

جامعة 08 ماي 1945 قالمة

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

قسم العلوم الإقتصادية



مذكرة تخرج مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في شعبة العلوم  
الإقتصادية

تخصص: إقتصاد نقدي وبنكي

تحت عنوان:

دور البنوك والشبابيك الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بالجزائر  
(دراسة عينة من البنوك والشبابيك الإسلامية)

إشراف الأستاذ: د/ عبد الحليم جدي

إعداد الطالب:

• مزوز براهيم

السنة الجامعية 2023/2022

جامعة 08 ماي 1945 قالمة

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

قسم العلوم الإقتصادية



مذكرة تخرج مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في شعبة العلوم  
الإقتصادية

تخصص: إقتصاد نقدي وبنكي

تحت عنوان:

دور البنوك والشبابيك الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بالجزائر

(دراسة عينة من البنوك والشبابيك الإسلامية)

إشراف الأستاذ: د/ عبد الحليم جدي

إعداد الطالب:

• مزوز براهيم

السنة الجامعية 2023/2022

## الشكر

أحمد الله تعالى حمدا طيبا مباركا فيه على ما أكرمني به من إتمام هذه المذكرة والتي أرجو أن تنال رضاه.

ولأنه من لا يشكر الناس لا يشكر الله، يشرفني أن أتقدم بجزيل الشكر والتقدير لأفراد أسرتي الذين ساعدوني في إنجاز هذا العمل لاسيما أمي الغالية أطل الله في عمرها، الزوجة الكريمة التي لطالما كانت سندا لي وشجعتني على إتمام الدراسة رغم كثرة المسؤوليات، إبنتي أريج نور اليقين، أبنائي أمجد ضياء الدين وآخر العنقود عبد الرؤوف حفظهم الله ورعاهم وأنبتهم نباتا حسنا.

كما أجد نفسي أسير فضل كل من قدم لي يد المساعدة من قريب أو من بعيد، وأخص بالذكر جميع أساتذة قسم العلوم الاقتصادية، عمال وموظفي مكتبة كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير.

وافرد شكرا خاصا وخالصا للأستاذ المشرف الدكتور عبد الحلیم جدي على صبره

علي وعلى نصائحه وتوجيهاته القيمة التي ساهمت في إخراج هذا العمل.

كما أتقدم بالشكر الجزيل للأساتذة أعضاء لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة هذه

المذكرة.

## الإهداء

إهدائي إلى وطني الجزائر

إلى روح والدي الغالي تغمده الله برحمته الواسعة وأسكنه فسيح جنانه

مع الأنبياء والصديقين والشهداء وحسن أولئك رفيقا

إلى نبع الحنان وأعلى مخلوق على وجه الأرض أمي أطل الله في عمرها

إلى عائلتي الصغيرة أدام الله عليهم الصحة العافية

إلى زملائي وزميلاتي في قسم العلوم الاقتصادية

إلى أساتذتي في جميع الأطوار ممن هم بيننا أو تحت الثرى

أهدي لكم هذا العمل المتواضع.

## الملخص:

تهدف هذه الدراسة الى تحديد دور البنوك والشبابيك الإسلامية في تمويل القطاع العقاري من خلال مختلف صيغ التمويل الإسلامية الأكثر شيوعا، ولتحديد هذا الدور شملت الدراسة البنوك الإسلامية والمتمثلة في بنك البركة الجزائري ومصرف السلام الجزائر، وعينة من شبابيكك الصيرفة الإسلامية في البنوك العمومية تتمثل في البنك الوطني الجزائري (وكالة قالمة)، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك (وكالة عنابة). بالاعتماد على التقارير المالية السنوية خلال الفترة 2016-2022 بالنسبة للبنكين الإسلاميين والفترة 2020 الى 2022 بالنسبة للشبابيك الإسلامية لتحليل تطور حجم التمويل العقاري في هذه البنوك ومساهمته في تمويل القطاع العقاري بالجزائر، أظهرت الدراسة أن البنكين الإسلاميين وشباكي الصيرفة الإسلامية محل الدراسة بدأوا في زيادة حصصهم في تمويل السوق العقاري في الجزائر خلال الفترة المدروسة، وأن هذه المؤسسات قدمت منتجات تمويل عقاري متنوعة وملائمة وفقاً لأحكام الشرعية الإسلامية، ما جعلها خياراً مفضلاً للعملاء الذين يبحثون عن تمويل عقاري متوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية.

الكلمات المفتاحية: بنوك الإسلامية، شبابيك إسلامية، تمويل عقاري، صيغ تمويل إسلامية.

## Résumé :

Cette étude vise à déterminer le rôle des banques islamiques et des guichets islamiques dans le financement du secteur immobilier à travers les différentes formules de financement islamiques les plus courantes. Pour déterminer ce rôle, l'étude a inclus les banques islamiques représentées par la Banque Al Baraka Algérie et la Banque Al Salam Algérie, ainsi qu'un échantillon de guichets islamiques dans les banques publiques, représentées par la Banque Nationale d'Algérie (agence de Guelma) et le Fonds National d'Épargne et de Prévoyance Bancaire (agence d'Annaba).

En se basant sur les rapports financiers annuels pour la période 2016-2022 pour les banques islamiques et la période 2020-2022 pour les fenêtres islamiques, afin d'analyser l'évolution du volume de financement immobilier dans ces banques et leur contribution au financement du secteur immobilier en Algérie, l'étude a montré que les banques islamiques et les fenêtres islamiques étudiées ont commencé à augmenter leur part de financement du marché immobilier en Algérie au cours de la période étudiée. De plus, ces institutions ont proposé des produits de financement immobilier diversifiés et conformes aux principes de la charia islamique, ce qui en fait un choix préféré pour les clients à la recherche d'un financement immobilier conforme aux principes de la loi islamique.

Mots clés : banques islamiques, fenêtres islamiques, financement immobilier, formules de financement islamiques.

# فهرس المحتويات

.....	الشكر
.....	الاهداء
.....	الملخص
.....	فهرس الأشكال
.....	فهرس الجداول
أ.....	مقدمة عامة

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبنوك والشبابيك الإسلامية

02.....	المبحث الأول: البنوك الإسلامية
02.....	المطلب الأول: تعريف ونشأة البنوك الإسلامية
05.....	المطلب الثاني: أسس وخصائص البنوك الإسلامية
10.....	المطلب الثالث: أهداف البنوك الإسلامية
12.....	المطلب الرابع: الفرق بين البنوك الإسلامية والإسلامية التقليدية
13.....	المبحث الثاني: الشبابيك الإسلامية
14.....	المطلب الأول: تعريف ونشأة الشبابيك الإسلامية
16.....	المطلب الثاني: الدوافع والأسباب التي أدت إلى نشوء الشبابيك الإسلامية
17.....	المطلب الثالث: حكم الشبابيك الإسلامية في المصارف التقليدية
19.....	المطلب الرابع: مصادر الأموال في البنوك والشبابيك الإسلامية

## الفصل الثاني: الصيغ الإسلامية المستخدمة في مجال التمويل العقاري

24.....	المبحث الأول: الإطار النظري للتمويل العقاري
24.....	المطلب الأول: تمويل السوق العقاري وخطواته
28.....	المطلب الثاني: اتفاقيات التمويل العقاري
29.....	المطلب الثالث: أطراف التمويل العقاري
31.....	المبحث الثاني: صيغ التمويل الإسلامي الملائمة في القطاع العقاري
32.....	المطلب الأول: صيغة التمويل العقاري بالمشاركة المنتهية بالتمليك
36.....	المطلب الثاني: صيغة التمويل العقاري بالمرابحة للأمر بالشراء

المطلب الثالث: صيغة التمويل العقاري بالإجارة المنتهية بالتمليك.....	39
المطلب الرابع: صيغة التمويل العقاري بالإستصناع.....	43

---

### الفصل الثالث: واقع البنوك والشبابيك الإسلامية في الجزائر

---

المبحث الأول: البنوك الإسلامية محل الدراسة.....	50
المطلب الأول: بنك البركة الجزائري.....	50
المطلب الثاني: مصرف السلام الجزائري.....	57
المبحث الثاني: شبابيك الصيرفة الإسلامية محل الدراسة.....	62
المطلب الأول: شباك الصيرفة الإسلامية بالبنك الوطني الجزائري (وكالة قلمة).....	63
المطلب الثاني: شباك الصيرفة الإسلامية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (بنك) وكالة عنابة.....	64
المبحث الثالث: تطور حجم التمويل العقاري في البنوك والشبابيك الإسلامية محل الدراسة.....	65
المطلب الأول: تطور حجم التمويل في البنوك الإسلامية.....	66
المطلب الثاني: تطور حجم التمويل في الشبابيك الإسلامية.....	71
الخاتمة.....	77



# فهرس الأشكال والجداول

فهرس الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
35	خطوات لمشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك	01
38	خطوات المرابحة للأمر بالشراء	02
42	خطوات الإجارة المنتهية بالتمليك	03
46	خطوات الاستصناع	04
67	تطور حجم التمويل العقاري في بنك البركة خلال الفترة (2016-2022)	05
70	تطور حجم التمويل العقاري ببنك البركة الجزائري (وكالة عنابة) حسب صيغ التمويل	06
72	التمويلات العقارية بمصرف السلام الجزائر	07

فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
5	تطور قطاع البنوك الإسلامية في العالم من سنة 2016 الى 2021	01
63	التطور التاريخي للبنك الوطني الجزائري	02
65	مراحل تطور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (بنك)	03
67	تطور حجم التمويل العقاري ببنك البركة الجزائري (وكالة عنابة)	04
68	تطور حجم التمويل العقاري ببنك البركة الجزائري (وكالة عنابة) حسب صيغ التمويل	05
70	عدد طلبات التمويل المقدمة للبنك	06
72	مبالغ التمويل المقدمة للزبائن في مصرف السلام الجزائر خلال الفترة (2016-2021)	07
73	تطور التمويلات في شبك الصيرفة الإسلامية (BNA) للفترة (2020-2022)	08
74	جدول طلبات التمويل للفترة (2020-2022)	09
74	جدول طلبات التمويل للفترة (2020-2023)	10

فهرس الملاحق

فهرس الملاحق

الصفحة	عنوان الملحق	رقم الملحق
86	أصول بنك البركة الجزائري مستمدة من التقارير السنوية للفترة (2016 إلى غاية 2019)	01
90	إيضاحات حول البيانات المالية حسب اشكال التمويل والمتعامل الاقتصادي من التقارير السنوية لمصرف السلام الجزائر للفترة (2016-2021)	02
94	أوجه الاختلاف بين البنك التقليدي والبنك الإسلامي	03

# مقدمة

يعتبر السوق العقاري من أهم القطاعات الإقتصادية في الجزائر حيث شهد نموا مستداما عبر السنوات الأخيرة، ومع تزايد الطلب على العقارات وارتفاع أسعارها، أصبح التمويل العقاري أحد التحديات الرئيسية نظرا لحاجة الأفراد لا سيما السكنية منها وما يتطلب تمويلها من رؤوس أموال كبيرة مقارنة بتمويل المنقولات، وقد إنعكست هذه الأهمية على الصيغ التعاقدية التي يتم تحويل هذه العقارات من خلالها.

ويعتبر التمويل العقاري وسيلة حديثة نسبيا لتمويل العقارات، أستحدثت لتحقيق هذا الغرض إلى جانب وسائل التمويل الأخرى، رغم ما يعانيه السوق العقاري من مشاكل من بينها مشكلة التمويل، إذ أصبحت هذه المسألة هاجسا يؤرق أصحابها، فالتمويل الذي تقدمه البنوك التقليدية في صور قروض بالفائدة لا يستقطب جزءا كبيرا من طالبيه.

لذا تم إنشاء البنوك الإسلامية التي تقوم على قواعد الشريعة الإسلامية وأحكامها ومقاصدها بهدف تحقيق مصلحة المتعاملين معها والمجتمع والإقتصاد ككل، وقد تم التأكيد على الحاجة الماسة للمصارف والشبابيك الإسلامية من خلال زيادة عددها. وانتشارها في العديد من الدول الإسلامية بما في ذلك الجزائر وبالتالي أصبحت البنوك والشبابيك الإسلامية تحتل مكانة بارزة في تمويل السوق العقاري في تلك الدول.

## 1- إشكالية الدراسة:

يعد تمويل السوق العقاري من التحديات الهامة في الجزائر، وتثير إهتمام الباحثين والممارسين على حد سواء، في هذا السياق يترتب على ذلك إهتمام متزايد بدور البنوك والشبابيك الإسلامية كمصادر محتملة لتمويل السوق العقاري في الجزائر ومن هذا المنطلق نطرح الإشكالية الرئيسية التالية:

- ما مدى مساهمة البنوك والشبابيك الإسلامية في تمويل السوق العقاري في الجزائر؟

ومن خلال هذا التساؤل المحوري والرئيسي ندرج الأسئلة الفرعية التالية:

- ما المقصود بالبنوك والشبابيك الإسلامية؟
- ما هي الأدوات والمنتجات المالية المقدمة من قبل البنوك والشبابيك الإسلامية في تمويل السوق العقاري؟

- ما مدى مساهمة البنوك والشبابيك الإسلامية محل الدراسة في تمويل السوق العقاري بالجزائر؟

## 2- فرضيات الدراسة:

للإجابة عن الأسئلة الفرعية السابقة نقترح الفرضيات التالية:

- كلما تعددت معايير تعريف البنوك والشبابيك الإسلامية كلما صعب تحديد تعريف موحد لها.
- المنتجات المقدمة من طرف البنوك والشبابيك الإسلامية تساهم في زيادة حصة هذه الأخيرة في السوق العقاري أمام المنافسين من البنوك التقليدية.
- وجود علاقة بين حجم ونشاط البنوك والشبابيك الإسلامية وتمويل السوق العقاري.

### 3- أهمية الدراسة:

تكمن أهمية الدراسة فيما يلي:

- إظهار الدور الذي تلعبه البنوك والشبابيك الإسلامية في توفير التمويل اللازم للنهوض بالسوق العقاري بالجزائر.
- تعتبر البنوك والشبابيك الإسلامية في الجزائر أحد أهم مصادر تمويل السوق العقاري حيث تقدم خدمات مبنية على مبادئ الشريعة الإسلامية تلبية لاحتياجات المتعاملين وفقا لأحكام الشريعة.

### 4- أهداف الدراسة:

تسعى هذه الدراسة إلى تحقيق الأهداف التالية:

- الإطلاع على أهم الصيغ التي تعتمد عليها البنوك والشبابيك الإسلامية في تمويل السوق العقاري.
- تحليل التحديات والفرص المتعلقة بتمويل السوق العقاري في الجزائر من خلال البنوك والشبابيك الإسلامية.
- كون هذا الموضوع يعتبر موضوع الساعة خاصة في ظل شح الموارد المالية بعد أزمة النفط نهاية سنة 2014 حيث عاد الحديث عن البنوك والشبابيك الإسلامية إلى الواجهة.

### 5- مبررات اختيار الدراسة:

هناك عدة مبررات للإجراء دراسة حول البنوك والشبابيك الإسلامية في تمويل السوق العقاري في الجزائر وتنقسم إلى:

#### ● مبررات ذاتية:

- ميولنا الشخصي إلى هذا الموضوع.
- التعرف على طريقة عمل البنوك والشبابيك الإسلامية خاصة في الجانب العقاري.

#### ● مبررات موضوعية:

- الحاجة إلى فهم دور المصارف والشبابيك الإسلامية في تمويل السوق العقاري حيث تعد المصارف والشبابيك الإسلامية مكونا هاما في النظام المالي الإسلامي، وتتبع قواعد ومبادئ شرعية في تمويل الأصول العقارية، لذلك يكون من الضروري فهم دورها في تمويل السوق العقاري في الجزائر وكيفية تأثيرها على هذا القطاع.
- التعرف على الفرص والتحديات في تمويل السوق العقاري حيث يواجه قطاع العقار في الجزائر تحديات متعددة مثل الجوانب القانونية والتنظيمية قد تساهم هذه الدراسة في تحديد هذه التحديات وفهم الفرص المتاحة لتطوير القطاع.

- تحسين السياسات والإجراءات: حيث يمكن أن تساعد نتائج البحث في تحسين السياسات والإجراءات المتعلقة بتمويل السوق العقاري من خلال البنوك والشبابيك الإسلامية في الجزائر، وتعزيز التمويل الإسلامي في القطاع وتسهيل الوصول إليه.

## 6- أدبيات الدراسة:

هناك مجموعة من الأدبيات التي عالجت موضوع المصارف والشبابيك الإسلامية في تمويل السوق العقاري نذكر منها:

### الدراسة الأولى:

دراسة إبراهيم مروان جميل الخانجي: آثار التمويل العقاري على قطاع الإسكان في الأردن (1980-1996) قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في التمويل والمصارف في كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية في جامعة آل البيت، حيث تهدف الدراسة الى تحليل آثار التمويل العقاري على قطاع الإسكان في الأردن من خلال دراسة المؤسسات المختلفة التي تقدم خدمة التمويل العقاري، وتحليل حجم التمويل الممنوح وكيفية توزيعه وقد خلصت الدراسة الى ان هناك علاقة إيجابية قوية ذات دلالة إحصائية بين حجم التمويل العقاري وحجم الاسكان في الأردن.

### الدراسة الثانية:

دراسة أمال لعمش بعنوان: دور الهندسة المالية في تطوير الصناعة المصرفية الإسلامية – دراسة نقدية لبعض المنتجات المصرفية الإسلامية 2011-2012 مذكرة مقدمة ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماجستير في العلوم التجارية، هدفت هذه الدراسة لتبرز مفهوم الهندسة المالية الإسلامية وكذا مختلف أدوارها المالية الحديثة، ومدى إسهامها في تطوير الصناعة المصرفية الإسلامية من خلال التعرض للنقاط التالية: التعرف على آلية وضوابط عمل المصارف الإسلامية، التعرف على الهندسة المالية ومختلف الجوانب الاقتصادية المتعلقة بمنتجاتها، التعرف على البديل الإسلامي للهندسة المالية ومنتجاتها، كما توصلت هذه الدراسة الى أهم النتائج المتمثلة في أن المصارف الإسلامية عبارة عن مؤسسات مالية مصرفية واقتصادية واجتماعية تقوم على تلقي الأموال من مختلف المتعاملين للقيام بالوظائف والأنشطة المتوافقة مع الشريعة الإسلامية.

### الدراسة الثالثة:

دراسة للباحثة دوفي قرمية المعنونة بـ "دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة" ورقة بحث مقدمة في مجلة المال والأعمال 2020 تهدف من خلال هذه الورقة إلى تحديد دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري من خلال عينة من المصارف الإسلامية بدولة الإمارات العربية المتحدة خلال الفترة 2012 إلى 2016 لتحليل تطور حجم التمويل العقاري في هذه المصارف ومساهمته في تحويل القطاع العقاري بالإمارات، حيث أظهرت النتائج أن هناك دور لصيغ التمويل الإسلامية في



تمويل القطاع العقاري نتيجة تزايد نسبة مساهمة صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بالإمارات بالرغم من قلة المصاريف الإسلامية مقارنة بالبنوك التقليدية حيث يضم القطاع المصرفي في دولة الإمارات 51 مصرفاً منها 23 مصرفاً وطنياً و28 مصرفاً أجنبياً، ومن بين المصارف الوطنية يوجد 5 مصارف إسلامية تنشط على الساحة المصرفية.

#### 7- حدود الدراسة:

##### أ- الحدود المكانية:

ركزت الدراسة على الجزائر بصفة عامة ودراسة عينة من البنوك والشبابيك الإسلامية العاملة بالقطاع المصرفي في الجزائر.

##### ب- الحدود الزمنية:

لقد ركزت هذه الدراسة على دور البنوك والشبابيك الإسلامية في تمويل السوق العقارية في الفترة الممتدة من 2016 إلى غاية 2022 بالنسبة للبنوك الإسلامية ومن 2020 إلى 2022 بالنسبة للشبابيك الإسلامية.

#### 8- منهجية الدراسة:

من أجل الوصول إلى الأهداف المرجوة والإجابة عن إشكالية البحث وإختبار الفرضيات إعتدنا على المنهج الوصفي التحليلي ومنهج دراسة حالة، بالإعتماد وبشكل رئيسي على التقارير المالية السنوية للبنكين الإسلاميين والمقابلة مع مسؤولين في الشبابيك الإسلامية.

#### 9- صعوبات الدراسة:

من بين صعوبات البحث:

- قلة المراجع المتخصصة بالبنوك الإسلامية لاسيما في الجزائر خاصة بالوكالات والشبابيك المدروسة؛
- قلة التعاملات بالصيغ الإسلامية في المجال العقاري حيث يتوجه أغلب طالبي التمويل إلى هذه الصيغ لاقتناء خدمات ومنقولات سواء كانت سلعا استهلاكية أو سيارات.
- التحفظ الكبير من قبل مسؤولي البنوك والشبابيك الإسلامية في تقديم الاحصائيات والأرقام الميزانية بداعي المنافسة.

#### 10- هيكلية الدراسة:

من أجل الإلمام بالموضوع تم تقسيم الدراسة إلى ثلاثة فصول، سنتناول في الفصل الأول الإطار المفاهيمي لكل من البنوك والشبابيك الإسلامية، حيث تم التطرق في المبحث الأول إلى ماهية المصارف الإسلامية، تعريفها نشأتها، أسسها، خصائصها وأهدافها والفرق بينها وبين المصارف التقليدية، أما في المبحث الثاني فتناول الشبابيك الإسلامية تعريفها، نشأتها، الدوافع والأسباب التي أدت إلى نشوئها وحكمها في المصارف التقليدية.

أما في الفصل الثاني تم التطرق إلى الصيغ الإسلامية المستخدمة في مجال التمويل العقاري، حيث يتناول المبحث الأول الإطار النظري للتمويل العقاري ماهيته وخطواته، إتفاقيات التمويل العقاري وأطرافه. أما المبحث الثاني فتناول صيغ التمويل الإسلامي الملائمة في القطاع العقاري، حيث تم التطرق إلى المشاركة المنتهية بالتمليك، المرابحة للأمر بالشراء، الإجارة المنتهية بالتمليك والإستصناع. أما الجانب التطبيقي لهذه الدراسة فقد خصص له فصل مستقل، تطرق في المبحث الأول إلى البنوك والشبابيك الإسلامية محل الدراسة وذلك من خلال التعرف بالبنوك الإسلامية العاملة بالسوق المصرفي الجزائري المتمثلة بنك البركة الجزائري ومصرف السلام الجزائر.

أما المبحث الثاني فقد خصص للشبابيك الإسلامية محل الدراسة (BNA-CNEP BANQUE)، ليختتم الفصل بالمبحث الثالث الذي تناول تطور حجم التمويل العقاري في البنوك والشبابيك الإسلامية المدروسة للفترة الممتدة من سنة 2016 الى غاية 2022 بالنسبة للبنوك الإسلامية ومن 2020 الى 2022 بالنسبة للشبابيك الإسلامية، ونختم بحثنا بخاتمة تضم أهم النتائج التي تم الوصول إليها من خلال الفصول السابقة وكذا بعض التوصيات.

# الفصل الأول

## الإطار المفاهيمي للمصارف

## والشبابيك الإسلامية

تمهيد:

البنوك والشبابيك الإسلامية هي مفاهيم مالية ترتبط بالممارسات المصرفية والمالية التي تستند إلى الشريعة الإسلامية، إذ تعتبر جزء من النظام المالي الإسلامي الذي يعتمد على المبادئ والقواعد الشرعية الإسلامية ويهدف إلى توفير خدمات مالية تتوافق معها.

تأسست البنوك والشبابيك الإسلامية كنماذج بديلة للمؤسسات والبنوك التقليدية، تتميز هذه المؤسسات بأنها تتبع مبادئ لاسيما مشاركة الأرباح والخسائر وتجنب الفوائد والربا، وتحفظ العدالة والشفافية في تعاملاتها المالية.

تعد المصارف والشبابيك الإسلامية مؤسسات مالية تقدم مجموعة واسعة من الخدمات المصرفية والمالية، مثل التمويل العقاري والتمويل الشخصي، وحسابات التوفير والاستثمار والتأمين وخدمات الشركات والأعمال العقارية.

وما سنتطرق إليه في هذا الفصل هو الإطار المفاهيمي للمصارف والشبابيك الإسلامية، حيث سنتعرض في المبحث الأول إلى ماهية المصارف الإسلامية، أسسها وخصائصها بالإضافة إلى الأهداف التي أنشئت من أجلها، أما في المبحث الثاني فسننتقل إلى الشبابيك الإسلامية من حيث نشأتها والدوافع والأسباب التي أدت إلى ظهورها بالإضافة إلى حكمها.

## المبحث الأول: البنوك الإسلامية:

سنحاول من خلال هذا المبحث تقديم مفهوم شامل حول البنوك الإسلامية، من خلال تقديم تعريفها، نشأتها وكذا أسسها وخصائصها وأهدافها، كما سنتطرق إلى أهم أوجه الاختلاف والتشابه بين البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية،

## المطلب الأول: تعريف ونشأة البنوك الإسلامية:

### 1- تعريف البنوك:

لا يوجد تعريف متفق عليه للبنوك خاصة وأن هذا المصطلح ينطبق على المؤسسات التي تمارس مهمة الصيرفة أو الصرافة أي تحويل النقود بعضها إلى البعض الآخر<sup>1</sup>.

### 1-1 تعريف البنك لغة:

يعزى لفظ البنك أساسا إلى كلمة إيطالية تعني الطاولة، حيث كان الصيارفة يجلسون بالموائد والأسواق للإتجار بالنقود وأمامهم مناضد عليها نقود تسمى Banco ومع تبلور العمل المصرفي ظهرت كلمة Bank الإنجليزية ويقابلها بالعربية المصرف، وهو في الفقه مأخوذ من الصرف، وهو المكان الذي يتم فيه صرف النقود أي تبديلها بعضها ببعض، والصرف لغة يعني تغيير الشيء من حالة إلى حالة أو إبداله بغيره وهو بيع النقد بالنقد.

1 فليح حسن خلف، البنوك الإسلامية، عالم الكتب الحديث للنشر والتوزيع الأردن، 2006، ص 53.

ولعل استخدام كلمة بنك أشمل من كلمة مصرف لأن البنك يقوم بأكثر من عمليات الصرافة و التي لا تشكل جزءا كبيرا من طبيعته المصرفية المعاصرة<sup>1</sup>.

## 2-1 تعريف البنك اصطلاحا:

### البنك:

هو عبارة عن منشأة عملياتها الرئيسية على تجميع النقود الفائضة عن حاجة الجمهور أو منشأة الأعمال أو الدولة، لغرض إقراضها للأخرين وفق أسس معينة أو استثمارها في أوراق مالية محددة. وتعرف أيضا بأنه "مؤسسة مالية تتاجر بالنقود ولها غرض رئيسي هو العمل كوسيط بين رؤوس الأموال وتسعى للبحث عن مجالات الاستثمار<sup>2</sup>.

كما تعرف البنوك على أنها الشخصية الثانية من الجانب السلوكي للنظرية النقدية بعد البنك المركزي ومن خلال هذه الشخصية يمكن تعريف البنك على أنها مشروعات مصرفية من الدرجة الثانية موضوعها النقود والعمليات التي تدور حول النقود بوظائفها فهي تعتبر:

- وسيط للمبادلة.

- أداة للدفع.

- مخزن للقيمة و مقياس لها<sup>3</sup>.

## 2- تعريف البنوك الإسلامية

لا يوجد تعريف محدد للمصارف الإسلامية متفق عليه، بل توجد عدة تعاريف لها وهذه التعاريف تشير إلى مضامين أساسية تكاد تكون متقاربة إن لم تتضمن معظمها ذات المضامين الأساسية، والتي منها:

- على أنها مؤسسة مصرفية لا تتعامل بالفائدة (الربا) أخذ أو إعطاء وتلتزم في نواحي نشاطها ومعاملاتها المختلفة بقواعد الشريعة الإسلامية.

- أنها مؤسسات مالية ومصرفية تقوم على أساس تجنب الربا أخذًا وعطاءً في جميع الحالات والأعمال التي تؤديها.

- أنها مؤسسات مالية مصرفية غايتها تجميع الأموال وتوظيفها بما يتفق مع الشريعة الإسلامية و بما يخدم الفرد و المجتمع<sup>4</sup>.

1 محمد محمود العجلوني، البنوك الإسلامية، أحكامها، مبادئها، تطبيقاتها المصرفية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، الأردن، 2012، ص 109-110.

2 سعدودي مريم، ركيبي سهيلة، دور البنوك الإسلامية في دعم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة. دراسة حالة: بنك البركة فرع تيزي وزو (2017-1990)، مذكرة لإستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم السياسية - تخصص سياسات عامة وإدارة محلية، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم السياسية والعلاقات الدولية، (2018-2017) ص 38

3 سعيد سي عمارة، مفاهيم في البنوك والقروض البنكية، الأمل للطباعة والنشر تيزي وزو، الجزائر، 2019، ص 12-13.

4 فليح حسن خلف، مرجع سبق ذكره، ص 92.

- عرفتها اتفاقية إنشاء الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية بأنها:

"تلك البنوك و المؤسسات المالية التي ينص قانون إنشائها ونظامها الأساسي صراحة على الالتزام بمبادئ الشريعة وعلى عدم التعامل بالفائدة أخذاً أو عطاءً، ولا شك أن هذه التعاريف ناقصة ولا تعكس خصائص وأهداف النظام المصرفي الإسلامي، ذلك أن هناك بنوك لا تتعامل بالربا مثل البنوك الزراعية في الهند حالياً و البنوك التعاونية في ألمانيا في الثلاثينات من القرن الماضي، ولكنها ليست بنوك إسلامية، لذلك يجب أن يعكس تعريف البنوك الإسلامية أكثر من مجرد التعامل بالمباح وعدم التعامل بالربا وإنما أيضاً تطبيق الإسلام بجميع أوامره ونواحيه وتحقيق أهدافه في مجالات عملها كافة.

من خلال ما سبق يمكن تعريف البنك الإسلامي على أنه : "مؤسسة مالية نقدية تقوم بالأعمال والخدمات المالية و المصرفية و جذب الموارد النقدية و توظيفها توظيفاً فعالاً يكفل نموها و تحقيق أقصى عائد منها، و بما يحقق أهداف التنمية الاقتصادية و الاجتماعية في إطار أحكام الشريعة الإسلامية السمحة"<sup>1</sup>.

### 3- نشأة البنوك الإسلامية وتطورها

لم تعرف الدول الإسلامية النشاط البنكي في شكله الحديث إلا في نهاية القرن التاسع عشر وبداية القرن العشرين، لكن هذا لا ينف معرفتها للأعمال المصرفية أو بعضها منها و تطبيقها لعدة صيغ و معاملات مصرفية ففي القرون التي سبقت ظهور الإسلام كانت المسالك التمويلية و خاصة في شبه الجزيرة العربية تعتمد على المرابين و المقرضين بالرهن أما في المرحلة التي زامنت صدر الإسلام عرفت الأعمال المصرفية و مورست كأشطة فردية قبل نشأة بيت المال و اتخذت الأعمال المصرفية أشكالاً عدة في مجال إيداع الأموال بين الأفراد على أساس الثقة و أمانة الأشخاص، و استثمار الأموال على أساس صيغتي المشاركة أو المضاربة و قد مرت نشأة البنوك الإسلامية بعدة مراحل نذكر منها :

#### 3-1- مرحلة دخول البنوك التقليدية في العالم الإسلامي: (1850-1940):

تميزت هذه المرحلة بتأخر ظهور البنوك التقليدية في البلدان الإسلامية إلى أواخر القرن التاسع عشر والنصف الأول من القرن العشرين الميلادي، متزامناً مع الحملة الاستعمارية التي واجهها العالم الإسلامي في تلك الفترة، و أمام ما حققته هذه البنوك من فوائد بطرق غير مشروعة و إستغلالية بعدما إستفحلت في الدول الإسلامية، و نظراً للسلبات العديدة التي تعتري هذا النظام، على رأسها التعامل بالفوائد الربوية و المجحفة في حق المتعاملين المسلمين، تعالت أصوات الكثيرين من العلماء و الفقهاء لإنشاء بنوك تتماشى و الطبيعة العقائدية للدول الإسلامية ترعي في معاملاتها و أهدافها الضوابط الشرعية.

1 محمد محمود العجلوني، مرجع سبق ذكره، ص 110.

### 2-3- المرحلة التمهيديّة لظهور البنوك الإسلامية (1940-1970):

بدأت المؤسسات المصرفية الإسلامية برؤوس أموال متواضعة مما جعلها في الغالب غير معروفة، والتي جاءت بعد محاولات سبقها إنشاء صناديق إدخار بعيدة عن الفائدة في ماليزيا عام 1940 وباكستان عام 1960 وبنوك الإدخار المحلية في مصر سنة 1963.

### 3-3- مرحلة تأسيس البنوك الإسلامية (1970-1980)

تميزت هذه الفترة بتأسيس أول بنك إسلامي بشكله الرسمي سنة 1971م في مصر وهو بنك ناصر الاجتماعي والذي نص قانون إنشائه على عدم التعامل بالربا أخذاً أو عطاءً، غير أن البداية الحقيقية للعمل المصرفي الإسلامي بصورة المصرف المتكامل (التجاري) تمثلت في إنشاء بنك دبي الإسلامي عام 1975م وبعده تم إنشاء بيت التمويل الكويتي وبنك فيصل الإسلامي المصري وبنك فيصل الإسلامي السوداني في عام 1977م.

