

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة ابن خلدون - تيارت -

ميدان: العلوم الاقتصادية، التجارية وعلوم التسيير

شعبة: مالية ومحاسبة

تخصص: مالية وبنوك



كلية: العلوم الاقتصادية، التجارية وعلوم التسيير

قسم: علوم مالية ومحاسبة

## مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر

من إعداد الطلبة:

- نورة كرمان

- صليحة شعري

الموسومة بـ:

### آلية التمويل العقاري بالصيغ الإسلامية في الجزائر الواقع والآفاق

-دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تيارت-

نوقشت علنا أمام اللجنة المكونة من:

الصفة	الدرجة العلمية	إسم ولقب الأستاذ
رئيسا	أستاذ محاضر أ	هرقون تفاحة
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر أ	مفتاح فاطمة
مناقشا	أستاذ محاضر ب	بوسعيد محمد عبدالكريم

السنة الجامعية: 2024/2023



# شكر وتقدير

نبدأ بالحمد والشكر لله عز وجل الذي أنار لنا الطريق، ويسر لنا الأمر في

مشوارنا الدراسي وإنجاز هذا البحث.

كما نتقدم بتشكراتنا إلى كل من:

المشرفة على مذكرتنا الدكتورة "مفتاح فاطيمة" التي سهرت على

مذكرتنا بأمان ولم تبخل علينا بنصائحها وإرشاداتها.

وموظفي بنك cnep وكالة تيارت على التسهيلات التي لقيناها خلال فترة التبرص.

ولا يسعنا أن ننسى أساتذتنا الكرام الذين شملونا برعايتهم، و لم يبخلوا علينا

بغزير علمهم و جهودهم.

كما نتقدم بجزيل الشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة الذين بتوصياتهم و اقتراحاتهم

سيتم عملنا.

كما لا ننسى كل من ساهم وساعدنا في إتمام هذه المذكرة و لو بكلمة

طيبة.

# إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

"وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا" سورة الإسراء الآية 23

"واخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل رب ارحمهما كما ربياني صغيراً"

سورة الإسراء الآية 24

إلى من فاق حنانه غزارة الأمطار، وتحدى صبره مرارة الأقدار، وبنى لي بعطفه قصراً من الأحلام و الإسرار، ورسم لي بحسه طريقاً تخطى الأمطار، إلى من أشعل لهيب العلم في صدري وتلقى نجاحاتي دوماً بالأحضان وتتبع خطواتي رغم مشاغل الأزمان، أبي الحنون أطل الله في عمره وأعزه.

إلى من ربنتني صغيراً وسهرت علي كثيراً وفي صلاتها كم كثرت لي من الدعوات، فلها مني كل الحب والتقدير والاحترام أُمي الغالية أدام الله عليك صحتك.

إلى إخوتي من كان لهم بالغ الأثر فيه كثير من العقبات والصعاب

إلى جميع أساتذتي الكرام، ممن لم يتوانوا في مد يد العون لي.

بقلم نورة كرمان

# اهداء

( رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي  
بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ ) سورة النمل -19-

( وَقَضَىٰ رَبُّكَ أَلَّا تَعْبُدُوا إِلَّا إِيَّاهُ وَبِالْوَالِدَيْنِ إِحْسَانًا ) سورة الإسراء -23-

بداية حمدا لله على تمام نعمه وعلى منته وكرمه، وعونه لي في إتمام هذا العمل، ثم  
أصلي وأسلم على المبعوث رحمة للعالمين، سيدنا مُحَمَّد وعلى آله وصحبه الطيبين  
الطاهرين وبعد ...

أهدي عملي هذا إلى

من أفضلها على نفسي والتي ضحت من أجلي، ولم تبخل علي بالدعاء إلى أحلى وأغلى  
ما أملك في هذا الوجود (أمي الحبيبة) أطال الله في عمرها.  
إلى صاحب الوجه الطيب والأفعال الحسنة، الذي لم يبخل علي بالعطاء طيلة حياته  
(والدي العزيز) أطال الله في عمره.

دون أن أنسى شموع حياتي وضياء ابتسامتي في جميع أوقاتي وأخواتي وإخوتي  
وبراعمهم.

إلى من جمعني بهم اقدر تحت رحاب العلم والأداب فكانو نعم الأخوات والزميلات.  
أستاذتي الفاضلة مفتاح فاطيمة.

إلى كل من يسكن قلبي ولم يكتبه قلبي.

صليحة شعري

الفصل الأول: الإطار النظري والتنظيمي للتمويل العقاري بالصيغ الإسلامية في الجزائر

07	تمهيد
08	المبحث الأول: التمويل العقاري في الجزائر
08	المطلب الأول: تعريف التمويل العقاري وعناصره
09	المطلب الثاني: خصائص وأهمية التمويل العقاري
12	المطلب الثالث: صيغ التمويل العقاري المستحدثة في الجزائر
17	المبحث الثاني: الصيغ الإسلامية للتمويل العقاري في الجزائر
17	المطلب الأول: تعريف وأنواع الصيغ الإسلامية
24	المطلب الثاني: أساسيات صيغ التمويل العقاري
26	المطلب الثالث: صيغ التمويل العقاري في البنوك الإسلامية
29	المطلب الرابع: البنوك التي تقدم الصيغ الإسلامية في الجزائر
32	خلاصة الفصل

الفصل الثاني: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (وكالة تيارت)

34	تمهيد
35	المبحث الأول: تقديم عام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
35	المطلب الأول: نشأة الصندوق وأهم عملياته
38	المطلب الثاني: أهداف ومهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
40	المطلب الثالث: وظائف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
41	المطلب الرابع: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

43	لمبحث الثاني: واقع القروض العقارية الإسلامية على مستوى الوكالة وتطورها للفترة 2021-2024
43	المطلب الاول: القروض العقارية الممنوحة من طرف الصندوق ومحتوياتها .....
49	المطلب الثاني: مخاطر منح القروض العقارية .....
50	المطلب الثالث: اجراءات منح القروض العقارية .....
	المطلب الرابع: دراسة حالة ملفات قروض عقارية وتطور منح القروض العقارية الإسلامية على
54	مستوى الوكالة 2021-2024 .....
60	..... خلاصة الفصل
62	..... الخاتمة
64	..... قائمة المراجع
68	..... الملاحق
	الملخص

## قائمة الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
43	محتوى قرض شراء أرض للبناء	1-2
44	محتوى قرض بناء مسكن	2-2
44	محتوى قرض توسعة أو زيادة طوابق مسكن	3-2
45	محتوى قرض شراء مسكن ترقوي عمومي	4-2
46	محتوى قرض شراء مسكن ترقوي مدعم	5-2
46	محتوى قرض شراء مسكن جديد من مرقى عقاري	6-2
47	محتوى قرض شراء مسكن بالبيع على التصاميم	7-2
47	محتوى شراء مسكن من أحد الخواص	8-2
48	محتوى قرض شراء مسكن من مرقى عقاري	9-2
48	محتوى قرض شراء مسكن للبيع على التصاميم	10-2
49	محتوى قرض محل للاستعمال التجاري أو المهني	11-2
58	إحصائيات حسابات الصيرفة الإسلامية وكالة تيارت	12-2
59	ملف الإجارة التملكية للتمويل الاسلامي	13-2



## قائمة الأشكال

---

الصفحة	الشكل	الرقم
18	دفعات رأس المال	الشكل 1-1
42	الهيكل التنظيمي المركزي (cneq banque)	الشكل 1-2

## قائمة الملاحق

---

الصفحة	الشكل	الرقم
68	استمارة طلب التمويل (الشريك في الاجارة)	الملحق (01)
69	استمارة طلب التمويل	الملحق (02)
70	استمارة طلب التمويل (طالب تمويل)	الملحق (03)
71	بطاقة زيارة	الملحق (04)
72	ملف تقني	الملحق (05)

مقدمة عامة

## مقدمة عامة

يشهد التمويل العقاري بصيغته الإسلامية في الجزائر تطورا ملحوظا في السنوات الأخيرة، حيث بدأت المصارف الإسلامية في تقديم منتجات متوافقة مع الشريعة الإسلامية لتلبية إحتياجات المواطنين، تتضمن هذه الصيغ التمويلية عقود مرابحة والإيجارة والمشاركة، التي تهدف إلى تقديم بدائل لتمويل التقليدي بعيدا عن الفوائد الربوية، يأتي هذا التحول إستجابة للطلب المتزايد على المنتجات المالية الإسلامية من قبل شريحة كبيرة من المجتمع الجزائري، التي تفضل الإلتزام بمبادئ الشريعة الإسلامية في تعاملاتها المالية، كما تحظى هذه الصيغ بدعم حكومي وتشريعي لتعزيز الاقتصاد الإسلامي، ما يعكس توجه إستراتيجيا نحو تنويع الاقتصاد وتحقيق التنمية المستدامة.

ينصب موضوع التمويل العقاري على نشاط التمويل لأغراض الإستثمار في مجالات السكن، لأن مسألة العقار تقع في لب كل النقاشات والرهانات وهي وسيلة أساسية في تحديد ونجاح كل سياسات التنمية، نظرا لمساهمة في تنشيط السوق العقاري ودفع عجلة التنمية الاقتصادية، إذ له تأثير إيجابي في تنشيط وصناعة البناء والتشييد.

رغم إهتمام الجزائر بالجانب العقاري من خلال تخصيص مؤسسات تتكفل بهذا المجال كالوكالات الولائية للتسيير العقاري ودواوين الترقية والتسيير العقاري إضافة إلى تشجيع المقاولين والمقرنين العقاريين لممارسة النشاط، إلا أن يبقى مشكل السكن وترقية العقار من بين المشاكل العويصة التي تنصدر واجهة كل الأحداث التي تعيشها الدول النامية عامة والجزائر خاصة، وأن القضاء على الترقية العقارية من خلال القرض العقاري، وتمويل الدولة يبقى أحد الحلول الممكنة.

### إشكالية الدراسة :

على ضوء ما سبق وحتى يتمكن من دراسة هذا الموضوع والتطرق لجوانبه المتعددة والتي تسمح بالوصول إلى النتائج المطلوبة، يمكن بلورة إشكالية بحثنا في السؤال الجوهري التالي :

ما هو واقع تطبيق التمويل العقاري بالصيغة الإسلامية على مستوى صندوق توفير والاحتياط وكالة تيارت؟

### الأسئلة الفرعية:

يمكننا الاستعانة بالأسئلة الفرعية التالية لإمام بالموضوع:

- ما هي أهم الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر؟
- ما هي أسس ومبادئ التمويل العقاري الإسلامي؟
- ما هو دور CNEP وكالة تيارت في تمويل السكن وخصوصا بالصيغ الإسلامية؟

### فرضيات الدراسة:

- للإجابة عن التساؤل الرئيسي للدراسة والتساؤلات الفرعية المبسطة له، يمكن بناء الفرضيات التالية :
- أهم صيغ التمويل العقاري المستحدثة في الجزائر هي المرابحة، الإجارة، المشاركة المتناقصة، والإجارة المنتهية بالتملك.
- التمويل العقاري الإسلامي يقوم على مبادئ منع الربا، المشاركة في المخاطر، الملكية الحقيقية للأصول، استخدام العقود الشرعية مثل مرابحة والإجارة والمشاركة المتناقصة، تجنب الغرر، التعامل العادي وتحقيق المنفعة المتبادلة.
- صندوق CNEP وكالة تيارت يمول السكن عبر الصيغ الإسلامية مثل المرابحة والإجارة، مما يساعد المواطنين على امتلاك المنازل بطريقة متوافقة مع الشريعة الإسلامية.

### أسباب إختيار الموضوع:

تعود أهم الأسباب التي دفعتنا إلى إختيار الموضوع إلى أسباب ذاتية وأخرى موضوعية نتطرق إليها فيما يلي:

- أ. الأسباب الذاتية : نجد فيها ما يلي:
  - إثراء المعرفة الذاتية في المجال العلمي والفقہ الإسلامي.
  - يتماشى مع طبيعة تخصصنا العلمي كونه يتعلق بالبنوك.
  - محاولة توفير مراجع بإمكانها أن يوفر بداية لأبحاث أخرى في هذا الجانب.
- ب. الأسباب الموضوعية: نجد فيها مايلي:
  - تسليط الضوء على هذا الموضوع للإستفادة منه في الحياة العلمية والعملية.
  - يكتسي موضوع التمويل العقاري بالصيغ الإسلامية رهينية وطنية تجعل منه موضوع الساعة بامتياز.
  - إبراز أهمية التمويل العقاري ومحاولة إلقاء الضوء على حقيقة هذا النوع من التمويل.

