالها استعمالا غير عادي.

كما يلتزم المستأجر(ان) بإعلام المؤجر في الحالات الطارئة التي يتعرض فيها العقار لأضرار جسيمة.

2023/5/23 17:45

المادة الثالث عشرة: المصاريف والرسوم

اتفق الطرفان على ما يلي:

- تكون حقوق التسجيل والإشهار وأتعاب الموثق الناجمة بموجب عقد شراء العين المؤجرة من طرف البنك على عاتق البنك والبائع الأول بالنسب المحددة حسب التشريع المعمول به.
- تكون حقوق التسجيل والإشهار وأتعاب الموثق الخاصة بتحويل ملكية العين المؤجرة لفائدة المستأجر(ين) على عاتق البنك والمستأجر(ين) بالنسب المحددة حسب التشريع المعمول به،
- أما مصاريف الإجراءات المتخذة من طرف البنك من أجل استرداد أقساط الإجارة غير المدفوعة في أوانها، تكون كلّها على عاتق المستأجر(ين) الذي(اللذان) يوافق(ان) على ذلك صراحة وذلك بأن يدفع(ا)ها مباشرة أو بخصمها من حسابه(هما) أو حساباته(هما) المفتوحة لدى البنك.

المادة الرابع عشرة: فسخ العقد

1-فسخ العقد بناء على طلب البنك:

يحق للبنك اتخاذ أي إجراءات قانونية من أجل طلب فسخ هذا العقد واسترجاع العقار والتصرف فيه إما بالبيع أو الإجارة أو غير ذلك في الحالات الآتية :

- في حالة عدم دفع، دون عذر مقبول، لثلاثة أقساط إجارة متتالية كما هي مبينة في جدول الأقساط المرفق بهذا العقد أو أي عمولة أو مصاريف أو نفقات تابعة مستحقة للمؤجر بموجب هذا العقد وذلك بعد استنفاذ البنك لكل الإجراءات المتعلقة باسترداد الأقساط وهذا منذ حدوث أول تأخر في الدفع.
- في حالة إخلال المستأجر(ين) بأي التزام أو بند أو شرط من الالتزامات أو البنود أو الشروط المنصوص عليها في هذا العقد.
- في حالة فسخ عقد شراء العقار من البائع الأول لأي سبب من الأسباب وخاصة إذا تعلق الأمر بعطب أو عيوب خفية تضر بكامل العقار أو جزء منه، وفي هذه الحالة، يتعهد المؤجر بإعادة مبلغ قسط الإجارة المدفوع مسبقا للمستأجر(ين).

2-فسخ العقد بناء على طلب المستأجر(ين):

يحق للمستأجر(ين) طلب فسخ هذا العقد بتقديم طلب خطي موقع للوكالة مع الالتزام بإعادة العين المؤجرة للبنك في حالتها الأصلية.

3-فسخ العقد جراء ظرف قاهر:

يفسخ العقد تلقائيا في حالة الهلاك الكلي للعين المؤجرة.

3- في حالة وفاة المستأجر(ين) أو أحدهما:

في حالة وفاة المستأجر(ين) أو أحدهما، لا يفسخ العقد بل تطبق أحكام المادة 7 الفقرة 1 الخاصة بالتأمين على الوفاة

4- ترتيبات فسخ العقد:

في حالة ما إذا فسخ هذا العقد، فان آثار هذا الفسخ مهما كان سببه، هي تلك المنصوص عليها فيما يلي:

* إذا واصل المستأجر(ان) تواجده(هما) بالعقار بعد فسخ عقد الإجارة، فإنه(هما) ملزم(ان) بتسديد أقساط الإجارة المستحقة خلال هذه الفترة.

*إذا كان الفسخ ناتجا عن إخلال المستأجر(ين) بالتزاماته(هما) المنصوص عليها في هذا العقد، يحق للبنك مطالبته(هما) بالتعويض عن الضرر الفعلي الذي يلحقه من جراء هذا الفسخ.

* في حالة فسخ هذا العقد، لأي سبب من الأسباب المذكورة أعلاه، يلتزم المستأجر(ان) بتعويض المؤجر في حالة تسببه في تدهور حالة العقار وإرجاعه على غير حالته الأصلية.

* لا يحق للمستأجر(ين) أن يحتج(ا) بأي حال من الأحوال على قيمة ثمن بيع أو إجارة العقار المسترجع من قبل البنك ولا على المصاريف التي التزم بها هذا الأخير وتحملها بصدد البيع أو الإجارة.

2023/5/23 17:46

المادة الخامس عشرة: خيار تملّك العين المؤجرة

1- خيار تملك العين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإجارة:

يمنح المؤجر للمستأجر (ين) الأولوية وكذا الخيار في تملّك العين المؤجرة، وهذا بعد انقضاء مدة الإجارة وسداد كامل أقساط الإجارة، بموجب رسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام يوجهها المؤجر للمستأجر(ين) وهذا شهرين (02) قبل انتهاء مدة الإجارة، لإعلامه(هما) بإمكانية تملّك العين المؤجرة و كذا لدعوته(هما) لإتمام إجراءات التملّك.

2- حق التملّك المسبق للعين المؤجرة:

يمنح البنك للمستأجر (ين) إمكانية تملّك العين المؤجرة مسبقا، وهذا بعد مضي مدة سنتين (02)على الأقل من مدة الاجارة.