### 4-3- مرحلة توسع نشاط البنوك الإسلامية (1980-1990):

تميزت هذه العشرية بمجموعات عالمية إسلامية منظمة تتكون من عدد من البنوك الإسلامية ومن شركات الاستثمار المنتشرة عبر دول العالم، كما تميزت بالمحاولات الرائدة لأسلمة النظام المصرفي في بعض الدول الإسلامية مثل السودان وباكستان وإيران حيث أصبحت جميع الوحدات المصرفية لديها تعمل وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية ولا تتعامل بالفائدة أخذاً وعطاءً.

كما استمرت تأسيس البنوك والمؤسسات المالية حيث بلغ عدد البنوك الإسلامية سنة 1980 خمسة وعشرين مصرفاً إسلامياً وقد أصبح هناك ما يزيد عن سبعين مصرفاً في نهاية عقد الثمانينات.

ويمكن تمثيل قطاع البنوك الإسلامية في العالم من سنة 2016 إلى غاية 2021 في الجدول التالي:

الجدول رقم (01): يمثل تطور قطاع البنوك الإسلامية في العالم من سنة 2016 إلى غاية 2021:

السنوات	عدد المصارف و المؤسسات المالية
2016	120
2017	120
2018	125
2019	130
2020	130
2021	130

المصدر: من إعداد الطالب إعتقاداً على تقارير النشاط الخاصة بالمجلس العام

للبنوك والمؤسسات المالية العالمية.

[https://www.cibafi.org/CIBAFI Activities Report 18/04/2023](https://www.cibafi.org/CIBAFI_Activities_Report_18/04/2023), 10 :07

يمكن القول أن تأسيس البنوك الإسلامية كان متزامنا مع الفوائض المالية التي حققتها الدول الإسلامية المنتجة والمصدرة للنفط والمستفيدة من إرتفاع أسعاره خلال عقد السبعينات من الألفية الماضية، وأيضا الرغبة الملحة للشعوب الإسلامية لإيجاد قنوات جديدة لتوظيف الأموال دون اللجوء إلى الطرق المنافية لأحكام الشريعة الإسلامية خاصة فكرة الفوائد الربوية.

### المطلب الثاني: أسس وخصائص البنوك الإسلامية

تعتمد البنوك الإسلامية في معاملاتها على مجموعة من الأسس والخصائص التي تميزها عن غيرها من البنوك التقليدية، فهذه الأسس تعتبر من الركائز الأساسية التي تقوم عليها هذه البنوك ولهذا سنتطرق في هذا المطلب إلى تحديد الأسس والخصائص التي تقوم عليها البنوك الإسلامية<sup>1</sup>.

#### 1- أسس المعاملات المالية للبنوك الإسلامية

تعتمد البنوك الإسلامية عند قيامها بنشاطها على عدة أسس مستنبطة من الشريعة الإسلامية، ومن هذه الأسس:

- أن المال هو مال الله تعالى وما للإنسان إلا خليفة فيما عهد إليه من ثروة أو إيراد.
- الإنسان مكلف ومأمور بأن ينفق مما هو مستخلف فيه من مال بالإضافة إلى تحريم الربا (الفائدة) والإلتزام بقاعدة الغنم بالغرم والخراج بالضمان ولا ضرر ولا ضرار.

#### 1-1 المال هو مال الله:

المال في الواقع هو مال الله تعالى، وهو أنشئه وخلقه وهو واهبه ورازقه، وقد نبه القرآن على هذه الحقيقة الأصيلة إما بإضافة المال إلى مالكة الحقيقي وهو الله سبحانه لقوله تعالى: "يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنْفِقُوا مِمَّا رَزَقْنَاكُمْ مِّن قَبْلِ أَنْ يَأْتِيَكُمْ يَوْمٌ لَا بَيْعَ فِيهِ وَلَا خُلَّةٌ وَلَا شَفَاعَةٌ وَالْكَافِرُونَ هُمُ الظَّالِمُونَ" سورة البقرة الآية 254، وإما بيان وضع الإنسان في المال وهو وضع الوكيل أو المستخلفة أو أمين الخزانة كما في قوله تعالى: "آمِنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفِقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلِفِينَ فِيهِ فَالَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَأَنْفَقُوا لَهُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ" سورة الحديد الآية 07، ويعد المال وسيلة لتحقيق الغايات والأهداف وليس هدفا بحد ذاته<sup>2</sup>.

1 سعدودي مريم، ركيبي سوهيلة، مرجع سبق ذكره، ص 45.

2 أمنة خلع، دور الصناعة المصرفية الإسلامية في تعزيز الشمول المالي في الدول العربية بالإشارة إلى حالة الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه شعبة العلوم المالية والمحاسبية، تخصص: مالية وتأمينات، جامعة حسنية بن بوعلي، الشلف، 2022، ص 59.



## 2-1 تحريم الربا (الفائدة):

الربا محرم في كل الشرائع السماوية، وهو واضح بالتحديد فيما بقي من نصوص الكتب السابقة ولم يحرف، أما في القرآن فقد حرم الربا في عدة آيات نذكر منها قوله تعالى: "يَمْحَقُ اللَّهُ الرِّبَا وَيُزِيلُ الصَّدَقَاتِ وَاللَّهُ لَا يُحِبُّ كُلَّ كَفَّارٍ أَثِيمٍ" سورة البقرة، الآية 276.

## 3-1 الالتزام بقاعدة الغنم بالغرم والخراج بالضمآن:

## - الغنم بالغرم:

استنادا على قاعدة المشاركة في عقود الشريعة الإسلامية تكون الحقوق المستفاد في مقابل الواجبات المستحقة، فيكون توزيع الربح والخسارة فيها على أساس القاعدة الفقهية القائلة: الربح على ما شرط أو الوضعية، أي الخسارة على قدر المالين "فيكون الربح متساويا أو متفاوتا بمعنى يجوز أن يتفاضل الشريكان في الربح بسبب التفاوت بينهما في الخدمة أو الخبرة أو المهارة أو العمل، وأن الخسارة فهي على قدر رأس المال باتفاق المذاهب<sup>1</sup>.

## - الخراج بالضمآن:

يعني الحق في العوائد مبرر بتحمل مخاطر الربح والخسارة، ففي المضاربة على سبيل المثال يستحق مقدم رأس المال حصة من الأرباح باعتباره يتحمل خطر خسارة بعض أو كل رأس ماله، وبالمثل يستحق المضارب الأرباح لكونه يتحمل أيضا الخسارة المتمثلة لجهد<sup>2</sup>.  
تعتبر القاعدتين السابقتين أساس قيام المعاملات المالية في الاقتصاد الإسلامي لأن الأموال هي الأساس في أي عملية، إذ لا يمكن أن تحقق المصارف الإسلامية الأرباح بدون المخاطرة<sup>3</sup>.

## 4-1 لا ضرر ولا ضرار:

تقوم هذه القاعدة على أساس تجنب إلحاق الضرر بالغير في المعاملات، ويعني الجزء الأول من الحديث "لا ضرر" أنه لا يمكن إلحاق مفسدة بالغير ابتداء، ويعني الجزء الأخير من الحديث "ولا ضرار" وجوب تجنب الضرر وهو مقابلة الضرر بالضرر أو إلحاق الضرر بالغير على وجه الجزاء المشروع، وينفي مقابلة الضرر بالضرر الثأر لمجرد الانتقام لأنها تزيد الضرر وتوسع دائرته.

وجاء ربط هذه القاعدة بالمعاملات المالية في الإسلام بالنظر إلى أن أساس قيام المعاملات المالية في الإسلام "التراضي وتبادل المنافع بين المتعاملين، فلا ضرر على أحد على حساب الآخر فالكل مستفيد، قال الله تعالى: " يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا" سورة النساء الآية 29.

1 أمانة خليج، مرجع سبق ذكره، ص 33.

2 نفسه، ص 33.

3 سعدون مريم، ركيبي سوهيلة، مرجع سبق ذكره، ص 46.

## 5-1 الهندسة المالية:

تعد الهندسة المالية من أهم مجالات الإبداع والابتكار الذي تحتاج إليه المؤسسات المالية المصرفية لتلبية الاحتياجات التمويلية، والاستمرارية المتجددة والمزايدة للعملاء، وبعد الأزمة المالية الأخيرة أصبح الاهتمام منصبا على إيجاد البديل الإسلامي لها، والقائم على أسس الشريعة الإسلامية حيث تستند مشروعية الابتكار المالي في الإسلام، على السنة النبوية الشريفة، من خلال حديث النبوي الشريف: عن أبي هريرة قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "من سن في الإسلام سنة حسنة فله أجرها وأجر من عمل بها إلى يوم القيامة، لا ينقص ذلك أجروهم شيئا، ومن سن سنة سيئة فعليه وزرها ووزر من عمل بها إلى يوم القيامة لا ينقص في ذلك في أوزارهم شيئا"<sup>1</sup>، وتتيح الهندسة المالية الإسلامية للصناعة المصرفية الإسلامية الفرصة لابتكار وتطوير منتجات مالية قادرة على منافسة المنتجات المالية التقليدية.

ومن أجل تطوير المنتجات المالية الإسلامية تعتمد الهندسة المالية على منهجين هما:

- منهج المحاكاة: يعتمد هذا الأسلوب على تقليد المنتجات المالية التقليدية وإدراج بعض الضوابط الشرعية عليه، حيث تكون نتائجه محددة مسبقا ويؤدي إلى الأثار نفسها التي يؤدي إليها ذلك المنتج.
- منهج الأصالة والابتكار: ويعني البحث عن الاحتياجات الفعلية للعملاء، والعمل على تصميم المنتجات المناسبة لها شرط أن تكون متوافقة مع مبادئ الشرع الإسلامي<sup>2</sup>.

## 2- خصائص البنوك الإسلامية:

إستنادا إلى المفاهيم الخاصة بالبنوك الإسلامية، تتمتع هذه الأخيرة بمجموعة من الخصائص تميزها عن غيرها من البنوك التقليدية ومن أهم هذه الخصائص نذكر ما يلي:

- عدم التعامل بالربا أخذا وعطاء، أي أنها لا يمكن أن تعطي فائدة مقابل الموارد التي تحصل عليها من المتعاملين معها، أي أصحاب الحسابات لديها وبكافة أشكالها، كما أنها لا يمكن أن تأخذ فائدة من المتعاملين معها عند استخدامها للموارد لديها، أي عند توفير الموارد التمويلية لهم<sup>3</sup>، فالربا محرم وكذا كل المعاملات الربوية لقوله تعالى: " الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَبِهْ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ" سورة البقرة الآية ؛
- الإلتزام التام بقاعدة الحلال والحرام عند قيامها بأعمالها ونشاطاتها، أي أن المصارف الإسلامية ينبغي عليها تجنب المال الحرام عند حصولها على الموارد وتجميعها لديها، إذ يجب أن تقتصر في تجميع الموارد

1: صحيح مسلم، رقم 1896

2 أمانة خلع، مرجع سبق ذكره، ص 37.

3 فليح حسن خلف، مرجع سبق ذكره، ص 93.

- على المال الحلال فقط، وأن استخدام الأموال التي تتوفر لديها في الإستخدامات التي هي حلال في الشريعة الإسلامية وتجنب أي استخدام فيما هو حرام، أو يقود إلى حرام<sup>1</sup>.
- إن البنوك الإسلامية تبذل أقصى إهتمامها وجدها من أجل تجميع وتعبئة أقصى قدر من الإدخارات غير المستخدمة أي المكتنزة (المجمدة) إستنادا إلى الشريعة الإسلامية التي تحرم الاكتناز وتجاربه لأنه يتضمن عدم الانتفاع من الموارد التي يتم إكتنازها سواء لصاحبها أو للمجتمع.
- لذلك فإن المصارف الإسلامية تركز على تجميع الموارد من أجل تأمين الانتفاع الاقتصادي، وبما يحقق عائدا لأصحابها وللمجتمع والإقتصاد ككل عند تجميعها واستخدامها في تمويل النشاطات الاقتصادية.
- إن المصارف الإسلامية تتجه في جدها نحو توفير التمويل اللازم للنشاطات الأكثر نفعا والأكثر أهمية للفرد من ناحية، و للمجتمع من ناحية ثانية، وبالتالي فإن هذا يتضمن قيامها في إطار ذلك العمل على تنمية النشاطات والقطاعات الاقتصادية وتطورها سواء كانت زراعية، صناعية، أو تجارية أو غيرها وبالشكل الذي يقود إلى تطوير الإقتصاد وبتنميته، و من ثم فإنها تمارس مهمة المصارف الاختصاصية والتجارية معا<sup>2</sup>.
- السعي وراء تحقيق التكافل الاجتماعي، حيث تسعى المصارف الإسلامية إلى تحقيق التكافل الاجتماعي وذلك من خلال تقديم خدمات عديدة للمواطنين، كتقديم القروض الحسنة<sup>3</sup>.
- إن الربح لا يعتبر الهدف الأساسي الوحيد الذي تسعى المصارف الإسلامية لتحقيقه من أعمالها ونشاطاتها رغم أنه يبقى هدفا أساسيا لها باعتبارها مؤسسات اقتصادية، إلا أن الأهداف الأساسية الأخرى، المتمثلة في العمل على تطوير الإقتصاد وتنميته وخدمة المجتمع<sup>4</sup>، وربط التنمية الاقتصادية بالتنمية الاجتماعية وذلك من خلال تقديم إعانات ومساعدات للمحتاجين ما يؤدي إلى الرفع من مردودية الإنتاج، كما تساهم في التقليل من ظاهرة البطالة التي أصبحت تثقل كاهل الدولة.
- إن كل ما سبق من خصائص ترتبط بالسمة الأساسية للبنوك هذه والتي تمثل بأنها بنوك إسلامية وما يعنيه هذا من التزامها الصارم والشديد وتمسكها بقواعد الشريعة الإسلامية ومقاصدها في كل عملياتها ونشاطاتها<sup>5</sup>.
- الشيء الذي يستلزم خضوع البنوك الإسلامية للرقابة الشرعية من خلال هيئات المراقبة والتفتيش التي تقوم بمراقبة كل العمليات التي تقوم بها هذه المصارف تخوفا من اعتماد مبادئ غير إسلامية والشروع في المعاملات الربوية<sup>6</sup>.

1 فليح حسن خلف، مرجع سبق ذكره، ص 94.

2 نفسه، ص 95.

3 سعدودي مريم وركيبي سوهيلة: مرجع سبق ذكره، ص 47.

4 فليح حسن خلف: مرجع سبق ذكره، ص 96.

5 نفسه، ص 96.

6 سعدودي مريم وركيبي سوهيلة، ص 48.

### المطلب الثالث: أهداف البنوك الإسلامية:

في الوقت الذي يركز فيه البنك التقليدي على تنمية ثورة الملاك فإن البنك الإسلامي يسعى إلى تنمية ثورة كل من الملاك والمودعين معا في إطار عدم التعامل بالفائدة، إلى جانب سعيه إلى تحقيق مجموعة من الأهداف والتي يمكن تصنيفها إلى ثلاث مجموعات رئيسية والمتمثلة في:

#### 1- الأهداف الشرعية:

نبداً بالتصوير العام لهذه الأهداف وهو الالتزام بمقاصد الشريعة الإسلامية واستخدام وسائل في العمل تتلائم معها بهدف تحقيق نقلة حضارية، اقتصادية، مالية، اجتماعية، وسلوكية من منظور إسلامي، مما يحقق التنمية وفقا للمقاصد والمعايير الشرعية، ونورد الأهداف الشرعية للبنوك الإسلامية في الآتي:

- تقديم البديل الإسلامي بكافة المعاملات المصرفية لرفع الحرج عن المسلمين، وهذا من خلال تطوير الأدوات المصرفية القائمة وإستحداث أدوات جديدة بغية تلبية حاجيات وأذواق أكبر عدد ممكن من المتعاملين والتي يفترض أن تتوافق مع متطلبات العصر<sup>1</sup>.
- تنمية القيم العقائدية والأخلاقية في المعاملات وتثبيتها لدى البنوك الإسلامية والمتعاملين معها، وهذا ما تفتقر إليه النظم الوضعية الرأسمالية، بإعتبارها النظام السائد التي تسعى إلى تحقيق الربح بشتى الطرق والوسائل حتى وإن كانت منافية للأخلاق ودون مراعاة للمثل الإنسانية التي منحها القيم العقائدية.
- نشر الوعي المصرفي الإسلامي وتطوير ثقة المواطنين في النظام الاقتصادي الإسلامي بإعتباره النظام الأمثل للتنمية الاقتصادية والتقدم للدول والشعوب<sup>2</sup>.

#### 2- الأهداف الاجتماعية

تتمثل الأهداف الاجتماعية في تحقيق التنمية الشاملة في المجتمعات التي تعمل في محيطها عن طريق توظيف البنوك الإسلامية لمواردها بالشكل الذي يحدث الموازنة بين تحقيق الربح الاقتصادي والربح الاجتماعي من خلال مراعاتها لجانبين أساسيين وهما:

- الدقة في إختيار المشاريع والاستثمارات التي سيقوم البنك بتمويلها والتأكد من قدرتها على سداد التمويل وتحققها لعائد مناسب، ومن ثم عدم ضياع أموال المودعين.
- أن يحقق توظيف الموارد من طرف البنوك الإسلامية فرصا لرفع مستوى العمالة والدخول من المشروعات الممولة، أضف إلى ذلك أن البنوك الإسلامية تقوم بجمع الزكاة والصدقات في حسابات

1 بن ابراهيم الغالي، أبعاد القرار التمويلي والاستثماري في البنوك الإسلامية، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، الطبعة الأولى، 2012، ص 27.

2 نفسه، ص 27.

خاصة لديها وتعمل على توزيعها على صناديق الزكاة والجمعيات الخيرية، وأيضا تقديم قروض بلا فوائد وتشجيع الأنشطة ذات النفع العام.

### 3- الأهداف الاستثمارية

تستند الأهداف الاستثمارية للبنوك الإسلامية على دعامين أساسيين أولهما تقوم على جذب أموال المواطنين عن طريق نشر الوعي الإدخاري وترشيد السلوك الإنفاقي بين أفراد المجتمع بهدف تعبئة الموارد الفائضة ورؤوس الأموال العاطلة وإستقطابها، أما الثانية فتتجسد في توظيف هذه الموارد المدخرة بطريقة فعالة في المجالات الاقتصادية والتي من شأنها تعظيم الربح ورفع الإنتاجية بالشكل الذي يسهم بناء قاعدة اقتصادية صلبة.

ويتم توظيف الموارد المالية في البنوك الإسلامية إما بطريقة مباشرة من خلال توظيف الأموال بنفسه في مشروعات يراها مربحة وإما بطريقة غير مباشرة من خلال المساهمة في رأس مال مشروع إنتاجي بما يخول له أن يكون شريكا في ملكيته وفي إدارته والإشراف عليه، وشريكا كذلك فيما ينتج عنه من ربح أو خسارة بالنسب التي يتفق عليها الشركاء، ومن هنا تتحدد الأهداف الاستثمارية للبنوك الإسلامية في الجوانب التالية:

- السعي لإيجاد المناخ المناسب لجذب رؤوس الأموال من أجل وضع حد لمشكلة نقص حجم المدخرات وصغر حجم التراكم الرأسمالي بغية توفير الموارد اللازمة لتحقيق التنمية.
- تحقيق مستوى مرتفع من التوظيف لعوامل الإنتاج المتوفرة في المجتمع لمحاولة القضاء على البطالة وكذلك القضاء على كافة صور سوء الاستخدام لهذه العوامل<sup>1</sup>.
- تنمية الموارد البشرية حيث تعتبر الموارد البشرية العنصر الأساسي في عملية تحقيق الأرباح، وحتى يحقق البنك الإسلامية ذلك لا بد من توفر العنصر البشري القادر على استثمار هذه الأموال<sup>2</sup>، ويجب أن تتوفر عند العنصر البشري الكفاءة الفنية والشرعية كما يجب أن يتمتع بالمهارات والخبرة المصرفية.
- الانتشار جغرافيا: تسعى البنوك الإسلامية إلى توسيع نطاق حدودها محليا ودوليا، وذلك من أجل استقطاب الأموال وتوظيفها في مختلف المشاريع الاقتصادية، وتحقيق معدل نمو تحافظ به على بقاءها واستمرار نشاطها<sup>3</sup>.

### 4- أهداف إبتكارية

تعرف البنوك الإسلامية منافسة قوية في السوق المصرفية بينها وبين المصارف التقليدية، هذه الأخيرة تسعى إلى تقديم تسهيلات وتحسين مستوى أداء الخدمات من أجل جذب المستثمرين وأصحاب النفوذ الأموال إليها، ولأجل ذلك لا بد للبنوك الإسلامية من مواكبة التطورات المصرفية وذلك وفق ما يلي:

1 بن ابراهيم الغالي، مرجع سبق ذكره، ص 30.

2 كمال مطهري، دراسة مقارنة بين البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص مالية دولية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة وهران، 2011-2012.

3 سعدودي مريم وركيبي سوهيلة، مرجع سبق ذكره، ص 50.

## 4-1- ابتكار صيغ التمويل:

وذلك من خلال إحداث تغييرات في إستراتيجية عملها وتسييرها وإيجاد بدائل وصيغ إستثمارية جديدة شريطة ألا تتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية.

## 4-2- ابتكار وتطوير الخدمات المصرفية:

على البنك الإسلامي أن يعمل على ابتكار خدماته البنكية وذلك من أجل مواكبة العصرنة التي تعرفها البنوك التقليدية<sup>1</sup>.

## المطلب الرابع: الفرق بين البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية:

## 1- أوجه الاختلاف

إن طبيعة العمل المتبعة في كلا النظامين التقليدي والإسلامي تفرض وجود أوجه اختلاف وافتراق بينهما وتبرز أهم أوجه الاختلاف وذلك على النحو التالي:

- أن البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية تختلفان في عدة جوانب، فالبنوك التقليدية تعتبر مؤسسات مالية تتعامل في النقود والائتمان النقدي، وتعتمد على الفوائد الربوية كأساس للتمويل. بينما البنوك الإسلامية تأخذ أصلاً شرعياً لتطهير العمل المصرفي من الفوائد الربوية وتعتمد على مبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية في تقديم خدماتها المصرفية.

- فيما يتعلق بالدور فالبنوك التقليدية تعمل كوسيط مالي بين المدخرين والمستثمرين، بينما البنوك الإسلامية تمارس المهنة المصرفية والوساطة المالية بأدوات وأساليب مختلفة، وتكون فيها بائعاً ومشترياً وشريكاً.

- أما فيما يتعلق بالتمويل فالبنوك التقليدية يعتمد أساسها على القروض بفائدة، بينما البنوك الإسلامية تعتمد أساس تمويلها على المشاركة وتقاسم الأرباح والخسائر وفقاً لمبدأ الربح والخسارة.

- تختلف أيضاً الموارد المالية لكل نوع من البنوك، فالبنوك التقليدية تعتمد على الودائع والقروض بفائدة كمصدر رئيسي للأموال، في حين أن البنوك الإسلامية لا تقترض أو تقترض بفائدة، وتعتمد على حسابات الاستثمار وأليات المضاربة والمشاركة كمصادر للأموال.

لذا يمكن القول أن البنوك التقليدية تتميز بالتركيز على الفوائد الربوية وتحقيق أقصى ربح ممكن، في حين أن البنوك الإسلامية تعتمد على المبادئ الشرعية وتسعى لتقديم خدمات مالية متوافقة مع الشرعية الإسلامية وتحقيق التنمية الاقتصادية بشكل عادل ومستدام (أنظر الملحق رقم 03).

1 سعدودي مريم، ركيبي سوهيلة، مرجع سبق ذكره، ص 51.

## 2- أوجه التشابه بين البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية

- إن أوجه الاختلاف السابق ذكرها لا تنفي وجود أوجه للتشابه بين البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية ويتمثل هذا التشابه في الوجوه التالية:
- تتفق البنوك الإسلامية مع البنوك التقليدية من حيث الاسم فكلاهما بنوك؛
  - تتفق البنوك الإسلامية مع البنوك التقليدية من حيث الوظيفة، إذ أن كلا منهما يعمل كوسيط مالي بين المدخرين والمستثمرين؛
  - كلاهما مؤسسة مالية تهدف إلى تحقيق الربح؛
  - كلاهما يقدم خدمات مصرفية للعملاء، كالصرافة والحوالات والحسابات الجارية وتحويل الأموال وتحصيل الديون بالإئابة عن الدائن وتأجير الخزائن الحديدية وإصدار الشيكات وعمليات الإكتتاب بالأسهم دون السندات؛
  - كلاهما يتبع المعايير المهنية والأعراف المصرفية والقوانين السائدة فيما لا يتعارض مع الأسس القائم عليها مثل الإحتفاظ بالسيولة وغيرها<sup>1</sup>.
  - تتفق البنوك الإسلامية مع البنوك التقليدية في الودائع الجارية المبنية على أساس القروض بدون فائدة، حيث يتعهد البنك بردها دون زيادة أو نقصان، مع ما يرافق هذه السلعة من خدمات كإصدار الشيكات واستخدام آلات السحب النقدي وإصدار بطاقات الإئتمان.
  - تخضع البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية إلى رقابة البنك المركزي على حد سواء.

## المبحث الثاني: الشبابيك الإسلامية

إن التطور الكبير الذي شهدته الصيرفة الإسلامية خلال العقد الماضي إضافة إلى النظرة الإيجابية لهذه الصيرفة بعد الأزمة المالية العالمية بإعتبارها تركزت على المبادئ الأخلاقية والشفافية والمنفعة المتبادلة في عملياتها، سارعت الكثير من البنوك التقليدية في الدول الإسلامية والغربية إلى ممارسة الصيرفة الإسلامية، فمنها من أنشأ فروعاً إسلامية متخصصة، ومنها من كان قد عقد العزم على تحويل فروعته تدريجياً إلى فروع إسلامية، ومنها من إختار تحويل الأنشطة تدريجياً بدلا من تحويل الفروع، ومنها من إفتتح نوافذ إسلامية في فروعها كلها أو بعضها ومنها من كان يقوم ببيع منتجاته الإسلامية جنباً إلى جنب مع منتجاته التقليدية<sup>2</sup>.

إلا أن التجارب في مجال الصيرفة الإسلامية أكدت على نجاح تحول النوافذ الإسلامية إلى بنوك مستقلة على الرغم من التحديات التي تواجهها هذه النوافذ من حيث تواضع رؤوس أموالها مقارنة مع البنوك التقليدية

<sup>1</sup>: يوسف إبراهيم التميمي، المصارف الإسلامية، اتحاد المصارف الإسلامية الطبعة الأولى، 2002 م ص 112

<sup>2</sup> جعفر هني محمد، نوافذ التمويل الإسلامي في البنوك التقليدية كمدخل لتطوير الصيرفة الإسلامية في الجزائر، مجلة أداء المؤسسات الجزائرية، العدد 12 / 2017، ص 93

وفصل المعاملات المالية فصلا كلياً، هذا عدا نظرة أفراد المجتمع في التعامل مع نوافذ إسلامية لبنوك تقليدية تتعامل بالنظام المصرفي التقليدي وتحفظ بعض العملاء على التعامل مع بنك يقدم خدمات مزدوجة.<sup>1</sup>

وتم تقسيم مبحث الشبابيك الإسلامية إلى ثلاثة مطالب: المطلب الأول تعريف ونشأة الشبابيك الإسلامية، المطلب الثاني: الدوافع والأسباب التي أدت إلى نشوء الشبابيك الإسلامية، والمطلب الثالث: حكم الشبابيك الإسلامية في المصارف التقليدية.

### المطلب الأول: تعريف ونشأة الشبابيك الإسلامية

تحظى الشبابيك الإسلامية بشعبية متزايدة في العالم نظراً لميزاتها الشرعية وخدماتها المصرفية، تمثل هذه الشبابيك خياراً محدداً للأفراد والشركات الراغبين في الحصول على خدمات مصرفية تلبي توجهاتهم الدينية. عرفت الشبابيك الإسلامية أيضاً بـ "النوافذ الإسلامية" أو "الأقسام الإسلامية"، وتشير إلى تفرعات داخل المصارف التقليدية التي تُخصص لتقديم خدمات مالية مستوفية للمتعاملين الذين يرغبون في الامتثال للقواعد الشرعية،

#### 1- تعريف النوافذ (الشبابيك) الإسلامية

إن كان الفقه قد تحدث بإسهاب عن المصارف الإسلامية ووضع لها تعريفات عدة فإن النوافذ الإسلامية لا تزال حديثة عهد، بحيث لا نجد كثيراً من الفقهاء من يوضح معناها اللغوي والإصطلاحي ويبين أهدافها وخصائصها وطبيعتها القانونية، حيث تعرف:

##### 1-1- النافذة الإسلامية لغة:

نافذة من نفذ، النفاذ الجواز وفي المحكم جواز الشيء والخلوص منه، تقول نفذت أي جزت، وقد نفذ ينفذ نفاذاً ونفوداً، ورجل نافذ في أمره وأمره نافذ أي مطاع، وفي الحديث بر الوالدين الاستغفار لهما وإنفاذ عهدهما أي امضاء وصيتهما وما عهد إليه قبل موتهما، ويقال رجل نافذ في أمره أي ماض، ونفذ السهم الرمية ونفذ فيها نفذاً ونفاذاً: خالط جوفها ثم خرج طرفه من الشق الآخر وسأثره فيه.

الإسلامية: الإسلام في اللغة براد به الإستسلام والإنقياد والخضوع، يقال أسلم الرجل إنقاد، وقيل أسلم دخل في الإسلام وصار مسلماً، ومنه قوله تعالى: "قالت الأعراب أماناً قل لم تؤمنوا ولكن قولوا أسلمنا ولما يدخل الإيمان في قلوبكم" سورة الحجرات، الآية 14 فالإسلام إظهار الخضوع والقبول لما أتى الله سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم<sup>2</sup>

<sup>1</sup> رضاني لعل، البرود أم الخير: تحديات فتح نوافذ إسلامية في البنوك التقليدية - حالة الجزائر-، مجلة الامتياز لبحوث

الاقتصاد والإدارة المجلد 1 العدد 2 ديسمبر 2017

<sup>2</sup> ابن منظور، لسان العرب، دار صادر للطباعة بيروت لبنان، ط 4، 2005، ص 29، 31



## 2- إصطلاحاً:

اختلفت التعريفات النادرة للنوافذ الإسلامية في إيصال المعنى الاصطلاحي لهذه النوافذ وذلك حسب زاوية النظر إليها فقد عرفها بعضهم بأنها:

■ تخصيص جزء أو حيز في الفرع التقليدي لكي يقدم الخدمات المصرفية الإسلامية إلى جانب ما يقدمه هذا الفرع من الخدمات التقليدية.<sup>1</sup> ، وهذا التعريف تعريف ناقص على اعتبار أن هذه النوافذ تابعة إدارياً للبنوك التقليدية؛

■ تقديم خدمات مالية إسلامية من خلال وحدة أو قسم داخل البنك التقليدي؛

■ قيام المصارف التقليدية بتخصيص جزء أو حيز في مقرها الرئيسية أو في فروعها التقليدية ، تكون متخصصة في بيع المنتجات والخدمات الإسلامية دون غيرها، هدفها تلبية احتياجات العملاء الراغبين في التعامل بالنظام المصرفي الإسلامي حتى لا يتحول إلى التعامل مع المصارف الإسلامية، وتكون النوافذ متخصصة في بيع المنتجات والخدمات الإسلامية دون غيرها.<sup>2</sup> ويبدو أن التعريف ركز على مكان هذه النوافذ والخدمات التي تقدمها وأهمل بقية عناصر هذه النوافذ من ضرورة وجود هيئة رقابية شرعية، فضلاً عن الإلتزام بالقوانين النافذة؛

ونرى أن التعريف الأفضل للنوافذ الإسلامية هو الذي يمكن أن يضم جميع عناصر تكوينها فيمكن القول بأنها: "وحدات تابعة لمصارف أو فروع تقليدية تمارس الصيرفة الإسلامية تحت رقابة هيئات شرعية مختصة وفي ظل القوانين النافذة".<sup>3</sup>

ومن هذا التعريف نستطيع أن نستشف عناصر النوافذ الإسلامية في المصارف التقليدية بشكل عام، وهذه العناصر هي:

■ تكوين النافذة لقسم أو شعبة أو وحدة تابعة إدارياً للمصرف أو لفرعه التقليدي يجب ان لا تصل إلى مستوى الفرع أو المصرف المستقل، وهذا العنصر يبرز كذلك من الناحية المكانية في النافذة إذ يمكن ان تكون النافذة مرتبطة مكانياً بالمصرف أو فرعه؛

■ تخصيص مبلغ معين ليكون رأسمال للنافذة أو لمجموعة النوافذ في المصرف التقليدي أو فروعها المختلفة بحيث تستطيع النافذة تقديم الخدمات المصرفية الإسلامية بهامش من الاستقلالية عن رأسمال المصرف أو الفرع؛

■ ممارسة الصيرفة الإسلامية، ويشمل هذا العنصر قيام النافذة الإسلامية كافة أعمال المصارف الإسلامية المعروفة، حيث تتصرف من حيث تقديم الخدمات المصرفية وكأنها مصرف إسلامي مستقل؛

<sup>1</sup> أحمد خلف حسين الدخيل، النوافذ الإسلامية في المصارف الحكومية العراقية، دراسات إقتصادية إسلامية المجلد 19 العدد 2،

ص52

<sup>2</sup> جعفر هني محمد، مرجع سبق ذكره، ص 95

<sup>3</sup> أحمد خلف حسين الدخيل مرجع سبق ذكره، ص 51

- الخضوع لرقابة وإشراف هيئة رقابية شرعية خاصة بالنافذة يتم تشكيلها من قبل المصرف أو فرعه الذي تتبعه النافذة بغض النظر عن أعضاء هذه الهيئة ما دام يزيد عن ثلاثة أشخاص من المتخصصين في الأمور الشرعية ومن الذين لهم خبرة في المجالات المصرفية؛
- الخضوع لأحكام القانون إذ ينبغي أن تكون النافذة خاضعة وملتزمة بأحكام القوانين النافذة في البلاد التي تعمل فيها دون أن تخالف أحكام الشريعة الإسلامية في تعاملها المصرفي، وهذا العنصر ضروري لإضفاء الصفة القانونية على عمل النافذة وعدم تعرضها للمساءلة القانونية.