### أهمية الدراسة:

إخترنا هذا البحث نظرا لأهميته البالغة في الجزائر كونه موضوع شيق يحمل الكثير من مستجدات و ضروريات هذا الزمن الذي نحن فيه كالعقار، شراء السيارات وغيرها، وازدادت أهميته كونه ينصب بجانبين الاقتصادي والاجتماعي من حيث طرح مشكل تمويل السكن في الجزائر وكذا تبني الصيغ

## مقدمة عامة

الإسلامية في البنوك الجزائرية وهو الموضوع الذي يهتم كل الجزائريين باعتبار أنهم يفضلون التعامل بمبادئ الشريعة الإسلامية

### أهداف الدراسة:

تهدف الدراسة إلى تحقيق جملة من الأهداف منها:

- الرغبة في إكتساب تجربة ومعلومات ذات قيمة من خلال نشاطات بنك ميدانية.
- تحديد أهم الصيغ المتبعة في البنوك الإسلامية ومدى فعاليتها في مجال التمويل العقاري.
- الإحاطة بأهم جوانب بنك التوفير من أجل التعرف عليها أكثر، من حيث خدمات التي يقدمها لربائنه وإستثمار أموالهم وهذا حتى يصبح الجميع على دراية بعمل هذا البنك.
- إبراز دور بنك التوفير والإحتياط ومساهمته في تقليل من أزمة السكن في الجزائر.

### حدود الدراسة:

تمثلت حدود الدراسة في:

- **الحدود المكانية:** يشمل الجانب المكاني لدراسة التمويل العقاري في الجزائر مع التركيز على الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تيارت.
- **الحدود الزمنية:** يقتصر مجال البحث على الفترة ما بين 2021 - 2024 وهي الفترة التي تم فيها التعامل بمختلف صيغ التمويل الإسلامي.

### منهج البحث:

تم استخدام المنهج الوصفي التحليلي للمساعدة على عرض الإطار النظري لموضوع التمويل العقاري وصيغته المختلفة في الجزائر وكذا المبادئ الإسلامية في هذا الموضوع، أما التحليلي فكان ل طرح دراسة الحالة ومعالجة البيانات المتحصل عليها.

### أدوات البحث:

لقد اعتمدنا في جمع المعلومات المستخدمة في إنجاز هذا البحث على مجموعة من الأدوات المختلفة من كتب ومجلات، مقالات وملتقيات، رسائل ماجستير، بالإضافة إلى المواقع الإلكترونية وتقارير البنوك خاصة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط الذي ساهم بشكل كبير في إدراج الجداول الإحصائية.

### صعوبات الدراسة:

- صعوبة الحصول على بعض الوثائق نظرا لخصوصية عمل البنك.
- قلة المراجع في الموضوع خاصة الكتب.
- عدم توفر معلومات كافية في جانب الاحصائيات.

### الدراسات السابقة:

لقد سبقت هذه الدراسات عدة دراسات التي كانت لها علاقة بشكل أو بآخر موضوع دراستنا ومن بين هذه الدراسات ما يلي:

- **دراسة عليش فاطمة، عروس أمينة، فرقاني سمية:** تمويل القرض العقاري في البنوك الإسلامية -دراسة حالة إجارة منتهية بالتمليك، مجلة الاقتصاد الدولي والعولمة، البلية، العدد (02)، 2020 حيث عالجت هذه الدراسة إشكالية مفادها ما مدى تطبيق بنك البركة الإسلامي لقرض البيع بالإيجار وبالخصوص وكالة البلية؟ واختص موضوع هذه الدراسة في إبراز أهمية عقد الإجارة منتهية بالتمليك في مجال التمويل الإسلامي، ونخص بالذكر في حالة التمويل العقاري مع الوقوف على أهم الصيغ الإسلامية المستحدثة في مجال الإجارة الشرعية، وتشخيص واقعها من خلال اعتماد على تطبيقها وذلك خاصة مع تزايد حاجة المشروعات إلى مصادر تمويلية أكثر مرونة واستجابة لمتطلبات نموها وتوسعها، وخلصت هذه الدراسة إلى أن عقد الإجارة المنتهية بتمليك أحد العقود المالية المعاصرة التي انتشرت في عصرنا وهو عبارة عن عقد مركب من عدة عقود وله عدة صور تشمل كل صور القيود.

- **دراسة منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات:** آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 25 ، العدد الثاني، دمشق، سوريا، 2009، حيث عالجت هذه الدراسة إشكالية مفادها ما الآلية المتبعة في المصارف الإسلامية في مجال التمويل العقاري؟ واختص موضوع هذه الدراسة في توضيح خصومات العمل المصرفي الإسلامي مع الوقوف على أبرز صيغ التمويل في المصارف الإسلامية، وخلصت هذه الدراسة إلى أن تقديم المصارف الإسلامية لخدمة التمويل العقاري بشروط أكثر تيسيرا وأقل تكلفة.

- **دراسة محجوب خلفي:** آليات التمويل العقارية في البنوك الإسلامية، مذكرة ماجيستر، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، بن يوسف بن خدة، 2014، حيث عالجت هذه الدراسة إشكالية مفادها ما مدى توافق هذه الآليات المعتمدة لدى البنوك الإسلامية في مجال التمويل العقاري مع الشريعة الإسلامية؟ واختص موضوع هذه الدراسة في توضيح مفهوم التمويل العقاري مع ذكر

خصائصه، مع الوقوف على أهم آليات التمويل العقاري، وخلصت هذه الدراسة إلى أن حتى لو كانت لآليات التمويل العقاري مرجعية دينية في الأصل و مساهماتها في تمويل المشاريع المحلية والدولية التي تعتمد على الفائدة، واعتبار البنوك الإسلامية الأكثر تحملا للأزمات الاقتصادية من نظرتها التقليدية.

أما فيما يخص دراستنا فإنها تختلف عن الدراسات السابقة كون أنها تناولت موضوع آلية التمويل العقاري بالصيغ الإسلامية في الجزائر، حيث كان جوهر دراستنا يختص بتحليل واقع وآفاق التمويل العقاري في الوقت الراهن.

### هيكل الدراسة:

من أجل الإحاطة بجميع جوانب الموضوع قمنا بتقسيم الدراسة إلى فصلين تتقدمهم مقدمة وتليهم خاتمة:

تناولنا في الفصل الأول والذي كان بعنوان **الإطار النظري والتنظيمي للتمويل العقاري بالصيغ الإسلامية في الجزائر** إلى مبحثين، حيث تناولنا في المبحث الأول التمويل العقاري في الجزائر من خلال تطرقنا إلى تعريف التمويل العقاري وعناصره، ثم وضحنا أهميته وخصائصه مع ذكر صيغ التمويل العقاري المستحدثة في الجزائر، وفي المبحث الثاني الذي عنون بالصيغ الإسلامية للتمويل العقاري في الجزائر، تطرقنا من خلاله إلى تعريف وأنواع الصيغ الإسلامية والأساسيات، صيغ التمويل العقاري في البنوك الإسلامية، وتطرقنا إلى البنوك التي تقدم الصيغ الإسلامية في الجزائر.

الفصل الثاني، جاء تحت عنوان: **دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (وكالة تيارت)** هو أيضا مقسم إلى مبحثين، حيث تناولنا في المبحث الأول تقديم عام للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط والذي تضمن نشأة وأهم عملياته ثم الأهداف والمهام والوظائف، وفي الأخير الهيكل التنظيمي له، أما المبحث الثاني فقد أبرزنا فيه القروض العقارية الإسلامية للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط من خلال تطرقنا إلى القروض العقارية الممنوحة ومخاطر منحها لتتطرق بعدها إلى دراسة حالة تطبيقية وتطور التمويل العقاري بالإيجارة على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط لوكالة تيارت . 2024 – 2021



# الفصل الأول

الإطار النظري والتنظيمي للتمويل العقاري  
بالصينغ الإسلامية في الجزائر

## الفصل الأول: الإطار التنظيمي للتمويل العقاري بالصيغ الإسلامية في الجزائر

### تمهيد:

التمويل التقليدي في البنوك التجارية يشير عموماً إلى عملية تقديم الخدمات المصرفية التقليدية، مثل فتح الحسابات الجارية وحسابات التوفير، وإصدار الشيكات، وتقديم القروض، وإدارة الاستثمارات، والخدمات الأخرى المالية، عادةً ما يتم تنفيذ هذه العمليات بشكل يدوي أو بمساعدة الموظفين في الفروع البنكية.

ويلعب التمويل دوراً أساسياً في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، فنقص الأموال اللازمة يؤدي بمختلف الأفراد والهيئات إلى انتهاج سياسة الاقتراض من البنوك والمؤسسات المالية ومن هنا ينشأ اتفاق التمويل العقاري بين الممول (البنك العقاري أو أي مؤسسة مالية) و المشتري أو المستثمر في غير حالة شراء.

من خلال هذا سوف نتطرق في هذا الفصل إلى مبحثين :

- المبحث الأول: التمويل العقاري في الجزائر
- المبحث الثاني: الصيغ الإسلامية للتمويل العقاري في الجزائر

## الفصل الأول: الإطار التنظيمي للتمويل العقاري بالصيغ الإسلامية في الجزائر

### المبحث الأول: التمويل العقاري في الجزائر

يعتبر التمويل العقاري جزءاً مهماً من القطاع المالي، حيث يساعد في تمكين الأفراد والعائلات من شراء المساكن والعقارات. تقوم البنوك والمؤسسات المالية في الجزائر بتقديم خدمات التمويل العقاري للأفراد والشركات على حد سواء.

### المطلب الأول: تعريف التمويل العقاري وعناصره

إن التعرف على التمويل العقاري يتطلب منا تحديد مفاهيمه وكذا عناصره.

#### 1. تعريف التمويل العقاري

تولى العديد من الحكومات نشاط الإسكان و التمويل العقاري أهمية كبرى لهذا نتعرف بالدراسة في هذا المطلب لتعريف التمويل العقاري وعناصره:

**التعريف 01:** هو عبارة عن تمويل لشراء عقار، أو حق انتفاع عليه للسكن، أو لممارسة مهنة أو حرفة، أو التمويل لشراء أسهم أو حصص في شركة في مجال تملك العقارات، أو اكتساب حق إنتفاع عليها أو التمويل لتشييد بناء أو ترميمه أو تحسينه أو صيانتة وكذلك شراء أرض بغرض البناء عليها. 1

**التعريف 02:** إتفاق بين طالب التمويل (المستثمر) والممول وأي طرف آخر له شأن في التمويل يلتزم بمقتضاه الممول بتمويل المستثمر من أجل شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المنشأة الخاصة أو الإدارية أو الخدمية والتجارية بحيث يلتزم باقي الأطراف بتقرير أي ضمان يرتضيه الممول كضمان لحقوقه. 2

**التعريف 03:** هو وضع ثمة إطار قانوني عملي وواقعي لعملية إقراض الأموال لاستثمارها في شراء المساكن الخاصة بضمنان رهن تلك العقارات بما يسير الإجراءات المتصلة بهذا النشاط وقيم ثمة توازن بين كافة الأطراف المشتركة. 3

إنطلاقاً من التعاريف السابقة يمكننا تعريف التمويل العقاري بأن العملية التي يقوم من خلالها البنك بمنح أموال لطالبي القروض من أجل إقتناء أو بناء أو تهيئة عقار.

1 هشام محمد القاضي، التمويل العقاري، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2011، ص 61.

2 عائش فاطمة، عروس أمينة، فرقاني سمية، تمويل القرض العقاري في البنوك الإسلامية، دراسة حالة - إجارة منتهية بالتملك -، مجلة الإقتصاد الدولي والعولمة، البلدة، العدد 02، 2020، ص 165.

3 قدرتي عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، 2005، ص 12.

### 2. عناصر التمويل العقاري

حتى تكتمل صورة التمويل العقاري فإنه لا بد من تكامل وتوفير مجموعة من العناصر والتي نوردتها في التالي: <sup>1</sup>

**طالب التمويل العقاري (المستثمر، أو المشتري):** هو الشخص الذي يحصل على التمويل من أجل استخدامه في شراء العقار أو بناء مسكن حيث طالب التمويل لا يقتصر على المؤسسات المالية فقط بل كذلك على الأفراد والأسر والدول، و سواء كان هذا التمويل خاص بمشروع كبير أو تملك احد العقارات، وتكمن مسؤولية الممول في التأكد من حسن تدابير المتحصلات والمدفوعات بحيث يتيسر المال دائما للوفاء بالمدفوعات اللازمة كلما ظهرت.

**البنوك العقارية:** هي مجموعة من المؤسسات المالية التي تختص في تمويل القطاع المتميز الحيوي وهو قطاع السكن العقار الذي يحتاج إلى توفير السيولة كبيرة مقارنة بمختلف القطاعات الأخرى إذ يتميز بتوظيف الأموال في قطاع العقار بطول مدة القرض التي تصل إلى 30 سنة كما أن العائد قد يطول بعد التحصيل حسب مدة القرض وخروجا من مبدأ التخصص البنكي فان استعمال التمويل العقاري لم يقتصر على cneq فقط فأصبحت بنوك الأخرى تمارس هذا النشاط .