المادة السادس عشرة: القوة القاهرة

يعد قوة قاهرة أي ظرف خارج عن إرادة الطرفين، غير متوقع، لا يقهر ولا يقاوم، وقع بعد تاريخ دخول ترتيبات هذا العقد حيز التنفيذ معيقا بذلك تنفيذها العادي.

إن أي طرف يتعرض لقوة قاهرة يجب أن يخطر الطرف الأخر كتابيا في أجل خمسة عشرة(15) يوما من تاريخ وقوعها.

المادة السابع عشرة: حل النزاعات

كل خلاف متعلق بتفسير أو تنفيذ هذا العقد، يلجأ إلى الطرق الودية لحله، وإذا تعذر ذلك، يحال إلى المحكمة المختصة إقليميا.

المادة الثامن عشرة: التسجيل

يسجل هذا العقد، على نفقة المؤجر، وهذا على مستوى مفتشية التسجيل والطابع، طبقا للأحكام الواردة في قانون التسجيل المعدل والمتمم.

المادة التاسع عشرة: الموطن المختار

من أجل تنفيذ هذا العقد، اختار كل واحد من الطرفين سكنه المذكور أعلاه موطنا معتادا له يمكن مخاطبته فيه عند الاقتضاء.

المادة العشرون: مرفقات العقد

تعتبر مرفقات العقد و/أو أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان فيما بعد جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومكملا له.

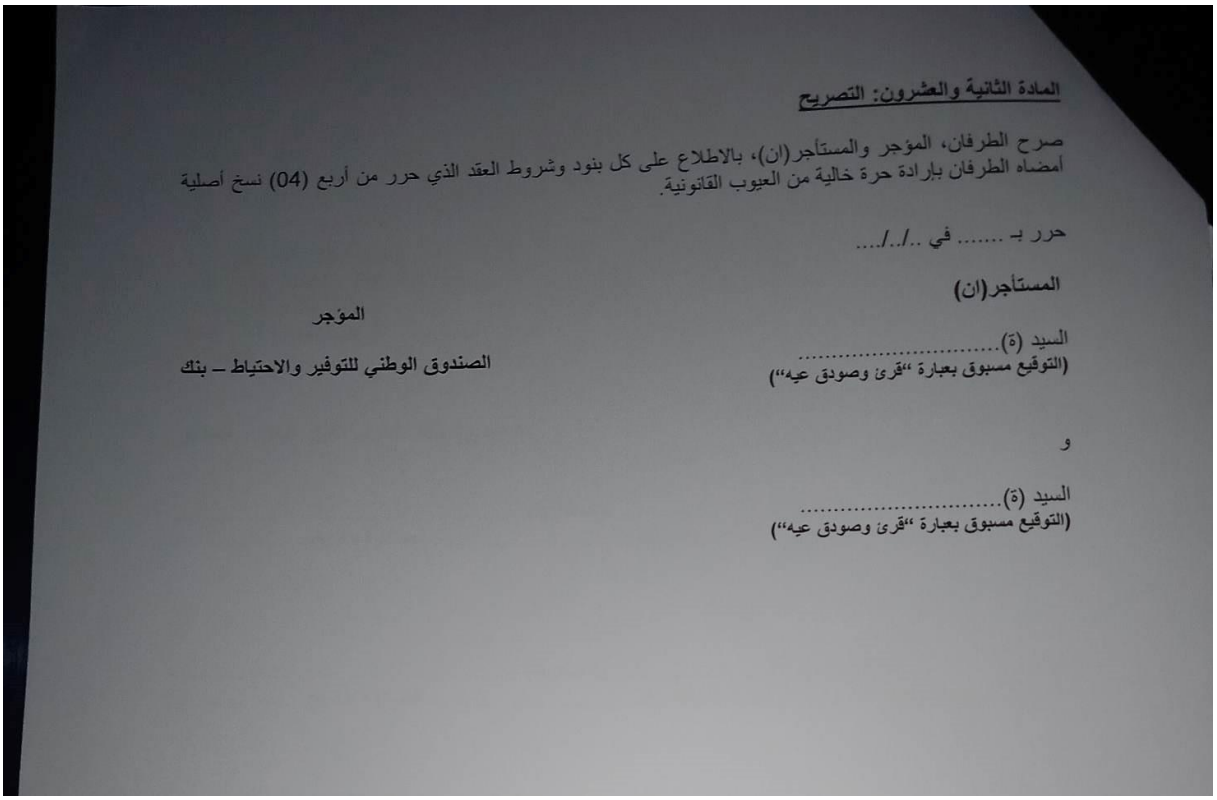
في حالة وجود تناقض بين المعلومات المنصوص عليها في هذا العقد وما يتبعه من مرفقات و/أو سندات، تمنح الأولوية لما ينص عليه هذا العقد.

المادة الحادية والعشرون: سريان المفعول

يسري مفعول العقد الحالي ابتداء من تاريخ توقيعه من الطرفين.

6 / 7

2023/5/23 17:46



المادة الثانية والعشرون: التصريح

صرح الطرفان، المؤجر والمستأجر(ان)، بالاطلاع على كل بنود وشروط العقد الذي حرر من أربع (04) نسخ أصلية أمضاه الطرفان بإرادة حرة خالية من العيوب القانونية.

حرر بـ ..... في ../../....

المستأجر(ان)

المؤجر

السيد (ة).....
(التوقيع مسبوق بعبارة "قرئ وصودق عيه")

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك

و

السيد (ة).....
(التوقيع مسبوق بعبارة "قرئ وصودق عيه")

المصدر: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة المدية