## 2. نشأة النوافذ الإسلامية

أول من جاء بفكرة النوافذ الإسلامية هي المصارف التقليدية في الدول الغربية غير الإسلامية، فقد قامت بإستحداث هذه النوافذ وذلك بعد أن إزداد عدد العملاء من الجاليات الإسلامية الذين يمتنعون عن التعامل بالمعاملات المصرفية المعتمدة على سعر الفائدة، ويرغبون في التعامل بالمعاملات المصرفية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية ومن ثم إنتشرت فكرة النوافذ الإسلامية في العديد من الدول المسلمة أيضا مثل مصر والسعودية والأردن والإمارات وغيرها من الدول.<sup>1</sup>

فكانت أول إنطلاقة فعلية في مصر سنة 1980م عندما حصل بنك مصر (قطاع عام تجاري مصري) على ترخيص من البنك المركزي المصري لإفتتاح فرع "الحسين للمعاملات الإسلامية"، وفي يوم الافتتاح وبعد ثلاث ساعات تقريبا كانت الودائع بالعملة المصرية أكثر من ثلاثة ملايين وفي السنة الثانية كانت الودائع 84.307 مليون جنيه والاستثمار 12.529 مليون جنيه ثم وصل الى 75 فرعا في سنة 1996 م تبعا لحوالي 20 بنكا تجاريا، ويزيد هذا العدد عن فروع البنوك الإسلامية نفسها والعاملة في مصر في ذلك التاريخ، ومنها انتشرت الى العديد من البلدان العربية والإسلامية مثل المملكة العربية السعودية وماليزيا.

## المطلب الثاني: الدوافع والأسباب التي أدت الى نشوء النوافذ الإسلامية

- هناك العديد من الأسباب التي أدت الى نشأة النوافذ الإسلامية ولكنها تختلف من مصرف إلى آخر ولكن هناك مجموعة من الأسباب التي لا يخرج أي بنك أراد إنشاء نافذة إسلامية النظر إليها ومن أهم هذه الأسباب:
- 1- تنامي الوعي الديني لدى المسلمين بتحريم التعامل بالربا وأنه من أكبر الكبائر في الشريعة الإسلامية. وهذا ما أدى بدوره إلى تحول أعداد كثيرة من العملاء إلى التعامل مع بنوك إسلامية، مما يشكل خطرا حقيقيا عليها وينذر بتراجع الطلب على منتجات البنوك التقليدية؛
  - 2- إنها وسيلة لإستقطاب رؤوس أموال المسلمين وإستجلاب الإستثمارات المتعددة التي تبحث عن المصرفية الإسلامية وقد قدرت شركة "موديز" أن نحو 200 مليار دولار من الموجودات توجد في النوافذ الإسلامية؛

<sup>1</sup> جعفرهني محمد، مرجع سبق ذكره، ص 95

<sup>2</sup> نفسه ص 94

- 3- إثبات وجود المصارف التقليدية في العمل المصرفي وتقديم جميع صيغ العمل المصرفي ومنها الأعمال المصرفية الإسلامية؛
- 4- الحيلولة دون تزايد الحاجة لإنشاء المصارف الإسلامية؛
- 5- إرتفاع عوائد عمليات التمويل الإسلامي مقارنة بعوائد التمويل التقليدي؛
- 6- الحوافز العقائدية والاجتماعية التي قد تكون ضمن أهداف بعض البنوك التقليدية، وتكون هذه خطوة أولى نحو التحول الكامل إلى المصرفية الإسلامية متى توفرت البنية التحتية اللازمة لذلك؛
- 7- تمهيد الطريق لتعميم العمل المصرفي على أساس قواعد الشريعة الإسلامية حيث تشكل هذه النوافذ الإسلامية محطة تمهيدية للتمرس على المنتجات المالية الإسلامية المعتمدة لدى المصارف الإسلامية؛
- 8- نجاح البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية في تقديم الخدمات التمويلية والاستثمارية المتنوعة بما يتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية؛
- 9- بالنسبة للمصارف التقليدية في الدول الغربية فإن الهدف الرئيس من إفتتاح نوافذ إسلامية هو هدف مادي بحت، وهو التزايد المستمر والكبير في أعداد المسلمين في تلك الدول ورغبتهم في التعامل وفق النظام المصرفي الإسلامي.

### المطلب الثالث: حكم النوافذ "الشبابيك" الإسلامية في المصارف التقليدية

على الرغم من أن فكرة إنشاء نوافذ إسلامية للمصارف التقليدية قد لاقت قدرا كبيرا من التأييد بين القائمين والمشجعين على العمل المصرفي الإسلامي، إلا أنها قد لاقت أيضا قدرا من المعارضة من شريحة أخرى من المهتمين بالصيرفة الإسلامية، وبطبيعة الحال لكل جانب منهما أسبابه الوجيهة في التأييد كما في المعارضة وسنتناول كل رأي باختصار كما يلي:

#### 1. المؤيدون

- يرى أصحاب هذا الرأي أن قيام البنوك التقليدية بإنشاء نوافذ إسلامية لها سيكون بمثابة:
- إقرار منها بالجدوى الاقتصادية للعمل المصرفي الإسلامي؛
  - إقرار منها بواقعية التطبيقات العملية لنماذج العمل المصرفي الإسلامي؛
  - إتاحة الفرصة للإستفادة من خيارات هذه المصارف التجارية في تطوير منتجات إسلامية وكوادر بشرية ينتفع بها العمل المصرفي الإسلامي بصفة عامة؛
  - خطوة أولى نحو أسلمة أي من هذه المصارف أو بعض منها؛
  - التشجيع على التعايش المشترك بين النظامين المصرفيين بدلا من المواجهة بينهما. 1

<sup>1</sup>جعفر هني محمد، مرجع سبق ذكره، ص 95

## 2. المعارضون

أقام المعارضون وجهة نظرهم على الأسباب التالية:

- يرى المعارضون أن هاته الفروع إنما هي وسيلة لخداع المسلمين وإستنزاف أموالهم، وتعتبر البنوك الربوية هي مجرد واجهة لجلب رؤوس الأموال وإستعمالها في المشاريع الربوية ودليلهم على ذلك قوله تعالى: ﴿يا أيها الذين آمنوا اتقوا الله وذروا ما بقي من الربا إن كنتم مؤمنين فإن لم تفعلوا فأذنوا بحرب من الله ورسوله وإن تبتم فلكم رؤوس أموالكم لا تظلمون ولا تظلمون﴾<sup>1</sup> وقوله تعالى: ﴿أفتأمنون ببعض الكتاب وتكفرون ببعض فما جزاء من يفعل ذلك منكم إلا خزي في الحياة الدنيا ويوم القيامة يردون إلى أشد العذاب وما الله بغافل عما تعملون﴾<sup>2</sup> من خلال هاتين الآيتين يتبين لنا عدم جواز التعامل بالربا وعدم إمكانية الرضا بالتعامل بالربا وفي نفس الوقت التعامل بالمعاملات الإسلامية؛
- حسب القاعدة الفقهية التابع تابع فتعتبر النوافذ تابعة للبنوك التقليدية؛
- وجود الأموال في بنك واحد يؤدي إلى إختلاط الأموال الحلال بالحرام، وذلك عندما يكون هناك فائض في السيولة لدى النوافذ الإسلامية فينتقل إلى البنوك الربوية لتقوم بإستثماره على أن تعيده إلى النوافذ الإسلامية؛
- الحيلة المستعملة من قبل البنوك الربوية لفتح نوافذ إسلامية وذلك لكسب فرص السوق. 3

## 3. القائلون بالتعامل مع النوافذ الإسلامية للضرورة

- يرى أصحاب هذا الإتجاه أن التعامل مع المصارف التقليدية يؤدي إلى دعمها وإعانتها وفي ذلك إعانة للباطل، إلا أنه في حالة عدم وجود بديل شرعي فإن التعامل مع تلك النوافذ يكون للضرورة، ذلك لأن التعامل مع فرعي إسلامي أولى من التعامل مع البنوك الربوية واستدلوا بالأدلة التالية:
- قوله تعالى: ﴿فمن اضطر غير باغ ولا عاد فلا إثم عليه﴾<sup>4</sup>؛
  - التعامل مع النافذة الإسلامية أولى من التعامل مع البنك الربوي في حال وجودها؛
  - حث المصارف الربوية للتحويل السريع والكامل إلى مصارف إسلامية وذلك عند اللجوء إليها عند الضرورة.

<sup>1</sup>: سورة البقرة، الآية 278 – 279

<sup>2</sup>: سورة البقرة، الآية 85

<sup>3</sup>: حفصي عباس، مفهوم النوافذ الإسلامية وضوابطها الشرعية، مجلة الدراسات الإسلامية، العدد الثامن، جانفي 2017 ص194

<sup>4</sup>: سورة البقرة الآية 173

## المطلب الرابع: مصادر الأموال في البنوك والشبابيك الإسلامية

البنوك والشبابيك الإسلامية كمؤسسات مالية لديها مصادر وإستخدامات للأموال حيث تتمثل مصادر الأموال في المصادر الذاتية (داخلية) والموارد الخارجية، سنحاول تفصيلها فيما يلي:

## 1 - الموارد الذاتية (الداخلية):

وهي تلك المتأتية من أصحاب المصرف في شكل إستثمارات في أسهم رأس المال من المساهمين في المصرف الإسلامي وكذلك الجزء المستقطع من الأرباح السنوية غير الموزعة الناشئة عن نتائج أعماله كالإحتياطيات النقدية، ويتم الإعتماد بالأساس على أصحاب الأسهم العادية للحصول على الموارد المالية الكافية، بالشكل الذي يتيح للمصرف الإسلامي إمكانية العمل والتنافس في ممارسة نشاطه في السوق<sup>1</sup> وتتكون المصادر الداخلية من:

## 1.1 رأس المال المدفوع:

هو المصدر الذي تتدفق منه الموارد للبنك ومنه يتم تأسيس البنك وإيجاد الكيان الإعتباري له واعداده وتجهيزه لكي يبدأ في ممارسة نشاطه، بتوفير كافة المستلزمات الاولية اللازمة لذلك من موظفين وأثاث ومعدات وأجهزة وأدوات ومطبوعات مختلفة وغيرها<sup>2</sup>. ويتكون رأس المال المدفوع من حسابين:

- رأس المال الأساسي: ويتمثل في القيمة الإسمية للسهم التي يتم الإكتتاب فيها ودفعتها، حيث يتم ذكر رأس المال المدفوع من جانب المساهمين حتى إذا تم تحصيل كافة قيمة السهم فإنه يذكر فقط بقيمته الإسمية.
- رأس المال الإضافي: ويمثل قيمة الزيادة المحصلة من حملة الأسهم عن القيمة الإسمية للسهم (في حالة أسهم جديدة إضافية) حيث يذكر رأس المال الأساسي بالقيمة الإسمية للسهم، والفرق يقيد في بند رأس المال الإضافي ويطلق عليه (رأس المال المدفوع بالزيادة) وكذلك (علاوة إصدار أسهم) ويعتبر هذا الأخير أحد حسابات الملكية.

## 1-2- الاحتياطات:

- وهي مبالغ مالية تقتطع بنسب معينة من صافي أرباح المصرف الإسلامي بغرض تدعيم المركز المالي للمصرف، ولذلك فهناك أنواعا من الإحتياطيات منها:
- الإحتياطي القانوني: وهو عبارة عن نسبة معينة من الأرباح يفرضها القانون لتبقى داخل المؤسسة ولا توزع بأي شكل من الأشكال، وتبعا لقانون الدولة التي يوجد بها المصرف الإسلامي فإن جزء من الأرباح

<sup>1</sup>: حمزة فيشوش، مصادر وإستخدامات الأموال في المصارف الإسلامية، مجلة البحوث في العلوم المالية والمحاسبة، المجلد 5 / العدد

01 (2020) ، ص 111

<sup>2</sup>آمنة خلع، مرجع سبق ذكره ص 39

سيحول إلى حساب الإحتياطي القانوني وعادة ما ينص القانون التأسيسي للمصرف على مقدار هذه النسبة.

- الإحتياطي الإختياري: هذا النوع من الإحتياطيات لا يكون قانونيا (غير إجباري) ولا تعاقديا، بل يقترح من مجلس الإدارة على الجمعية العامة للمساهمين عندما تكون هناك أرباح كافية تسمح بذلك.
- إحتياطيات أخرى: إلى جانب الإحتياطيات المذكورة أنفا تفرض القوانين والأعراف المحاسبية على البنوك بصفة عامة تكوين إحتياطي لمواجهة الديون المشكوك في تحصيلها كما تلزمه بحد معين تقتطعه لمواجهة أي خسائر قد تحدث بالنسبة لهذه الديون.

### 3-1- الأرباح المحتجزة أو المرحلة:

يحدد النظام الأساسي للمصرف الإسلامي وإستنادا إلى ما يقرره مجلس إدارة المصرف في نهاية كل سنة مالية، وبعد تصديق جمعيته العمومية وذلك بالموافقة على مقدار الأرباح التي تحتجزها وترحل الى الأعوام اللاحقة، وبإمكان المصرف إضافتها إلى الإحتياطي العام أو تتخذ لزيادة رأس مال المصرف الإسلامي، وتعد هذه الأرباح غير الموزعة موردا ذاتيا من موارد المصرف الإسلامي تستخدم في توسيع نشاط المصرف وتمويل إستثمارات جديدة مما يعطي للمصرف قوة لمنافسة المصارف الأخرى.

### 4-1-المخصصات:

هي مبالغ يتم تكوينها خصما من حسابات الأرباح والخسائر أي بالتحميل على تكاليف التشغيل (مصروفات المصرف) وذلك لمواجهة إلتزام مؤكد الوقوع مثل إستهلاك أو تجديد النقص في قيمة الأصول وترتبط فكرة تكوين المخصصات بإظهار المركز المالي في صورة عادلة وقريبة من الحقيقة، وتكوين المخصصات لا يتم فقد لمواجهة ما يتوقع من تدهور في نسبة توظيف وإستثمارات المصرف بل يمتد أيضا إلى مواجهة أخطار المصرف للوفاء بالإلتزامات نيابة عن عملائه تجاه الآخرين مثل خطابات الضمان وبعض أنواع الإعتمادات وغيرها من الإلتزامات.

## 2. الموارد الخارجية

ويقصد بها الموارد التي تتدفق إلى المصارف من أطراف غير المساهمين، وهي التي تمثل الجزء الأكبر من مصادر الأموال بالبنك الإسلامي وتتمثل في:

### 1-2-الحسابات الجارية (الودائع تحت الطلب):

وهي الودائع التي يحق للعميل المودع أن يطلبها في أي وقت سواء نقدا أو عن طريق إستعمال الشيكات أو أوامر التحويلات المصرفية لعملاء آخرين وهذه الودائع منشئة للحساب الجاري في البنوك التي تقيد بها المعاملات المتبادلة بين العميل والمصرف ويتميز هذا الحساب بأنه قابل للسحب منه عند الطلب.

## 2-2- الودائع الاستثمارية:

تضم حسابات الإستثمار أموال المستثمرين الذين يودعونها في المصرف ليضارب بها وفق عقد المضاربة، ولا يضمن البنك لأصل الوديعة ولا أي عائد منها، فهي تفويض من صاحبها للمصرف باستثمارها، فهي بذلك الوعاء الذي تتدفق من خلاله الأموال من ارباب الأموال بغرض قيام المصرف الإسلامي – وهو المضارب هنا – باستثمارها وتنقسم هذه الودائع الى قسمين:

- ودائع إستثمارية عامة
- ودائع إستثمارية مقيدة (مخصصة)

## 2-3- ودائع التوفير أو الإدخار:

وهي الحسابات التي تفتح لتشجيع صغار المدخرين وتختلف هذه الودائع عن حسابات التوفير في المصارف التقليدية في أن أصحابها لا يحصلون على فائدة معينة ومحددة مسبقا، وإنما يتحصلون على جزء من الأرباح المحققة التي تحتسب على أساس الرصيد الأدنى للحساب بحيث يمنح المدخر عادة دفترا تسجل فيه كل عملية سحب أو إيداع.

## 2-4- ودائع المؤسسات المالية الإسلامية

إنطلاقا من مبدأ التعاون بين المصارف الإسلامية يقوم عدد منها والتي لديها فائض من الأموال بإيداع تلك الأموال في المصارف الإسلامية التي تعاني من عجز في السيولة النقدية ويكون الإيداع في صورة ودائع إستثمارية تأخذ عنها عائدا غير ثابت أو في صور ودائع جارية لا تستحق عليها عائدا<sup>1</sup>

## 2-5- شهادات الإيداع وحسابات المحافظ الاستثمارية:

تعد شهادات الإيداع أحد مصادر الأموال متوسطة الأجل في المصارف الإسلامية، ويتم إصدار تلك الشهادات بفئات مختلفة لتناسب دخول المودعين كافة وترجح مدة الشهادة بين (1 و3) سنوات. تقدم فكرة المحافظ الإستثمارية على الإستثمار في الفرصة أو الفرص الإستثمارية ذات الجدوى، حيث يتم إصدار سندات مقارضة (حصص) في محافظ إستثمارية برأسمال يكفي لمتطلبات الإستثمار حسب صيغة الدعوة للإكتتاب، ويقوم المصرف بإدارة المحفظة واستثمارها وفقا لأسس وقواعد المضاربة الشرعية.

<sup>1</sup> حمزة فيشوش، مرجع سبق ذكره ص 39

## خلاصة الفصل:

في ختام الفصل يمكننا التوصل إلى أن الإطار النظري للبنوك والشبابيك الإسلامية يشكل أساسا هاما لفهم طبيعتها وأسسها، قدمنا نظرة عامة فيما يخص المفاهيم والمبادئ التي تحكم عمل هذه المؤسسات المالية والتي تتماشى مع قواعد الشريعة الإسلامية مثل المشاركة والعدل والمسؤولية الاجتماعية وتهدف إلى توفير خدمات مالية لجميع المتعاملين، كما بينا أن البنوك والشبابيك الإسلامية هي مؤسسات مالية مبتكرة تعتمد على الأصول الشرعية في أنشطتها المصرفية.

وعلى ضوء التطورات الحديثة، شهدت البنوك الإسلامية نموا ملحوظا في العقود والمنتجات التي تقدمها، مما يسمح بتلبية إحتياجات مختلف العملاء وبشكل متنوع، تشمل هذه المنتجات التمويل العقاري الذي يوفر فرصا للأفراد والشركات للحصول على تمويل لشراء أو بناء العقارات وفقا للشريعة الإسلامية. وفي الفصول القادمة، سننتقل إلى دراسة أهم الصيغ الإسلامية المستخدمة في التمويل العقاري وسنستكشف تطبيقاتها وخطواتها في الجزائر.



## الفصل الثاني

الصيغ الإسلامية المستخدمة

في مجال التمويل العقاري

## تمهيد:

تعتبر الصيغ الإسلامية في التمويل العقاري أسلوبًا متبعًا في البنوك الإسلامية لتوفير حلول مالية متوافقة مع الشريعة الإسلامية للأفراد الراغبين في تملك وشراء العقارات، تتميز هذه الصيغ بأنها تتجنب الفوائد الربوية المحرمة في الإسلام وتعتمد على مبادئ العدل والمشاركة في المخاطر. باستخدام الصيغ الإسلامية في التمويل العقاري، يتم توفير حلول مالية متوافقة مع الشريعة الإسلامية للأفراد الذين يرغبون في إمتلاك العقارات بطرق شرعية وعادلة، مما يساهم في تعزيز التنمية الاقتصادية المستدامة في المجتمعات الإسلامية. وتم تقسيم الفصل الثاني إلى مبحثين، المبحث الأول: الإطار النظري للتمويل العقاري، المبحث الثاني: صيغ التمويل الإسلامية الملائمة في القطاع العقاري.

## المبحث الأول: الإطار النظري للتمويل العقاري

يعتبر التمويل العقاري من بين الأنواع التمويل البالغة الأهمية نظرا لحاجة الأفراد لها ولاسيما السكنية منها، وما يتطلب تمويلها من رؤوس أموال كبيرة مقارنة بتمويل المنقولات، وقد إنعكست هذه الأهمية على الصيغ التعاقدية التي يتم تمويل العقارات من خلالها، ويعتبر التمويل العقاري وسيلة حديثة نسبيًا لتمويل العقارات أستخدمت لتحقيق هذا الغرض، إلى جانب وسائل التمويل الأخرى، وفي سبيل التيسير على الأفراد الحصول على عقارات ومنحهم تمويلًا أنسبًا، وضعت بعض التشريعات والأدوات والوسائل القانونية لتحقيق ذلك<sup>1</sup>. وتم تقسيم المبحث الأول: الإطار النظري للتمويل العقاري إلى ثلاثة مطالب، المطلب الأول: ماهية التمويل العقاري وخطواته، المطلب الثاني: إتفاقيات التمويل العقاري، والمطلب الثالث: أطراف التمويل العقاري.

## المطلب الأول: ماهية التمويل العقاري وخطواته

## 1- ماهية التمويل العقاري:

قبل البدء بتعريف مصطلح التمويل العقاري لا بد من التعرف على المقصود بكل من التمويل والعقاري، حيث يرجع أصل لفظ التمويل إلى مصدر الفعل مول، يقال مول يمول تمويلًا وتمولًا، والتمويل يطلق على تملك المال بصفة عامة، أو الكثير منه، كما يطلق أيضًا إعطاء المال للغير<sup>2</sup>. يعرف التمويل بأنه "الحصول على الأموال من مصادرها المختلفة وتقسيم مصادرها إلى أموال ملكية وأموال مقترضة".

أما العقار لغة فهو مأخوذ من مادة عقر ويطلق على الأرض والابنية والضياع، والنخل كما يطلق أيضًا على المتاع الموجود في البيت، وقد دلت كتب اللغة والمعاجم على هذا المعنى ومن ذلك ما جاء في كتاب لسان

<sup>1</sup>دوفي قرمية، دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الامارات العربية المتحدة، مجلة إقتصاد المال والأعمال، المجلد 03، العدد 04، جانفي 2020، ص242

<sup>2</sup> هشام محمد القاضي، التمويل العقاري دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، دار الفكر الجامعي مصر الطبعة 1 سنة 2011 ص21

العرب من قوله: "العقروالعقار المنزل والضيعة، يقال ماله دارولا عقار وخص بعضهم بالعقار النخل يقال للنخل خاصة من بين المال عقار، والمعقر الرجل كثير العقار.." "فيعرف بأنه: الأموال غير المنقولة وصفها التميز والثبات ومنظمة بطرق معينة حسب مخططات الأراضي والمباني لدى الدولة، بحيث تقسم الى قطع واحواض للتعرف عليها وتدون بسجلات خاصة تقيد بالمساحة واسم المالك.

تعددت آراء الفقهاء في معنى التمويل العقاري إلا أنها لم تختلف كثيرا عن بعضها البعض فقد عرف البعض التمويل العقاري على أنه:

- " الأموال التي تقدم لغايات إقامة أو شراء الأبنية السكنية والتجارية والصناعية، وتكون ضماناتها الرئيسية - في حال كونها ديناً- الرهن العقاري الذي ينظم لصالح الممول على العقار الذي سيتم إنشاؤه أو شراؤه إلى جانب القدرة على خدمة الدين من مصدر مؤكد"2
- عملية إئتمانية وهو بهذا الوصف له طابعه القانوني المميز"
- نشاط تمويلي يهدف الإستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية والمباني المخصصة للنشاط وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهنا رسميا أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول.3

إن التمويل العقاري يجمع بين مصطلحي التمويل من جهة والعقار من جهة ثانية فهو الامداد بالأموال في حالة الحاجة اليها، إذا فهو عبارة عن " تمويل شراء عقار أو حق إنتفاع علي السكن، أو لممارسة مهنة أو حرفة أو التمويل لشراء حصص في الشركة في مجال تلك العقارات أو إكتساب حق إنتفاع عليها، أو التمويل لتشييد بناء أو ترميمه أو صيانتته وكذلك شراء أرض بغرض البناء عليها"

ويعرف التمويل العقاري في الفقه الإسلامي بأنه" إمداد الراغب في الحصول على العقار السكني أو الخدمي، أو بنائه أو ترميمه أو تحسينه بالمال اللازم لذلك عن طريق إحدى وسائل التمويل الإسلامية، وفقا للأحكام والضوابط الشرعية".4

## 2- السوق العقاري

<sup>1</sup> هشام محمد القاضي، مرجع سبق ذكره، ص 41

<sup>2</sup> إبراهيم مروان جميل الخانجي، أثار التمويل العقاري على قطاع الإسكان في الأردن (1980-1996). رسالة مقدمة إستكمالا لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في التمويل والمصارف، كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية، جامعة أهل البيت، الأردن 2000 ص 12

<sup>3</sup> عليش فطيمة، تمويل القرض العقاري في البنوك الإسلامية، دراسة حالة إجارة منتبهة بالتمليك (بنك البركة الجزائري- وكالة البلدية)، مجلة الاقتصاد الدولي والعملة، المجلد 03 العدد 02 سنة 2020، ص 164-165

<sup>4</sup> هشام محمد القاضي، مرجع سبق ذكره، ص 62

## 2-1-تعريف السوق العقاري:

يعرف السوق العقاري بأنه "السوق الذي يتم فيه بيع وشراء العقارات بأنواعها المختلفة، ويعد أهم الأسواق على الإطلاق، وله أثر على قيمة كل القطاعات من إستثمارية وحكومية وإجتماعية، فنجد أن كل إستثمار يتأثر بعقاره مثل المطاعم التي تختلف أسعارها لإختلاف عقارها<sup>1</sup>.

السوق العقارية بنوعها (العقار المبني وغير المبني) تكون سوقا منظمة مثلها في ذلك مثل سوق السلع أو المنتجات الاستهلاكية العادية، فهي تتكون من طلب يصدر من أفراد يكونون ما يسمى بالمستهلكين ومن عرض للسلع أو المنتجات ومن الإلتقاء بين هذا الطلب وبين هذا العرض لهذه السلع والمنتجات، وهذه الأخيرة هي من جهة محلات موجودة إما حالا أو مستقبلا ومن جهة أخرى هي الأرض، هذه الأخيرة أصبحت نفسها تكون مالا خاضعا لقواعد العرض والطلب والتي بموجبها يتحدد الثمن، وفي المجال العقاري فالاستهلاك يسمى المعاملة.

ومن خلال ما سبق ذكره فالسوق العقارية تتكون من مجموع المحلات أي العقارات المبنية الموجودة داخل المحيط العمراني (العقارات الحضرية) أو خارجه، ومن مجموع الأراضي العارية أي غير المبنية داخل المحيط العمراني أو خارجه<sup>2</sup>.

## 2-2- أهمية التمويل العقاري

تستمد أهمية التمويل العقاري من موضوعه وما يتعلق به، فموضوعه ومتعلقة العقار والاستثمارات العقارية وهي من أهم الوسائل المؤدية الى رفع مستوى المعيشة، لأنها تتعلق بأهم موارد الثروة وأكثرها ثباتا على الإطلاق، وهي الأرض<sup>3</sup> وتظهر هذه الأهمية من النواحي التالية:

## أ. الأهمية المالية:

إن الإصلاحات التي أجريت مع تطور القانون المالي في الدول المتقدمة أبرزت أن تمديد إستحقاقات القروض يتطلب إنشاء مؤسسات مالية جديدة متخصصة في القروض السكنية، مثل الصناديق العقارية وشركات التمويل العقاري وشركات التوريق التي تؤدي إلى زيادة في سوق راس المال.

<sup>1</sup> محفوضي سارة، قانة صليحة، المشاركة المتناقضة كآلية من آليات التمويل العقاري الإسلامي (قطاع السكن)، مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي جامعة أحمد دراية أدرار كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية تخصص إقتصاد نقدي وبنكي 2020-2021 ص 11

<sup>2</sup> ناصر لباد، السوق العقارية محاولة تعريف، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية مجلد 45 العدد 1 بتاريخ 2008/01/15 ص 161

<sup>3</sup> هشام محمد القاضي، مرجع سبق ذكره ص 67

**أ - الأهمية الاقتصادية:**

إن للتمويل العقاري أهمية اقتصادية بحيث يمثل الإستثمار السنوي لإنجاز السكنات نسبة من الناتج الوطني الخام، وكذلك نسبة من مجموع الإستثمارات لفترة زمنية معينة، وكذلك نسبة من مجموع النشاط الصناعي العمراني، حيث يساهم إنجاز السكنات في إمتصاص نسبة البطالة وفي تشغيل اليد العاملة وكذا يزيد في نسبة نمو قطاع البناء والأشغال العمومية،

للتمول العقاري وظيفة اقتصادية فهو يهدف إلى تدبير المال بأقل تكلفة ممكنة وذلك بغية إستثمار هذا المال فهو يساعد في تحقيق التنمية الإقتصادية للدول وذلك عن طريق<sup>1</sup>:

-توفير فرص عمل متعددة ومتنوعة لأعداد كبيرة من الحرفيين وغيرهم في مجالات النشاط المختلفة، مما يؤدي إلى تقليل معدلات البطالة حيث ترتبط الأنشطة العقارية بأكثر من مائة نشاط، كما أن الإستثمارات في مجال التشييد والبناء تمثل أكثر من 50٪ من إستثمارات الدولة؛

-يساعد الدولة على مواجهة ظاهرة السكنات العشوائية والإسكان الهامشي كالسكن فوق الأسطح وغيرها، والقضاء على المناطق العشوائية وإعادة تخطيطها من جديد وبناء مساكن علمها لهؤلاء السكان؛

-يمثل آلية جديدة تتوافق مع إقتصاد السوق، حيث يوفر التمويل ليس فقط من أجل الإحتياجات الحالية من الوحدات السكنية، بل أيضا من أجل الطلب المستقبلي؛

-يساهم في سرعة نمو الدين العقاري عن طريق التوسع في إتاحة التمويل العقاري وفقا للأسس الموضوعية والإقتصادية وخفض تكلفته؛

-التخفيف من حدة التضخم وارتفاع الأسعار في سوق العقارات حيث أن تنشيط حركة تداول الوحدات السكنية الجديدة والقديمة في سوق العقارات يؤدي إلى توازن الأسعار.

**ب - الأهمية الاجتماعية:**

يساعد التمويل العقاري على الإستقرار الإجتماعي والأمني للفرد والمجتمع لأنه يساعد الفرد على تملك مسكنه حيث أن هذا الأخير علامة من علامات الإستقرار والأمان للفرد والمجتمع، حيث يقضي على الحقد بين الطبقات والإنحلال الخلقي الناتج عن السكن العشوائي ويقضي على تكوينات البؤر الإرهابية، وإذا حدث الإستقرار الإجتماعي والأمني للفرد والمجتمع فإن ذلك سوف يساهم في جذب المزيد من الإستثمارات العاملة في القطاع العقاري، كما أنه يلبي إحتياجات شركات الإستثمار العقاري من خلال توسيع قاعدة الملكية بدخول شرائح جديدة من المجتمع لديها القدرة على التملك على فترات زمنية طويلة، لم يكن متاح لها في النظام السابق فرصة لتملك وحدات سكنية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>: عليش فطيمة، مرجع سبق ذكره، ص 165

<sup>2</sup>: نفسه، ص 166

## 3-2- خطوات التمويل العقاري:

- يمر التمويل العقاري بعدة خطوات نذكر منها<sup>1</sup>:
- التقييم الائتماني للأفراد: تقوم مؤسسات التمويل العقاري بمسح شامل عن أوضاع العميل أي الدراسة السوقية التي تتناول فيها موقفه من حيث تعاملاته مع البنوك والهيئات المختلفة
- التسجيل العقاري: ان العقار المطلوب تمويله يجب ان يكون مسجلا بالشهر العقاري حت يمكن القيام بإجراءات الرهن العقاري
- التغطية التأمينية: تقوم شركات التمويل العقاري بإنشاء قروض الرهن العقاري يكون أصل الوحدة التي تم رهنها هي الضمان لهذه النوعية من القروض.