**بائع العقار أو غيره:** قد يكون هذا الطرف الثالث شخصا طبيعيا كالأفراد أو شخصا اعتباريا كالشركة تامة في مجال الاستثمار العقاري ، فإذا كان التمويل بغرض الشراء فان الطرف الآخر هنا هو بائع العقار، أما إذا كان الغرض من التمويل والبناء أو الترميم أو التحسين فانه يكون القائم بأعمال البناء أو الترميم أو التحسين كالمقاول أو مهندس الديكور.

### المطلب الثاني: خصائص وأهمية التمويل العقاري

التمويل العقاري يتميز بعدة خصائص تجعله مختلفًا عن أنواع أخرى من التمويل.

**1. الخصائص:** يتميز عقد التمويل العقاري بعدة مزايا تميزه عن باقي العقود الأخرى وتتمثل هذه الخصائص في : <sup>2</sup>

أ. **عقد التمويل العقاري من عقود الائتمان:** لا يمنح مبلغ التمويل بموجب عقد التمويل العقاري للانتفاع به لذاته، و إنما يهدف منح هذا المال إلى تحقيق غاية محددة تتمثل بشراء أو بناء أو

<sup>1</sup> عزيزي رقية، التمويل العقاري وعلاقته بقطاع السكن، مذكرة الماستر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية علوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح وقلّة، 2014/2015، ص ص 3-4.

<sup>2</sup> سلام أبو الزهرة الفضلاوي ، أوسام شهاب حمد الجفري ، مجلة المحقق المحلي للعلوم القانونية والسياسية، العدد الثالث، السنة السابعة، 2015 ، ص ص 187-190

## الفصل الأول: الإطار التنظيمي للتمويل العقاري بالصيغ الإسلامية في الجزائر

ترميم أو تحسين عقار من العقارات وعلى ذلك فإن جوهر عقد التمويل العقاري هو منح الائتمان من الممول لطالبه في صورة أداء نقدي والمعروف إن الائتمان يعني الثقة، وإن إحدى الوسائل الفعالة لإنشائه هي "القرض" ويراد به حصول الشخص المقترض على كمية معينة من النقود مع الالتزام بردها خلال مدة معينة، ولا يمنح الدائن المقرض مثل هذا الائتمان إلا للمدين الموثوق به لذاته أو لما يقدمه من ضمانات وتأمينات تكفل له الوفاء بالدين، ويعد الائتمان بهذا الوصف وسيلة فعالة وهامة بل وضرورية لتمويل بناء المساكن وشرائها، كونها تمثل مشتريات ذات قيم مرتفعة، ويعطى هذا التمويل مع منح اجل للوفاء به، ويقتضي منح هذا الأجل الثقة وتقديم الضمانات والتأمينات التي يطمئن إليها الدائن التي تؤمن المخاطر الائتمان وعلى ذلك فإن عقد التمويل العقاري جوهره منح الائتمان من حيث الفكرة والمضمون.

**ب. عقد التمويل العقاري من العقود الفورية ذات التنفيذ المتراخي:** تنقسم العقود بحسب ما إذا كان للزمن دور في تحديد مدى ما يؤديه من التزامات ناشئة عنها، إلى عقود فورية وعقود زمنية والعقد الفوري هو العقد الذي لا يكون الزمن عنصرا جوهريا فيه، أي فوري التنفيذ، مثل عقد البيع ويبقى العقد فوريا تنفيذ حتى لو تراخ لتنفيذ إلى اجل أو أجال متعددة لان الزمن لا دخل له في تحديد الالتزامات مترتبة على العقد ومنها الثمن، بل هي عنصر عرضي، فالأجل إنما لتحديد وقت تنفيذ الالتزامات لمقدارها إما لعقد المستمر التنفيذ فهو الذي يستغرق تنفيذه مدة من الزمن، مثل عقد الإيجار، و يعد الزمن فيه عنصرا جوهريا، فبالزمن يتحدد المعقود عليه لان الغاية التي يراد الوصول إليها لا يمكن إن تتحقق إلا بالزمن.

ويترتب على جعل عقد التمويل العقاري من العقود ذات التنفيذ المتتابع أو المتراخي، أن لكل قسط من الأقساط ذاتيته الخاصة به، فيتم الوفاء به في موعده المحدد، كما يخضع لمدة تقادم المستقلة عن الأقساط الأخرى ومتميزة عن المدة اللازمة لتقادم دعاوى الناشئة عن عقد التمويل العقاري بنفسه.

**ت. عقد الميل العقاري عقد من عقود الاستهلاك:** تولى قوانين الاستهلاك في معظم الدول الصناعية أهمية كبيرة لحماية مستهلكين ضد الشروط التعسفية، التي يضمنها المهني نماذج العقود التي يطرحها على جمهور المستهلكين وقد اصدر مجلس اروبا في نوفمبر 1976 قرارا يوصي فيه دول الأعضاء باتخاذ كافة الوسائل الفعالة القانونية وغيرها لحماية المستهلك ضد شروط التعسفية، كما أن اتفاقات التمويل العقاري تنطوي في معظمها ضمن عقود الاستهلاك ولهذا سرعان ما اصدر المشرع الفرنسي قانون 13 يوليو 1979 الخاص بتبصير وحماية المقترضين في المجال العقاري فتمتد الأحكام الخاصة بالحماية القانونية للمستهلك في عقود الاستهلاك إلى الطرف الذي تحصل على التمويل سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا بهدف إنشاء أو ترميم أو تحسين مبنى أو سكن طالما كان

## الفصل الأول: الإطار التنظيمي للتمويل العقاري بالصيغ الإسلامية في الجزائر

ذلك للأغراض الاستعمال فقط دون أن يكون له دخل في نشاطه المهني الذي يقوم بممارسته على سبيل الاعتياد.<sup>1</sup>

**ث. عقد التمويل العقاري عقد من عقود الإذعان :** وهو العقد الذي يملئ فيه المتعاقد شروطه على المتعاقد الثاني الذي ليس له الحق في مناقشتها، بل له أن يرفض العقد أو يقبله دون شرط أو قيد وبالنظر إلى حقيقة هذا العقد يمكن إن نقول أن عقد التمويل العقاري هو عقد من عقود الإذعان تجري عليه أحكامه وأثاره وخاصة تلك التي تتعلق بسلطة القضاء أزاء تفسير الشروط الغامضة وإلغاء أو أبطال الشروط التعسفية ووضوح إجراءات العقد وضوحا تاما على النحو يكفل معرفة الأطراف بجميع حقوقها والتزاماتهم، فكافة الممولين في التمويل العقاري مسيطرون على السوق عن طريق توحيد شروطهم وأرباحهم سواء كان ذلك باتفاقهم أو بسبب ضعف الأنظمة التي تنظم هذا المجال وهذه الشروط تجعل دائرة الاختيار ضيقة أو شبه معدومة للمستفيد وبالتالي لا يجد نفسه في نهاية المطاف إلا التسليم والإذعان لعقد الممول وشروطه أن أراد تأمين ضرورة من ضروريات العصر.

**2. أهمية التمويل العقاري:** يعد التمويل العقاري من الوسائل الاستثمارية الرائجة حيث يساهم في تحقيق مزايا لا تحققها الوسائل الأخرى، مما يساعد على انتشار ظاهرة التمويل العقاري كونه وسيلة لمنافع ملموسة يمكن تلخيصها بما يأتي:

- أ. إن للتمويل العقاري أهمية بحيث يمثل الاستثمار السنوي لانجاز السكنات نسبة من الناتج الوطني الخام وكذلك نسبة من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة.
- ب. التمويل العقاري لا يقتصر على تلبية حاجيات الفرد المادية فقط بل انه يوازن وبشكل دقيق بين حاجيات المدية و الحاجيات المعنوية، فهو بقدر يكون قادرا على تلبية الحاجيات المادية فانه وبمصادره المختلفة يربي في الفرد صفة الأمانة والثقة بالنفس والإخلاص والإتقان في العمل.
- ت. تقليل نسبة التضخم وذلك عن طريق خفض أسعار السكنات.<sup>2</sup>
- ث. يساهم التمويل العقاري في التنشيط للاقتصاد الوطني عن طريق:
  - توفير السيولة النقدية لشركات بناء العقارات أو لبائعيها.
  - دعم الائتمان أو التمويل للمشتري.
  - تنشيط حركة التجارة وتداول في سوق العقارات بما يدعم الاقتصاد الوطني.

<sup>1</sup> خالدي فائزة، هيبية ليلي، عقود الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق ، جامعة غرداية، 2021/2020 ص ص 12-13.

<sup>2</sup> محفوظي سارة، قافا صليحة، المشاركة المتناقصة كلية من آليات التمويل العقاري الإسلامي (قطاع السكن)، مذكرة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة احمد دراية، ادرار، 2021/2020، ص ص 11-12.

## الفصل الأول: الإطار التنظيمي للتمويل العقاري بالصيغ الإسلامية في الجزائر

- تنشيط المهن المرتبطة بالسوق العقاري والتي اشرنا إليها سابقا حيث تزيد عن 90 نشاطا، وتوليد فرص العمل جديدة تساهم في الحد من البطالة وما ينشأ عنها من مشاكل اجتماعية بما يحقق الأمن الاجتماعي.

ج. توفير التمويل لمحدودي الدخل للحصول على السكن، فكثير من الناس لا يكون بمقدورهم دفع الثمن كاملا ومرة واحدة في مباني جاهزة فيتيح لهم هذا الاتفاق ودفع الثمن تدريجيا في صورة أقساط بما يتفق وظروفهم المادية وهذا دون شك سيلعب دورا في معالجة أزمة السكن التي تعاني منها مجتمعات لاسيما النامية منها، مما يجعل هذا الاتفاق متلائما مع ظروف المجتمع واحتياجاته.<sup>1</sup>

ح. يساعد التمويل العقاري على الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي والأمني للفرد والمجتمع لأنه يساعد الفرد على تملك مسكنه، وتملك المسكن علامة من علامات لاستقرار والأمان للفرد والمجتمع.

خ. يمنح نظام التمويل العقاري لطالب التمويل أطول فترة السداد ممكنة مما يؤدي إلى ظهور قدرة شرائية لم تكن متاحة من قبل ويسر عليه تملك الوحدة السكنية التي يريد.

د. يساعد نشاط التمويل العقاري على تحقيق الرفاهية لشرائح كبيرة من الأفراد والمجتمع عن طريق تحسين الوضعية المعيشية لهم، حيث يعمل على توفير المسكن المناسب لشرائح كبيرة من المجتمع خاصة متوسطي ومحدودية الدخل وهي فئات غير قادرة على تمويل وشراء وبناء مساكنهم خاصة في ظل ارتفاع الأسعار.<sup>2</sup>

### المطلب الثالث: صيغ التمويل العقاري المستحدثة في الجزائر

قد تشهد صيغ التمويل العقاري في الجزائر تطورات ومستجدات تتناسب مع احتياجات السوق المحلية وتطلعات المقترضين، من بين الصيغ المستحدثة التي قد تكون متاحة في الجزائر، يمكن ذكر العديد من الخيارات، بما في ذلك:

#### 1. صيغة البيع بالإيجار

أ. تعريف: البيع بالإيجار عرف بموجب المادة الثانية من المرسوم رقم 105.01 المؤرخ في 23 افريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> جوهري الميلود، دور البنوك الإسلامية في تنمية القطاع العقاري، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2017/2018، ص 18.

<sup>2</sup> محمد الأمين الخلفاوي، التمويل العقاري في البنوك التجارية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، 2016/2017، ص 04.

<sup>3</sup> المرسوم رقم 105.01 المؤرخ في 23 افريل 2001 يحدده شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

## الفصل الأول: الإطار التنظيمي لتمويل العقاري بالصيغ الإسلامية في الجزائر

ويحدد الوزير المكلف بالسكن موقع السكن المخصص للبيع بالإيجار وعدده وتشمل صيغة البيع بالإيجار المساكن المنجزة من ميزانية الدولة والجماعات المحلية وبواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى، وعليه فصيغة البيع بالإيجار عقد يلتزم بموجبه البائع اتجاه المشتري بتحويل ملكية أو جزء من العقار مقابل دفعات متقطعة أو مؤجلة من ثمن البيع ودفع أجرة كراء إلى غاية تحقيق الشراء وهذا برضاه بعد انتهاء مدة التمتع بالعقار مقابل أجرة.

هي صيغة سكنية تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شراؤه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب، وهي موجهة للأصناف ذوي الدخل المتوسط، ويتشكل هذا النمط من سكنات ذو ثلاثة غرف بمساحة 2م70 وسكنات ذو أربعة غرف بمساحة 2م85 مع نسبة زيادة 03% يستفيد هذا البرنامج من مجانية القطعة الأرضية والتكفل بالقروض المقدمة من طرف الدولة كما يستفيد المقبولون على الشراء من قرض صغير بدون فائدة في حدود 75% من مبلغ الموافق عليه من طرف الخزينة.