## المطلب الثاني: إتفاقيات التمويل العقاري

يتكون التمويل العقاري من إتفاقين هما:

## 1- الاتفاق الثنائي

إذا كان التمويل لغرض الإستثمار في بناء عقار على أرض يملكها المقترض أو بغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه يجب أن تكون ملكيته للأرض مسجلة وأن يكون التمويل بموجب إتفاق بين المقرض والمقترض وأن يتضمن البيانات التالية:

مقدار التمويل وملحقاته والعائد المتفق عليه وشروط الوفاء به؛

الإلتزام برهن العقار لصالح المقرض رهنا رسميا ضمانا للوفاء بالتمويل وملحقاته وعائده<sup>2</sup>

## 2- الإتفاق الثلاثي للتمويل العقاري

إذا كان التمويل العقاري لغرض الإستثمار في شراء عقار بموجب إتفاق بين المقرض والمقترض وبائع العقار يجب أن يتفق على ما يلي:

- الشروط التي تم الإتفاق عليها بين بائع العقار والمقترض بما في ذلك تحديد العقار وئمنه؛
- مقدار العقار وملحقاته والعائد المتفق عليه وشروط الوفاء بها؛
- التزام المقرض بسداد قيمة التمويل مباشرة الى البائع؛
- التزام الباع بتسجيل العقار باسم المقترض وان يكون خاليا من اية حقوق عينية للغير؛
- الإلتزام برهن العقار لصالح المقرض رهنا رسميا ضمانا للوفاء بالتمويل وملحقاته وعائده؛

<sup>1</sup>فريد راغب النجار، الإستثمار والتمويل والرهن العقاري -الإقتصاديات- المخاطر - إعادة الهيكلة، الدار الجامعية الإسكندرية مصر

2009 ص 183

<sup>2</sup>صلاح الدين السيسي، التمويل العقاري والتنمية الإقتصادية والإجتماعية، دار الفجر للنشر، القاهرة، 2009 ص ص 50-51

- تحديد الملتزم برسوم ونفقات قيد الرهن ويكفل الإتفاق الثلاثي عدم إستخدام المقترض للأموال التي يقترضها في غير الأغراض التي حددها القانون، فضلا على أنه يسير عمليتي إنتقال الملكية بإسم المقترض ورهن العقار لصالح المقترض.

### المطلب الثالث: أركان وأطراف التمويل العقاري

#### 1- التمويل العقاري في الفقه الإسلامي

عقد من العقود المسماة ولذلك سوف نحاول بيان أركانه مسترشدين بالقواعد العامة التي تحكم العقود في الفقه الإسلامي.

وبما أن التمويل العقاري عقد يتم بطريق الإتفاق بين المتعاقدين، فإنه لا بد له من أركان كشأن باقي العقود، فذهب جمهور العلماء من المالكية والشافعية والحنابلة إلى أن أركان العقد تتمثل في الآتي:

#### أ.العاقِد:

العاقِد هو من يباشر العقد سواء كان واحدا أكثر وقد اشترط الفقهاء في العاقِد في جميع العقود ان يكون جائز التصرف او مطلق التصرف او اهلا للتصرف وهذا يعني ان العاقِد لا بد له من أهلية للتعاقد بالأصالة عن نفسه او ولاية شرعية للتعاقد بالنيابة عن غيره.

#### ب.محل العقد أو المعقود عليه:

هو ما يقع عليه العقد وتظهر فيه أحكامه وآثاره، ويختلف المحل باختلاف العقود فقد يكون المحل عينا مالية، كالمبيع في عقد البيع، والموهوب في عقد الهبة، والمرهون في عقد الرهن، وقد يكون عملا من الاعمال كعمل الاجير في الإجارة، وعمل الزارع في المزارعة، وعمل الوكيل في الوكالة، وقد يكون منفعة شيء معين، كمنفعة المأجور في عقد الإجارة ومنفعة المستعار في عقد الإعارة وقد يكون غير ذلك كما في عقد النكاح والكفالة ونحوهما.

#### ج.الصيغة:

وهي تعبير العاقِد عن إرادته بما يشعر بوقوع العقد وهي عبارة الايجاب والقبول

#### 2-أطراف التمويل العقاري في القانون الوضعي

فهناك طرفان رئيسيان في إتفاق التمويل العقاري هما الممول والمستثمر وتنظم إليهما أطراف أخرى.

#### 1-2الممول:

الجهة الممولة في التمويل العقاري هي الجهة التي تقدم التمويل، سواء كانت شركة تمويل عقاري أو بنك يمارس نشاط التمويل العقاري أو غير ذلك من الجهات التي رخص لها القانون القيام بدور الممول، أي أن الممول هو الشخص الذي يضع تحت يد المستثمر (المقترض) مبلغا ماليا معيناً لسداد إلتزاماته من عملية قانونية تدخل

في نطاق تطبيق قانون التمويل العقاري، كما لا تسمح نصوص التمويل العقاري بأن يكون الممول شخصاً طبيعياً، بل يجب أن يكون في صورة مؤسسة مالية لها شخصية إعتبارية، وفي ما يلي الجهات التي يسمح لها بممارسة التمويل العقاري<sup>1</sup>:

#### أ- الشخصية الإعتبارية العامة

والتي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها، ويعرف الشخص الإعتباري بأنه كل مجموعة من الأشخاص والأموال يهدف تكوينها إلى تحقيق غرض معين ويمنحها الشخصية القانونية لتمكينها من تحقيق هذا الغرض، ومن الأشخاص الإعتبارية نجد الدولة وكذلك المديرية والمصالح وغيرها من المؤسسات العامة التي يمنحها القانون الشخصية الإعتبارية كصناديق السكن وشركات التأمين وصناديق الضمان ودعم نشاط التمويل العقاري.<sup>2</sup>

#### ب- شركات التمويل العقاري

شركات التمويل العقاري هي مؤسسات مالية إستخدمها قانون التمويل العقاري إلى جانب الجهات الأخرى العاملة في هذا المجال، وتعتمد شركات التمويل العقاري أساساً على القروض التي تحصل عليها من مؤسسات مالية أخرى وهي بذلك تقوم بدور الوسيط بين مصادر التمويل العقاري وراغبى الإقتراض، ومن أهم وسائل شركات التمويل العقاري للحصول على الأموال إصدار الأوراق المالية طويلة الأجل.

#### ت- البنوك التجارية

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

#### 2-2- المستثمر (طالب التمويل أو المقترض)

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

- أن يكون شخصاً راغباً في شراء وحدة سكنية لسكنه الخاص؛
- أن يكون المشتري شخصاً يلجأ إلى التمويل العقاري لشراء وحدة عقارية له ثم يبيعها لمشتري آخر بموافقة الممول العقاري؛
- أن يكون شخصاً لديه قطعة أرض يرغب ببنائها ثم يقوم ببيعها للغير بنظام التمليك أو التقسيط.

<sup>1</sup> هشام محمد القاضي، مرجع سبق ذكره ص 97

<sup>2</sup> أيمن سعد سليم، مشكلات إتفاق التمويل العقاري، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2005، ص 30



## 3-2- أطراف أخرى

تدخل أطراف أخرى في إتفاقية التمويل العقاري بمناسبة إبرامه أو بمناسبة تنفيذه، فيلقي الإتفاق على عاتقهم بالتزامات أو يقرر لهم حقوقهم في مواجهة الأطراف الأخرى.<sup>1</sup>

## أ. في حالة شراء عقار قائم

يكون بموجب إتفاق تمويلي بين الممول والمشتري باعتباره المستثمر وبائع العقار، حيث يلتزم البائع بحوالة حقوقه أقساطا الثمن إلى الممول بالشروط التي يتفقان عليها، بمعنى أن الممول يوفي للبائع بالثمن ويحل محله في حقوقه، كما يلتزم البائع بتسجيل العقار باسم المشتري خاليا من أية حقوق عينية، فإذا كان التمويل لغرض يملكه ويكون ذلك بموجب إتفاق بين المستثمر وبين الممول وبين أي طرف آخر يكون له شأن في هذا الإتفاق، وعليه يحبذ تدخل البائع كطرف ثالث في التمويل العقاري.

## ب. صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري

يمكن أن يكون لهذا الصندوق صفة الوساطة في إتفاق التمويل العقاري بمناسبة إبرامه أو أثناء تنفيذه وفقا للسبب الذي أنشأ من أجله إلزام الصندوق، فاذا كان الغرض هو تقديم الدعم لمستثمر من ذوي الدخل المنخفضة الراغب في شراء مسكن إقتصادي بحت يتحمل الصندوق جانبا من قيمة القسط، وعليه يصبح الصندوق ملتزما بصفة أصيلة في مواجهة الممول بسداد النسبة التي تعهد بها، بحيث يصبح الصندوق ملتزما بالوفاء بهذه الأقساط في مواجهة الممول.

## ج. شركات التأمين

قد تجد نفسها ملزمة بسداد مبلغ التأمين إلى الممول في حالة وفاة المستثمر أو بثبوت عجزه الكلي أو الجزئي أو بنبة لا تقل عن 50٪، وثبات هذا الإلتزام بناء على شرط في إتفاق التمويل العقاري بمقتضاه يلتزم بالتأمين لصالح الممول بقيمة حقوقه لدى إحدى شركات التأمين ضد مخاطر عدم الوفاء، أو بسبب وفاة المستثمر أو عجزه.

## المبحث الثاني: صيغ التمويل الإسلامية الملائمة في القطاع العقاري

الوسائل التي يستطيع الإنسان من طريقها الحصول على التمويل العقاري لبناء، أو شراء مسكن له متعددة ومتنوعة، لكن بأي أسلوب يمكن أن يحصل على هذا المسكن؟ وما هي الصيغة الشرعية التي يمكن أن يفرغ فيها عقد حصوله على العقار؟  
والجواب على هذه الأسئلة أن ذلك ممكن عن طريق التمويل الإسلامي، وأساليبه العديدة والمتنوعة وهي تصلح لجميع أنواع التمويل بما فيها التمويل العقاري.

<sup>1</sup> هشام محمد القاضي، مرجع سبق ذكره، ص 123

وتم تقسيم المبحث الثاني: صيغ التمويل الإسلامية الملائمة في القطاع العقاري إلى أربعة مطالب، المطلب الأول: صيغة التمويل العقاري بالمشاركة المنتهية بالتمليك، المطلب الثاني: صيغة التمويل العقاري بالمراوحة للأمر بالشراء، والمطلب الثالث: صيغة التمويل العقاري بالإجارة المنتهية بالتمليك، المطلب الرابع: صيغة التمويل العقاري بالإستصناع.

### المطلب الأول: صيغة التمويل العقاري بالمشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك

يقصد بعمليات المشاركة التعاقد بين طرفين أو أكثر على العمل بهدف الربح من خلال ما يقدمونه من رأس المال المشترك وإقتسام المكاسب بينهم كل حسب حصته.

#### وجوه الإشتراك:

هناك ثلاثة وجوه للإشتراك:

**الإشتراك بالمال:** تقديم الشريك لرأسماله عينا (نقودا حاضرة أو أصولا مادية أو مالية)

**الإشتراك بالعمل:** أي أن رأسمال الشريك عمله.

**الإشتراك إلتزاما بالذمة:** إذ يكون رأسمال كل واحد من الشركاء إلتزاما يؤديه وهو في ذمته إلى حين الأداء.

### تعريف المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك

#### 1.1 تعريف المشاركة:

تعرف المشاركة على أنها: "الإتفاق بين البنك والعميل على العمل في مشروع ما بغرض تحقيق الربح عن طريق المساهمة في رأسمال المشروع وإدارته، أي أنها أية صيغة يتزاج فيها عنصر رأس المال والعمل في تجميع رأس المال مقابل المشاركة في ناتج هذا التجميع"<sup>1</sup> كما تعرف أيضا على أنها عقد بين المتشاركين في رأس المال والربح أو هي عقد أو إتفاق بين مجموعة من الشركاء على تقديم رأس المال والعمل معا وتقسيم الأرباح فيما بينهم أو تحمل الخسارة وفقا لنسب محددة يتم الإتفاق عليها مسبقا.

#### 2.1. تعريف المشاركة في البنوك الإسلامية:

المشاركة أسلوب تمويلي يشترك بموجبه البنك الإسلامي مع طالب التمويل في تقديم المال اللازم لمشروع ما أو عملية ما، ويوزع الربح بينهما بحسب ما يتفقان عليه، أما الخسارة فبنسبة تمويل كل منهما، وعادة ما يفوض البنك طالب التمويل في الإدارة والتصرف بإعتباره منشئ العملية وأدرى بطبيعتها، ولا تكون مشاركة البنك

<sup>1</sup>: محمد محمود المكاوي، البنوك الإسلامية النظرية، التطبيق، التطوير، المكتبة العصرية للنشر والتوزيع، مصر الطبعة 1 سنة 2012، ص 150

في الإدارة إلا بالقدر اللازم لحفظ حقوقه والإطمئنان إلى عدم حدوث إهمال أو تقصير أو تعدد من جانب الممول المفوض بالإدارة، ويستحق الشريك طالب التمويل حصة من الربح يتفق عليها مع البنك عند العقد مقابل إدارته للمشروع أو العملية.<sup>1</sup>

### 1-3-3- المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك

فتعرف على أنها: لون من الأساليب الجديدة التي إستحدثتها المصارف الإسلامية لإستثمار أموالها، ولحلولها محل البنوك التقليدية في تلبية حاجات العملاء بمنأى عن القروض الربوية، حيث يقدم المصرف الإسلامي جزء من رأس المال المطلوب للمشروع بصفته مشاركا للعميل الذي يقدم الجزء الباقي من رأس مال المشروع، ويتفق المصرف مع ذلك الشريك على طريقة معينة لبيع حصته تدريجيا إليه.<sup>2</sup>

كما تعرف أيضا: "هي نوع من المشاركة يكون من حق الشريك فيها أن يحل محل البنك في ملكية المشروع إما دفعة واحدة أو على دفعات حسب ما تقتضيه الشروط المتفق عليها وطبيعة العملية، وعلى أساس إجراء ترتيب منظم لتجنيب جزء من الدخل المتحصل كقسط لإسترداد قيمة الحصص ممن لا يرغبون في إستمرار مشاركة البنك لهم.<sup>3</sup>

تم تعريف المشاركة المتناقصة في المعيار رقم 12 لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية في البند رقم 1/5 بـ "المشاركة المتناقصة هي عبارة عن شركة يتعهد فيها أحد الشركاء بشراء حصة الآخر تدريجيا إلى أن يمتلك المشتري المشروع بكامله" وأن هذه العملية تتكون من الشركة في أول الأمر، ثم البيع والشراء بين الشريكين، ولا بد أن تكون الشركة غير مشترط فيها البيع والشراء، وإنما يتعهد الشريك بذلك بوعده منفصل عن الشركة، وكذلك يقع البيع والشراء بعقد منفصل عن الشركة، ولا يجوز أن يشترط أحد العقدين في الآخر"<sup>4</sup>

والملاحظ بأن هذه العملية تسمى مشاركة متناقصة عندما ينظر إليها من جهة البنك، على أساس أنه كلما استرجع دفعة من أصل التمويل تقلصت بالمقابل نسبة مشاركته في المشروع، وتسمى "مشاركة منتهية بالتمليك" عندما ينظر إليها من جهة المتعامل لأنه كلما دفع قسطا من أصل التمويل زادت نسبة تملكه للمشروع، إلى أن يقتنيه نهائيا عندما ينتهي من سداد مستحقات البنك عليه.

### 1-4-4- صور المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك:

يمكن ذكر أهم الصور المتعارف عليها للمشاركة المتناقصة فيما يلي:

<sup>1</sup> أمانة خليج، مرجع سبق ذكره، ص 61

<sup>2</sup> هشام محمد القاضي، مرجع سبق ذكره، ص 233

<sup>3</sup> هدى ذياب احمد صالح، التمويل العقاري بين النظرة الإسلامية والواقع، مجلة المال والإقتصاد، العدد 59، اوت 2008، ص 50

<sup>4</sup> زقاري أمال، التمويل بعقد المشاركة في المصارف الإسلامية، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية العدد الرابع جانفي 2018، ص 9

- أ. أن يتم سداد قيمة الحصة من جزء من العائد المتحقق للطرف الثاني، فيتم الإتفاق على نسبة توزيع العائد الذي يتحقق بين الطرفين، كما يتم الإتفاق على ما يستطيع من حصة الطرف الباقي لسداد حصة الطرف المنسحب، ومعنى ذلك أن حصة الطرف الثاني في العائد تنقسم إلى قسمين: قسم يذهب إلى الطرف المنسحب، وقسم يبقى له، وبذلك يؤول توزيع العائد المتحقق إلى ثلاثة توزيعات جزء يحصل عليه الطرف المنسحب سدادا لحصته من رأس المال وجزء يحصل عليه الطرف المنسحب كعائد لإستثماره، وجزء يحصل عليه الطرف الباقي كعائد لإستثماره وإشرافه إن كان هو المشرف على العمل.
- ب. أن يتم سداد الحصة من كل العائد: قد يتفق البنك مع الشريك على أن يحصل البنك على الإيجار كله، جزء منه كعائد الإستثمار والباقي لسداد حصته من المشاركة ويترب عن ذلك أن فترة الاسترداد لحصة البنك ستقل وأن القسط المسترد سيزداد وأن حصة البنك ستقل بمعدل أكبر ومن ثم يقل عائده السنوي "عائد الإستثمار" ويترب إلغاء فترة المشاركة وتبقى إلى المدة التي إنتهى فيها وفاء البنك بحصته.
- ت. أن يتم الإتفاق على أن يكون حلول شريك محل الآخر بعقد مستقل مع حق كل منهما في التصرف في حصته للطرف الثاني أو لغيره
- ث. أن يحدد نصيب كل منهما في صورة أسهم وللشريك الحق إذا أراد أن يقتني من هذه الأسهم المملوكة للطرف الثاني عددا معيناً كل سنة، وبذلك تتناقص أسهم البنك وتزيد أسهم الشريك ومن ثم تتعدل حصة كل منهما في الإيراد المتولد عن المشروع.<sup>1</sup>

## 2-المراحل والخطوات التي تمر بها المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك

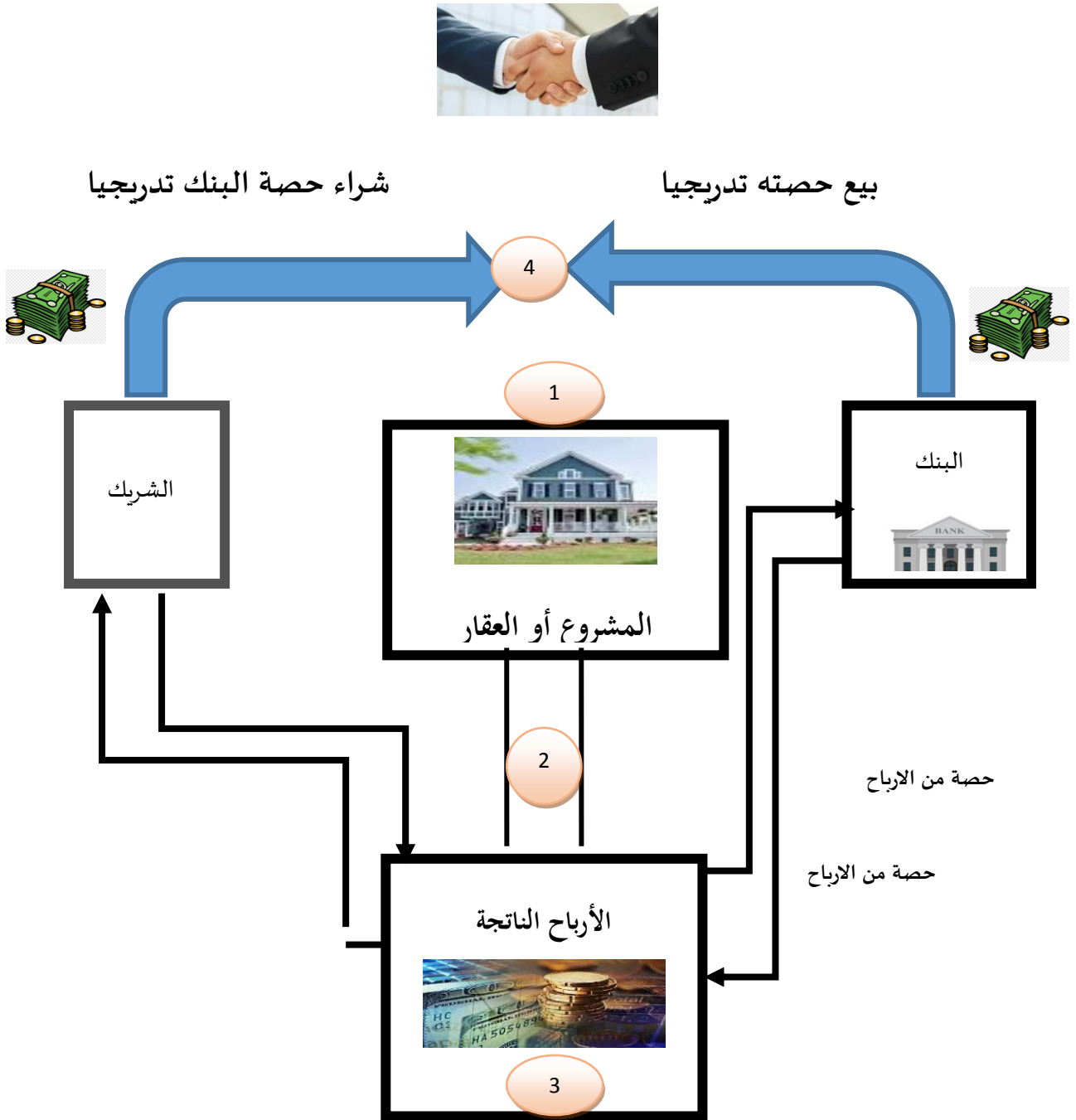
1. الاشتراك في رأس المال: يقدم البنك جزء من رأس مال المشروع بإعتباره شريكا (تنتهي ملكيته في أجل مسمى) ويتفق مع الشركاء العملاء على طريقة بيع حصته في رأس المال تدريجيا، ويقوم الشركاء بدورهم بتقديم حصصهم من رأسمال المشروع، ويؤتمنون على ما بحوزتهم من أموال البنك.
2. نتائج المشروع: يعمل الشركاء في المشروع على تنمية رأس ماله وتحسين أعماله، مع العلم بأنه قد يحقق نتائج إيجابية (أرباحا) أو سلبية (خسائر) وقد لا يحقق أي نتيجة.
3. توزيع نتائج عمل المشروع: توزيع الأرباح في حال تحققها بين الشركاء حسب الإتفاق، أما الخسائر فيتحملها الشركاء حسب حصتهم في رأس المال.
4. بيع البنك لحصته في رأس مال المشروع: يعبر البنك للشركاء عن نيته في بيع كل حصته في رأس المال أو جزء منها حسب مقتضى الإتفاق ومن ثم يقوم الشركاء بدفع قيمة هذه الحصة لينتقل إليهم ملكيتها بعد ذلك، وتستمر هذه العملية إلى أن تصفى ملكية المال نهائيا في المشروع.<sup>2</sup>

يمكن توضيح هذه الخطوات حسب الشكل الآتي:

<sup>1</sup> هدى ذياب أحمد صالح، مرجع سبق ذكره، ص 51

<sup>2</sup> محمد محمود مكاوي، مرجع سبق ذكره 160

الشكل رقم 1: خطوات المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك



المصدر: من إعداد الطالب بالإعتماد على خطوات المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك

## المطلب الثاني: صيغة التمويل العقاري بالمرابحة للأمر بالشراء

## 1. ماهية المرابحة لغة واصطلاحاً

تعريف المرابحة لغة: المرابحة في اللغة مصدر من الربح وهو النماء وأربحته على سلعته أي أعطيته ربحاً، وقد أربحته بمتاعه، وأعطاه مالا مرابحة أي على الربح بينهما، وبعث الشيء مرابحة ويقال بعث السلعة مرابحة على كل عشرة دراهم درهم وكذلك إشتريته مرابحة<sup>1</sup>.

## 2. تعريف المرابحة في الإصطلاح:

تعددت التعريفات الفقهية لبيع المرابحة، نظراً لأن هذا النوع من البيوع يعد من بيوع الأمانة وقد روعي هذا في تعريف المرابحة في الفقه الإسلامي حيث تعرف على أنها:

- بيع ما اشتراه بمثل الثمن الأول الذي إشتري به، مع زيادة ثمن معلوم
  - عقد بيع بين البائع والمشتري بمقتضاه يلتزم البائع أن ينقل ملكية المبيع للمشتري بمثل الثمن الذي اشتراه به مع زيادة ربح للبائع يتفقان عليه<sup>2</sup>.
  - بيع السلعة بمثل الثمن الذي إشتريته به مع زيادة ربح معلوم، ففيها يتم الإتفاق على التبايع بالثمن المعتبر أنه رأس المال أي بسعر التكلفة زائد الربح بنسبة معينة من رأس المال أو مبلغاً محدداً<sup>3</sup>.
- وصيغة المرابحة أن يذكر البنك للعميل المشتري الذي إشتري به السلعة ويشترط عليه ربحاً ما، وصورتها أن يقول البنك: أنا إشتريت هذه السلعة بمائة وبعثتها إليك بما إشتريتها به وزيادة قدرها عشرة، فيقول المشتري: قبلت.

فالمرابحة هي أحد أهم صيغ التمويل الإسلامي في البنوك الإسلامية، وهي عبارة عن أحد أشكال البيوع التي تبني على البيع بمثل الثمن الأول مع زيادة ربح يتفق عليه الطرفان بشرط أن يكون معلوماً لهما.

## 1. شروط بيع المرابحة:

المرابحة عبارة عن عقد بيع، وبالتالي يجب أن تتحقق أركان العقد وهي:

- العاقدين
- المعقود عليه
- الصيغة

وتتميز المرابحة ببعض الشروط يجب توافرها حتى يكون العقد صحيحاً ويمكن إجمالها في الآتي:

أ- معرفة الثمن الأول الذي أبتيعت به السلعة والربح أي معرفة رأس المال والربح في المجلس،

<sup>1</sup>: ابن منظور، لسان العرب مرجع سبق ذكره ص 442

<sup>2</sup>: هشام محمد القاضي، مرجع سبق ذكره ص 191

<sup>3</sup>: محمد محمود مكاوي، مرجع سبق ذكره ص 193

ب- أن لا يكون الثمن في العقد الأول مقابلاً بجنسه من أموال الربا، فإن كان بأن إشتري المكييل أو الموزون بجنسه مثلاً بمثل لم يجز له أن يبيعه مرابحة لأن المرابحة بيع بالثمن الأول وزيادة، والزيادة في أموال الربا تكون ربا لا ربحاً؛

ت- أن يكون العقد الأول صحيحاً، فإن كان فاسداً لم يجز بيع المرابحة؛

ث- بيان الأجل الذي اشترى إليه إن كان قد إشتري إلى أجل، فيبين أن البيع يتصف بهذه الصفة لأن له حصة من الثمن.

ما ذكر سابقاً هو شروط المرابحة على سلعة مملوكة للبنك وقت التفاوض والتعاقد عليها، وهو يختلف عن بيع المرابحة للأمر بالشراء، كما تطبقه البنوك الإسلامية.

## 2. المرابحة للأمر بالشراء

يتمثل هذا الأسلوب في أن يتقدم العميل الراغب في شراء بضاعة لا يملك ثمنها بطلب إلى البنك أن يقوم بشراءها لحسابه وتسليمها له مع الموافقة على أن يسدد ثمنها آجلاً، فيقوم البنك بالتعرف على ثمن السلعة المطلوبة في السوق ويشترط لنفسه هامشاً للربح، فإذا وافق العميل قام البنك بتنفيذ العملية. يتكون بيع المرابحة للأمر بالشراء من وعد بالشراء، وبيع مرابحة، ويتضمن ثلاثة أطراف:

أ- الأمر بالشراء: وهو المشتري الثاني (العميل) الذي يرغب في شراء السلعة

ب- المأمور بالشراء: وهو المشتري الأول والبايع الثاني (البنك)

ت- البايع الأول: وهو الذي يمتلك السلعة ويريد بيعها.

## 1. دور صيغة المرابحة للأمر بالشراء في التمويل العقاري

تقوم البنوك الإسلامية بتطبيق التمويل بصيغة المرابحة للأمر بالشراء في قطاعات مختلفة كالقطاع العقاري والصناعي والزراعي، ويمثل التمويل بالمرابحة الجانب الأكبر من الاستثمارات فيها، وقد تصل نسبته إلى أكثر من 80٪ من حجم الاستثمارات في بعض المصارف الإسلامية.<sup>1</sup>

ويمكن استخدام عقد المرابحة في التمويل العقاري وفقاً للخطوات الآتية:

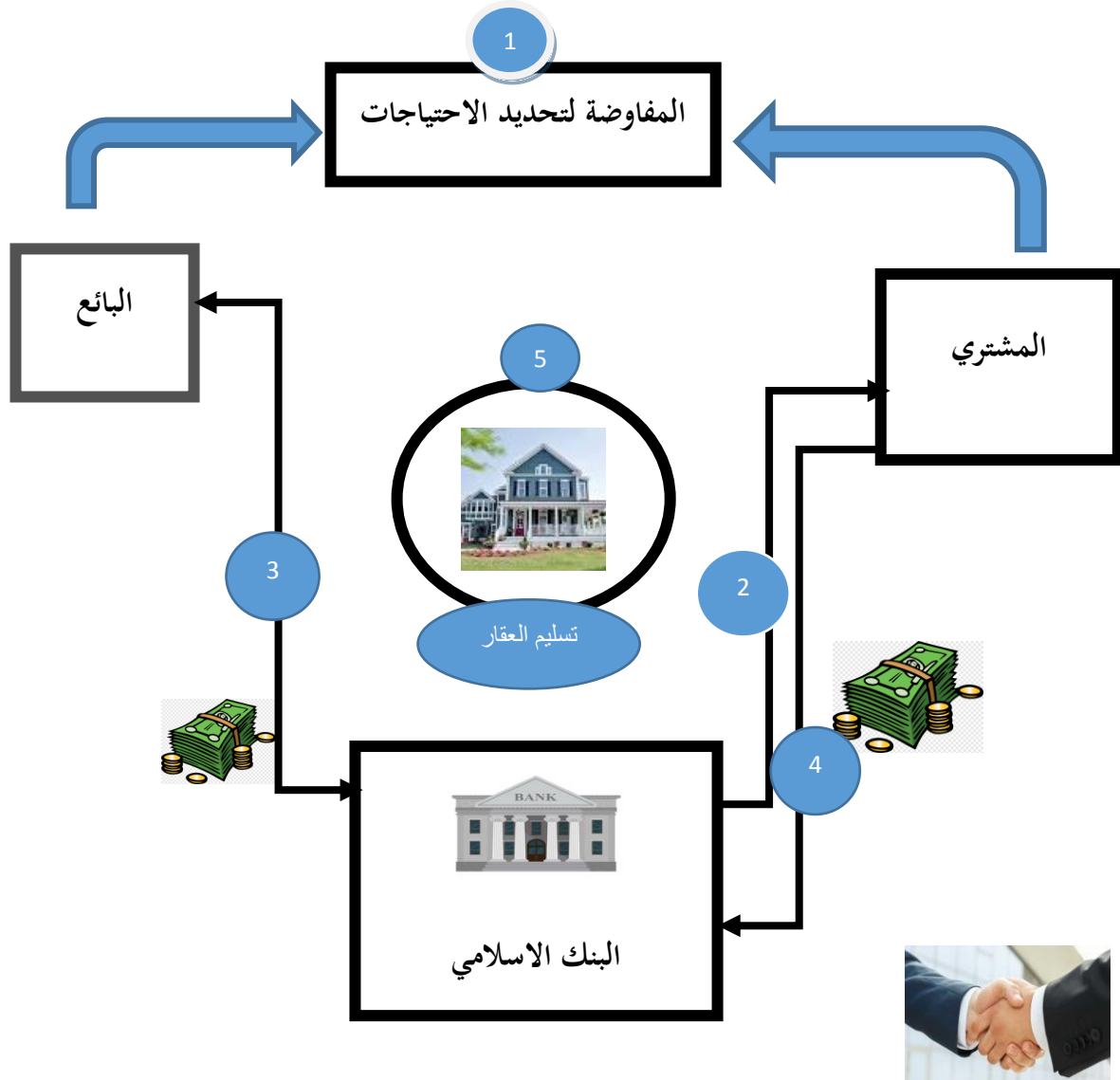
- تقوم المؤسسة التمويلية بشراء العقار أو الوحدة السكنية نقداً أو بالأجل من صاحبها (شركة عقارية مثلاً) إما بناء على طلب محتاج الوحدة أو بدون طلب مسبق؛

<sup>1</sup>: هشام محمد القاضي، مرجع سبق ذكره، ص 203

- يتم إبرام عقد بيع للوحدة مع طالب السكن بثمان شراء المؤسسة التمويلية لها زائدا هامش ربح معلوم وما يقابل الأجل على أن يسدد جزء من ثمن البيع مقدما والباقي يسدد على أقساط طويلة الأجل؛
- للمؤسسة التمويلية الحق في طلب ضمانات لسداد الأقساط ويجوز شرعا طبقا للمذهب المالكي رهن الوحدة السكنية المباعة.

ويمكن توضيح هذه الخطوات حسب الشكل الآتي:

الشكل رقم: 02 خطوات بيع المراجعة للأمر بالشراء



المصدر: من إعداد الطالب بالإعتماد على خطوات المراجعة للأمر بالشراء



يمكن أن يتم سداد ثمن البيع بالأجل على أقساط بثمان أعلى من ثمن البيع النقدي ويتميز البيع بالمرابحة بعدة مميزات منها<sup>1</sup>:

- لا توجد في هذا العقد فائدة ربوية؛
- يمكن إنشاء شركات تمويل بواسطة البنوك أو شركات مستقلة لهذا الغرض كما يمكن أن تنشأ صناديق استثمار مباشرة تمارس هذا النشاط؛
- يمكن لشركة التمويل بعد عقد الصفقة بيع الديون التي لها على المشتريين إلى الغير سواء بطريق مباشر أو عن طريق التوريق.

### المطلب الثالث: صيغة التمويل العقاري بالإجارة المنتهية بالتمليك

تعتبر عملية الإجارة المنتهية بالتمليك إحدى أساليب التمويل الحديثة التي تتعامل بها المصارف الإسلامية ومؤسسات التمويل، حتى أنه أصبح هناك مؤسسات متعددة تخصص في عمليات التأجير والتي يسميها البعض بالتأجير التمويلي<sup>2</sup>.

وقد تعرضت هذه الأداة للكثير من التعديلات كي تتلاءم مع متطلبات الحياة المعاصرة وحتى تتمكن من تلبية أكبر قدر ممكن من إحتياجات المؤجر والمستأجر، وقد وصلت هذه التعديلات إلى درجة جعلت من صيغة الإجارة صيغتين:

- الصيغة القديمة المعروفة ويطلق عليها في الإصطلاح المعاصر الإجارة التشغيلية،
- والصيغة الحديثة والتي يطلق عليها مصطلح التأجير التمويلي، أو التأجير السائر للبيع، أو التأجير المنتهي بالتمليك، أو التمويل الايجاري ويمكن جمعها كلها تحت مصطلح الإجارة المالية.

### 1- ماهية الاجارة لغة واصطلاحا

#### 1-1-تعريف الاجارة في اللغة:

الاجارة فعالة من فعل أجر، يؤجر وهو ما أعطيت من أجر في عمل والأجر الجزاء على العمل، والجمع أجور<sup>3</sup>

#### 2-1-تعريف الاجارة في الاصطلاح:

- عرفها الحنفية على أنها: بيع منفعة معلومة بأجرة معلومة.

<sup>1</sup>: هشام محمد القاضي، مرجع سبق ذكره، ص 204

<sup>2</sup>: دوفي قرمية، مرجع سبق ذكره ص 249

<sup>3</sup>: ابن منظور، مرجع سبق ذكره، ج 4، ص 10

- عرفها المالكية على أنها: ما يدل على تملك منفعة بعوض أو هي بيع المنافع
  - عرفها الشافعية على أنها: عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبذل والإباحة، بعوض معلوم.
  - عرفها الحنابلة بأنها: عوض معلوم في منفعة معلومة من عين معينة أو موصوفة في الذمة أو في عمل معلوم
  - هي الحصول على أصل من الأصول للإنتفاع به وإستخدامه وحيازته لفترة من الزمن ويكون محوره الأساسي بصورة أو بأخرى هو الإيجار أو إستئجار الأصل، وإستئجار الأصول هو عقد بين مالك الأصل (فردا كان أو مؤسسة) يسمح للمستأجر (فردا كان أو مؤسسة) باستخدام ذلك الأصل لفترات زمنية محددة للحصول على منفعة معينة من المنافع، مقابل ما يحصل عليه المالك (المؤجر) من تدفقات نقدية (أقساط الإيجار) من المستأجر.<sup>1</sup>
- من التعاريف السابقة يمكن أن نستنتج أن الإجارة هي إلتزام تعاقدي يقضي بتأجير أجهزة وأدوات إنتاجية أو عقارات من وحدة مالية تمتلكها، إلى وحدة إنتاجية تستخدمها لفترة معينة مقابل أقساط محددة ومن هذا المنطلق يمكن إستنباط العناصر الأساسية المكونة لهذا الفن التمويلي كما يلي:
- طرفي عقد الإيجار وهما المستأجر والمؤجر اللذان يجب أن يتفقا على بنود عقد الإيجار؛
  - بنود عقد الإيجار وأهمها: المدة الأساسية للعقد، قيمة دفعة الإيجار الدورية وتواريخ إستحقاقها، أية خيارات تتعلق بتجديد العقد أو شراء الأصل في نهاية مدة العقد.

## 2- دور صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في التمويل العقاري

عقد الإجارة وخاصة إجارة الأماكن المبنية، وخاصة المساكن أصبح له دور كبير وأهمية بالغة من الناحية الإجتماعية، ومن الناحية الإقتصادية، فمن الناحية الإجتماعية فإن عقد الإيجار هو وسيلة إشباع حاجة إجتماعية في الحصول على المسكن المناسب لمن لا تسمح له إمكانياته المحدودة من تملك مسكن خاص، ومن الناحية الإقتصادية يعتبر الإيجار أحد أدوات الإستغلال الإقتصادي للثروة.

بالنسبة للإجارة المنتهية بالتمليك يمكن أن يتم ذلك عن طريق مؤسسة مالية تقوم بشراء أو إنشاء مبنى ثم تأجره للغير مقابل قسط إيجار دوري محدد، بحيث تسترد المؤسسة تكاليف الحصول على المبنى، وهامش ربح وجزء من ثمن المبنى مع كل قسط إلى أن تنتهي مدة الإيجار، فتنتقل ملكية المبنى إلى المستأجر.

وقد تم إستخدام أسلوب الإجارة المنتهية بالتمليك في التمويل العقاري من قبل الكثير من المؤسسات المالية منها على سبيل المثال لا الحصر ما تطبقه بعض المصارف العربية كمصرف دبي الإسلامي مصرف أبوظبي الإسلامي وبنك ساب السعودي الذي رفع شعار "لا تقترض شيئا".

<sup>1</sup> بن إبراهيم الغالي، مرجع سبق ذكره، ص 66

**2- خطوات الإجارة المنتهية بالتمليك:**

يمكن تمييز خطوات الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال الخطوات التالية:

**أ. عقد شراء الأصول:**

يقوم البنك وبناء على إبداء العميل رغبته في التعاقد على إجارة منتهية بالتمليك، بشراء الأصل من بائعه وتملكه لقاء الثمن المطلوب، ويوافق البائع على عملية البيع ويوقع على الفاتورة بثمن الأصل مع البنك المشتري مكان التسليم.

**ب -تسليم وتسلم العين المؤجرة:**

يقوم البائع بتسليم الأصل المطلوب إلى البنك الشاري مباشرة أو إلى وكيل يحدده هذا البنك وفي المكان والزمان المتفق عليهما في العقد، ويوكل البنك بدوره عميله في تسلم المبيع ويطلبه بإشعار تسلم هذا المبيع مطابقا للشروط الموضوعية.

**ت-عقد الإجارة:**

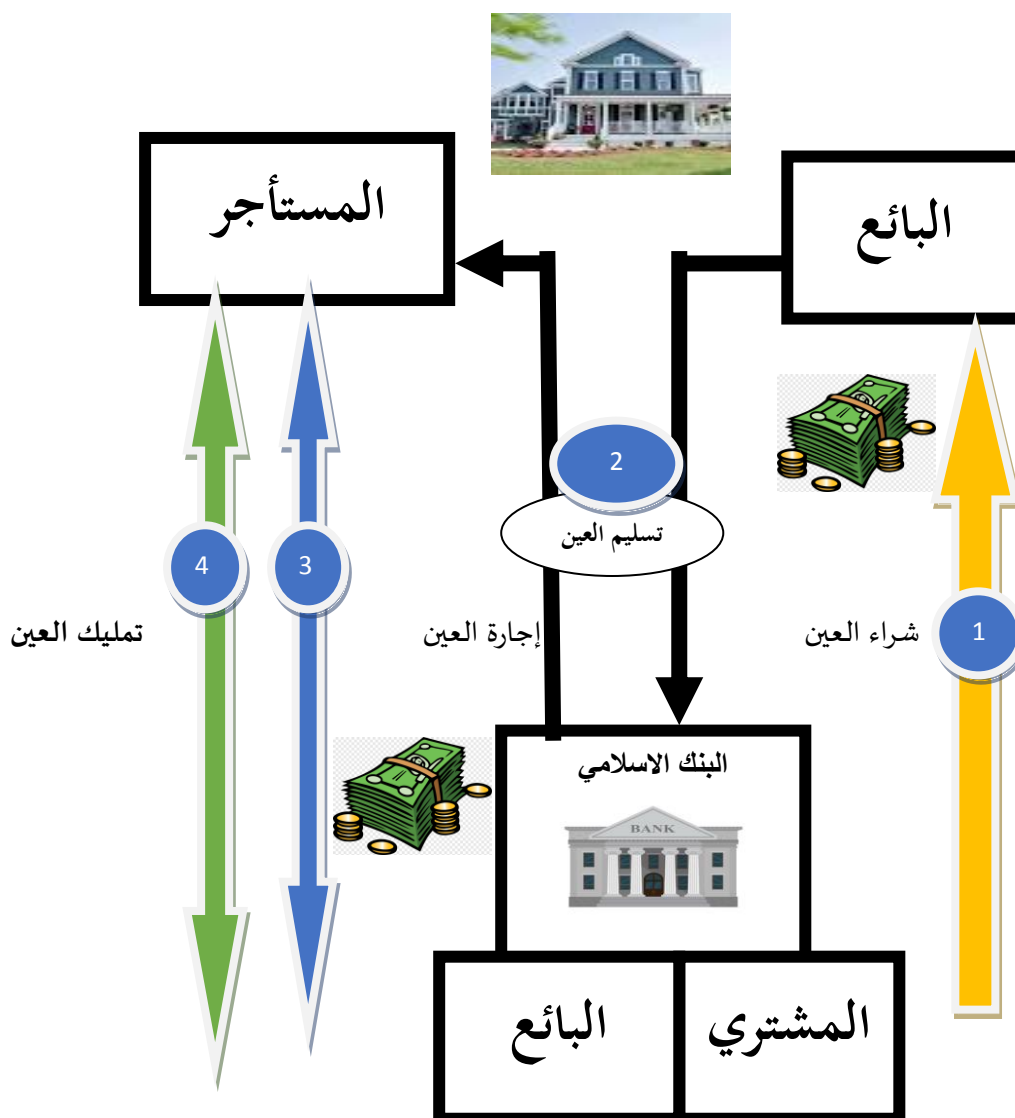
يؤجر البنك العين إلى عميله الذي سيأخذ صفة المستأجر ويتعهد له بتمليكه العين إذا إلتزم بالوفاء بجميع إلتزاماته في مواعيدها، ويمكن أن يكون التعهد أو الوعد هنا بهبة الأصل أو بيعة بثمن حقيقي أو رمزي، وهنا يستلزم المستأجر بدفع أقساط الإيجار في مواعيدها كما ينص عليه عقد الإيجار.

**ث-تمليك العين:**

عند إنتهاء فترة الإيجار وسداد المستأجر لجميع إلتزاماته من الأقساط الإيجارية، يتنازل البنك عن ملكيته في الأصل المؤجر لصالح المستأجر على سبيل الهبة أو البيع الرمزي أو الحقيقي، وهنا تنتقل ملكية الأصل إلى مالكة الجديد (المستأجر السابق).

ويمكن توضيح هذه الخطوات حسب الشكل الآتي:

الشكل 03: خطوات الإجارة المنتهية بالتمليك



المصدر: من إعداد الطالب بالإعتماد على خطوات الإجارة المنتهية بالتمليك

## المطلب الرابع: صيغة التمويل العقاري بالإستصناع

يعتبر الاستصناع من البيوع الأجلة (المراحة، البيع بثمن أجل، السلم والإستصناع) أي هو صيغة من صيغ التمويل عن طريق البيوع التي تعتمد على العائد الثابت.

## 1- تعريف الإستصناع لغة وإصطلاحا

## 1-1- تعريف الاستصناع لغة:

الاستصناع مصدر للفعل إستصنع أي طلب الصنعة، لأن السين والتاء تدل على الطلب، وإستصنع الشيء دعا إلى صنعه والصناعة حرفة الصانع، وعمله الصنعة، والصناعة ما أتستصنع من أمر والمصانع أيضا ما يصنعه الناس من الآبارو الأبنية وغيرها.<sup>1</sup>

## 2-2- تعريف الإستصناع إصطلاحا

- هو عقد مع صانع على عمل شيء معين في الذمة كصناعة الأواني والأحذية والألبسة والمفروشات والسيارات والطائرات وغيرها.<sup>2</sup>
- هو عقد يشترى به في الحال مما يصنع، يلتزم به البائع بتقديمه مصنوعا بمواد من عنده بأوصاف مخصوصة وبثمن محدد وإذا أنعقد الاستصناع فليس لأحد العاقدين الرجوع فيه، وإذا لم يكن المصنوع على الأوصاف المطلوبة المبينة كان المستصنع مخيرا.

ويمكن للبنوك الإسلامية أن تستصنع لحسابها أو لحساب الغير في السلع غير المتوافرة.

ويمكن تعريف الاستصناع أيضا على أنه: عقد بيع سلعة موصوفة في الذمة يلتزم البائع بصنعها بمادة من عنده مقابل ثمن يدفعه المشتري حالا أو مؤجلا أو على أقساط.<sup>3</sup>

الإستصناع المصرفي: لقد إستخدمت المصارف الإسلامية صيغة جديدة لعقد الإستصناع وهي الإستصناع الموازي، يستند عقد الإستصناع الموازي على أساس أنه لا يشترط في الإستصناع أن يكون العقد مع الصانع مباشرة (الإستصناع العادي)، فيصح شرعا أن يتعاقد الراغب في الإستصناع مع شخص من غير أهل الصنعة ثم يذهب هذا الملتزم للصنعة للبحث عن شخص يصنع له المطلوب فيأخذه ويسلمه للمستصنع.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> ابن منظور، مرجع سبق ذكره، مادة صنع، جزء 8 ص 208

<sup>2</sup> مركان محمد البشير، غالب ام الخير، التمويل العقاري ما بين التمويل بالاستصناع العقاري او التمويل بالقروض العقارية الربوية - دراسة مقارنة- مجلة الهندسة المالية، العدد 44 كانون الثاني /يناير 2016 ص 131

<sup>3</sup> محمد محمود المكاوي، مرجع سبق ذكره، ص 229

<sup>4</sup> بن إبراهيم الغالي، مرجع سبق ذكره، ص 74

■ إن الاستصناع عقد يتم بين طرفين (طالب الصنعة والصانع) ويتم من خلاله قيام ومباشرة الصانع بعمل صنعة بناء على طلب طالب الصنعة ولصالحه، وينتهي عقد الاستصناع بسداد الثمن مع تمام تسليم السلعة المستصنعة مطابقة للأوصاف أو المواصفات من طرف الصانع لطالب الصنعة، وكما يطلق على عقد الإستصناع إسم "عقد المقاوله"<sup>1</sup>.

## 2-أركان عقد الاستصناع:

الإستصناع كأى عقد له أركان والتي تتحدد في كل من:

- أ- العاقدين (المستصنع والصانع) وشروطهما هي الأهلية وأن يكون لهما ولاية التعاقد أصالة أو نيابة؛  
 ب- الصيغة (الإيجاب والقبول): وشروطها هي شروط الصيغة في أي عقد سبق ذكره، مع مراعاة التعبير عن الرضا والإتفاق على طلب الصنع من المستصنع وقبول البضاعة من الصانع.  
 ت- المحل (الشيء المستصنع والثمن)

## 3- شروط عقد الاستصناع:

إشترط القائلون بالاستصناع عدة شروط لجوازه وتمثل في الآتي:

- أ. أن يكون المستصنع فيه معلوما وذلك ببيان الجنس والنوع والصفة والقدر تجنبا لوقوع أي خلاف أو نزاع بخصوص المواصفات النهائية للمستصنع فيه؛  
 ب. أن يكون مما يجري فيه التعامل بين الناس، وبعبارة أخرى أن يكون الإستصناع في سلع يتم فيها التعامل بين الناس من خلال عقد الإستصناع،  
 ت. ذكر الأجل: إختلف فقهاء الحنفية في مسألة تحديد الأجل في عقد الإستصناع، فأشترط أبو حنيفة ألا يكون في عقد الإستصناع أجل، وذهب الصحابان (أبو يوسف ومحمد) إلى صحة عقد الإستصناع سواء ضرب له أجل أم لا، وإشترط الفقه المعاصر تحديد الأجل في الإستصناع وهو ما ذهب إليه مجمع الفقه الإسلامي.

وذلك أن هذا العقد قائم على العمل والعين المؤجلين عادة، فلا بد فيه من تحديد المدة لئلا يؤدي إلى النزاع والخصام، فالصانع قد يتأخر في التنفيذ، والمستصنع يريد التعجيل، فإذا لم يكن في العقد تحديد للمدة أدى بلا شك إلى نزاع، وإتفق العلماء على منع كل ما يؤدي إلى النزاع.

<sup>1</sup> مركان محمد البشير، غالب أم الخير، مرجع سبق ذكره، ص 131

## 4. دور الإستصناع في التمويل العقاري

يتم أسلوب الإستصناع في البنوك الإسلامية بتمويل مشروع معين تمويلًا كاملاً بواسطة التعاقد مع المستصنع (طالب الصنعة) على تسليمه المشروع كاملاً بمبلغ محدد ومواصفات محددة، وفي تاريخ معين ومن ثم يقوم المصرف بالتعاقد مع مقاول أو أكثر لتنفيذ المشروع حسب المواصفات المحددة، ويمثل الفرق بين ما يدفعه المصرف وما يسجله على حساب المستصنع الربح الذي يؤوّل إلى المصرف.

إذن فالإستصناع المصرفي هو دخول البنك في وساطة بين المقاول (الصانع) و المستصنع لتمويل إنشاء أصل معين بمواصفات محددة.<sup>1</sup>

كما يتميز التمويل عن طريق الإستصناع بأنه:

- لا يشتمل على فوائد ربوية؛
- يمكن إستخدام عقد الإستصناع لمن يريد إقامة مسكن خاص أو مشروع تجاري ويمكن أيضاً إستخدامه لإنشاء عقارات للبيع؛
- يمكن للمؤسسة المالية إصدار وثائق لتجميع مدخرات من المواطنين لهذا الغرض على أن يشاركوا في ربح نشاط الإستصناع؛
- يوفر للمقاولين التمويل اللازم دون الحاجة إلى الإقتراض؛

## 5. خطوات التمويل بالإستصناع:

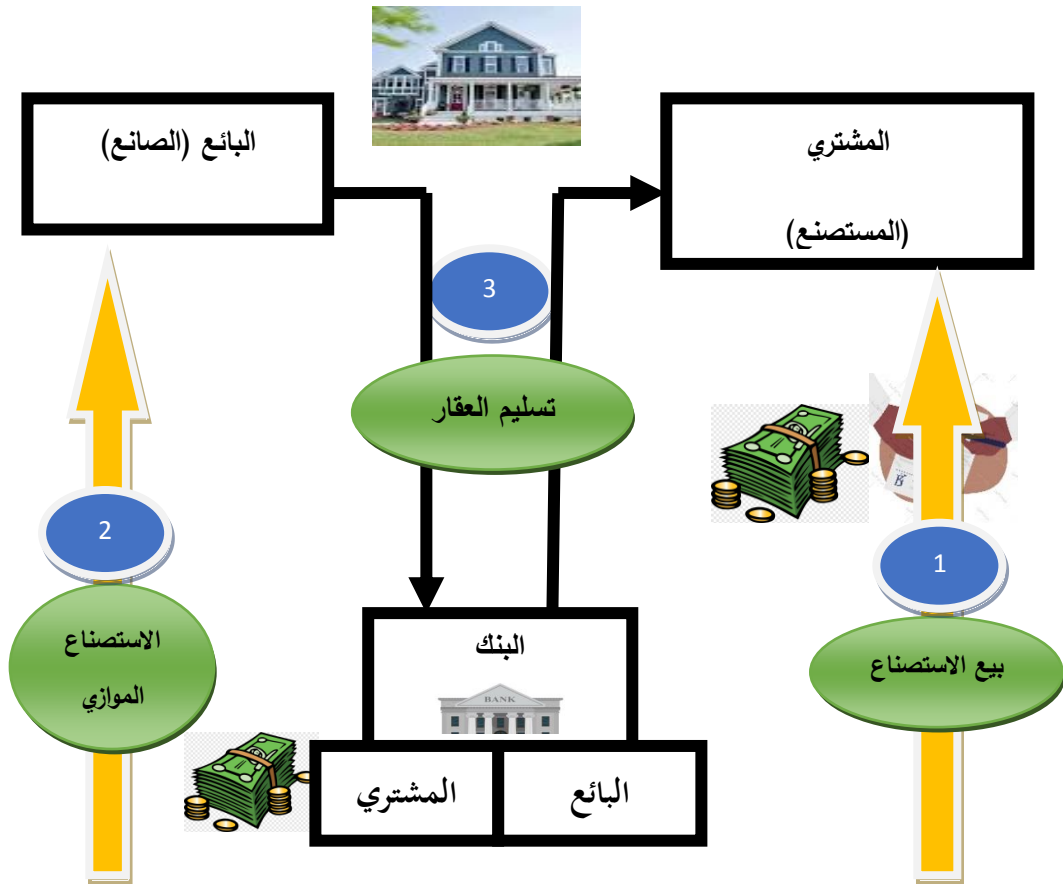
ويمكن إستخدام عقد الإستصناع على النحو الذي ذكره القائلون به كوسيلة من وسائل التمويل العقاري من خلال الخطوات التالية:

- 1- يتقدم العميل إلى المصرف يطلب منه أن ينشئ له مبنى أو يصنع له معدة أو خط إنتاج لمصنع معين، ويرفق مع طلبه بياناً كاملاً مدعماً بالرسوم والخرائط ومخططاً مبدئياً للبناء، وتقريراً مختصراً من المهندس الذي صمم البناء بحيث يتضمن هذا التقرير تكلفة البناء، يعرض المتعامل مع طلبه الدفعة المقدمة التي يمكن سدادها للمصرف الإسلامي، والضمانات التي يعرضها وطريقة السداد، يقوم المصرف بعمل دراسة جدوى فنية متخصصة للمشروع، في حالة موافقة المصرف على العرض المقدم من العميل يطلب منه تقديم المستندات النهائية للتمويل وتقديم الضمانات اللازمة، بعد الإتفاق النهائي يقوم المصرف بتوقيع عقد بيع إستصناع مع العميل يحدد فيه جميع حقوق والتزامات كل طرف من أطراف العقد؛
- 2- بعد توقيع العقد مع العميل، يقوم المصرف بتوقيع عقد تنفيذ مع المقاول الذي رسا عليه العطاء عن طريق المناقصة يسمى "عقد إستصناع موازي" أو عقد المقاوله وتكون علاقة المتعامل مع المصرف مباشرة ولا علاقة له بالمقاول، ومن الممكن للعميل أن يقترح شركة معينة للتنفيذ؛

<sup>1</sup> بن إبراهيم الغالي، مرجع سبق ذكره، ص 75

- 3- بعد إتمام بناء العقار المتفق عليه يقوم المقاول بتسليمه للبنك؛
- 4- يسلم البنك العقار المنجز للعميل الذي له الحق في إستغلاله طبقا لعقد البيع المبرم، إذا لم يلتزم المتعامل بسداد ما عليه من دين في المواعيد المحددة ولم يسدد الأقساط، يعطيه المصرف مهلة إذا كان معسرا ويساعده على إيجاد الحل، أما إذا كان العميل مماطلا يكون من حق المصرف إتخاذ إجراءاته للحصول على باقي مستحقاته لدي العميل.
- ويمكن توضيح هذه الخطوات حسب الشكل الآتي:

الشكل 04 خطوات الاستصناع



المصدر: من إعداد الطالب بالإعتماد على خطوات الإستصناع

خلاصة الفصل:

تعتمد الصيغ الإسلامية في التمويل العقاري على مفهوم المشاركة وتقاسم الأرباح والخسائر بين الجانبين، بدلاً من فرض الفوائد الربوية التقليدية، يهدف النظام الإسلامي إلى تحقيق العدالة وتوفير فرص الاقتصاد والتملك للجميع وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، ومن بين الصيغ الرئيسية للتمويل العقاري نجد:



- المراجعة: تعتمد على تمويل العقار من قبل البنك، حيث يشتري البنك العقار ويبيعه للعميل بسعر مريح يتم تحديده مسبقًا. يتعاقد العميل على سداد ثمن العقار بالتقسيط على فترة محددة.
- الإجارة: تعتمد على تمويل العقار من قبل البنك، الذي يشتري العقار ويؤجره للعميل بمبلغ إيجار محدد. يمكن للعميل شراء حصة في العقار تدريجيًا بزيادة قيمة حصته في الإيجار.
- المشاركة: أسلوب تمويلي يشترك بموجبه البنك الإسلامي مع طالب التمويل في تقديم المال اللازم لمشروع ما أو عملية ما ويوزع الربح بينهما بحسب ما يتفقان عليه، أما الخسارة فبنسبة تمويل كل منهما.
- الإستصناع: عقد بيع سلعة موصوفة في الذمة يلتزم البائع بصنعها بمادة من عنده مقابل ثمن يدفعه المشتري حالاً أو مؤجلاً أو على أقساط

تهدف هذه الصيغ الإسلامية إلى توفير حلول مالية متوافقة مع الشريعة الإسلامية وتشجيع الاستثمار العقاري بطرق شرعية وعادلة. يجب على المتعاملين الالتزام بالمبادئ الإسلامية والشروط المحددة لكل صيغة لضمان التمويل العقاري وفقًا للمعايير الشرعية.

## الفصل الثالث

واقع البنوك والشبابيك الإسلامية في  
الجزائر (دراسة حالة عينة من البنوك  
والشبابيك الإسلامية)

## تمهيد:

عرفت الجزائر الصيرفة الإسلامية من خلال بعض البنوك الخاصة العاملة فيها كبنك البركة ومصرف السلام، ولكن من دون أن تكون للصيرفة الإسلامية نصوص تشريعية خاصة بها، حيث كانت محكومة بالنصوص الناظمة للقطاع المصرفي التقليدي بوجه عام، والتي لم تكن في أغلبها ملائمة لعمل البنوك الإسلامية.

وعلى الرغم من إنتشار البنوك الإسلامية في كثير من دول العالم حتى الغربية منها، وما حصده من نجاح وما أثبتته من قدرة على تجاوز الأزمات، إلا أن الجزائر بقيت في ركب الدول المتأخرة ولم تشهد مبادرة في هذا المجال إلا في سنة 2018.

وبصرف النظر عن أهمية الصيرفة الإسلامية والتي كثيرا ما تكون سببا لتبني التشريعات لها، يمكن إرجاع تبني الجزائر لنصوص تخص الصيرفة الإسلامية إلى عاملين أساسيين هما:

1- إستقطاب السيولة الموجودة في السوق الموازية، وتعويض النقص الناتج فيه بسبب التخلي عن التمويل غير التقليدي؛

2- وجود طلبات مجتمعية وعقائدية لتكريس هذا النوع من التعاملات المتفقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، ولعدم رغبة المطالبين التعامل بصيغ تقليدية لما فيها من الربا.

وقد كانت الانطلاقة مع النظام 02-18 المؤرخ في 04 نوفمبر 2018 يتضمن قواعد ممارسة العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة التشاركية من طرف المصارف والمؤسسات المالية<sup>1</sup>، لكن هذا النظام ألغي بسبب ما كان يشوبه من قصور ولم يطبق عمليا، وكان مصيره الإلغاء بمقتضى النظام 02-20 المؤرخ في 15 مارس 2020 والذي يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية<sup>2</sup>، أعقب ذلك صدور التعليم رقم 03-20 المؤرخة في 02 أبريل 2020 المعرفة للمنتجات المتعلقة بالصيرفة الإسلامية والمحددة للإجراءات والخصائص التقنية لتنفيذها من طرف البنوك والمؤسسات المالية.

وتم تقسيم الفصل الثالث: البنوك والشبابيك الإسلامية محل الدراسة إلى ثلاثة مباحث هي:

<sup>1</sup> النظام 02-18 المؤرخ في 04 نوفمبر 2018 يتضمن قواعد ممارسة العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة التشاركية من طرف المصارف والمؤسسات المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد رقم 73 الصادر بتاريخ 09 ديسمبر 2018، ملغى.

<sup>2</sup> النظام 02-20 المؤرخ في 15 مارس 2020 والذي يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد رقم 16 الصادر بتاريخ 24 مارس 2020.

المبحث الأول: البنوك الإسلامية، المبحث الثاني: شبابيك الصيرفة الإسلامية والمبحث الثالث والأخير: تطور حجم التمويل العقاري في السوق المصرفي بالجزائر

### المبحث الأول: البنوك الإسلامية محل الدراسة

لم يتم الإشارة في القوانين المنظمة للعمل المصرفي الجزائري للبنوك الإسلامية، ولم ينص الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003 يتعلق بالنقد والقرض<sup>1</sup> على تحديد الشروط الأساسية لإنشائها، بل جاء ليوضح كيفية إنشاء البنوك والمؤسسات المالية وكيفية تنظيم عمليات جميع البنوك العاملة في السوق المصرفية (رغم إختلاف طبيعة عملها)، وبناء على ذلك فإن البنوك التي تنشأ في الجزائر تخضع لأحكام القوانين والتنظيمات مهما كان نوعها.

إن أول تجربة للبنوك الإسلامية في الجزائر كانت مع بنك البركة الجزائري سنة 1991 والذي أنشئ برأس مال مختلط ما بين مجموعة البركة البحرينية وبنك الفلاحة والتنمية الريفية، حيث بدأ ينشط وفق مبادئ الشريعة الإسلامية في ظل قانون النقد والقرض 90-10 المؤرخ في 14 أبريل 1990، أما التجربة الثانية فكانت مع مصرف السلام الجزائري الذي بدأ نشاطه سنة 2008.

### المطلب الأول: بنك البركة الجزائري

يعتبر بنك البركة الجزائري أول بنك إسلامي في الجزائر برأس مال مختلط (عام وخاص)، تم إنشاؤه في 20 ماي 1991 برأس مال 500.000.000 دج، مناصفة بين بنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR) ومجموعة البركة ش.م.ب. مرخصة كشركة إستثمارية - فئة "1" (مطابقة للمبادئ الإسلامية) من مصرف البحرين المركزي، ومدرجة في بورصة البحرين. وتعد مجموعة البركة من رواد الأعمال المالية والإستثمارية الإسلامية على مستوى العالم حيث تقدم خدمات مالية ومصرفية مميزة للأفراد والشركات والخزانة والإستثمارات وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية من خلال وحداتها المصرفية في 15 دولة إلى حوالي مليار شخص<sup>2</sup>. وللمجموعة إنتشار جغرافي واسع من خلال وحدات مصرفية تابعة ومكاتب تمثيلية تقدم خدماتها عبر حوالي أكثر من 600 فرع.

وللمجموعة حالياً تواجد في كل من الأردن، مصر، تونس، البحرين، السودان، تركيا، جنوب أفريقيا، الجزائر، باكستان، لبنان، سورية، المغرب وألمانيا بالإضافة إلى فرعين في العراق ومكتب تمثيلي في ليبيا. هذا ويبلغ

<sup>1</sup> الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003 يتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52 الصادرة بتاريخ 2003/08/27.

<sup>2</sup> مجموعة البركة، الموقع الرسمي <https://www.albaraka.com/ar/about-al-baraka/about-us/introduction>، تاريخ الاطلاع 2023/05/26 على الساعة 18:31.

رأس المال المصرّح به للمجموعة 2.5 مليار دولار أمريكي<sup>1</sup>. وبدأ بمزاولة نشاطاته بصفة فعلية خلال شهر سبتمبر 1991،

## 1- مسار تطور بنك البركة الجزائري

أهم المراحل التي مر بها بنك البركة الجزائري:

- 1991 تأسيس بنك البركة الجزائري؛
- 1994 الاستقرار والتوازن المالي للبنك؛
- 1999 المساهمة في تأسيس شركة التأمينات "البركة والأمان"؛
- 2000 المرتبة الأولى بين البنوك ذات الرأس المال الخاص؛
- 2002 إعادة الانتشار في قطاعات جديدة في السوق بالخصوص المهنيين والأفراد؛
- 2003 انشاء شركة للترقية العقارية "دار البركة" برأس مال قدره 1.550.000.000 دينار جزائري؛
- 2006 زيادة رأس مال البنك الى 2.5 مليار دينار جزائري؛
- 2009 زيادة ثانية لرأسمال البنك الى 10 مليار دينار جزائري؛
- 2015 إنشاء معهد للبحوث والتدريب في الصيرفة الاسلامية؛
- 2015 إنشاء شركة للخبرات العقارية «SATECIMMO» برأ شمال قدره 15.000.000 دينار جزائري؛
- 2016 الريادة في مجال التمويل الاستهلاكي على مستوى القطر الجزائري؛
- 2017 زيادة ثالثة لرأسمال البنك الى 15 مليار دينار جزائري،
- 2018 أحسن مصرف إسلامي في الجزائر للسنة السادسة على التوالي (تصنيف GLOBAL FINANCE)؛
- 2018 من بين أحسن وحدات مجموعة البركة المصرفية من حيث المردودية؛
- 2019 من أبرز البنوك على مستوى الساحة المصرفية الجزائرية؛
- 2020 زيادة رابعة لرأسمال البنك الى 20 مليار دينار جزائري<sup>2</sup>.