ب. شروط الاستفادة من هذه الصيغة: يتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق 24000 دج ويساوي 06 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، ولا يملك أو سبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية كاملة لقطعة ارض صالحة للبناء أو عقارا ذا استعمال سكني، ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شراؤه.

### 2. صيغة الترقوي العمومي lpp

أ. تعريف: لقد تم تعريف السكن الترقوي العمومي في نص المادة 02 المرسوم التنفيذي رقم 203.14 المؤرخ في 15 يوليو 2014 الذي يتحدد بشروط و كيفيات شراء السكن العمومي على انه: "هو مشروع عقاري ذو صالح عام ويستفيد من إعانة الدولة ويخصص للأشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 08 وتتكفل الدولة بإنجازه و تضمن الاستفادة من هذه الصيغة لكل طالب مؤهل<sup>1</sup>.

يتبين من نص المادة أعلاه:

- إن المشروع عرف السكن الترقوي العمومي في بادئ الأمر على انه مشروع عقاري ذو صالح عام، ثم جاء في الفقرة الثانية من نفس المادة ليعلن على أن هذا المشروع كما عبر عنه بشكل صيغة سكنية.

<sup>1</sup> المادة 02 المرسوم التنفيذي رقم 203.14 المؤرخ في 15 يوليو 2014



## الفصل الأول: الإطار التنظيمي لتمويل العقاري بالصيغ الإسلامية في الجزائر

- هذا النوع من السكن تقوم على عملية انجازه الدولة بنفسها ممثلة في مؤسسات الترقية العقارية العمومية أي لا مجال للحديث على المبادرة الخاصة في تشييد السكن الترقوي العمومي، حيث يحدد الوزير المكلف بالسكن المرقى العقاري المكلف بانجازه وهو ما قضت به المادة 04 من نفس المرسوم.

**ب. شروط الاستفادة من هذه الصيغة:** لقد حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 203.14

الشروط الواجب توافرها في المترشح للحصول على سكن في إطار مشروع السكن الترقوي العمومي كالآتي:<sup>1</sup>

- ألا يملك المترشح أو لم يسبق له أن ملك هو أو زوجه ملكية تامة لعقار ذا استعمال سكني أو قطعة ارض صالحة للبناء.

- ألا يكون المترشح قد استفاد هو أو زوجه من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شراءه، أن يفوق دخله 06 مرات ويقل أو يساوي 12 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون.

### 3. صيغة الترقوي المدعم Ipa

**أ. تعريف:** كان يطلق عليه السكن الاجتماعي التساهمي، وقد شرع في انجازه عام 1995 بهدف دعم الأسر ذات الدخل المتوسط، وقد أجريت على هذه الصيغة عدة تعديلات، وفي الوقت الحالي يوجه إلى الأسر التي ليتعدى دخلها الشهري 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وفي ظل هذا النظام تتحصل الأسرة على مساعدة مالية من الصندوق الوطني للسكن تتراوح ما بين 400000 دج و700000 دج ويمكن للمستفيد إضافة مساهمته الذاتية إذ تتراوح بين 20% و30% من ثمن السكن كما يمكن الحصول على قرض من احد البنوك العمومية لاستخدامه في تمويل مسكنه.

تتضمن برامج السكن الترقوي المدعم مساكن من ثلاثة غرف، مساحة السكن 70م<sup>2</sup> وعلى أساس 40000 دينار جزائري للمتر المربع.

**ب. شروط الاستفادة من هذه الصيغة:** الأسر التي ليتعدى دخلها الشهري 06 مرات الأجر الأدنى

المضمون:

- لا تملك عقار موجه للسكن

- لا تملك قطعة ارض قابلة للبناء

<sup>1</sup> المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 203.14

## الفصل الأول: الإطار التنظيمي لتمويل العقاري بالصيغ الإسلامية في الجزائر

- لم تستند من السكن العمومي الايجاري، السكن الاجتماعي لتساهمي، السكن الريفي و سكن البيع بالإيجار

- لم تستند من إعانة الدولة في إطار شراء بناء أو تهيئة مسكن

- إن مستويات الإعانة المباشرة والممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية السكن الترقوي المدعم تحدد كما يلي:

- 700000 دج عندما يتجاوز الدخل مرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون ويكون اقل أو يساوي 04 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.
- 400000 دج عندما يتجاوز الدخل 04 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون ويكون اقل أو يساوي 06 مرات الأجر الوطني المضمون.

### 4. صيغة العمومي الايجاري IPI

أ. تعريف: يقصد بالسكن الاجتماعي الايجاري الممول من الخزينة العمومية، وهذه الصيغة موجهة للفئات المحرومة التي تعيش ظروفًا صعبة كالسكن في البيوت القصديرية، وتلك الفئات محدودة الدخل لا تسمح لها مواردها بتسديد الإيجار المرتفع والحصول على سكن خاص شريطة عدم الحصول على سكن أو دعم مالي من الدولة بموجب مرسوم القرار الوزاري 13 سبتمبر 2008 المحدد لكيفية تطبيق المرسوم التنفيذي 308.94 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لكيفية تدخّل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، محددًا للكيفية وإجراءات الاستفادة القانونية من المساكن الايجارية العمومية ذات الطابع الاجتماعي.<sup>1</sup>

ب. شروط الاستفادة من هذه الصيغة: لا يمكن للحصول على السكن العمومي الايجاري للشخص الذي :

- يجوز على ملكية العقار موجه للسكن
- يجوز على ملكية ارض الموجه للبناء
- من استفاد من السكن العمومي الايجاري، أو السكن الاجتماعي تساهمي، أو السكن الريفي أو سكن تم الحصول عليه بصيغة البيع بالإيجار
- لا يمكن الاستفادة من السكن العمومي الايجاري إلا من يقطن ببلدية الإقامة المعتادة لفترة تتعدى 05 سنوات وان لا يتعدى الدخل الشهري للعائلة 24000 دج
- كما يجب إن يكون سن صاحب الطلب 21 سنة عند إيداع ملف الاستفادة

<sup>1</sup>مرسوم القرار الوزاري 13 سبتمبر 2008 المحدد لكيفية تطبيق المرسوم التنفيذي 308.94 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994

## الفصل الأول: الإطار التنظيمي للتمويل العقاري بالصيغ الإسلامية في الجزائر

- كل مستفيد تحصل على اعانة من طرف الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو توسيع سكن ريفي و تخص هذه الشروط أيضا زوج أو زوجة صاحب الطلب.

### 5. صيغة السكن الريفي Ir

أ. تعريف: لقد تناول المشرع تعريف السكن الريفي في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم

235.10 على أن: "هو كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان سكن الريفي، ويجب إن ينجز في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي." وعليه تتمثل هذه الصيغة في انجاز سكن لائق في المحيط الريفي عبر البناء الذاتي وذلك في إطار سياسة الدولة الرامية إلى تطوير الفضاءات الريفية والى استقرار السكان تحقيقا لمطالب التنمية الريفية الشاملة التي اتخذتها الدولة ابتداء من سنة 2002 بصدور التعليمات الوزارية مشتركة رقم 06 المؤرخة في 01 جويلية 2002 المتعلقة بكيفيات انجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية.

ب. شروط الاستفادة من هذه الصيغة: لقد تم النص على هذه الشروط في نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 235/10 وهي كالآتي: <sup>1</sup>

- الايكون مستفيدا من السكن الايجاري العمومي أو السكن تم اقتناؤه في إطار عقد البيع بالإيجار أو السكن التساهمي أو إعانة عمومية في إطار اقتناء أو بناء أو تهيئة سكن، ألا يكون مالكا لقطعة أرضية صالحة للبناء.

- أن يكون المتر شح لتلقي الإعانة من اجل بناء سكن ريفي وتوسيعه وتهيئته منخرطا في مختلف برامج المخطط الوطني للتنمية الفلاحية أو يمارس نشاطا في الوسط الريفي وهذا الشرط جاء ضمن التعليمات الوزارية المؤرخة في 23 ماي 2006 الخاصة بتصميم وتنظيم السكن في العالم الريفي. <sup>2</sup>

إلا أن هذه الشروط تم تحسينها و تعديلها بموجب نص المادة 03 من القرار الوزاري المؤرخ في 19 جوان 2013 الذي يحدد كيفيات الحصول على المساعدات المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء السكن الريفي حيث اشترطت فقط أن يكون المتر شح للحصول على المساعدة الممنوحة من قبل الدول لبناء السكن الريفي أن يكون مقيما لأكثر من 05 سنوات في البلدية ويقوم بممارسته نشاطا في الوسط الريفي، وبهذا تكون قد وسعت من نطاق إمكانية الاستفادة. <sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 235.10

<sup>2</sup> المادة 03 من القرار الوزاري المؤرخ في 19 جوان 2013

<sup>3</sup> رياض الدين بالعيد، شوية كنزه، غربي ابراهيم، صيغ التمويل العقاري ودورها في التقليل من أزمة السكن في الجزائر، رسالة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، 2019، ص ص 59-65.

## الفصل الأول: الإطار التنظيمي للتمويل العقاري بالصيغ الإسلامية في الجزائر

### المبحث الثاني : الصيغ الإسلامية للتمويل العقاري في الجزائر

للتتمويل الإسلامي أساليب وأشكال عديدة تعد بدائل التمويل الربوي ولكل أسلوب من هذه الأساليب التمويلية الخاصة فهناك أساليب لا تؤدي إلى خلق الدين وهي تعرف بالأساليب القائمة على المديونية، ومن خلال هذا المبحث سوف نحاول الإلمام ببعض صيغ التمويل الإسلامي في البنوك الإسلامية والذي سوف نتناول فيه كمطلب أول تعريف وأنواع الصيغ الإسلامية وفي المطلب الثاني أساسيات صيغ التمويل الإسلامي وفي المطلب الثالث صيغ التمويل العقاري في البنوك الإسلامية وكمطلب أخير سوف نتناول فيه تقدم الصيغ الإسلامية.

### المطلب الأول: تعريف وأنواع الصيغ الإسلامية

تعتبر الصيغ الإسلامية في مجال التمويل والبنوك بديلاً مبتكراً للنماذج التقليدية، حيث تستند إلى مبادئ الشريعة الإسلامية وتهدف إلى توفير حلول مالية متوافقة مع الأخلاق والقيم الإسلامية، تتميز الصيغ الإسلامية بتفادي الربا والمخاطر المالية غير المشروعة، وتشجع على توزيع الثروة بشكل عادل وتعزيز التعاون والتضامن في المجتمع.

#### 1. صيغ التمويل القائمة على أساس المشاركات:

البنوك الإسلامية هي عبارة عن مؤسسات تهدف إلى تقديم خدمات مصرفية وتحقيق أرباح ضمن الشريعة الإسلامية.

#### 1.1. المضاربة:

التعريف في اللغة: المضاربة على وزن مفاعلة، مشتقة من الفعل "ضرب" وهو يأتي على معان منها:

أ. ضرب بمعنى سار وسافر: ضرب في الأرض يضرب ضرب خرج فيها تاجراً أو غارياً، وقيل أسرع، وقيل ذهب فيها، وقيل سار في ابتغاء الرزق، وضرب في الأرض ابتغى الخير من الرزق، ومن قوله تعالى " وَإِذَا ضَرَبْتُمْ فِي الْأَرْضِ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَقْصُرُوا مِنَ الصَّلَاةِ " 1.

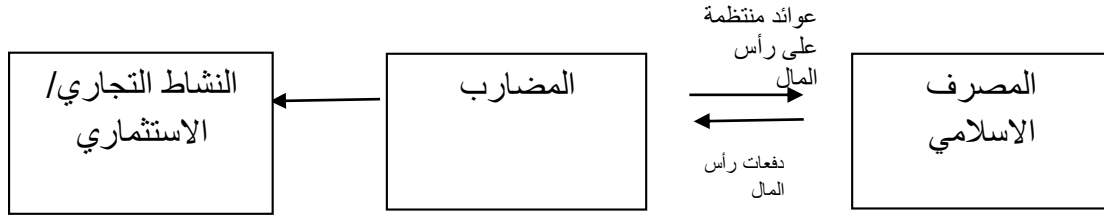
ب. يأتي الفعل "ضرب" بمعنى كسب وطلب ، يقال فلان يضرب المجد أي يكسب ويطلب.

التعريف في الاصطلاح: عرفها الدردير بأنها: " دفع مالك مالا من نقد مضروب مسلم معلوم لمن يتجر به، لجزء معلوم من ربحه قل أو كثر بصيغة " 2 .

1 سورة النساء، الآية رقم: 101.

2 زيد بن محمد الرماني، عقد المضاربة في الفقه الإسلامي وأثره على المصارف وبيوت التمويل الإسلامية، الطبعة الأولى، دار السميعي للنشر والتوزيع، الرياض، السعودية، 2000، ص ص 9-12.