## 2. أهم التمويلات المصرفية العقارية:

تباينت منتجات الصيرفة الإسلامية في بنك البركة الجزائري في مجال العقار، والموجهة بالخصوص الى الأفراد والمهنيين ويمكن أن نذكر أهم التمويلات الموجهة إلى الأفراد كما يلي:

<sup>1</sup> مجموعة البركة ، الموقع الرسمي <https://albaraka.com/ar/investors-relations/financials> بتاريخ 2023/05/07 الساعة 00:03 .

<sup>2</sup> بنك البركة الجزائري، <https://www.albaraka-bank.dz/%D8%AA%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D8%AE-%D8%A7%D9%84%D8%A8%D8%B1%D9%83%D8%A9/?lang=ar> بتاريخ الاطلاع: 2023/05/07 الساعة 19:23.

## 1-2-1-1-2-1-2 دار البركة لإقتناء منزل

صيغة موجهة لإقتناء منزل لمن ليس لديه الموارد المالية الكافية، بنك البركة الجزائري يرافق طالب التمويل في تحقيق حلمه من خلال هذه الخطوات:

- إختيار منزل من عند أحد المرقيين العقاريين أو أحد الخواص
- الإتصال بأقرب فرع لبنك البركة الجزائري

### \* المزايا

- تمويل بصيغة الإجارة المنتهية بالتملك مصادق عليها من طرف الهيئة الشرعية للبنك؛
- الأقساط الشهرية محددة مسبقا؛
- إمكانية منح تأجيل سداد حتى 9 أشهر؛
- فترة سداد تصل إلى 20 سنة؛
- إمكانية إشراك الزوج أو الزوجة أو أحد أفراد العائلة (الأصول او الابناء) في التمويل اذا كان الراتب أقل من 40.000 دج؛

### ● الشروط<sup>1</sup>

- أن يكون العمر لا يتعدى 70 سنة عند دفع آخر قسط.
- أن يتمتع طالب التمويل بدخل صافي شهري ومستقر (الحد الأدنى 40 ألف دينار)؛
- أن يكون موظفًا أو تاجرًا أو مهنيًا أو او متقاعد أو حرفيًا،
- أن يكون مرسما في وظيفته بعقد لمدة غير محددة (خبرة مهنية لمدة 6 أشهر كحد أدنى)؛
- هامش ضمان الجدية يتدئ من 10% من اجمالي قيمة المنزل؛

### ● التسديد

- مستحقات الشهرية تحسب بالنظر الى الدخل الشهري الصافي والثابت ولا تتعدى:
- 33% اذا كان الدخل الشهري الصافي والثابت ما بين 40000 و 49000 دج
- 40% اذا كان الدخل الشهري الصافي والثابت ما بين 50000 و 99000 دج
- 50% اذا كان الدخل الشهري الصافي والثابت يفوق او يساوي 100000 دج

### ● الوثائق المطلوبة: إن كان طالب التمويل موظفا

- طلب التمويل (نموذج البنك) موقع من الزبون؛
- شهادة عمل محددة لمدة عقد العمل؛

<sup>1</sup>بنك البركة الجزائري،-<https://www.albaraka-bank.dz/%d8%a7%d9%84%d8%a3%d9%81%d8%b1%d8%a7%d8%af/%d8%a7%d9%84%d8%aa%d9%85%d9%88%d9%8a%d9%84/%d8%af%d8%a7%d8%b1-%d8%a7%d9%84%d8%a8%d8%b1%d9%83%d8%a9/?lang=ar>

18:57 . تاريخ الاطلاع 2023/05/26 على الساعة: 18:57 .

- كشف الراتب والمكافآت السنوي؛
- كشف الرواتب للأشهر الثلاث الأخيرة؛
- نسخة مصادق عليها لبطاقة الضمان الاجتماعي
- شهادة الميلاد.
- بطاقة عائلية.
- شهادة الإقامة.
- وثيقة تبرر الدخل تتوافق مع مدة الائتمان (معاش التقاعد، الإيجار..)؛
- بطاقة التعريف الوطنية البيومترية أو رخصة السياقة سارية المفعول؛
- تقديم نفس الوثائق بالنسبة للزوج أو أحد أفراد الأسرة (الأصول، الأبناء) في حالة دمج الدخل .بالنسبة للجزائريين غير المقيمين في الجزائر، يجب المصادقة على الوثائق 2 و 3 و 4 و 5 و 9 و 10 من قبل قنصلية الجزائر في الخارج

#### ● إن كان الزبون تاجرا

- الوثائق 1 و 5 و 6 و 7 و 8 و 9 و 10؛
- الميزانية الضريبية للسنتين الماضيتين (مع المرفقات) ، مصادق عليها من طرف المصالح الضريبية والمعتمدة من مدققي الحسابات بالنسبة للأشخاص المعنويين؛
- كشف الحساب المصرفي لآخر 12 شهراً؛
- كشف الالتزامات المصرفية؛
- الوضعية المحاسبية الانتقالية حديثة؛
- الوضعية الضريبية حديثة لأقل من ثلاثة أشهر؛
- الوضعية تجاه صندوق الضمان الاجتماعي حديثة لأقل من ثلاثة أشهر؛
- دراسة تقنية اقتصادية مع الميزانيات المتوقعة وحساب النتائج؛
- نسخة مصادق عليها من عقد الملكية او عقد الكراء قابل للتجديد لمدة 24 شهرا على الاقل.

#### ● إن كان الزبون صاحب مهنة حرة:

- الوثائق الخاصة بالتجار المذكورة أعلاه؛
- نسخة من الاعتماد لمزاولة النشاط المهنة من طرف الجهة المختصة؛
- نسخة من التسجيل في الجدول لمجلس أخلاقيات المهنة بالنسبة للمهن المختصة؛

#### ● الوثائق القانونية

- نسخة من عقد الملكية مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية





- نسخة من عقد ملكية قطعة الأرض مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية؛
- دراسة تقديرية لتكلفة التشغيل التي سيتم إنجازها مصادق عليها من طرف خبير او مهندس معماري.

#### • صيغة التمويل:

الإستصناع هو عقد معاولة الذي من خلاله يطلب الطرف الأول (المستصنع) من الطرف الثاني يدعى (الصانع) بصنع أو بناء مشروع يضاف إليه ربح يدفع مسبقا بصفة مجزأة أو لأجل. ويتعلق الأمر بصيغة تشبه عقد السلم مع الفرق أن موضوع الصفقة هو التسليم وليس شراء سلع على حالها، ولكن مواد مصنعة تم إخضاعها لعدة مراحل لتحويلها.

مقارنة مع التطبيقات التجارية الحالية، يشبه الإستصناع عقد معاولة كما هو معرف في المادة 549 من القانون المدني الجزائري: "المعاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد بها المتعاقد الآخر»

يمكن أن يتدخل في صيغة الإستصناع المستعملة من طرف البنوك الإسلامية ثلاثة أطراف إلى جانب البنك، صاحب المشروع والمقاول في إطار استصناع مزدوج.<sup>2</sup>

#### 4-2- دار البركة إستئجار

إذا رغب الزبون في إستئجار عقار للسكن فيه ولديه دخل شهري منتظم ولكنه غير كافٍ لدفع كامل مبلغ الإيجار مقدماً، فصيغة التمويل "دار البركة لاستئجار عقار"، الحلال مناسب لذلك<sup>3</sup>

#### • المزايا:

- صيغة التمويل "الاجارة من الباطن" معتمدة من قبل الهيئة الشرعية للبنك؛

<sup>1</sup> بنك البركة الجزائري، [https://www.albaraka-](https://www.albaraka-bank.dz/%d8%a7%d9%84%d8%a3%d9%81%d8%b1%d8%a7%d8%af/%d8%a7%d9%84%d8%aa%d9%85%d9%88%d9%8a%d9%84/%d9%84%d8%a5%d8%b9%d8%a7%d8%af/d8%a9-%d9%85%d9%86%d8%b2%d9%84/d9%83/?lang=ar)

bank.dz/%d8%a7%d9%84%d8%a3%d9%81%d8%b1%d8%a7%d8%af/%d8%a7%d9%84%d8%aa%d9%85%d9%88%d9%8a%d9%84/%d9%84%d8%a5%d8%b9%d8%a7%d8%af/d8%a9-%d9%85%d9%86%d8%b2%d9%84/d9%83/?lang=ar

الاطلاع 2023/05/26 على الساعة 19:03

<sup>2</sup> [https://www.albaraka-](https://www.albaraka-bank.dz/%d8%a7%d9%84%d8%a3%d9%81%d8%b1%d8%a7%d8%af/%d8%a7%d9%84%d8%aa%d9%85%d9%88%d9%8a%d9%84/%d9%84%d8%a5%d8%b9%d8%a7%d8%af/d8%a9-%d9%85%d9%86%d8%b2%d9%84/d9%83/?lang=ar)

bank.dz/%d8%a7%d9%84%d8%a3%d9%81%d8%b1%d8%a7%d8%af/%d8%a7%d9%84%d8%aa%d9%85%d9%88%d9%8a%d9%84/%d9%84%d8%a5%d8%b9%d8%a7%d8%af/d8%a9-%d9%85%d9%86%d8%b2%d9%84/d9%83/?lang=ar

الاطلاع 2023/05/26 على الساعة 19:07.

<sup>3</sup> [https://www.albaraka-](https://www.albaraka-bank.dz/%D8%A7%D9%84%D8%A3%D9%81%D8%B1%D8%A7%D8%AF/%D8%A7%D9%84%D8%A%D9%85%D9%88%D9%8A%D9%84/%D8%AF%D8%A7%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%A8%D8%B1%D9%83%D8%A9-%D9%84%D8%A8%D9%86%D8%A7%D8%A1-%D9%85%D8%B3%D9%83%D9%86)

bank.dz/%D8%A7%D9%84%D8%A3%D9%81%D8%B1%D8%A7%D8%AF/%D8%A7%D9%84%D8%A%D9%85%D9%88%D9%8A%D9%84/%D8%AF%D8%A7%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%A8%D8%B1%D9%83%D8%A9-%D9%84%D8%A8%D9%86%D8%A7%D8%A1-%D9%85%D8%B3%D9%83%D9%86

الاطلاع 2023/05/26 على الساعة 17:15.

- الأقساط الشهرية معلومة ومتفق عليها مسبقا؛
- إمكانية تأجيل الدفعة الأولى من 1 الى 3 أشهر؛
- تقسيط سداد يمتد من 12 الى 24 شهرا،
- إمكانية دمج راتب الزوج أو أحد افراد الاسرة (الأصول او الفروع) لرفع القدرة على التسديد إذا كان الدخل أقل من 40.000 دينار جزائري،
- تصل نسبة التمويل الى 90 بالمائة دون ان يتجاوز التمويل 1.5 مليون دينار جزائري.

● شروط الاهلية

- أن يكون الزبون مرسما وان لا تقل الاقدمية عن ستة أشهر للأجراء؛
- أن يكون لديه مداخيل ثابتة ومنتظمة (50.000 دج فأكثر)؛
- ألا يتعدى سنه 70 سنة عند دفع آخر قسط؛
- نسخة من عقد الملكية؛
- هامش ضمان الجدية يتدئ من 10 بالمائة من اجمالي قيمة الإيجار؛
- توظيف الراتب.

● الوثائق المطلوبة

- الوثائق التي تبرر ملكية العقار (عقد الملكية او الدفتر العقاري)؛
- شهادة ميلاد؛ نسخ من بطاقة التعريف الوطنية البيومترية أو رخصة السياقة سارية المفعول؛
- شهادة عمل؛
- كشف الراتب لثلاثة أشهر الاخيرة للأجراء او بيان منحة التقاعد او شهادة كشف الاجر من الضمان الاجتماعي للمتقاعدين؛
- كشف الأجور للأجراء؛
- جدول الحساب البنكي او الحساب البريدي على مدى ثلاثة أشهر الأخيرة؛
- نسخة من بطاقة الإنخراط في الضمان الاجتماعي؛
- شيك مشطب؛
- رسالة التزام من الطرف المعني بتوظيف راتبه طيلة مدة التمويل لدى بنك البركة الجزائري؛
- إثبات أي دخل آخر.

● هامش الربح:

هامش ربح سنوي لا يتعدى 10 بالمائة (حسب شروط المصرف الحالية)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> بنك البركة الجزائري <https://www.albaraka-bank.dz/%d8%aa%d9%87%d9%8a%d8%a6%d8%a9-%d9%85%d9%86%d8%b2%d9%84%d9%83/?lang=ar> تاريخ الاطلاع 2023/05/30 على الساعة 20:02.

## المطلب الثاني: مصرف السلام الجزائر

1. التعريف بمصرف السلام الجزائر<sup>1</sup>

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

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

تتكون شبكة فروع مصرف السلام الجزائر حالياً من 23 فرعاً منتشرة عبر مختلف ربوع الوطن، في إنتظار إفتتاح فروع أخرى؛ إنسجاماً مع رؤية وإستراتيجية المصرف التي تسعى إلى توفير وتقريب خدماته المصرفية بمختلف صيغها لمتعامليه وبأفضل جودة.<sup>2</sup>

## 1.1 رسالة بنك السلام الجزائر:

التميز والتفوق في توفير خدمات مصرفية مبتكرة وذات جودة عالية تتواءم مع المستجدات والحلول المالية العصرية ووفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية لتحقيق أفضل قيمة ومنفعة مستدامة لجميع الاطراف.

## 2-1- رؤية بنك السلام:

الريادة في مجال الصيرفة الشاملة، بمطابقة مفاهيم الشريعة الإسلامية، وبتقديم خدمات ومنتجات مبتكرة، معتمدة من الهيئة الشرعية للمصرف.

## 3-1- قيم بنك السلام الجزائر الجوهرية:

يحرص المصرف ان يعكس قيمه الجوهرية في قراراته وسلوك وافعال موظفيه في مختلف تعاملاتهم وبحيث يتم الالتزام بهذه القيم من مختلف الوحدات التنظيمية للمصرف وعلى كافة المستويات. وفيما يلي قيمنا الجوهرية الاساسية التي نعتز بها:

- التميز: التجديد والابتكار والابداع في طرح منتجات وخدمات متطورة ومبتكرة بما يتوافق مع القيم الإسلامية وضمن أحدث التقنيات بما يحقق تطلعات جميع الاطراف.

<sup>1</sup> مصرف السلام الجزائر، <https://www.alsalamalgeria.com/ar/page/list-10-0-186.html> تاريخ الاطلاع 2023/05/30 على الساعة 19:52.

<sup>2</sup> الموقع الرسمي لمصرف السلام الجزائر <https://www.alsalamalgeria.com/ar/page/list-10-0-186.html> تاريخ الاطلاع 2023/05/07 على الساعة 23:11.

- الالتزام: بمعايير الجودة الشاملة والحفاظ على حقوق المتعاملين والعمل وفق الاسس والاحكام المتوافقة
- مع الشريعة الاسلامية وتطبيق مبادئ الحوكمة المؤسسية.
- التواصل: لقد جعلنا من التواصل الداخلي/ الخارجي، أهم أولوياتنا، لإدراكنا أنه الوسيلة المثلى لتقديم أفضل خدمة لعملائنا.

## 2. صيغ التمويل العقاري في مصرف السلام الجزائر

تباينت منتجات الصيرفة الإسلامية في مصرف السلام الجزائر في مجال العقار، والموجهة بالخصوص الى الأفراد والمؤسسات ويمكن أن نذكر أهم التمويلات الموجهة الى الأفراد كما يلي:

### 2-1- صيغة دار السلام:

تمكن هذه الصيغة من:<sup>1</sup>

- إمتلاك مسكن جديد لدى مرقى عقاري أو مسكن قديم لدى خواص؛
- بناء أو توسعة مسكن؛
- تهيئة مسكن؛
- إستئجار مسكن؛
- إقتناء مسكن مدعم في إطار الصيغ المعروفة: سكن ترقوي عمومي LPP، سكن إجتماعي تساهمي LSP ، سكن ترقوي مدعم LPA

### 2-2- المزايا:

- صيغة تمويل معتمدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية للمصرف؛
- تمويل تصل قيمته إلى 20 مليون دينار جزائري؛
- فترة سداد تمتد من 5 الى 25 سنة؛

### 2-3- شروط الأهلية

- أن يكون السن ما بين 18 و70 سنة تاريخ آخر قسط مدفوع؛
- عقد عمل غير محدد المدة؛
- أن تكون موظفا، صاحب مهنة حرة، تاجر أو صاحب إيرادات ثابتة؛

<sup>1</sup>مصرف السلام الجزائر، <https://www.alsalamalgeria.com/ar/produits/detail-312-12-207.htm> تاريخ الاطلاع 2023/05/26 ، الساعة 19:22.

- أن تكون جزائري الجنسية (مقيما بالجزائر أو بالمهجر)؛
- أن تكون المداخيل الشهرية ثابتة ومنتظمة (40.000 دج وأكثر)؛
- أن تكون لك مداخيل ثابتة ومنتظمة (1500€ وأكثر) للمقيمين بالمهجر؛
- هامش ضمان الجدية يتدنى من 10% من قيمة المسكن؛
- توطین الراتب لدى مصرف السلام-الجزائر أو الإقتطاع الدائم من الحساب البريدي؛

#### 4-2- صيغ التمويل:

##### أ. المرابحة للأمر بالشراء:<sup>1</sup>

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

##### ب- الإجارة:

- هو عقد بين المصرف والمتعامل يؤجر المصرف بمقتضاه عينا موجودة في ملك المصرف عند التعاقد أو موصوفة في ذمة المؤجر تسلم في تاريخ محدد وهي نوعان:<sup>2</sup>
1. إجارة منتهية بالتمليك: وهي التي تنتقل فيها ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة (قد تكون العين المؤجرة مشتراة من المتعامل نفسه أو من طرف ثالث).
  2. إجارة تشغيلية: وهي التي تعود فيها العين المستأجرة إلى المؤجر في نهاية مدة الإجارة.

<sup>1</sup> مصرف السلام الجزائر، <https://www.alsalamalgeria.com/ar/produits/detail-312-12-207.html> تاريخ الاطلاع

2023/05/30 على الساعة 20:22

<sup>2</sup> مصرف السلام الجزائر، <https://www.alsalamalgeria.com/ar/produits/detail-312-41-207.htm> تاريخ الاطلاع

2023/05/30 على الساعة 20:27

## ج- الإستصناع:

إعتمد المصرف في إطار التمويل عن طريق الإستصناع على صيغتين اثنتين بحسب موضوع التمويل هما صيغة الاستصناع والإستصناع الموازي في المباني:

حيث يقوم من خلالها المصرف بناء على طلب المتعامل ببناء أو تهيئة عقار حسب المواصفات المحددة ضمن الطلب والمخططات المرفقة به، ويعتمد المصرف في تنفيذ هذه العملية على عقدي إستصناع منفصلين يكون في أحدهما صانعا وفي الثاني مستصنعا، حيث ينعقد الإستصناع الأول بينه وبين المتعامل المستصنع فيكون صانعا بالنسبة إليه، ثم يعقد المصرف إستصناعا موازيا مع مقاول من أجل إنجاز المشروع فيكون مستصنعا في هذا العقد، على أن يكون كل من العقدين مستقلا عن الآخر.<sup>1</sup>

## د - المشاركة

تنفذ صيغ المشاركة لدى المصرف من خلال شركة العقد وشركة الملك وتكون الشركة فيهما شركة دائمة أو متناقصة.

- صيغة المشاركة لدى المصرف على أساس شركة العقد: هي شركة يعقدها المصرف مع المتعامل حيث يسهم كل منهما في رأس مال صفقة أو مشروع على أن يقتسما الربح المحقق بناء على النسب المتفق عليها ضمن العقد، وتظل الشركة قائمة إلى إنقضاء مدتها أو موضوعها.
- صيغة المشاركة لدى المصرف على أساس شركة الملك: هي صيغة يقوم من خلالها المصرف بناء على طلب المتعامل بمشاركته في شراء أو تملك عقار فيكون لكل منهما حصة شائعة في ملكيته وعلى أساسه ما يقوم المصرف بإيجار هذه الحصة إلى المتعامل إجارة منتهية بالتملك.
- المشاركة المتناقصة: هي صيغة يقوم من خلالها المصرف بمشاركة المتعامل في مشروع قائم أو بصدد الإنجاز على أن يقتسما الأرباح المحققة وفق النسب المتفق عليها، ويعد المصرف في إطارها المتعامل من خلال وعد منفصل أن يبيعه حصصه تدريجيا أو دفعة واحدة حيث يتنازل عنها بناء على طلب المتعامل بعقود بيع مستقلة ومتعاقبة بالثمن المتفق عليه عند البيع.

فالمشاركة المتناقصة عبارة عن شركة يتعهد فيها أحد الشركاء بشراء حصة الآخر تدريجيا إلى أن يملك المشتري المشروع بكامله. وتتكون هذه العملية من الشركة في أول الأمر، ثم البيع والشراء بين الشريكين على ألا يكون البيع والشراء مشروطا في هذه الشركة، وإنما يتعهد الشريك بذلك بوعد منفصل عن الشركة، وكذلك يقع البيع والشراء بعقد منفصل عن الشركة، ولا يجوز أن يشترط أحد العقدين في الآخر<sup>2</sup>

<sup>1</sup>مصرف السلام الجزائر ، <https://www.alsalamalgeria.com/ar/produits/detail-312-13-207.html> تاريخ الاطلاع 2023/05/30 على الساعة 20:45.

<sup>2</sup>مصرف السلام الجزائر، <https://www.alsalamalgeria.com/ar/blog/list-26-4.html> تاريخ الاطلاع 2023/05/30 على الساعة 20:50.

## هـ- صيغ التمويل الموجهة للمؤسسات:

مصرف السلام-الجزائر يعمل على تدعيم مشاريع وفق صيغة تمويل متماشية مع إحتياجات المؤسسات ووضعيته المالية.

تستخدم صيغ التمويل الموجهة للمؤسسات من أجل:

- توسيع النشاط الحالي أو تطويره؛
- إقتناء قطعة أرض لإستعمال صناعي أو تجاري؛
- بناء قطعة أرض لإستعمال صناعي أو تجاري،

### 1- المزايا:

- صيغة تمويل ميسرة ومرنة؛
- إجراءات سريعة ومبسطة؛
- فريق عمل محترف في خدمتكم لتقديم المشورة والمرافقة؛
- تمويل متناسق مع مخططاتكم التنموية.

### 2- الوثائق المطلوبة:

- طلب تسهيل يتضمن التمويل المطلوب، مبلغه، مدته، غرض التمويل، والضمانات الحقيقية و/أو الشخصية المقترحة؛
- التعريف بالشركة، الشركاء والمسيرين، قائمة الموردين والمتعاملين؛
- نسخة من القانون الأساسي؛
- نسخة من السجل التجاري؛
- نسخة من البطاقة الضريبية؛
- محضر الوثائق القانونية (يجب أن يكون الملف القانوني محدث)؛
- الميزانيات الضريبية لثلاث (03) سنوات الأخيرة مع تقارير المدقق الحسابي مفصلة (التقارير تتضمن التفاصيل التالية (تطور؛ تراجع؛ سبب التغييرات؛ (passif- actif-TCR)؛
- ميزانية مؤقتة الخاصة بسنة الدراسة؛
- دراسة جدوى (تقنية-اقتصادية) للمشروع المراد تمويله (تقييم المشروع)؛
- ميزانيات تقديرية أو cash-flow على مدة التمويل؛
- الفواتير الأولية؛

- قائمة كل الموردین والمتعاملین (مع إعطاء التفاصيل):<sup>1</sup>
- مستخرج تدقیق ضريبي لأقل من ثلاث (03) أشهر ممسوح؛ عند الإقتضاء تقديم التقسيط أو التأجيل؛
- شهادة تحديث أقل من ثلاثة (03) أشهر CASNOS و CNAS و CACOBATPH للشركات BTPH ممسوح، عند الإقتضاء تقديم التقسيط أو التأجيل؛
- نسخة من الإتفاقيات.

ملاحظة: للشركات BTPH تقديم:

- وضعية الصفقات المبرمة (مبلغ، نسبة تقدم الأشغال...الخ)؛
- جدول تسديد الأقساط لكل مراحل إنجاز المشروع؛
- للمشاريع حديثة النشأة (مشروع عمل مبتدئ): تقديم خطة عمل.

### 3- صيغ التمويل:

- الاجارة الموصوفة في الذمة
- الاستصناع والإستصناع الموازي في المباني<sup>2</sup>

### المبحث الثاني: شبابيك الصيرفة الإسلامية

أصبح تحول البنوك التقليدية في الجزائر للعمل البنكي الإسلامي ضرورة حتمية للنهوض بالقطاع البنكي والإقتصاد الجزائري، ويتجسد ذلك من خلال فتح شبابيك إسلامية في البنوك التقليدية على غرار بنك الخليج الجزائر وبنك ترست الجزائر وبنك المؤسسة العربية المصرفية، البنك الوطني الجزائري، بنك الفلاحة والتنمية الريفية، القرض الشعبي الجزائري، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (بنك).

ويعتمد تطبيق عمليات الشبابيك الإسلامية على المواد 4 و 9 من النظام رقم 01-20 المؤرخ في 15 مارس 2020 يحدد القواعد العامة المتعلقة بالشروط البنكية المطبقة على العمليات البنكية<sup>3</sup> وكذا المادة 13 و 14 من النظام رقم 02-20 المؤرخ في 15 مارس 2020 يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية.<sup>4</sup> أين تم التأكيد على ضرورة خضوع البنوك والمؤسسات المالية العاملة في النظام المصرفي الجزائري والراغبة في تبني منتج جديد ضرورة الحصول على ترخيص مسبق من بنك الجزائر وقبل تقديم طلب الترخيص لدى بنك الجزائر لتسويق منتجات الصيرفة الإسلامية، يجب على البنك أو

<sup>1</sup> مصرف السلام الجزائر، <https://www.alsalamalgeria.com/ar/produits/detail-312-53-242.html> تاريخ الاطلاع 2023/05/30 على الساعة 21:00.

<sup>2</sup> مصرف السلام الجزائر، <https://www.alsalamalgeria.com/ar/produits/detail-312-53-242.html> تاريخ الاطلاع 2023/05/30 على الساعة 21:00.

<sup>3</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 16، بتاريخ 15 مارس 2020

<sup>4</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 16، بتاريخ 15 مارس 2020



المؤسسة المالية أن على شهادة المطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية تسلم له من طرف الهيئة الشرعية الوطنية للإفتاء للصناعة المالية الإسلامية.

### المطلب الأول: شباك الصيرفة الإسلامية بالبنك الوطني الجزائري:

#### 1- التعريف بالبنك الوطني الجزائري:

يعد البنك الوطني الجزائري أول بنك تجاري وطني، حيث مارس كافة نشاطات البنك الشاملة من بينها تمويل القطاع الزراعي ويمكن توضيح مراحل تطور البنك الوطني الجزائري من خلال الجدول التالي<sup>1</sup>:

#### الجدول رقم 02 التطور التاريخي للبنك الوطني الجزائري

1966	أنشئ بتاريخ 13 جوان 1966
1982	إعادة هيكلة البنك الوطني الجزائري وهذا بإنشاء بنك جديد متخصص "بنك الفلاحة والتنمية الريفية" مهمته الأولى والاساسية هي التكفل بالتمويل وتطوير القطاع الفلاحي
1988	القانون رقم 88-01 الصادر بتاريخ 12 جانفي 1988 المتضمن توجيه المؤسسات الإقتصادية نحو التسيير الذاتي كان له تأثيرات اكيدة على تنظيم مهام البنك الوطني الجزائري منها: <ul style="list-style-type: none"> <li>- خروج الخزينة من التداولات المالية وعدم تمرکز توزيع الموارد من قبلها</li> <li>- حرية المؤسسات في التوظيف لدى البنوك</li> <li>- حرية البنك في اخذ قرارات تمويل المؤسسات</li> </ul>
1990	القانون رقم 90-10 الصادر بتاريخ 14 أفريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض سمح بصياغة جذرية للنظام البنكي بالتوافق مع التوجهات الاقتصادية الجديدة للبلاد، هذا القانون وضع احكاما أساسية من بينها انتقال المؤسسات العمومية من التسيير الموجه الى التسيير الذاتي
1995	البنك الوطني الجزائري أول بنك حاز على اعتماده بعد مداولة مجلس النقد والقرض بتاريخ 05 سبتمبر 1995
2009	في شهر جوان 2009 تم رفع رأسمال البنك الوطني من 14600 مليار دينار جزائري الى 41600 مليار دينار جزائري
2018	في شهر جوان 2018 تم رفع رأسمال البنك الوطني من 41600 مليار دينار جزائري الى 150000 مليار دينار جزائري
2020	إطلاق الصيرفة الإسلامية

#### المصدر: الموقع الرسمي للبنك الوطني الجزائري

<sup>1</sup>الموقع الرسمي للبنك الوطني

الجزائري:- 81%D9%8A%D9%81-:https://www.bna.dz/ar/%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%B9%D8%B1%D9%8A%D9%86%D9%83%D8%A8%D8%A7%D9%84%D8%A8%D9%86%D9%83: تاريخ الاطلاع: 2023/05/08 على الساعة 22:21.

تحصل البنك الوطني الجزائري على رخصة تسويق منتجات الصيرفة الإسلامية يوم 30 جويلية 2020، حيث يطرح البنك مجموعة ثرية من صيغ الإدخار والتمويل، الموافقة لتعاليم الشريعة الإسلامية والتي تم المصادقة عليها من قبل هيئة الرقابة الشرعية بالبنك، ومن طرف الهيئة الشرعية الوطنية للإفتاء للصناعة المالية الإسلامية ويطرح البنك مجموعة من صيغ التمويل خاصة في المجال العقاري منها: "المرابحة العقارية" موجهة أساسا إلى الأفراد من الجنسية الجزائرية، التي تقل أعمارهم عن 70 عاما ولهم دخل ثابت ومنتظم أي أكبر من أو يساوي 40 ألف دينار جزائري. الذين يرغبون في الحصول على منزل ولكن ليس لديهم الأموال اللازمة.<sup>1</sup>

## 2-خطوات التمويل بالمرابحة:

- يختار الزبون العقار الذي يرغب في الحصول عليه؛
- يشتري البنك العقار من المرقى أو من عند أحد الأفراد؛
- يقوم البنك ببيعه للزبون بهامش ربح متفق عليه مسبقا؛
- سعر البيع موزع على فترة تصل إلى 40 سنة، مع أقساط شهرية ثابتة.

## المزايا:

- يستفيد الزبون من عدة مزايا نذكر منها:
- سرعة: معالجة الطلب خلال فترة لا تتجاوز 8 أيام.
- السعر: هامش ربح تنافسي.
- سقف التمويل: الاستفادة من تمويل يمكن أن يصل إلى غاية 90 ٪ من قيمة العقار لمدة تصل إلى 40 سنة.

## المطلب الثاني: شبك الصيرفة الإسلامية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (بنك) CNEP BANK

تم تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في 10 أوت 1964 بموجب القانون رقم 64-227 وقد تمثلت مهمته في جمع الإدخارات الصغيرة للعائلات والأفراد، أما في مجال القرض فإن الصندوق كان مطالباً بتمويل ثلاثة أنواع من العمليات وهي: تمويل البناء، الجماعات المحلية وبعض العمليات الخاصة ذات المنفعة الوطنية، وفي 28 فيفري 2007 قررت الجمعية العامة العادية المرتبطة بإعادة التمركز الإستراتيجي للبنك السماح بمنح القروض العقارية للخواص، والقروض الرهنية، والقروض الاستهلاكية ويمكن توضيح مراحل تطور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (بنك) من خلال الجدول التالي:<sup>2</sup>

<sup>1</sup> موقع البنك الوطني الجزائري <https://www.bna.dz/financeislamique/ar> تاريخ الاطلاع 2023/05/09 على الساعة 00:13.

<sup>2</sup> الموقع الرسمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (بنك)، <https://www.cnepbanque.dz/presentation.php> تاريخ الاطلاع: 2023/05/09، الساعة 00:57.

## الجدول رقم 03: مراحل تطور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (بنك)

1997	تغيير الوضع من صندوق الى بنك
1998	إطلاق القروض الاستهلاكية
2005	إعتماد استراتيجية تركز على التمويل العقاري
2008	اطلاق التامين المصرفي
2011	الترخيص بتمويل المؤسسات
2013	التخلي عن دفتر الادخار والتوجه نحو بطاقة الادخار
2015	الانطلاق في خدمة حسابات الادخار دون فائدة (راسمالي)
2016	إفتتاح اول وكالة اوتوماتيكية في الجزائر الوسطى
2018	رفع رأسمال البنك من 14 الى 64 مليار دينار جزائري
2020	إطلاق الصيرفة الإسلامية

## المصدر: cnepbanque.dz

وفي مجال الصناعة المصرفية الإسلامية، قام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (بنك) في 13 جانفي 2021 بفتح شبابيك للصيرفة الإسلامية بكل من ولايات سعيدة و تيبازة (القليعة) و تيزي وزو و سكيكدة و الأغواط و باتنة و غرداية و ميللة و تلمسان و سيدي بلعباس و بومرداس و البليدة ( بوفاريك) و الجزائر العاصمة (الروبية)<sup>1</sup>، وبالنسبة لمؤشرات الوصول إلى الخدمات المصرفية الإسلامية فالبنك يعتمد على صيغة الاجارة التمليلية لتمويل زبائنه و حاليا يملك 219 وكالة تجارية و 15 مديرية تجارية و 47 شباكا إسلاميا ووكالة مخصصة كليا للتمويل الإسلامي بمدينة سطاوالي.

## المبحث الثالث: تطور حجم التمويل العقاري في البنوك والشبابيك الإسلامية محل الدراسة

سيتم التطرق في المبحث إلى تجارب البنوك الإسلامية في الجزائر وهما بنك البركة الجزائري (وكالة عنابة) و مصرف السلام الجزائري (وكالة عنابة) بالإضافة إلى بعض الشبابيك الإسلامية وقد تم التطرق الى تجربة كل من شباكي الصيرفة الإسلامية في البنك الوطني الجزائري (وكالة قالمة) و الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (وكالتي قالمة و عنابة)، وقد قمنا بإجراء مقابلات مع المسؤولين عن قسم التمويلات في كل من البنكين الإسلاميين والمشرفين على شبابيك الصيرفة الإسلامية في البنوك التقليدية، قسم هذا المبحث إلى مطلبين حيث سنتعرض في المطلب الأول إلى تجربة البنكين الإسلاميين والمطلب الثاني خصص لتجربة الشبابيك الإسلامية في كل من البنك الوطني الجزائري و الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (بنك).

<sup>1</sup> وكالة الانباء الجزائرية، <https://www.aps.dz/ar/regions/100183-2021-01-20-14-36-03> ، تاريخ الاطلاع 2023/05/26 الساعة 20:31.

## المطلب الأول: تطور حجم التمويل في البنوك الإسلامية

### 1- بنك البركة الجزائري (وكالة عنابة)

يقوم بنك البركة الجزائري كغيره من البنوك العاملة بالسوق المصرفية الجزائرية بتقديم مجموعة من الصيغ التمويلية في المجال العقاري، ومن أجل إبراز دور هذا البنك في تمويل السوق العقاري تم إجراء مقابلة مع السيد بن جديد سليم نائب المدير المكلف بالتمويلات قصد الاطلاع أكثر على صيغ وحجم التمويل الإسلامي للأفراد والمؤسسات في المجال العقاري حيث طرحت عليه بعض الأسئلة منها:

أ- ماهي أهم منتجات الصيرفة الإسلامية التي يقدمها البنك خاصة في المجال العقاري؟  
أجاب نائب مدير بنك البركة (وكالة عنابة) أن البنك يقدم تشكيلة متنوعة من صيغ التمويل العقاري والتي تتمثل في:

- الاجارة المنتهية بالتمليك للأفراد والمؤسسات؛
- الاستصناع.

ب. من هي الفئة المستهدفة من خلال مختلف صيغ التمويل العقاري؟  
أجاب نائب مدير بنك البركة (وكالة عنابة) ان الفئة المستهدفة من خلال مختلف صيغ التمويل العقاري هي كل شرائح المجتمع ممن يملكون مدخولا منتظما يفوق 40000 دج.

ت- هل حقق البنك إقبالا على هذا النوع من التمويل؟

أجاب نائب مدير البنك بأن البنك يشهد إقبالا متزايدا عاما بعد عام.

ث- ما هي أهم الصعوبات التي تواجهكم في تحصيل الديون؟

أجاب نائب مدير البنك بأنه لا توجد صعوبات في تحصيل الديون.

ج- ما هو حجم التمويل العقاري المقدم من طرف البنك خلال الفترة (2016-2022)

أجاب نائب مدير البنك ان حجم التمويل العقاري يزداد عاما بعد عام وهذا ما يعبر عنه بالجدول التالي:

الجدول رقم 04: تطور حجم التمويل العقاري ببنك البركة الجزائري (وكالة عنابة)

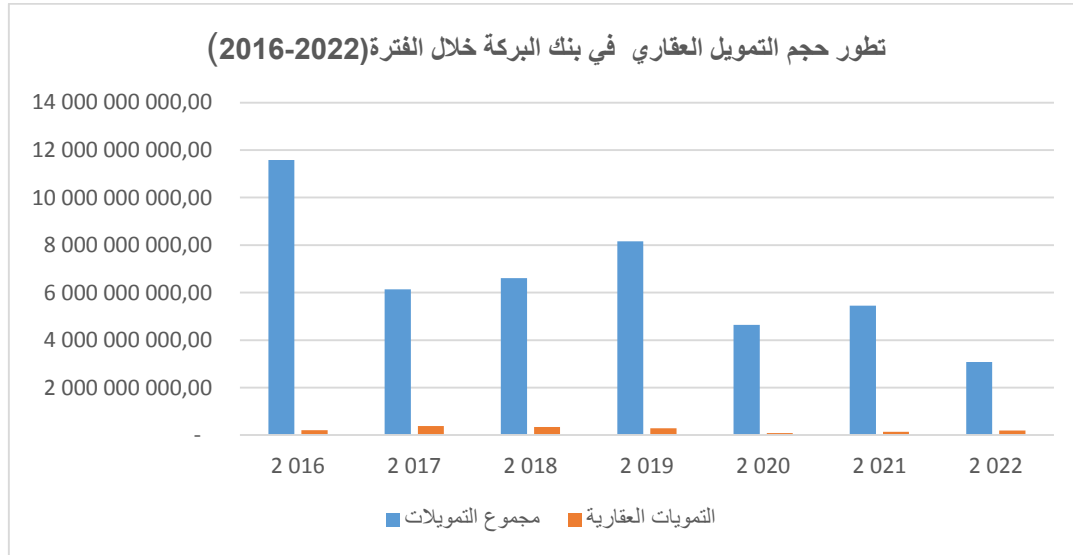
الوحدة (دج)

2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	المسنوات
3 080 855 032,46	5 450 395 161,20	4 641 798 331,49	8 155 639 473,07	6 613 107 200,25	6 140 192 187,95	11 580 265 723,38	مجموع التمويلات
196 180 895,33	141 189 494,73	84 879 918,92	281 462 875,35	345 196 748,42	385 100 559,04	205 834 543,55	التمويلات العقارية
6,37	2,59	1,83	3,45	5,22	6,27	1,78	نسبة التمويلات العقارية إلى مجموع التمويلات

المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على الإحصائيات المقدمة من طرف البنك

ويمكن توضيح تطور حجم التمويل العقاري لبنك البركة من خلال الشكل التالي:

الشكل رقم 05



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الجدول رقم 04

نلاحظ من خلال الشكل السابق أن حجم التمويل العقاري في بنك البركة بلغ أوجه في سنة 2017 حيث قدرت قيمة التمويل آنذاك 385.100.559.04 دج أي بنسبة 6.27 % من مجموع التمويلات المقدمة من طرف البنك وأدنى قيمة له سجلت سنة 2020 حيث بلغت 84.879.918.92 دج أي بنسبة 1.83% من مجموع التمويلات وذلك بسبب جائحة كوفيد 19 ليرجع التمويل العقاري للارتفاع شيئاً فشيئاً بعد تعافي الإقتصاد العالمي من تداعيات جائحة كورونا.

كما نوضح من خلال الجدول الموالي تطور حجم التمويل العقاري ببنك البركة الجزائري حسب صيغ

التمويل:

الجدول رقم 05

تطور حجم التمويل العقاري ببنك البركة الجزائري (وكالة عنابة) حسب صيغ التمويل

2 022	2 021	2 020	2 019	2 018	2 017	2 016	السنوات
24 039 287,85	117 798 979,25	72 693 082,94	57 020 035,44	30 458 928,16	36 209 115,54	71 908 392,76	إجارة منتهية بالتمليك للأفراد
172 141 607,48	21 261 724,48	12 186 835,98	224 442 839,91	314 737 820,26	348 891 443,50	133 926 150,79	إجارة منتهية بالتمليك للمؤسسات
0,00	2 128 791,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	إستصناع
196 180 895,33	141 189 494,73	84 879 918,92	281 462 875,35	345 196 748,42	385 100 559,04	205 834 543,55	التمويلات العقارية
<b>28,03</b>	<b>39,88</b>	<b>-231,60</b>	<b>-22,64</b>	<b>-11,56</b>	<b>46,55</b>	<b>0,00</b>	نسبة العاير

المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على الاحصائيات المقدمة من طرف البنك

يتضح لنا من خلال الجدول أعلاه أن بنك البركة الجزائري (وكالة عنابة) يعتمد في الأساس على صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك سواء كانت موجهة للأفراد أو للمؤسسات بالإضافة الى صيغة الإستصناع، ويظهر التطور في حجم التمويل من خلال عدد طلبات التمويل المقدمة للبنك والتي نوردتها وفقا للجدول التالي:

الجدول رقم 06: عدد طلبات التمويل المقدمة للبنك

النسبة	المجموع	2022	2021	2020	
%64	25	3	11	11	اجارة منتهية بالتمليك للأفراد
%33	13	2	4	7	اجارة منتهية بالتمليك للمؤسسات
%3	1	0	1	0	استصناع
%100	39	5	16	18	المجموع

المصدر: من إعداد الطالب بناء على المعلومات المستقاة من البنك

## 2- مصرف السلام الجزائر

ومن أجل إبراز دور المصرف في تمويل السوق العقاري تم إجراء مقابلة مع السيد باباس فاروق مدير مصرف السلام الجزائر (وكالة عنابة) قصد الإطلاع أكثر على صيغ وحجم التمويل الإسلامي للأفراد والمؤسسات في المجال العقاري حيث طرح عليه بعض الأسئلة منها:

أ- ماهي أهم منتجات الصيرفة الإسلامية التي يقدمها البنك خاصة في المجال العقاري؟

أجاب مدير مصرف السلام (وكالة عنابة) أن المصرف يقدم تشكيلة متنوعة من صيغ التمويل العقاري والتي تتمثل في:

- الإجارة المنتهية بالتمليك للأفراد والمؤسسات؛
- شركة ملك في العقار.

ب- من هي الفئة المستهدفة من خلال مختلف صيغ التمويل العقاري؟

أجاب مدير مصرف السلام (وكالة عنابة) أن الفئة المستهدفة من خلال مختلف صيغ التمويل العقاري هي فئة الافراد.

ت- هل حقق البنك إقبالا على هذا النوع من التمويل؟

أجاب مدير مصرف السلام (وكالة عنابة) بأن المصرف يشهد إقبالا متزايدا على التمويل العقاري من قبل الأفراد.

ث- ما هي أهم الصعوبات التي تواجهكم في تحصيل الديون؟

أجاب مدير مصرف السلام (وكالة عنابة) بأن الصعوبات تتمثل في:

- عدم قدرة المتعامل على السداد
- وفاة المتعامل
- فصل المتعامل من العمل
- الأزمات الخارجة عن نطاق المصرف وطالب التمويل كأزمة كوفيد 19.

ج- ما هو حجم التمويل العقاري المقدم من طرف البنك خلال الفترة (2016-2022)؟

أجاب مدير مصرف السلام (وكالة عنابة) أن حجم التمويل العقاري يزداد عاما بعد عام وهذا ما يعبر عنه

بالجدول التالي:

الجدول رقم 07

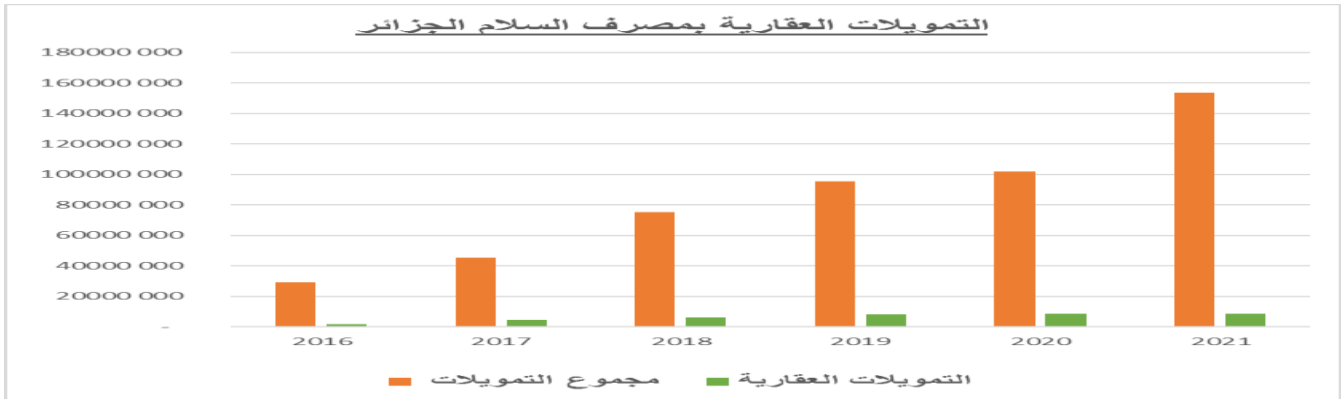
مبالغ التمويل المقدمة للزبائن في مصرف السلام الجزائر خلال الفترة (2016-2021)				
الوحدة آلاف دج				
السنوات	مجموع التمويلات	التمويلات العقارية	النسبة %	نسبة التغيرات % في التمويل العقاري
2016	29 377 096	1 877 705	6,39	
2017	45 454 481	4 531 171	9,97	59
2018	75 339 606	6 277 677	8,33	28
2019	95 582 580	8 111 749	8,49	23
2020	101 771 998	8 462 482	8,32	4
2021	153 615 910	8 739 926	5,69	3

المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على التقارير السنوية لمصرف السلام الجزائر للفترة (2016-2021)

نستنتج من هذا الجدول أن التمويلات المقدمة للزبائن سواء كانوا أفراداً أم مؤسسات في تزايد مستمر خلال فترة الدراسة (2016-2021) ، مما يفسر أن مصرف السلام الجزائر يخصص الجزء الأكبر من موارده أي من مجموع الميزانية لتمويل إحتياجات زبائنه وأيضاً لزيادة طلب الزبائن على مختلف صيغ التمويل المتوفرة في بنك السلام ولجؤهم إلى التمويل الإسلامي لتمويل مشروعاتهم.

ويمكن توضيح تطور حجم التمويل العقاري لمصرف السلام الجزائر من خلال الشكل التالي:

الشكل رقم 06



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الجدول رقم 07



نلاحظ من خلال الشكل السابق أن قيمة التمويل العقاري في مصرف السلام الجزائر متزايدة خلال فترة الدراسة حيث قدرت أدنى قيمة له سنة 2016 بمبلغ: 1.877.705.000 دج ما يمثل نسبة 6.39 % من إجمالي التمويلات، وأعلى قيمة له قدرت بمبلغ: 8.739.926.000 دج سنة 2021 أي بنسبة 5.69 % من إجمالي التمويلات، أي انه في خلال خمس سنوات تضاعف التمويل العقاري بمصرف السلام الجزائر بنسبة 465.45 % . هذه الأرقام تدل على أن مصرف السلام الجزائر يسير بخطى ثابتة في التمويل الإسلامي خاصة في مجال العقاري، حيث نلاحظ أن نسبة التغير في التمويل العقاري دائما موجبة خلال فترة الدراسة، بالرغم من المنافسة بعد دخول شبابيك الصيرفة الإسلامية السوق المصرفي.

### المطلب الثاني: تطور حجم التمويل في الشبابيك الإسلامية

لم أستطع التطرق في دراستي الى جميع شبابيك الصيرفة الإسلامية العاملة في السوق المصرفي بالجزائر، لذا حاولت ان أعطي لمحة ولو بسيطة عن دور هذه الشبابيك من خلال عينة منها تتمثل في شبك الصيرفة الإسلامية بالبنك الوطني الجزائري بصفته أول بنك تقليدي عمومي أطلق هاته الخدمة، إضافة الى شبك الصيرفة الإسلامية بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (بنك).

#### 1- شبك الصيرفة الإسلامية في البنك الوطني الجزائري:

ومن أجل إبراز دور الشبك الإسلامي في تمويل السوق العقاري تم إجراء مقابلة مع السيد جاب الخير شوقي مدير البنك الوطني الجزائري (وكالة قائمة) قصد الإطلاع أكثر على صيغ وحجم التمويل الإسلامي للأفراد والمؤسسات في المجال العقاري حيث طرحت عليه بعض الأسئلة منها:

أ- ماهي أهم منتجات الصيرفة الإسلامية التي يقدمها البنك خاصة في المجال العقاري؟

أجاب مدير البنك الوطني الجزائري (وكالة قائمة) أن الشبك يقدم تشكيلة متنوعة من صيغ التمويل الإسلامي والتي تتمثل في:

- المرابحة عقار، سيارات، استثمار، تجهيزات، استغلال؛
- الاجارة العقارية المنتهية بالتمليك؛
- الاجارة تجهيزات؛
- المضاربة.

ب- من هي الفئة المستهدفة من خلال مختلف صيغ التمويل العقاري؟

أجاب مدير البنك الوطني الجزائري (وكالة قائمة) ان الفئة المستهدفة من خلال مختلف صيغ التمويل العقاري هي جميع شرائح المجتمع.

ت- هل حقق البنك إقبالا على هذا النوع من التمويل؟

أجاب مدير البنك الوطني الجزائري (وكالة قائمة) بأن الشباك يشهد إقبالا متزايدا على التمويل العقاري من قبل الافراد.

ث- ما هي أهم الصعوبات التي تواجهكم في تحصيل الديون؟

- أجاب مدير البنك الوطني الجزائري (وكالة قائمة) انه نظرا لحدثة العملية لم نسجل لحد الساعة صعوبة في التحصيل.

ج- ما هو حجم التمويل العقاري المقدم من طرف البنك خلال الفترة (2020-2022)؟

أجاب مدير البنك الوطني الجزائري (وكالة قائمة) انه بعد دخول الصيرفة الإسلامية الخدمة سنة 2020 كان حجم التمويل العقاري معدوما في السنتين الأوليتين وهذا ما يعبر عنه بالجدول التالي:

الجدول رقم 08: تطور التمويلات في شبك الصيرفة الإسلامية (BNA) للفترة (2020-2022)

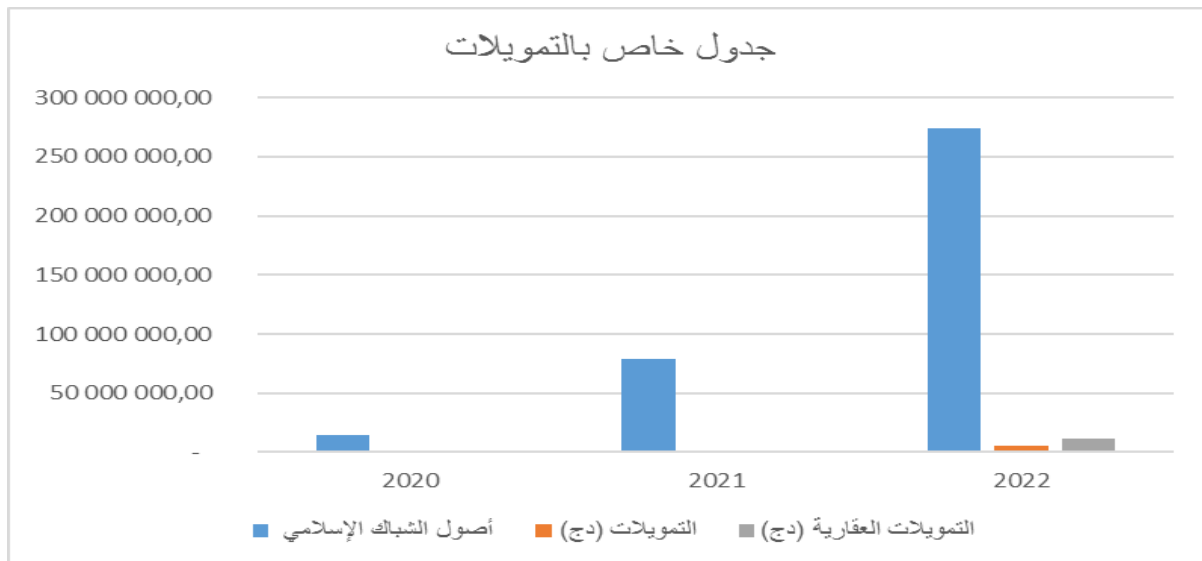
السنوات	أصول الشباك الإسلامي	التمويلات الأخرى (دج)	التمويلات العقارية (دج)
2020	14 416 920,07	30 974,76	0
2021	78 416 709,32	528 666,70	0
2022	273 902 302,63	5 111 683,96	11 650 190,65

المصدر: من اعداد الطالب بالإعتماد على إحصائيات الشباك الاسلامي

ويمكن توضيح حجم التمويل العقاري بشباك الصيرفة الإسلامية بالبنك الوطني الجزائري (وكالة قائمة)

من خلال الشكل التالي:

الشكل رقم:07



المصدر: من إعداد الطالب بالإعتماد على معطيات الجدول رقم 08

من خلال الجدول رقم 08 والشكل رقم 07 يلاحظ أن أصول الشباك الإسلامي في تزايد مستمر منذ نشأته سنة 2020 حيث ارتفعت من 14.416.920,07 دج الى 273.902.302,63 دج سنة 2022 أي بزيادة قدرها 1900% ما يبين ان جل اعمال الشباك مقتصرة على استقطاب أموال المستثمرين اما التمويلات فتتنوع ما بين تمويل المنقولات والعقارات حيث عرف تمويل العقارات قفزة نوعية سنة 2022 ليحقق مبلغ 11.650.190,65 دج أي بارتفاع قدره 228% مقارنة بالأنواع الأخرى من التمويل وذلك لتزايد عدد طلبات التمويل والتي نوضحها في الجدول التالي:

### الجدول رقم 09

#### جدول طلبات التمويل للفترة (2020-2022)

السنة	العدد الإجمالي لطلبات التمويل	عدد الطلبات المقبولة	عدد طلبات التمويل العقاري
2020	1	1	/
2021	5	5	/
2022	26	26	4

المصدر: من إعداد الطالب من خلال الاحصائيات المقدمة من طرف الشباك الإسلامي

يتضح من خلال الجول أعلاه ان بدايات نشاط الشباك الإسلامي كانت محتشمة نظرا لعدة اشباب موضوعية نذكر منها:

- حداثة الفكرة
- آثار جائحة كوفيد 19 التي ألقت بظلالها على الاقتصاد العالمي.

الا انه بدأ يعرف تطورا ملحوظا سنة 2022 بارتفاع عدد طلبات التمويل بكل انواعه نتيجة العمل الجوري الذي يقوم به الشباك خاصة مع متعاملي البنك القدامى والجدد.

## 2- شباك الصيرفة الإسلامية في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (بنك):

ومن أجل إبراز دور الشباك الاسلامي في تمويل السوق العقاري قمت بإجراء مقابلة مع السيدة تريمة كلثوم مسؤولة عن شباك الصيرفة الإسلامية في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (وكالة عنابة) قصد الاطلاع أكثر على صيغ وحجم التمويل الإسلامي للأفراد والمؤسسات في المجال العقاري حيث طرحت عليه بعض الأسئلة منها:

أ- ماهي أهم منتجات الصيرفة الإسلامية التي يقدمها البنك خاصة في المجال العقاري؟

- أجابت المسؤولة عن شبك الصيرفة الإسلامية في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (وكالة عنابة) أن الشباك يقدم صيغة واحدة من التمويل الإسلامي والتي تتمثل في الإجارة العقارية.
- ب- من هي الفئة المستهدفة من خلال مختلف صيغ التمويل العقاري؟
- أجابت المسؤولة عن شبك الصيرفة الإسلامية في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (وكالة عنابة) ان الفئة المستهدفة من خلال مختلف صيغ التمويل العقاري هي كل الفئات ذات المدخول المنتظم.
- ت- هل حقق البنك إقبالا على هذا النوع من التمويل؟
- أجابت المسؤولة عن شبك الصيرفة الإسلامية في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (وكالة عنابة) بأن الشباك يشهد إقبالا متزايدا على التمويل العقاري من قبل الافراد.
- ث- ما هي أهم الصعوبات التي تواجهكم في تحصيل الديون؟
- أجابت المسؤولة عن شبك الصيرفة الإسلامية في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (وكالة عنابة) انه نظرا لحدثة العملية التي بدأت في شهر أفريل 2022، لا صعوبة في التحصيل.
- ج- ما هو حجم التمويل العقاري المقدم من طرف البنك خلال الفترة (2020-2022)

أجابت المسؤولة عن شبك الصيرفة الإسلامية في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (وكالة عنابة) ان حجم التمويل العقاري كان معدوما في السنتين الأوليتين لكن بعد دخول شبك الصيرفة الإسلامية الخدمة في شهر أفريل سنة 2022 حقق تمويلا بمبلغ 138.489.000,00 دج كإجارة عقارية موجهة للأفراد الذين يرغبون في امتلاك مساكن حيث كانت طلبات التمويل الى غاية 2023/05/29 موضحة حسب الجدول التالي:

#### الجدول رقم 10

#### جدول طلبات التمويل للفترة (2020-2023)

السنة	العدد الإجمالي لطلبات التمويل	عدد الطلبات المقبولة	عدد طلبات التمويل العقاري
2020	/	/	/
2021	/	/	/
2022	14	14	14
2023	13	13	13

المصدر: من إعداد الطالب من خلال الاحصائيات المقدمة من طرف الشباك الإسلامي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (بنك)

## خلاصة الفصل:

بنك البركة الجزائري يعد أحد البنوك الإسلامية الرائدة في الجزائر، وهو يقدم منتجات متنوعة مثل المريحة والإجارة والمشاركة في الأرباح والإجارة التمليلية لتلبية احتياجات العملاء لتمويل العقارات بما يتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية.

بالنسبة لبنك السلام الجزائري، يعمل بنك السلام الجزائري على تقديم خدمات ومنتجات مصرفية إسلامية متنوعة، بما في ذلك تمويل العقارات. يركز البنك على تلبية احتياجات العملاء الفردية والشركات في قطاع العقارات.

أما شبابيك الصيرفة الإسلامية في البنك الوطني الجزائري والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، فتعد وجهات مصرفية تابعة للبنوك التقليدية، تقدم خدمات مالية متوافقة مع الشريعة الإسلامية، بما في ذلك تمويل العقارات وتمويل السكن. وتلتزم هذه المؤسسات بمبادئ الشرعية في تصميم وتنفيذ منتجاتها، ما يتيح للعملاء الاستفادة من خيارات تمويل متنوعة وملائمة.

إن بنكي البركة والسلام الجزائريين وشبابيك الصيرفة الإسلامية في البنك الوطني الجزائري والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يمشون بخطى ثابتة في تمويل السوق العقاري بالجزائر. توفر هذه المؤسسات منتجات وخدمات تمويل مبتكرة وملائمة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية. تعمل هذه المؤسسات على تلبية احتياجات العملاء وتشجيع التملك العقاري.



الخاتمة

## الخاتمة

تناولت هذه الدراسة موضوع دور البنوك والشبابيك الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بالجزائر للفترة من خلال ثلاثة فصول حيث تناول الفصل الأول الإطار النظري والمفاهيمي للبنوك والشبابيك الإسلامية، حيث ركز على شرح مفهوم البنوك الإسلامية ومبادئها والأصول الشرعية التي يجب أن تتبعها في تقديم خدماتها المصرفية. تطرق أيضًا إلى مفهوم الشبابيك الإسلامية وكيفية تنظيمها وعملها في السوق المصرفية.

الفصل الثاني تناول صيغ التمويل الإسلامية في مجال تمويل القطاع العقاري. قدمت فيه الإطار النظري للتمويل العقاري وأهميته في الاقتصاد والتنمية. شرحت أيضًا أهم الأدوات والمنتجات المالية الإسلامية المستخدمة في تمويل العقارات، مثل المشاركة، المرابحة، الإجارة المنتهية بالتمليك والإستصناع. قدمت نماذج لكيفية تنفيذ هذه الصيغ وأهميتها في تمويل السوق العقاري.

تطرقنا في الفصل الثالث إلى دراسة حالة لبنكي البركة الجزائري ومصرف السلام الجزائر، وشبابيك الصيرفة الإسلامية في البنك الوطني الجزائري (وكالة قاملة) والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (وكالة عناية). حيث تم تحليل دور هذه المؤسسات في تمويل السوق العقاري في الجزائر خلال الفترة المحددة، من خلال التقارير المالية السنوية للبنكين الإسلاميين وكذلك من خلال المقابلات مع المسؤولين في هذه المؤسسات.

حاولت الاعتماد على الست سنوات الأخيرة لتوضيح التمويل الموجه للأفراد والمؤسسات في كل من بنك البركة الجزائري ومصرف السلام الجزائر حسب ما توفر من وثائق، وعلى الثلاث سنوات الأخيرة بالنسبة للشبابيك الإسلامية في البنوك التقليدية. وذلك من أجل تبيان نسبة تطور التمويل العقاري مقارنة بإجمالي التمويلات، وهذا للتعرف على مدى إهتمام البنوك والشبابيك الإسلامية بالقطاع العقاري ومساهمتها فيه.

### 1- نتائج الدراسة:

بناءً على تحليل الفصول الثلاثة، توصلت إلى بعض النتائج الرئيسية:

- أظهرت الدراسة أن بنك البركة الجزائري وبنك السلام الجزائر وشبابيك الصيرفة الإسلامية في البنك الوطني الجزائري والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لعبوا دورًا هامًا في تمويل السوق العقاري في الجزائر خلال الفترة المدروسة.
- هذه المؤسسات قدمت منتجات تمويل عقاري متنوعة وملئمة وفقًا لأحكام الشرعية الإسلامية، ما جعلها خيارًا مفضلًا للعملاء الذين يبحثون عن تمويل عقاري متوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية.

## 2- إختبار صحة الفرضيات:

لقد انطلقنا من ثلاث فرضيات وتوصلنا في الأخير الى النتائج التالية:

- "كلما تعددت معايير تعريف البنوك (المصارف) والشبابيك الإسلامية كلما صعب تحديد تعريف موحد لها". هذه الفرضية صحيحة، أثبتنا صحتها من خلال استخدام المنهج الوصفي وتحليل المفاهيم والتعاريف المتعددة للبنوك والشبابيك الإسلامية. وخلصنا الى صعوبة توحيد التعريف.
- "وجود علاقة بين حجم ونشاط البنوك والشبابيك الإسلامية وتمويل السوق العقاري". الفرضية صحيحة وذلك من خلال تحليل البيانات المالية للبنوك والشبابيك الإسلامية ومقارنتها بحجم ونشاط تمويل السوق العقاري. حيث وخلصنا الى وجود علاقة قوية بين المتغيرين.
- "المنتجات المقدمة من طرف البنوك والشبابيك الإسلامية تساهم في زيادة حصة هذه الأخيرة في السوق العقاري أمام المنافسين من البنوك التقليدية". الفرضية صحيحة وأثبتنا ذلك من خلال تحليل المنتجات المالية المقدمة من البنوك والشبابيك الإسلامية وزيادة التمويل العقاري من عام الى آخر واستقطاب عدد لا بأس به من طالبي التمويل ما هو الا زيادة في حصة البنوك والشبابيك الإسلامية في السوق العقاري.