### الشكل رقم 1-1: دفعات رأس مال



المصدر: إبراهيم الكراسنة، البنوك الإسلامية، ابو ظبي، الإمارات العربية المتحدة، 2013 ، ص 10

من الشكل أعلاه يتضح إن آلية عمل عقد المضاربة تتمثل في قيام البنك بتزويد المضارب بالتمويل اللازم لنشاط معين، ولا يقوم الأخير بالمساهمة بالتحويل بل ينحصر دوره فقط في إدارة المشروع مقابل اجر يأخذ لنسبة من أرباح المشروع و يدفع المتبقي من الأرباح إلى البنك.

#### أنواع المضاربة: 1

أ. **المضاربة الثنائية:** وهي عندما يقدم المال من شخص واحد من طرف واحد غير أن البنوك الإسلامية لا تعتمد عليها كثيرا لعدم تلبية حاجاتها.

ب. **المضاربة الجماعية:** في هذه المضاربة يتعدد أصحاب الأموال و المضاربين وهذه المضاربة الأكثر استعمالا في البنوك الإسلامية كما يطلق عليها أيضا المضاربة المشتركة

ت. **المضاربة المطلقة:** وهي مضاربة لا ترتبط بأي شرط أو قيد تعتبر كل عقد دفع فيه المصرف صاحب المال مبلغا للمضارب لممارسة أعمال هذه المضاربة دون أي شروط أو قيود وهي تعتبر أساس المضاربة المصرفية لأنه يترك فيها المصرف حرية التصرف.

ث. **المضاربة المقيدة:** وهي مضاربة ترتبط بمجموعة من القيود و الشروط يفرضها المصرف صاحب المال على مضارب و يلزمه بإتباعها طيلة ممارسته لأعمال هذه المضاربة.<sup>2</sup>

**2.1. المشاركة:** هي أسلوب تمويلي يقوم على أساس تقديم مصرف لجزء من التمويل اللازم لعملية ما، ويقوم العمل بتغطية الجزء الباقي من التمويل على أن يشترك في العائد المتوقع سواء كان ربحا أو خسارة نسب متفق عليها بين الطرفين، ويكون تدخل المصرف فقط بالقدر الذي يضمن له الاطمئنان على حسن سير العملية و التزام الشريك بالمتفق عليه ضمن العقد.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> محجوب خلفي، آليات تمويل عقاري في بنوك الإسلامية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر1، بن يوسف بن خدة، 2015/2014، ص15.

<sup>2</sup> فيصل بن ظهير، المسائل المستجدة في التمويل العقاري، دار سليمان الميمان ، الطبعة 1، 2021، ص ص 101-

102

<sup>3</sup> منى لطفى بيطار، خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 25، العدد الثاني، دمشق، سوريا، 2009.

## الفصل الأول: الإطار التنظيمي للتمويل العقاري بالصيغ الإسلامية في الجزائر

### أنواع المشاركة:

**المشاركة الثنائية (أو المتوازنة):** قد تكون مشاركة ثابتة مستمرة إذا كان المشروع طويل الأجل ويمكن أن تكون مشاركة ثابتة منتهية، حيث ينتهي بانتهاء صفة تجارية، أو عدة صفقات.

أ. **المشاركة المتناقصة (المشاركة المنتهية بالتمليك):** وهي نوع من أنواع المشاركة بين المصرف والعمل الذي يكون من حقه كمشريك أن يحل محل المصرف في ملكية المشروع إما دفعة واحدة أو على دفعات، حسب الشروط المتفق عليها بين طرفين، ويمول المصرف جزءا من رأس مال ويمول لعمل الجزء الآخر فضلا عن تقديم الجهد والعمل لإدارة المشروع وتنفيذه.<sup>1</sup>

### 2. صيغ تمويل شبيهة بالمضاربة والمشاركة (المزارعة و المساقاة):

هي صيغ تمويلية مخصصة للقطاع الفلاحي تشبه إلى حد كبير صيغتي المضاربة و المشاركة حيث يتشارك الطرفان أحيانا في إحداهما هو صاحب رأس المال أو الأرض و الطرف الثاني يقوم بالعمل فيها وهي بذلك بمثابة مضاربة، وفي أحيان أخرى يتشارك الطرفان على شراء وخدمة الأرض وهي بذلك تعد مشاركة و تتمثل في المزارعة و المساقاة و سنتعرض لهم بنوك من التفعيل.

أ. **المزارعة:** هي تقديم عنصر الأرض والبذر المحددة لمالك معين إلى عامل (المزارع) ليقوم بالعمل والانتاج مقابل نصيب مما يخرج من الأرض (الانتاج) وفق نسبة كل منهما.<sup>2</sup>

### أنواع المزارعة: و تتمثل في: <sup>3</sup>

- الأرض صالحة للزراعة .

- العمل الزراعي.

- رأس مال العامل اللازم للزراعة من بذورها وسماد وآلات وأدوية.

ب. **تمويل بالمساقاة:** هي عقد يقوم على إصلاح ورعاية وسقاية وقطف ثمار الشجر بجزء مما يخرج من ثماره، وهي عقد شركة بين مالك الشجر والعامل عليه على أن يقوم هذا الأخير بخدمة الشجر مدة معلومة في نظير جزء شائع في الغلة، وان حدث و أن فسدت الثمار تقع الخسارة على صاحب الأشجار ويخسر العامل بجهد و عمله .<sup>4</sup>

<sup>1</sup> منصور خيرة، كيجل فايزة، تقييم صيغ التمويل في البنوك الإسلامية، مذكرة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسبير، جامعة ابن خلدون-تيارت-، 2018، ص17.

<sup>2</sup> خبابة عبد الله، توفيق غنصي، مقومات تحقيق التنمية المستدامة في الاقتصاد الإسلامي، ملتقى دولي حول مقومات تحقيق التنمية المستدامة في الاقتصاد الإسلامي، جامعة قلمة، 2012، ص 160.

<sup>3</sup> حمد محمود العجلوني، البنوك الإسلامية، الطبع الثانية، دار الميسرة، عمان، الأردن، 2010، ص 276.

<sup>4</sup> شوقي بورقيبة، صيغ التمويل الإسلامية، مطبوعة مقدمة لطلبة ماستر 1، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2022، ص75.

## الفصل الأول: الإطار التنظيمي للتمويل العقاري بالصيغ الإسلامية في الجزائر

### 3. صيغ تمويل القائمة على أساس البيوع:

تهدف البنوك الإسلامية إلى مجموعة من الأهداف في إطار الشريعة الإسلامية لذلك ابتكرت مجموعة من الصيغ التمويلية القائمة على أساس البيوع حتى تساعد في نشاطها ومن بين هذه الصيغ بيع مرابحة الإجارة وهذا ما سوف نتطرق له من خلال مايلي: <sup>1</sup>

#### 1.3. المرابحة

**تعريف المرابحة في اللغة:** مفاعلة من الربح، وهو الفضل والزيادة والذماء في التجارة، والربح في تجارته يربح ربحا وتربحا، يقال: بعث السلعة مرابحة، إذا سميت لكل قدر من الثمن رابحا.

**تعريف المرابحة اصطلاح الفقهاء:** فهي أحد أنواع بيع الأمانة، حيث قسم الفقهاء البيع من جهة طريقة تحديد الثمن إلى بيع المساومة، وبيع الأمانة، وأبرز أنواع بيع الأمانة ثلاثة: بيع التولية، بيع الحطيطة أو الوضيعة أو المواضعة، بيع المرابحة الذي هو بيع السلعة بمثل ما اشتراها البائع مع ربح معلوم، وعلى وجه الاستدلال <sup>2</sup> ، لقوله تعالى: " وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا "سورة البقرة الآية 275. <sup>3</sup>

**أنواع التمويل بالمرابحة:** تمارس البنوك الإسلامية التمويل بالمرابحة بطريقتين رئيسيتين: <sup>4</sup>

أ. **بيع المرابحة عادية (بدون طلب المشتري):** حيث يقوم البنك بشراء السلعة بدون طلب المشتري، ثم يقوم ببيعها في حالة الطلب، فهو يقوم في هذه الحالة بعملية المتاجرة، ونظرا لان هذه الصيغة لا تتلائم مع طبيعة نشاط البنك، عمل الباحثون على إيجاد صيغة أخرى تتلائم وطبيعة نشاطه والتي تتمثل في بيع المرابحة للأمر بالشراء.

ب. **بيع المرابحة للأمر بالشراء:** حيث يطلب العميل (المشتري) من البنك شراء سلعة معينة يحدد فيها جميع مواصفاتها ، ويحدد فيها ثمن الشراء ويتحمل البنك خطر الهلاك و تلف السلعة قبل التسليم.

<sup>1</sup> ركيبي كريمة، خماري حفيظة، صيغ التمويل في البنوك الإسلامية، مذكرة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسبير، جامعة إكليلي محند أو الحاج، البويرة، 2015، ص 84.

<sup>2</sup> فيصل بن ظهير مغل، المسائل المستجدة في التمويل العقاري، دار سليمان الميمان، الطبعة الأولى، 2021، ص ص 11-12.

<sup>3</sup> سورة البقرة الآية 275.

<sup>4</sup> عائشة الشرقاوي، البنوك الإسلامية التجربة بين الفقه والقانون والتطبيق، المركز الثقافي العربي، الدار البيضاء، 2000، ص 112.

### 2.3. الإجارة:

**تعريف الإجارة لغة:** هو بيع منفعة معلومة باجر معلوم، وهي الكراء أو التأجير كما هي معروفة اليوم، وتعني أن يتاجر شخصا ما شيئا معيناً لا يستطيع الحصول عليه أو لا يريد ذلك لأسباب معينة، ويكون ذلك نظير اجر معلوم يقدمه لصاحب الشيء.<sup>1</sup>

**تعريف الإجارة اصطلاحاً:** تنوعت عبارات الفقهاء من الحنفية، والمالكية، والشافعية، والحنابلة في تعريفهم للإجارة طولا وقصرا، إضاحا وإبهاما، إن المتأمل فيها يجد أنها تدور حول معانٍ متقاربة، وإن من أجمع هذه التعريفات وأمنعها، وأوفاهما في تبين معنى الإجارة ما عرفها به الإمام بن النجار في المنتهى والإمام البهوتي في الروض، ونصه "عقد على منفعة مباحة معدومة، مدة معلومة، من عين معينة أو موصوفة في الذمة، أو عمل معلوم بعوض معلوم"<sup>2</sup>، مما يدل لمشروعية الإجارة من القرآن الكريم ما يأتي: قول الله تعالى: "قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ (26) قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنَكِّحَكَ بِحَدِي ابْنَتِي هَاتِنِ عَلِيَّ أَنْ تَأْجُرَنِي تَمَانِي حَجَجٍ ۖ فَإِنْ أَنْمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ ۖ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَسْقَ عَلَيْكَ ۖ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ (27)".<sup>3</sup>

**أنواع الإجارة:** من بين أنواع صور صيغة التأجير في البنوك الإسلامية مايلي:

أ. **التأجير التشغيلي:** وهو التأجير الذي يقوم على تملك المستأجر منفعة أصل معين لمدة معينة على أن يتم إعادة الأصل لمالكة (البنك الإسلامي) في نهاية مدة الإيجار ليتمكن المالك من إعادة تأجير الأصل لطرف آخر أو تجديد العقد مع نفس المستأجر إذا رغب الطرفين في ذلك وعادة ماتكون مدة هذا النوع من تأجير قصيرة الأجل نسبيا و يتميز التأجير التشغيلي بتحميل المصروفات الرأس مالية على الأصل المؤجر، أما المصروفات التشغيلية مثل مصروف الكهرباء فيتحمّلها المستأجر.<sup>4</sup>

ب. **التأجير المنتهي بالتمليك:** هي عقد إجارة يتضمن وعدا من المؤجر إلى المستأجر بنقل الملكية له بعد قيامه بسداد ثمن الشيء المؤجر إضافة إلى الأجرة، وغالبا ما يتم سداد هذا الثمن على

<sup>1</sup> نعيم نمر داوود، البنوك الإسلامية نحو الاقتصاد الإسلامي، الطبعة الأولى، دار البداية ناشرون وموزعون، 2012، ص45.

<sup>2</sup> عبلة لمسلف، سحنون محمد، الدور الاقتصادي للمشاركة المصرفية-دراسة مقارنة- مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2005-2006، ص58.

<sup>3</sup> سورة القصص، الآية رقم: 26-27.

<sup>4</sup> محمود حسين الوادي، محمد سمحان، المصارف الإسلامية الأسس النظرية والتطبيقات العلمية، دار الميسر للنشر، الطبعة الأولى، الاردن، 2009.



## الفصل الأول: الإطار التنظيمي لتمويل العقاري بالصيغ الإسلامية في الجزائر

أقساط فيكون مقدار الأجرة متناقصا مع تزايد الحصة من الأصل الثابت التي يملكها المستأجر.<sup>1</sup>

### 4. الصيغ التمويلية الإسلامية الشبيهة بالبيع (السلم والاستصناع):

بالإضافة إلى الصيغ التمويلية القائمة على البيع والتي تستعملها البنوك الإسلامية لتمويل نشاطاتها توجد صيغ أخرى شبيهة المرابحة و إجارة وهي صيغة بيع السلع و الاستصناع التي سوف نستعرض أهم أنواعها و إعطاء بعض تعاريف من خلال مايلي:

#### 1.4. بيع السلم:

أ. تعريف بيع السلم: هو اتفاق بين طرفي على ان يقوم احدهما بتقديم اخر رأسمال إلى الطرف الآخر ليتولى القيام بالعمل مقابل صيغة يتفق عليها الطرفان.<sup>2</sup>

#### انواع بيوع السلم: 3

- السلم المقسط: وصورته هو تسليم المسلم فيه على دفعات مثال: اسلم في طن من الأرز من خلال سنة كل شهر 111 كيلو جرام وقد اجازه الجمهور قياسا على بيع التقسيط و اذا فسخ العقد يتم حساب القيمة بالتساوي ويمكن الاستفادة منه في تعاقد المنتجين مع الموزعين على ان يتم التسليم بشكل جزئي.

- السلم الموازي: هو ان يتبع مؤسسة التمويل في الذمة سلعا من جنس ما اسلم فيه دون الربط بين العقدين.

#### 2.4. الاستصناع: 4

الاستصناع لغة: هو استفعال من صنع، فالألف والسين للطلب، يقول ابن المظور: ويقال صنع فلان خاتما، إذ سأل رجلا أن يصنع له خاتما واستصنع الشيء: دعا إلى صنعه، فالاستصناع لغة طلب الشيء.

الاستصناع اصطلاحا: الاستصناع شراء شيء من الصانع يطلب إليه صنعه، فهذا الشيء ليس جاهزا للبيع بل يصنع حسب الطلب، فالاستصناع انتاج شئ لزبون معين وليس لصناعة اليوم انتاجا للسوق، لزبائن غير معينين وهو يصلح في الصناعات اليدوية.

<sup>1</sup> عنان محمود ابراهيم، منذر قحف، الاقتصاد الإسلامي، الطبعة الاولى، دار الفكر، دمشق، لبنان، 2002، ص81.

<sup>2</sup> منصور خيرة، كيجل فايزة، مرجع سبق ذكره ص48

<sup>3</sup> محمد الفاتح محمود بشير المغربي، صيغة عقد السلم الموازي وتطبيقاتها في المصارف الإسلامية، الشؤون الإسلامية والعمل الخيري، دبي، الإمارات العربية المتحدة، 2015، ص 19.

<sup>4</sup> خنوس عديلة، دور عقد الاستصناع في تمويل البنى التحتية - عرض تجارب دولية-، جامعة شلف، الجزائر، 2018، ص14.

## الفصل الأول: الإطار التنظيمي للتمويل العقاري بالصيغ الإسلامية في الجزائر

وهو عقد بين البائع يسمى الصانع و مشتري يسمى المستصنع على بيع سلعة موصوفة في الذمة يصنعها البائع بمادة من عنده مقابل ثمن الحال او المؤجل او على أقساط.

### انواع الاستصناع: 1

أ. الاستصناع العادي او التقليدي: وهو الأسلوب الذي تحدثت عنه كتب الفقه قديما وحديثا

وذكرنا تعريفه فيما سبق ومن خلاله يتم تعاقد بين الطرفين:

المستصنع: فرد او مؤسسة .

الصانع: حرفي، مقاول، شركة.

هذا النوع من الاستصناع شائع في حياة الناس لأنه يلبي حاجاتهم ويحقق مصالح كبيرة لأفراد المؤسسات في شتى المجالات منها:

- في مجال الحاجات الشخصية: فكثير من الناس يقتنون حاجيات من الثياب والأثاث

والتحف عن طريق الاستصناع.

- في المجال الصناعي: المؤسسات الصناعية الكبيرة تتزود بما تحتاجه من آلات وقطع غيار ومكونات

لموضوعاتها النهائية -غالبا- عن طريق استصناعها لدى المقاولات والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

- في مجال البناء والإنشاء: كثير من العقود التي تتم في هذا المجال هي في حقيقة الامر عقود استصناع.

ب. الاستصناع الموازي او التمويلي : وهذا اسلوب تمويلي طورته المصارف الاسلامية، وهو

مركب من عقدي استصناع على النحو التالي: 2

- العقد الأول يجريه المصرف مع الراغب في السلعة ، فيكون المصرف في هذا العقد صانعا

ويمكن ان يكون الثمن هنا مؤجلا.

- العقد الثاني يكون مع المختصين بصناعة ذلك النوع من السلم ليقوموا بإنتاج وصنع السلعة

المطلوبة وفق المواصفات المتفق عليها في العقد الأول وفي هذا العقد يكون مركز المصرف مركز

مستصنع، ويمكن ان يكون ثمن هنا معجلا، واقل من الثمن الأول، بطبيعة الحال، وإذا تسلم المصرف

السلعة ودخلت في حيازته يقوم بتسليمها إلى من طلبها، ويتحمل المصرف ضمان العيوب للمستصنع

والمسؤولية اتجاهه عن نقص الاوصاف المشروطة في العقد الأول، وليس هناك أي علاقة تعاقدية بين

المستصنع في العقد الأول والصانع في العقد الثاني، والفرق بين الثمن في العقد الأول والثمن في العقد

1 أحمد بلخير، عقد الاستصناع وتطبيقاته المعاصرة، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2007-2008، ص ص 20-21.

2 سبع فاطمة الزهراء، قويدري محمد، أساسيات صيغ التمويل الإسلامي المطبقة في الاقتصاد الإسلامي، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 32، ص 225.

## الفصل الأول: الإطار التنظيمي للتمويل العقاري بالصيغ الإسلامية في الجزائر

الثاني يكون ربحا للمصرف يستحقه بسبب الضمان الذي تعهد به وتحمله في العقد الأول من خلال تملكه للسلعة وتحمله لمخاطرها.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: أساسيات صيغ التمويل العقاري

من أبرز أساسيات التمويل الذي يقوم به نظام الاقتصاد الإسلامي مايلي:

1. **الصدق:** حث الإسلام على الصدق و أكد على التزامه ، فهو الخلق التي تندشأ عنه الفضائل وفي الأمر بالصدق في المعاملة يقول الله سبحانه و تعالى : " يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَكُونُوا مَعَ الصَّادِقِينَ " .<sup>2</sup>

إن الصدق في المعاملة و بيان ما في السلعة يسبب للبركة في الدنيا و الآخرة ، كما إن الغش و الكذب و الكتمان سبب محق البركة و زوالها و هذا شيء محسوس في الدنيا ، فإن الذين تنجح تجارتهم و تروج سلعهم هم أهل الصدق و المعاملة الحسنة ، و ما خسرت تجارة و فلسنت إلا بسبب الخيانة.

2. **الأمانة:** تعتبر الأمانة الضمانة الأكيدة لنجاح العمل المالي و بانعدامها أو نقصها تنشأ مشاكل التعثر المالي وهدر الفوائض المالية و الإفلاس، ان أداء الأمانة ورد الحقوق إلى أصحابها من الواجبات المفروضة في الإسلام وفي ذلك يقول الله تعالى: " إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا " .<sup>3</sup>

3. **العدل:** يقر الإسلام أن العدل هو أساس توازن هذا الكون و مطلب أساسي لاستقرار العيش و استمرار الحياة و لذلك حرم الله سبحانه و تعالى الظلم على نفسه و جعله محرما بين عباده و أمر بالعدل فقال جلا و علا " إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ " .<sup>4</sup>

و حرم الإسلام كل المعاملات المتمثلة على ظلم لأحد الطرفين و من أبرز تلك المعاملات المحرمة التعامل بالربا أخذاً و عطاء .

4. **الوفاء:** الوفاء بالعهد، تكمل النفس البشرية بعبوديتها لله و حسن معاملتها مع الخلق ، و شرع الله لعباده الأخذ بمعالي الأمور و النهي عن سافلها ، و الوفاء من الأخلاق الكريمة و من صفات النفوس

<sup>1</sup> احمد بلخير، **عقد الاستصناع وتطبيقاته المعاصرة**، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية و الإسلامية ، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2007/2008 ص 20-21.

<sup>2</sup> سورة التوبة، الآية رقم: 119.

<sup>3</sup> سورة النساء، الآية رقم: 58.

<sup>4</sup> سورة النحل، الآية رقم: 90.

## الفصل الأول: الإطار التنظيمي للتمويل العقاري بالصيغ الإسلامية في الجزائر

الشريفة، وأعظم عهد يجب الوفاء به، الوفاء مع الله بأن يعبده وحده لا يشرك به شيئاً، لقوله سبحانه وتعالى: " وَأَوْفُوا بِعَهْدِي أُوفِ بِعَهْدِكُمْ وَإِيَّايَ فَارْهَبُونِ " .<sup>1</sup>

5. التراضي: في الفقه الإسلامي يفترض في العقود أن تتسم بتراضي الطرفين مع الأخذ في الاعتبار توفر الضوابط الشرعية الملزمة لصحة العقد، وجاء الأمر الرباني بالنهاي عن أكل أموال الناس بالباطل ونبه على أهمية الرضى في العقود ، لقوله تعالى: " يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا " .<sup>2</sup>

6. التعاون: حث الإسلام على التعاون على الخير والبر و تعاضد الجهود في سبيل إعمار الأرض وإصلاح الكون، قال جل و علا: " وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَى " .<sup>3</sup>

ويمتد التعاون على قيم الخير والعدل إلى غير المسلمين أيضا.

7. إتقان العمل و الإبداع العلمي: عبر استحداث منتجات مالية و ابتكار صيغ تمويلية تفي بحاجات العملاء على اختلاف شرائحهم ، و النظام المالي الإسلامي لا يمنع الهندسة المالية التي يهدف منها إلى تطوير وابتكار منتجات مالية بشرط أن تكون منضبطة بالإحكام الشرعية و تحقق مقاصد الشرعية في توزيع الثروة و توفير فرص العمل ونمو الاقتصاد و ترتيب أولويات المجتمع المسلم في تحقيق التنمية البشرية و الرخاء الاقتصادي .

8. الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية: إن التزام أوامر الله تعالى و تطبيق تعاليم الإسلام في كل شؤون الحياة واجب شرعي مطلوب من المسلم تمثله في كل أحواله ، والتقوى التي هي وصية الله لناس وهي الطريق إلى الرضوان الله تعني دوام مراقبة الله تعالى و الحرص الشديد على فعل أوامره و اجتناب نواهيه وهي جماع الخير كله لقوله تعالى: " وَمَنْ يَتَّقِ اللَّهَ يَجْعَلْ لَهُ مَخْرَجًا " .<sup>4</sup>

<sup>1</sup>سورة البقرة، الآية رقم: 40.

<sup>2</sup>سورة النساء، الآية رقم: 29.

<sup>3</sup>سورة المائدة، الآية رقم 02.

<sup>4</sup>سورة الطلاق: الآية رقم 02.

## الفصل الأول: الإطار التنظيمي للتمويل العقاري بالصيغ الإسلامية في الجزائر

### المطلب الثالث: صيغ التمويل العقاري في البنوك الإسلامية

تعد صيغ التمويل من أهم مميزات البنوك الإسلامية و التي تتميز بها عن البنوك التقليدية وسوف يتم تناول كل صيغة وكيفية تطبيقها في تمويل عقاري:

**1. صيغة المشاركة المنتهية بالتمليك:** يمكن استخدام صيغة المشاركة في مجال التمويل العقاري، وفضل استخدام صيغة المشاركة المنتهية بالتمليك، حيث يدخل البنك في مشروع شراكة مع العميل لشراء عقار، ويؤجر حصته للعميل، ويستلم منه القيمة التأجيرية المتفق عليها، ويشترى العميل دوريا النسبة المتفق عليها مسبقا من حصة البنك في العقار، وبعد مدة تشغل ملكية العقار بالكامل إلى العميل، ويمكن تطبيقها وفقا للخطوات الآتية :

- أ. يوقع البنك و العميل عقد المشاركة، ويشترى العميل المسكن، وتكون ملكية مشتركة بين البنك و العميل حسب نسبة رأس المال.
- ب. يستأجر العميل المسكن من البنك بموجب عقد إيجار فيه ليحدد مدة الإيجار وقيمة الأقساط وكيفية السداد.
- ت. يشترى العميل المسكن تدريجيا وتتناقص قيمة أقساط الإيجار مع تناقص حصة البنك، حتى يمتلك العميل المسكن بالكامل.