## 3- الاقتراحات والتوصيات

- ضرورة توجيه البنوك التجارية الجزائرية لإنشاء وفتح فروع وشبابيك إسلامية وفق ضوابط شرعية وقانونية صحيحة خاصة في المناطق النائية الذي من شأنه المساهمة في تعبئة الادخارات؛
- محاولة التخفيف من العقوبات التي تواجه العمل المصرفي الإسلامي في الجزائر لتمكين هذه البنوك من أن تقوم بدورها في التنمية بشكل جيد؛
- ضرورة استكمال توجه الحكومة لتبني الصيرفة الإسلامية من إصدار قانون خاص بها يحكمها وينظمها؛
- التنوع في أساليب التمويل الإسلامي التي تتلاءم وكل صيغ السكن المتوفرة في الجزائر لتلبية طلبات كل فئات المجتمع؛
- ضرورة اهتمام البنوك والشبابيك الإسلامية بالتمويل العقاري لأنه يسمح باستثمار الأموال في مجالات قليلة المخاطر نسبيا ويؤكد الدور الاجتماعي للبنوك الإسلامية دعمها للتنمية؛
- على البنوك والشبابيك الإسلامية إعادة النظر في معدلات الربح وهوامش الجدية للتقليل من تكلفة التمويل واستقطاب أكبر عدد ممكن من طالبي التمويل الذين يتوجهون الى المصارف التقليدية بسبب التكلفة؛



- على السلطات العمومية أن تعتمد مبدأ المساواة في التعامل مع مختلف المتدخلين في السوق المصرفية خاصة ما تعلق بنسبة الفائدة المخفضة (1%) على السكنات الجديدة المقتناة من عند المرقين العقاريين عموميين كانوا أم خواص واتباع نفس النهج مع البنوك والشبابيك الإسلامية فيما يخص معدل الربح؛
  - تحسين البنية التحتية والتقنية بهدف تقريب الخدمة المصرفية الى المواطن؛
  - الاعتماد على استراتيجية تسويق فعالة تهدف الى الرفع من مستوى الوعي بمنتجات وخدمات الصيرفة الإسلامية في السوق المحلي بالإضافة الى تنظيم حملات مكثفة لتطبيق الخدمات المصرفية عبر الهاتف النقال، بهدف جذب شريحة أكبر من الزبائن؛
  - العمل على انشاء وكالات خاصة بالصيرفة الإسلامية مستقلة مكانيا عن البنوك التجارية التابعة لها، لدفع شبهة اختلاط راس المال امام طالبي التمويل او المدخرين؛
  - إنشاء معهد تدريب مصرفي لدى بنك الجزائر من أجل تأهيل العاملين فيه واستيعاب آليات العمل في البنوك الإسلامية وكذا الفروع والشبابيك التابعة للبنوك التجارية؛
- 4- آفاق البحث:**

لا يمكن الحكم أن هذا العمل استطاع ان يلزم بكافة جوانب الدراسة، لذا اقترح المواضيع التالية التي تخدم نفس مجال البحث:

- أ- تأثير التطور التكنولوجي على تمويل السوق العقاري؛
- ب- تطوير منتجات التمويل العقاري الإسلامية من خلال:
  - تحليل وتقييم المنتجات والأدوات المالية المقدمة من قبل البنوك والشبابيك الإسلامية في تمويل العقارات.
  - إقترح تحسينات وتطوير لمنتجات التمويل العقاري الإسلامية لتلبية احتياجات العملاء بشكل أفضل.
- ت- التحولات القانونية والتنظيمية في تمويل العقارات من خلال:
  - دراسة التغيرات في التشريعات والأنظمة المالية والمصرفية وتأثيرها على تمويل السوق العقاري.
  - تحليل التحديات والفرص المتعلقة بالسياسات الحكومية والإجراءات التنظيمية في تمويل العقارات وتأثيرها على البنوك والشبابيك الإسلامية.
- ث- المقارنة بين أنظمة التمويل العقاري الإسلامي والتقليدي من خلال:
  - مقارنة أنظمة التمويل العقاري الإسلامية بالأنظمة التقليدية في الجزائر من حيث الأداء والتأثير على السوق العقاري.

- تحليل الإختلافات والتشابهات في المنتجات والخدمات والممارسات بين النظامين وتقييم فوائد وعيوب كل نظام.



فهرس المراجع

أولاً- الكتب المصادر:

- 1- القرآن الكريم
- 2- صحيح مسلم
- 3- ابن منظور، لسان العرب، دار صادر للطباعة بيروت لبنان، ط 4، 2005
- 4- فليح حسن خلف، البنوك الإسلامية، الأردن، عالم الكتب الحديث للنشر والتوزيع، 2006
- 5- محمد محمود العجلوني، البنوك الإسلامية، أحكامها، مبادئها، تطبيقاتها المصرفية، الأردن، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، 2012
- 6- هشام محمد القاضي، التمويل العقاري دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، دار الفكر الجامعي مصر الطبعة سنة 1 2011
- 7- سعيد سي عمارة، مفاهيم في البنوك والقروض البنكية، الجزائر، الأمل للطباعة والنشر تيزي وزو، 2019،
- 8- بن ابراهيم الغالي، أبعاد القرار التمويلي والاستثماري في البنوك الإسلامية، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، الطبعة الأولى 2012،
- 9- محمد محمود المكاوي، البنوك الإسلامية النظرية - التطبيق - التطوير، المكتبة العصرية للنشر والتوزيع مصر، الطبعة الأولى 2012،
- 10- يوسف إبراهيم التميمي، المصارف الإسلامية، اتحاد المصارف الإسلامية الطبعة الأولى، 2002
- 11- فريد راغب النجار، الاستثمار والتمويل والرهن العقاري -الاقتصاديات- المخاطر - إعادة الهيكلة-، الدار الجامعية الإسكندرية مصر 2009
- 12- صلاح الدين السيسي، التمويل العقاري والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، دار الفجر للنشر، القاهرة، 2009
- 13- أيمن سعد سليم، مشكلات اتفاق التمويل العقاري، دار النهضة العربية ، القاهرة، مصر 2005
- 14- محمد محمود المكاوي، البنوك الإسلامية النظرية، التطبيق، التطوير، المكتبة العصرية للنشر والتوزيع، مصر الطبعة 1 سنة 2012

ثانياً: المقالات

- 1- جعفر هني محمد، نوافذ التمويل الإسلامي في البنوك التقليدية كمدخل لتطوير الصيرفة الإسلامية في الجزائر، مجلة أداء المؤسسات الجزائرية العدد 12 / 2017 ص 93
- 2- رمضان لعل، البرود ام الخير، تحديات فتح نوافذ السلامة في البنوك التقليدية - حالي الجزائر، مجلة الامتياز لبحوث الاقتصاد والإدارة المجلد 1 العدد 2 ديسمبر 2017

- 3- أحمد خلف حسين الدخيل، النوافذ الإسلامية في المصارف الحكومية العراقية، دراسات اقتصادية إسلامية المجلد 19 العدد 2.
- 4- حفصي عباس، مفهوم النوافذ الإسلامية وضوابطها الشرعية، مجلة الدراسات الإسلامية، العدد الثامن، جانفي 2017
- 5- حمزة فيشوش، مصادر واستخدامات الأموال في المصارف الإسلامية، مجلة البحوث في العلوم المالية والمحاسبة، المجلد 5 / العدد 01 (2020)
- 6- دوفي قرمية، دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الامارات العربية المتحدة، مجلة إقتصاد المال والأعمال، المجلد 03، العدد 04، جانفي 2020
- 7- عليش فطيمة، تمويل القرض العقاري في البنوك الإسلامية دراسة حالة إجارة منتهية بالتمليك (بنك البركة الجزائري- وكالة البلدية)، مجلة الاقتصاد الدولي والعملة، المجلد 03 العدد 02 سنة 2020
- 8- ناصر لباد، السوق العقارية: محاولة تعريف، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية مجلد 45 العدد 1 / 01/15 2008
- 9- هدى ذياب أحمد صالح، التمويل العقاري بين النظرة الإسلامية والواقع، مجلة المال والإقتصاد، العدد 59 أوت 2008
- 10- زقاري أمال، التمويل بعقد المشاركة في المصارف الإسلامية، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، العدد الرابع جانفي 2018.
- 11- مرکان محمد البشير، غالب أم الخير، التمويل العقاري ما بين التمويل بالاستصناع العقاري أو التمويل بالقروض العقارية الربوية – دراسة مقارنة- مجلة الهندسة المالية، العدد 44 كانون الثاني/يناير 2016.
- 12- عزوز مناصرة، التمويل بالاعتماد الايجاري في مصرف السلام –الجزائر- رؤية إقتصادية، قانونية وفقهية، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية العدد 9 جوان 2016.
- 13- خطوي منير، بن موسى عمر، النوافذ الإسلامية كألية لتفعيل الصيرفة الإسلامية في الجزائر، مجلة إضافات إقتصادية المجلد 5 العدد 2 (2021)
- 14- بحبح عبد القادر، النوافذ الإسلامية خطوة نحو الصيرفة الإسلامية – دراسة تحليلية لتجربة المنظومة المصرفية الجزائرية، مجلة الاستراتيجية والتنمية، المجلد 10 العدد 1 مكرر (الجزء الأول) 2020.
- 15- عبد الخالق محمد أحمد، أهداف الصيرفة الإسلامية، مجلة المال والاقتصاد العدد 62 ديسمبر 2009.
- 16- بن زكوة العونية، سعیدی فاطمة الزهراء، تطبيقات النوافذ الإسلامية في الجزائر وفقا لقانون 02-20 ، مجلة الإقتصاد الإسلامي العالمية، العدد 97 جوان 2020.
- 17- نوارى لعلاوي، خليل عبد القادر، مساهمة النوافذ الإسلامية في تعزيز الشمول المالي بالجزائر، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، المجلد 10 العدد 2 ديسمبر 2021.
- 18- حفصي عباس، مفهوم النوافذ الإسلامية وضوابطها الشرعية، مجلة الدراسات الإسلامية، العدد 8، جانفي 2017.

19- جعفر هني محمد، نوافذ التمويل الإسلامي في البنوك التقليدية كمدخل لتطوير الصيرفة الإسلامية في الجزائر، مجلة أداء المؤسسات الجزائرية، العدد 12 سنة 2017.

### ثالثا- الأطروحات والمذكرات

- 1- آمنة خلع، دور الصناعة المصرفية الإسلامية في تعزيز الشمول المالي في الدول العربية بالإشارة إلى حالة الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، الشعبة: العلوم المالية والمحاسبية، تخصص: مالية وتأمينات، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، 2022،
- 2- سعدودي مريم، ركيبي سهيلة، دور البنوك الإسلامية في دعم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة. دراسة حالة: بنك البركة فرع تيزي وزو(2017-1990)، مذكرة لإستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم السياسية –تخصص سياسات عامة وإدارة محلية، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم السياسية والعلاقات الدولية، (2018-2017)
- 3- إبراهيم مروان جميل الخانجي، آثار التمويل العقاري على قطاع الإسكان في الأردن (1996-1980)، رسالة إستكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في التمويل والمصارف، كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية في جامعة أهل البيت، سنة 2000
- 4- محفوضي سارة، قانة صليحة، المشاركة المتناقصة كآلية من آليات التمويل العقاري الإسلامي (قطاع السكن)، مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي جامعة احمد دراية ادرار كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية تخصص اقتصاد نقدي وبنكي 2020-2021

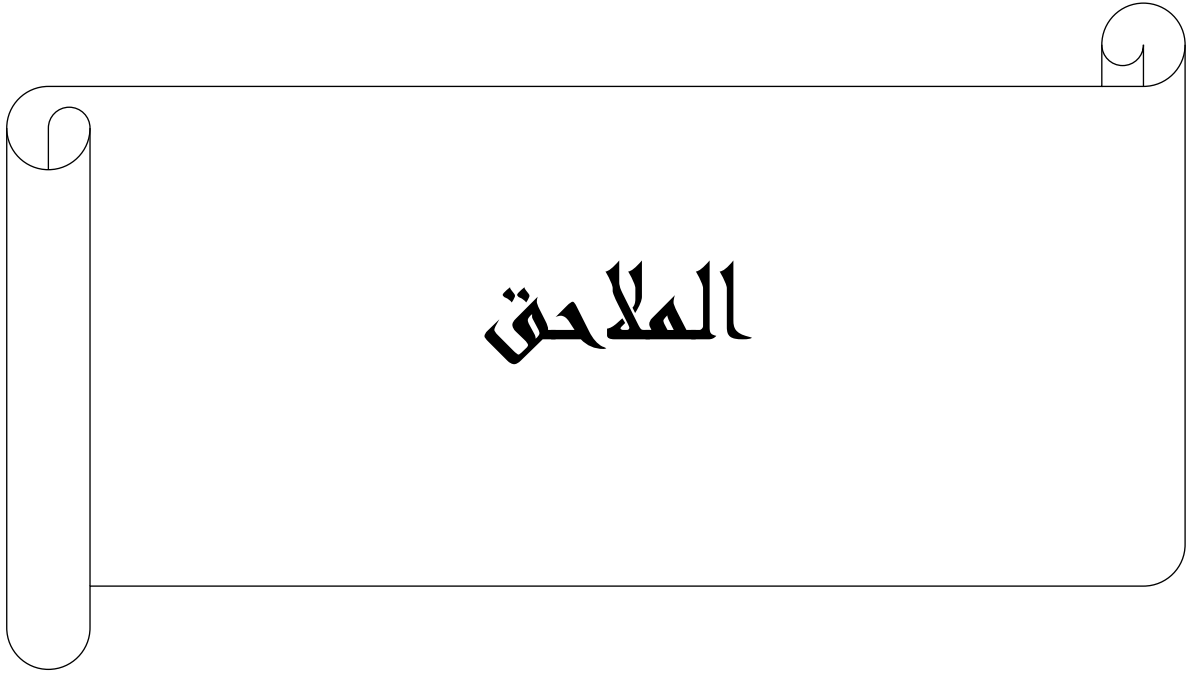
### رابعا- القوانين والمراسيم

- 1- النظام 02-18 المؤرخ في 04 نوفمبر 2018 يتضمن قواعد ممارسة العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة التشاركية من طرف المصارف والمؤسسات المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد رقم 73 الصادر بتاريخ 09 ديسمبر 2018، ملغى
- 2- النظام 02-20 المؤرخ في 15 مارس 2020 والذي يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد رقم 16 الصادر بتاريخ 24 مارس 2020
- 3- الأمر رقم 11-03 المؤرخ في 26 أوت 2003 يتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52 الصادرة بتاريخ 27/08/2003.

### خامسا- المواقع الالكترونية:

- 1- مجموعة البركة ، الموقع الرسمي <https://www.albaraka.com/ar/about-al-baraka/about-us/introduction> تاريخ الاطلاع 2023/05/26 على الساعة 18:31
- 2- مصرف السلام الجزائر، <https://www.alsalamalgeria.com/ar/page/list-10-0-186.html> تاريخ الاطلاع 2023/05/30 على الساعة 19:52

- 3- موقع البنك الوطني الجزائري <https://www.bna.dz/financeislamique/ar>
- 4- وكالة الانباء الجزائرية، <https://www.aps.dz/ar/regions/100183-2021-01-20-14-36-03>
- 5- المجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية العالمية،  
[https://www.cibafi.org/CIBAFI Activities Report](https://www.cibafi.org/CIBAFI%20Activities%20Report)





## معلومات محاسبية



### الأصول

ب كيلو دج

السنوات المالية		البند	
2018	2019		
105 021 946	95 745 974	الصندوق، بنك الجزائر، مركز الصكوك البريدية	1
0	0	أصول أخرى ممسوقة لأغراض تجارية	2
0	0	أصول مالية قابلة للبيع	3
2 299 974	1 547 484	تمويلات ممنوحة للمؤسسات مالية	4
154 159 890	153 053 279	تمويلات ممنوحة للزيائن	5
0	0	أصول مالية ممسوقة الى غاية تاريخ الاستحقاق	6
1 371 219	2 185 142	ضرائب جارية-أصول	7
234 347	261 635	ضرائب مؤجلة-أصول	8
1 904 003	2 208 277	أصول أخرى	9
563 965	568 016	حسابات التسوية	10
1 720 806	1 720 874	المساهمة في شركات، مؤسسات و وحدات	11
0	0	عقارات مخصصة كودائع	12
3 719 679	4 264 721	أصول ثابتة	13
0	12 767	أصول غير ثابتة	14
0	0	فارق الاقتناء	15
<b>270 995 828</b>	<b>261 568 166</b>	<b>مجموع الأصول</b>	

## معلومات محاسبية

### الأصول

ألف دج

السنوات المالية		المذكرة	البند	
2018	2017			
105 021 946	99 616 004	2,1	الصندوق، بنك الجزائر، مركز الصكوك البريدية	1
0	0		أصول أخرى مملوكة لأغراض تجارية	2
0	0		أصول مالية قابلة للبيع	3
2 299 974	3 123 641	2,2	تمويلات ممنوحة للمؤسسات مالية	4
154 159 890	136 553 370	2,3	تمويلات ممنوحة للزبائن	5
0	0		أصول مالية مملوكة الى غاية تاريخ الاستحقاق	6
1 371 219	1 391 936	2,4	ضرائب جارية - أصول	7
234 347	205 398	2,5	ضرائب مؤجلة - أصول	8
1 904 003	1 824 740	2,6	أصول أخرى	9
563 965	645 644	2,7	حسابات التسوية	10
1 720 806	1 718 778	2,8	المساهمة في شركات، مؤسسات و وحدات	11
0	0		عقارات مخصصة كودائع	12
3 719 679	3 553 182	2,9	أصول ثابتة	13
0	0	2,10	أصول غير ثابتة	14
0	0		فارق الاقتناء	15
<b>270 995 828</b>	<b>248 632 693</b>		<b>مجموع الأصول</b>	

**INFORMATIONS COMPTABLES****BILAN ACTIF***En milliers de DA*

Code	Libelle des postes	Note	Exercices	
			2017	2016
1	Caisse, banque central, trésor public, C C F	2,1	99 616 004	89 902 868
2	Autres actifs détenus à des fins de transaction		0	0
3	Actifs financiers disponibles à la vente		0	0
4	Prêts et créances s/institutions financières	2,2	3 123 641	3 179 827
5	Prêts et créances sur la clientèle	2,3	136 553 371	107 531 185
6	Actif financiers détenus jusqu'à l'échéance		0	0
7	Impôts courants - Actif	2,4	1 391 936	1 473 416
8	Impôts différés - Actif	2,5	205 398	211 565
9	Autres actifs	2,6	1 824 740	1 538 005
10	Comptes de régularisation	2,7	645 644	1 423 515
11	Particip, Filiales, Co-entreprise, entités associées	2,8	1 718 778	1 670 691
12	Immeubles de placement		0	0
13	Immobilisations corporelles	2,9	3 553 182	3 374 185
14	Immobilisations incorporelles	2,10	0	38 364
15	Écart d'acquisition		0	0
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>			<b>248 632 694</b>	<b>210 343 621</b>

## معلومات محاسبية

## الأصول

بآلاف الدينار

رقم	البند	المذكرة	السنوات المالية	
			2015	2016
1	الصندوق، بنك الجزائر، مركز الصكوك البريدية	2.1	89.962.379	89.902.868
2	أصول أخرى ممسوكة لأغراض تجارية		0.00	0.00
3	أصول مالية قابلة للبيع		0.00	0.00
4	تمويلات ممنوحة للمؤسسات مالية	2.2	2.356.604	3.179.827
5	تمويلات ممنوحة للزبائن	2.3	94.097.100	107.531.185
6	أصول مالية ممسوكة الى غاية تاريخ الاستحقاق		0.00	0.00
7	ضرائب جارية - أصول	2.4	959.350	1.473.416
8	ضرائب مؤجلة-أصول	2.5	190.582	211.565
9	أصول أخرى	2.6	1.208.177	1.538.005
10	حسابات التسوية	2.7	23.541	1.423.515
11	المساهمة في شركات، مؤسسات و وحدات	2.8	1.670.697	1.670.691
12	عقارات مخصصة كودائع		0.00	0.00
13	أصول ثابتة	2.9	3.027.899	3.374.185
14	أصول غير ثابتة	2.10	76.728	38.364
15	فارق الاقتناء		0.00	0.00
	<b>مجموع الأصول</b>		<b>193.573.058</b>	<b>210.343.621</b>



## إيضاحات حول البيانات المالية 2021

### • حسب أشكال التمويل والمتعامل الاقتصادي :

الوحدة: ألف ادج

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

## إيضاحات حول البيانات المالية 2020

### • حسب أشكال التمويل والمتعامل الاقتصادي:

الوحدة: ألف دج

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

الملحق رقم 05

• حسب شكل التمويل :

الوحدة: الألف دج

نسبة التغير	2016	2017	البنود
	<b>مؤسسات</b>		
%35	20 169 054	27 143 656	تمويلات الإستغلال
%4	7 866 447	8 171 368	تمويلات الإستثمار
%376	822 162	3 911 926	إجارة أصول منقولة
%128	1 383 005	3 154 795	إجارة عقارية
%-57	63 793	27 145	حسابات جارية مدبنة
<b>%40</b>	<b>30 304 461</b>	<b>42 408 890</b>	<b>مجموع تمويلات المؤسسات</b>
%35	1 457 802	1 965 707	مخصص نقص القيمة
<b>%40</b>	<b>28 846 659</b>	<b>40 443 183</b>	<b>سلفيات و حقوق على المؤسسات (صافية)</b>
	<b>أفراد</b>		
%178	494 700	1 376 376	تمويلات عقارية
%7703	46 826	3 653 767	تمويلات استهلاكية
<b>%829</b>	<b>541 526</b>	<b>5 030 143</b>	<b>مجموع تمويلات الأفراد</b>
%70	11 089	18 845	مخصص نقص القيمة
<b>%845</b>	<b>530 437</b>	<b>5 011 298</b>	<b>سلفيات و حقوق على الأفراد (صافية)</b>
<b>%55</b>	<b>29 377 096</b>	<b>45 454 481</b>	<b>مجموع السلفيات و الحقوق الصافية</b>





➤ حسب أشكال التمويل والمتعامل الاقتصادي:

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

➤ حسب الأجل المتبقي:

الوحدة: آلاف دج	نسبة التغير	2018	2019	الأجل المتبقي
	27%	52 848 842	66 964 543	أقل من سنة
	32%	9 573 293	12 639 130	بين سنة وسنتين
	39%	6 966 896	9 692 029	بين 2 و3 سنوات
	15%	4 705 893	5 419 169	بين 3 و4 سنوات
	-21%	1 997 798	1 578 693	بين 4 و5 سنوات
	32%	1 735 270	2 292 194	أكثر من 5 سنوات
	27%	77 827 992	98 585 758	إجمالي تمويل الزبائن
	21%	2 488 386	3 003 178	مخصص نقص القيمة
	<b>27%</b>	<b>75 339 606</b>	<b>95 582 580</b>	<b>صافي تمويل الزبائن</b>



الملحق رقم 03

أوجه الإختلاف بين البنك التقليدي والبنك الإسلامي

رقم	عنصر المقارنة	البنك التقليدي	البنك الإسلامي
01	النشأة	نزعة فردية مادية للاتجار في النقود و تعظيم الثروة.	أصل شرعي لتطهير العمل المصرفي من الفوائد الربوية والمخالفات الشرعية.
02	المفهوم	أحد مؤسسات السوق النقدي التي تتعامل في الإلتئمان النقدي. - عمله الأساسي قبول الودائع لاستعمالها في منح القروض وخصم الأوراق التجارية، وشراءها وبيعها وغير ذلك من عمليات الائتمان.	مؤسسة مالية مصرفية تتقبل الأموال على أساس قاعدتي الخراج بالضمان والغرم بالغنم، للاتجار بها واستثمارها وفق مقاصد الشريعة وأحكامها التفصيلية.
03	طبيعة الدور	مؤسسات مالية وسيطة بين المدخرين المودعين و المستثمرين.	لا يتسم دوره بحيادية الوسيط بل يمارس المهنة المصرفية والوساطة المالية بأدوات وأساليب متعددة يكون فيها بائعا ومشتريا وشريكا.
04	أساس التمويل	يقوم على أساس القاعدة الإقراضية بسعر الفائدة.	يقوم على أساس القاعدة الإنتاجية وفقا لمبدأ الربح والخسارة.
05	صفة المتعامل معه	مودع ومدخر فهو مقرض ودائن أو مقترض ومدين وكلاهما على أساس الفائدة. - مستأجر لبعض الخدمات المصرفية كصناديق الأمانات.	- صاحب حساب جاري على أساس القرض الحسن والخراج بالضمان. - صاحب حساب استثماري فهو رب مال. - مشترك بائع في جميع أنواع البيوع الحلال. - مشارك.
06	المحظور و الجائز	يحظر عليه ممارسة التجارة أو الصناعة أو أن يمتلك البضائع لتسديد الدين له على الغير على أن يبيعه خلال مدة معينة. - يجوز أن يشتري لحسابه الخاص أسهم الشركات التجارية الأخرى في حدود نسبة محددة من أمواله	- يجوز له ممارسة التجارة والصناعة وتملك البضائع وشراء العقارات والتعامل في أسهم الشركات التجارية بالضوابط الشرعية.

الملاحق

	الخاصة أو بناء على موافقة مسبقة من البنك المركزي.		
07	الموارد المالية	الودائع والقروض على أساس الفائدة. حسابات للاستثمار حساب استثمار عام وحساب استثمار خاص ويؤسس الأول على قواعد المضاربة المطلقة ويؤسس الثاني على قواعد المضاربة المقيدة.	لا يقترض ولا يقترض بفائدة ويوجد به حسابات للاستثمار حساب استثمار عام وحساب استثمار خاص ويؤسس الأول على قواعد المضاربة المطلقة ويؤسس الثاني على قواعد المضاربة المقيدة.
08	استخدامات الأموال	الجزء الأكبر من الأموال يستخدم في الإقراض بفائدة.	الجزء الأكبر من الأموال يتم توظيفه على أساس التمويل القائم على تقاسم الأرباح - المشاركة - مضاربة - مزارعة شركة الحيوان، أو التمويل بالبيوع (مراوحة) وكلها مع تمويل إسلامية.
09	الوظيفة الرئيسية	يقوم بصفة أساسية ومعتادة بقبول الودائع وتقديم القروض للغير على أساس الفائدة.	مضارب في مضاربة مطلقة باعتبار المودعين في مجموعهم رب مال وللمضارب أي البنك أن يضارب فيكون رب مال أو أن أصحاب العمل (المستثمرين) هم المضاربون.
10	الربح	يتحقق من الفرق بين الفائدة الدائنة والمدينة في عمليات البنك.	يتحقق بأسبابه الشرعية من: المال، والعمل، والضمان الأساليب الشرعية المحددة لكل سبب.
11	الخسارة	يتحملها المقترض وحده حتى ولو كانت لأسباب لا دخل له فيها.	يتحملها البنك إذا كان رب مال في مضاربة ويقدر رأس المال في المشاركات، وإذا دخلت تحت ضمانته في البيوع.
12	طريقة احتساب الفائدة/الربح	تحتسب الفائدة ضمن عناصر تكلفة رأس المال ومن ثم تؤثر على الربح.	الربح أو الخسارة بعد خصم المصروفات والنفقات فقط والربح وقاية لرأس المال و جابر له من الخسران.
13	الرقابة	- من قبل الجمعية العمومية، ومراقب الحسابات. - والسلطات النقدية.	- الرقابة الشرعية. - الجمعية العمومية ومراقب الحسابات. - السلطات النقدية.
14	إعسار المدين	- إذا كان غير مماطل فلا يسمح له بمهلة ويلتزم بفوائد تأخير.	- إذا كان غير مماطل يعطي مهلة سداد (فنظرة إلى ميسرة) ولا يلتزم بأي زيادة على

الملاحق

		- وإذا كان مماطلا ..... إلى ما تقدم تكون المقاضاة.	الدين، وقد يعفى من الدين في حالة الإعسار الكامل وضالة المبلغ. - وإذا كان معسرا مماطلا تكون المقاضاة.
15	صندوق الزكاة	لا مكان له فيه	أحد الركائز في تطبيق المنهج الاقتصادي الإسلامي ولتحقيق التكافل الاجتماعي فهو أحد المزايا التنافسية القوية.
16	مقاصد الشريعة وأولوياتها	ليس لها مكان فيه وإن حصل بعض التوافق فهو جزئي.	من أهم محددات آلية العمل وممارسة النشاط.
17	أساس العمل	- تجاري ربوي. - أساس تحقيق أقصى ربح ممكن. - مجال المعاملات في جميع المجالات ولا يوجد حدود.	- إسلامي عقائدي. - أساس اجتماعي يسعى لتحقيق التوازن بين التنمية الاجتماعية والاقتصادية والربحية. - مجال المعاملات التي تتميز بالحلال.

République Algérienne Démocratique & Populaire

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la  
Recherche Scientifique  
Université de Guelma

Faculté des Sciences Economique, commercial et Sciences  
de Gestion

Département des Sciences économiques



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة قلمة

كلية العلوم الاقتصادية، التجارية و علوم التسيير

قسم العلوم الاقتصادية

قلمة، في: 2023/05/11

ت. 18 / ع. 1. ك. ع. ا. ت. ع. ج. ق. / 2023

إلى السيد مدير الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - قلمة -

الموضوع: طلب إجراء دراسة ميدانية للطلبة بمؤسستكم.

في إطار ربط المعرفة النظرية بالجانب التطبيقي و استكمالاً لإعداد مذكرة نيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية،  
يشرفنا أن نطلب من سيادتكم التفضل بالموافقة على إجراء دراسة ميدانية بمؤسستكم، للطلاب الآتي أسمه:

1- مزور براهيم

المستوى: الثانية ماستر، شعبة: العلوم الاقتصادية، تخصص: اقتصاد نقدي وبنكي، السنة الجامعية: 2023/2022  
عنوان المذكرة:

دور البنوك والشبابيك الإسلامية في تمويل السوق العقاري

و عليه، نرجو من سيادتكم بذل العناية بخصوص توفير الوثائق و المستندات ذات الصلة لتحقيق الغاية المرجوة.

تقبلوا السيد المدير تحياتنا الخالصة.

تأشيرة المؤسسة المستقبلة.



رئيس القسم



République Algérienne Démocratique & Populaire  
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la  
Recherche Scientifique  
Université de Guelma

Faculté des Sciences Economique, commercial et Sciences  
de Gestion

Département des Sciences économiques



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة قلمة

كلية العلوم الاقتصادية، التجارية و علوم التسيير

قسم العلوم الاقتصادية

قالة، في: 2023/05/11

2023/05/11

إلى السيد مدير بنك البركة (الجزائري) - عنابة -

الموضوع: طلب إجراء دراسة ميدانية للطلبة بمؤسستكم.

بإطار ربط المعرفة النظرية بالجانب التطبيقي و استكمالاً لإعداد مذكرة نيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية،  
يشرفنا أن نطلب من سيادتكم التفضل بالموافقة على إجراء دراسة ميدانية بمؤسستكم، للطالب الآتي اسمه:

1- مزور بلهم

مستوى: الثانية ماستر، شعبة: العلوم الاقتصادية، تخصص: اقتصاد نقدي وبنكي، السنة الجامعية: 2023/2022

عنوان المذكرة:

دور البنوك والشبابيك الإسلامية في تمويل السوق العقاري

و عليه، نرجو من سيادتكم بذل العناية بخصوص توفير الوثائق و المستندات ذات الصلة لتحقيق الغاية المرجوة.

تقبلوا السيد مدير تيمياتنا الخالصة.



République Algérienne Démocratique & Populaire  
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la  
Recherche Scientifique  
Université de Guelma  
Faculté des Sciences Economique, commercial et Sciences  
de Gestion  
Département des Sciences économiques



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة قلمة  
كلية العلوم الاقتصادية، التجارية وعلوم التسيير  
قسم العلوم الاقتصادية

قالة، في: 2023/05/23

رقم: 123/أ.ع.إ.ك.ع.1.ت.ع.ت.ح.ق. / 2023

إلى السيد مدير الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - عنابة -

الموضوع: طلب إجراء دراسة ميدانية للطلبة بمؤسستكم.

في إطار ربط المعرفة النظرية بالجانب التطبيقي و استكمالاً لإعداد مذكرة نيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية،  
يشرفنا أن نطلب من سيادتكم التفضل بالموافقة على إجراء دراسة ميدانية بمؤسستكم، للطلاب الآتي أسمه:

1- مزوز براهيم

المستوى: الثانية ماستر، شعبة: العلوم الاقتصادية، تخصص: اقتصاد نقدي وبنكي ، السنة الجامعية: 2023/2022

عنوان المذكرة:

دور البنوك والشبابيك الإسلامية في تمويل السوق العقاري

و عليه، نرجو من سيادتكم بذل العناية بخصوص توفير الوثائق و المستندات ذات الصلة لتحقيق الغاية المرجوة.

تقبلوا السيد مدير تيمياتنا الخالصة.

تأشيرة المؤسسة المستقبلية.



République Algérienne Démocratique & Populaire

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la  
Recherche Scientifique

Université de Guelma

Faculté des Sciences Economique, commercial et Sciences  
de Gestion

Département des Sciences économiques



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة قالمة

كلية العلوم الاقتصادية، التجارية و علوم التسيير

قسم العلوم الاقتصادية

قلمة، في: 2023/05/11

رقم: 88/ق.ع.ا.ك.ع.ا.ت.ع.ت.ج.ق. 2023

إلى السيد مدير البنك الوطني الجزائري - قالمة -

الموضوع: طلب إجراء دراسة ميدانية للطلبة بمؤسساتكم.

في إطار ربط المعرفة النظرية بالجانب التطبيقي و استكمالاً لإعداد مذكرة نيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية،  
يشرفنا أن نطلب من سيادتكم التفضل بالموافقة على إجراء دراسة ميدانية بمؤسساتكم، للطالب الآتي اسمه:

1- مزوز بلالهم

لمستوى: الثانية ماستر، شعبة: العلوم الاقتصادية، تخصص: اقتصاد نقدي وبنكي، السنة الجامعية: 2023/2022  
عنوان المذكرة:

دور البنوك والشبابيك الإسلامية في تمويل السوق العقاري

و عليه، نرجو من سيادتكم بذل العناية بخصوص توفير الوثائق و المستندات ذات الصلة لتحقيق الغاية المرجوة.

تقبلوا السيد المدير تحياتنا الخالصة.