**2. صيغة المرابحة للامر بالشراء:** يمكن استخدام هذه الصيغة في مجال التمويل العقاري، وذلك وفق الخطوات الآتية:

- أ. يوقع العميل مع البنك عقد مرابحة، يحدد مواصفات المسكن المطلوبة، ومقدار الدفعة النقدية المقدمة (ضمانا للالتزام العميل بالشراء وتسمى هامش الجدية)، وقيمة الأقساط، وكيفية السداد، ولا بد من تحديد الثمن الأساسي للمسكن و هامش ربح البنك و الثمن الإجمالي.
- ب. يشترى البنك المسكن حسب المواصفات المحددة من قبل العميل، او يوكل العميل بالشراء و يبيع المسكن بالتقسيط، و تنتقل ملكية المسكن للعميل.
- ت. يمكن التغلب على المخاطر التي يمكن ان يواجهها الى البنك الإسلامي نتيجة تعثر العميل في السداد، عن طريق رهن العقار لصالح البنك.

**3. صيغة الاستصناع والاستصناع الموازي:** أصبح التمويل عن طريق عقد الاستصناع يحتل دورا رئيسا في الصناعة البنكية الإسلامية، اذ قامت البنوك بتمويل إنشاء المباني السكنية و الاستثمارية بنظام الاستصناع ، و ساهمت بذلك في حل مشكلات معاصرة كثيرة، اذ ساهمت في توفير السلع التي يطلبها

## الفصل الأول: الإطار التنظيمي للتمويل العقاري بالصيغ الإسلامية في الجزائر

العميل وفقا لاحتياجاته ومتطلباته بما يؤدي لتلبية احتياجات العميل ، وساهمت البنوك في صناعات أخرى عديدة وأبرمت العديد من تنفيذ عقود الاستصناع مع عملائها غير أن أبرزها حجما في المعاملات هو المجال العقاري مثل عقود التمويل بناء المدارس وبناء الفنادق.<sup>1</sup>

**خطوات التمويل بالاستصناع والاستصناع الموازي:** وتتمثل هذه الخطوات فيما يلي:

أ. يتقدم العميل إلى البنك بطلب منه أن ينشأ له مبنى، ويرفق مع طلبه بيانا كاملا مدعما بالرسوم والخرائط من المهندس الاستشاري عن شكل و مواصفات المبنى الذي يريد إنشائه، وصور صكوك الملكية ومخطط ومساحة الأرض وموقعه، ومخطط مبدئيا للبناء، وتقرير مختصر من المهندس الذي صمم البناء بحيث يتضمن هذا التقرير تكلفة البناء.

ب. يعرض المتعامل أيضا مع طلب الدفعة المقدمة التي يمكن سدادها للبنك الإسلامي ، الضمانات التي يعرضها و طريقة السداد ( دفعة واحدة او على أقساط متعددة شهرية أو ربع سنوية)، مصحوبة بدراسة مالية، ويقدر فيها الإيراد المتوقع ومدى قدرته على الوفاء بسداد الأقساط.

ت. يقوم البنك بعمل دراسة جدوى فنية متخصصة للمشروع عن طريق خبراء التمويل بالبنك مع الاستعانة بمكتب استشاري هندسي يتبع البنك، بغرض التعرف على جدوى لتمويل المشروع.

ث. في حالة موافقة البنك على العرض المقدم من العميل، يطلب منه تقديم المستندات النهائية للتمويل و تقديم الضمانات اللازمة.

ج. بعد الاتفاق النهائي يقوم البنك بتوقيع عقد بيع استصناع مع العميل يحدد فيه جميع حقوق والتزامات كل طرف من أطراف العقد وهما (البنك، العميل) واهم ما يتضمنه العقد مايلي:

- ثمن بيع المبنى للعميل من قبل البنك.

- ميعاد التسليم طبقا للمواصفات.

- مدة السداد.

- قيمة القسط.

- قيمة الدفعة المقدمة في حالة وجودها.

- للعميل الحق في تعيين مهندس استشاري لمتابعة سير العمل بالمشروع ولكن يتحمل العميل تكلفة.

<sup>1</sup>بوقفة أسامة، التمويل العقاري في البنوك التقليدية والإسلامية، رسالة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير ،جامعة قاصدي مرباح، ورقلة،2022، ص 15.

## الفصل الأول: الإطار التنظيمي للتمويل العقاري بالصيغ الإسلامية في الجزائر

اذ لم يلتزم المتعامل بسداد ما عليه من دين في المواعيد المحددة و لم يسدد الأقساط ، يعطيه البنك مهلة اذا كان متعسرا ويساعده على إيجاد الحل، إما اذا كان العميل ماطلا يكون من حق البنك اتخاذ إجراءاته للحصول على باقي مستحقاته لدى العميل .

### 4. صيغة التمويل بالبيع لأجل: تتمثل أركان هذا العقد فيمايلي:

- أ. الإيجاب: ويصدر من طالب الشراء بالأجل أو بالتقسيط (العميل).
- ب. القبول: ويصدر من البائع الذي يمتلك العقار المعروض للبيع (البنك الإسلامي).
- ت. موضوع العقد: العقار.
- ث. صيغة العقد: البيع الأجل العقار.

### 5. صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك: يمكن استخدام هذه الصيغة في مجال التمويل العقاري ،حيث

يشتري البنك الإسلامي المساكن ،ويؤجرها للعمال مقابل إيجار محدد ، مع الوعد بتمليكهم تلك العقارات عند انتهاء شديد الأقساط المتفق عليها،وتعد هذه الصيغة ملائمة لأصحاب الدخل المحدود ، ويمكن تطبيقها عمليا وفقا لخطوات الآتية: 1

أ. يقوم العميل بالتقدم للبنك بغرض تأجير منزل معين أو مبني معين أو إبداء رتبة في تملك تلك السلعة في أية مدة تأجير.

ب. يقوم البنك بدراسة طلب العميل ثم يقوم بعد ذلك بشراء الأصول ثابتة المحددة من قبل العميل (مستأجر) وسداد قيمتها نقدا وامتلاكها ثم تأجيرها للعمل للانتفاع به واستخدامها ،ويعد البنك مالكا للأصل طوال فترة الإيجار له و العميل حائزا و مستخدما حتى تمام سداد أقساط الإجارة.

ت. يقوم البنك بعد انتهاء عقد التأجير بتوقيع عقد بيع للعميل ينتقل الأصل بموجبه من ملكية البنك للملكية العميل ويسدد العميل القيمة المتفق عليها مع البنك.

يتم نقل الملكية للعميل عن طريق إحدى الصور التالية:

- توقيع عقد هبة العين للعميل في نهاية فترة التأجير بعد سداد كامل الأجرة.
- إعطاء البنك الخيار للعميل بعد الانتهاء من تسديد جميع الأقساط المستحقة خلال المدة من شراء العين المأخوذة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.

<sup>1</sup> جوهري ميلود، دور البنوك الإسلامية في تنمية القطاع العقاري، رسالة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسبير، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2018، ص 24.

## الفصل الأول: الإطار التنظيمي للتمويل العقاري بالصيغ الإسلامية في الجزائر

**6. المضاربة:** يمكن ان يتم استخدام المضاربة في تنشيط السوق العقاري من خلال قيام مؤسسة مالية أو استثمارية بالتخطيط لإنشاء مبنى أو عدة مباني وبعد تحديد التكلفة اللازمة يقسم المبلغ إلى صكوك تطرحها الكتاب العام لجميع هذه المبالغ ثم تقوم بإنشاء المبنى ويبيع وحداته بالتقسيم ويوزع الربح على حملة الصكوك، على أن يتم استهلاك (استرداد قيمة) الصكوك من الأقساط المتحصلة دورياً.

### 7. السلم:

**لغة:** مأخوذ من: أسلم وسلم، إذ اسلف والسلم والسلف بمعنى واحد في لغة العرب، والسلم لغة أصل الحجاز، والسلف لغة أصل العراق.

اصطلاحاً: هو عبارة عن بيع موصوف في الذمة، ويقول ابن قدامة في المعنى: ان يسلم عوضاً حاضراً في عوض موصوف في الذمة إلى أجل.<sup>1</sup>

### المطلب الرابع : البنوك التي تقدم الصيغ الإسلامية في الجزائر

**1. الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط:** تم تأسيس الصندوق الوطني لتوفير الإحتياط بتاريخ 10 أوت 1964 بموجب قانون 227/64 الذي يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني لتوفير الإحتياط، ويعتبر الصندوق الوطني لتوفير والإحتياط مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المدنية وبالاستقلال المالي، كما يعتبر تاجر في علاقته مع الغير ويطبق عليه التشريع التجاري مالم يقضي القانون الذي ينظمه بخلاف ذلك، كان له دوراً مهماً في تحويل المشاريع المتعلقة ببناء السكنات التي لها علاقة مع الكثير من المؤسسات والهيئات فهي تعتبر الممول الوحيد حتى وقت قصير، فوفق قانونه الأساسي 1964 له مهمتين أساسيتين:

- جمع أموال الادخار عن طريق دفتر الادخار.
  - تمويل المشاريع العقارية عن طريق استثمار الأموال المدخرة في حلقة الاقتصاد وخاصة في مجال التمويل في شكل اتفاقيات مع مختلف المطالبين وبما فيهم الدولة الجماعات المحلية والمؤسسات.
- وبناء على المقرر رقم 01-97 المؤرخ في 06 أفريل 1997 الذي يتضمن اعتماد البنك الصادر عن البنك المركزي بحيث يمكنه القيام بجميع العمليات المصرفية باستثناء عمليات التجارة الخارجية.

<sup>1</sup> أسماء تقي عبد السلام، السلم في المصارف الإسلامية، ودوره في تعزيز التمويل على وفق الإشرعية الإسلامية - دراسة فقهية مقارنة، مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية الجامعة، العدد الثامن والستين، 2022، ص 199.



## الفصل الأول: الإطار التنظيمي للتمويل العقاري بالصيغ الإسلامية في الجزائر

### 2. بنك القرض الشعبي الجزائري *crédit populaire d'algérie*:

عرفت المادة الأولى من الأمر بموجب الأمر رقم: 66-366 بتاريخ 29 ديسمبر 1996 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري على أنه: شركة وطنية مصرفية تحت تسمية البنك الشعبي الجزائري . وأصبح سنة 1997 شركة مساهمة، بعدما اعتمد كبنك بموجب المقرر رقم 97-02 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1997 ، حيث تنص المادة الأولى منه على : عملا بالمادتين 114 و 139 من القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 أبريل 1990 و المذكور أعلاه يعتمد القرض الشعبي الجزائري شركة مساهمة بصفة بنك. <sup>1</sup>

إن القرض الشعبي الجزائري دخل مجال العقار ولا سيما مجال السكن منه إلا أن دوره يقتصر على تمويل السكن، فهو لا يقوم ببيع العقار سواء كان سكنا أو محلا معدا لأغراض صناعية وتجارية حرفية، فتدخله في مجال تمويل السكن هو عن طريق منح القروض العقارية فقط وبتاريخ 10 أبريل 2003 تم إنشاؤه شركة لترقية العقارية بين القرض الشعبي الجزائري والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنسبة تساهمية متساوية، سميت هذه الشركة ب *gepim* بالنشاطات العقارية. <sup>2</sup>

### بنك التنمية المحلية *banque de developpement local*:

أنشئ بنك التنمية المحلية بموجب المرسوم رقم: 85-85 <sup>3</sup>، حيث تنص المادة (1-1) منه على: نشأة بنك للإيداع والاستثمار يسمى بنك التنمية المحلية و يشار إليه في صلب النص بالبنك.

ويتمتع بنك التنمية المحلية بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، كما يعد تاجرا في علاقاته مع الغير، ويخضع لكل من القواعد العامة المتعلقة بنظام البنوك و القروض و الأحكام التشريعية المعمول بها، والمطبقة على عقود و أهدافه و وسائله و أعماله إلى جانب أحكام القانون الأساسي الذي ينظمه.

**البنك الوطني الجزائري *bna* :** أنشئ بمرسوم رئاسي رقم 66-178 المؤرخ في 13 جوان 1966 لكي يسد الفراغ المالي الذي أحدثته البنوك الأخيرة وليكون وسيلة للتخطيط المالي وركيزة للقطاع الإستراتيجي والزراعي، وهو أول بنك عمومي أطلق خدمات الإسلامية في الجزائر ، المرابحة العقارية،

<sup>1</sup> القانون رقم 97-02 المؤرخ في: ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية سنة 1998، ج-ر، العدد 33 المؤرخ في 31-12-1997.

<sup>2</sup> الأمر 66/366، المؤرخ في 29-12-1966، متضمن أحداث البنك الشعبي الجزائري على أنه شركة وطنية مصرفية، ج-ر، العدد 110 المؤرخ في 30-12-1966.

<sup>3</sup> المرسوم الرئاسي رقم 85-85 المؤرخ في 30 افريل 1985 المتضمن إنشاء بنك للتنمية المحلية وتحديد قانون أساسي، ج ر العدد 19 المؤرخة في 01 ماي 1985

## الفصل الأول: الإطار التنظيمي للتمويل العقاري بالصيغ الإسلامية في الجزائر

لاقتناء منزل من خلال شراء العقار وإعادة بيعه للزبون وفق هامش ربح معلوم، مع العلم أن مدة الدفع تصل إلى 40 سنة وتشمل العملية كل من يتقاضى مبلغ 40 ألف دينار ، ولم يتجاوز 70 سنة.<sup>1</sup>

**البنك الفلاحي للتنمية الريفية badr** : تأسس هذا البنك بمرسوم رقم 82-106 بتاريخ 13 مارس 1982 وأخذ صلاحيات البنك الوطني الجزائري في ميدان تمويل القطاع الفلاحي و القطاع الصناعي والتي كانت موطنه لدى هذا الأخير سابقا، وتنص المادة الأولى من قانون تأسيسه على أنه بنك للإيداع والتنمية ويندرج تلقائيا في قائمة البنوك.

**البنك الخارجي الجزائري**: تأسس هذا البنك بموجب الأمر رقم 67-204 بتاريخ 01 أكتوبر 1967 ويمثل البنك الخارجي الجزائري ثالث بنك تجاري من حيث النشأة، ويقوم البنك بمهنتين أساسيتين، الأولى خاصة بالودائع والإقراض، والثانية خاصة بالتجارة الخارجية.

**بنك سوسيتي جنرال**: يعد بنك سوسيتي جنرال أول البنوك الفرنسية للاستثمار في السوق التجارية، تم تأسيسه عام 1999 ، يساهم في تمويل الترقية العقارية من خلال العروض التي يقدمها للأفراد الذين يرغبون في اقتناء أو تجديد أو بناء منازلهم أو إنجاز مشاريع أو الترميم و إنشاء مساكن بتقديم قروض عقارية يمكن تسديدها في ظرف 30 سنة، وحرصت وكالات سوسيتي جنرال الجزائر على تقديم خدماتها للزبائن عبر كافة التراب الوطني ، ويقدر عدد الوكالات ب 80 وكالة سنة 2015، وهي في تزايد مستمر إلى يومنا هذا.<sup>2</sup>

**بنك الخليج الجزائر agb**: هو بنك تجاري تأسس في 15 ديسمبر 2003 بموجب القانون الجزائري برأسمال قدرة 10ملايير دينار جزائري ، يملكها ثلاثة بنوك مرموقة ذات سمعة عالمية، بنك البرقان العالمي تونس الدولي و البنك الأردني الكويتي، وهي بنوك تنتمي إلى مجموعة مشاريع الكويت القابضة، بدأ البنك نشاطه في 2004، ومع التوسع المستمر أصبح البنك الخليج الجزائر شبكة فروع مستمرة في جميع أنحاء البلاد حيث تتجاوز 50 وكالة إلى يومنا هذا منتشرة في مختلف الولايات، إذ نجد من بين خدمات الإقراض التي يوفرها لزملائه خدمة القرض العقاري الذي تبناه سنة 2009، وهو قرض موجه لتمويل بناء السكن أو توسيعه، ويمنح للعملاء الذين لديهم دخل شهري منتظم ومدة تسديد القرض تمتد حتى 25 سنة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> طاهر لطرش، تقنيات بنكية ، الطبعة السابعة، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون ، الجزائر، 2010، ص ص 188-190.

<sup>2</sup> مناع ابتسام، نظام القروض العقارية في التشريع الجزائري، مجلة الشريعة والاقتصاد ، المجلد السابع، العدد 13، جامعة الامير عبد القادر، قسنطينة، 2018، ص 438.

<sup>1</sup>لعوفي فريال، دور القرض العقاري في تفعيل نشاط الترقية العقارية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمور، تيزي وزو، 2021، ص 23.

## الفصل الأول: الإطار التنظيمي للتمويل العقاري بالصيغ الإسلامية في الجزائر

### خلاصة الفصل:

من خلال هذا الفصل حاولنا إعطاء مفاهيم عامة حول صيغ التمويل و التمويل العقاري و أهميته حيث أن تمويل العقاري بالصيغ الإسلامية يمثل تطبيقاً للمبادئ الشرعية في مجال العقارات والتمويل، يتمثل التوازن بين الجانبين في الالتزام الصارم بأحكام الشريعة الإسلامية وضوابطها خلال عملية التمويل، يتميز هذا النوع من التمويل بأشكال متنوعة مثل التمويل بالمشاركة والإجارة التمويلية، حيث يتم التركيز على التبادل العادل للمخاطر بين الأطراف والتزامها بالقيم الإسلامية، يعزز التمويل العقاري الإسلامي الاستقرار والاستدامة في النظام المالي، ويساهم في تحقيق أهداف التنمية الاقتصادية بطرق تتماشى مع القيم والمبادئ الإسلامية.

# الفصل الثاني

دراسة حالة الصندوق الوطني  
للتوفير والاحتياط (وكالة تيارت)

**تمهيد:**

من أجل معالجة الإشكالية المطروحة لموضوعنا وملازمة واقعه تم اختيار الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تيارت كبنك محلا للدراسة، إذ يعتبر CNEP جزءا من بنك الوطني الجزائري وهو أحد أهم البنوك في الجزائر، يقدم البنك خدمات مالية شاملة للأفراد والشركات، بما في ذلك الحسابات الجارية والادخارية، والتمويل العقاري، قروض، خدمات الصرافة والتحويلات المالية، بالإضافة الى ذلك يتميز بنك CNEP بتوفير خدمات مالية متوافقة مع الشريعة الإسلامية، مما يجعله خيارا مفضلا للعملاء الذين يفضلون الصيغ الإسلامية.

وعلى هذا الأساس سوف نقوم بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين وهم كالاتي:

المبحث الأول: تقديم عام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (cnep)

المبحث الثاني: واقع القروض العقارية الإسلامية على مستوى الوكالة وتطورها للفترة 2021-

2024

## المبحث الأول: تقديم عام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (cneq)

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أداة مالية حيوية تساهم في تحقيق الاستقرار الاقتصادي والتنمية المستدامة، بالإضافة إلى ذلك يمكن أن يلعب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط دوراً مهماً في تمويل البرامج الاقتصادية والاجتماعية الحكومية الهامة، مثل البنية التحتية، والتعليم، والرعاية الصحية، ودعم الشركات الصغيرة والمتوسطة.

### المطلب الأول: نشأة الصندوق وأهم عملياته

#### 1. النشأة

تم تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في 10 أوت 1964 بموجب القانون رقم 64/227 ، وقد تمثلت مهمته في جمع الإيداعات الصغيرة للعائلات والأفراد، أما في مجال القرض فإن الصندوق كان مدعوا لتمويل ثلاثة أنواع من العمليات هي: تمويل البناء الجماعات المحلية وبعض العمليات الخاصة ذات المنفعة الوطنية.

و في 19 فيفري 1971 وبقرار من وزير المالية تم تكريس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كبنك وطني للسكن، حيث جاء القرار الصادر لتثبيت نظام التوفير من أجل السكن، وهو ما أعطى للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط حافزا قويا لتطوير مكانته على مستوى سوق الإيداع، وبعدها جاءت التعليم رقم 8 في أبريل 1971 من أجل تخصيصه في تمويل برامج إنجاز السكنات باستخدام أموال المدخرين وأموال الخزينة العمومية، وعليه و أمام حافز الحصول على سكن في إطار برامج الصندوق فقد زاد من إيداع العائلات وارتفعت بالتالي موارده المالية.

وبموجب القانون 88/06 المؤرخ في 15 أبريل 1988 أصبح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مؤسسة عامة اقتصادية ذات شخصية معنوية تتمتع باستقلالية مالية وانتهج سياسة تنويع القروض الممنوحة، كما ازداد عدد الوكالات بتاريخ ديسمبر 1988 ليصبح 120 وكالة (47) وكالة ولائية و 73 وكالة ثانوية.

وفي سنة 1990 ومع صدور قانون القرض و النقد، أصبح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أكبر هيئة لجمع الإيداعات في الجزائر بالنظر إلى عدد الوكالات التي أصبح عددها 135 وكالة و 2652 نقطة على مستوى مكاتب البريد.

وقد أصبح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنكا منذ 1997 وتأهل بأن يصبح شركة ذات أسهم، وأصبح ما يسمى حاليا الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، و هذا بموجب القرار رقم 100 الصادر بتاريخ 09 جوان 1997 عن وزير المالية، وأصبح يخضع للمواد 114 و 139 من القانون

90-10 ، كما أصبح بإمكانه القيام بالنشاطات والمهام المحددة في المواد من 110 إلى 113 من نفس القانون وهذا لمسايرة التطور الحاصل على المستوى الدولي فيما يخص المؤسسات المالية المنتجة لخدمات من أجل تلبية رغبات المستهلكين.

و في سبتمبر 2000 طور الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك وسائل التسيير من حيث:

- تطوير وسائل تسيير الموارد البشرية.
  - عقد اجتماعات شهرية للإطارات المسيرة، والتي تتوسع لتشمل مدراء الوكالات.
  - إعداد تقارير شهرية للنشاطات، والتي تركز على برامج مخططة.
  - متابعة النتائج المحققة من الوكالات، والتي يجب أن تكون إيجابية.
  - تطوير الرقابة على وظائف القرض التوفير الحسابات، والرقابة العامة.
- و حاليا يضم الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط شبكة من 224 وكالة و 15 مديرية جهوية و وكالة واحدة متخصصة في التمويل الإسلامي و 118 عدادا للتمويل الإسلامي موزعة على كامل التراب الوطني، وهناك أكثر من 3200 شباك على مستوى مصالح بريد الجزائر.
- أما على المستوى المحلي فإضافة إلى شبابيك بريد الجزائر فيوجد مقر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك .

## **2. أهم عمليات الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط**

يوفر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك مجموعة متنوعة من الخدمات والمنتجات البنكية أبرزها :

### **أولا: التأمين البنكي:**

- تأمين السفر (رحلتي)
- تأمين الصح (صحتي)
- تأمين الوفاة / العجز المطلق والنهائي للمقترضين "ADE"
- منتج الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط الاحتياط الكلي "CTP"

### **ثانيا: الحسابات والايرادات:**

- حساب السكوك
- حساب التوفير للسكن

- حساب التوفير الشعبي
- حساب التوفير رأسمالي
- الودائع لأجل
- سندات الصندوق

#### ثالثا: القروض:

- قرض السيارة
- قرض شراء أرض للبناء
- قرض بناء مسكن
- تهيئة مسكن
- قرض توسعة أو زيادة طوابق مسكن
- قرض محل للاستعمال التجاري والمهني
- قرض شراء مسكن ترقيوي عمومي
- قرض شراء مسكن ترقيوي مدعم
- قرض شراء مسكن ترقيوي حر
- قرض شراء مسكن جديد من مرقي عقاري

#### رابعا: الخدمات النقدية والخدمات البنكية عن بعد:

- بطاقة لتوفير
- بطاقة الدفع مابين البنوك "CIB"
- محطة الدفع الالكتروني
- الخدمات الالكترونية البنكية
- تقديم خدمة الدفع الالكتروني "E-PAIEMENT"
- الخدمات البنكية عبر تطبيق الهاتف "cneq connect"



## المطلب الثاني: أهداف ومهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

أهداف ومهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تتنوع تبعاً للسياسات الاقتصادية والاجتماعية والظروف الاقتصادية الراهنة في البلاد، ومع ذلك يمكن تلخيص الأهداف والمهام الرئيسية للصندوق الوطني على النحو التالي:

### 1. أهداف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك هو مؤسسة مالية تابعة للحكومة تهدف إلى تعزيز التوفير والاحتياط المالي في البلاد، وأهدافه عادة ما تتضمن ما يلي:

- دعم الاستقرار المالي من خلال توفير حلول للأفراد والشركات للتعامل مع الأوقات الصعبة مثل فترات الركود الاقتصادي أو الأزمات المالية الشخصية.
- تحفيز الاستثمار في البنية التحتية وذلك من خلال توجيه الاستثمارات نحو مشاريع البنية التحتية مثل الطرق والمطارات والمرافق العامة ويمكن للصندوق المساهمة في تطوير البنية التحتية للبلاد وتعزيز التنمية الاقتصادية.
- تشجيع الأفراد على التوفير وذلك عن طريق توفير برامج ومنتجات مالية تحفز الأفراد على ترشيد النفقات وزيادة مدخراتهم.
- توجيه الاستثمارات نحو القطاعات الحيوية عن طريق دعم المشاريع والصناعات الحيوية ويمكن للصندوق المساهمة في تعزيز الاقتصاد المحلي وخلق فرص عمل جديدة.
- تقديم الدعم للفئات الضعيفة والمجتمعات النائية عن طريق توفير خدمات مالية وبرامج دعم للفئات الضعيفة والمجتمعات النائية ويمكن للصندوق المساهمة في تحسين مستوى المعيشة وتقليل الفجوات الاقتصادية والاجتماعية.
- توفير خدمات مالية مبتكرة من خلال تطوير وتقديم منتجات مالية مبتكرة ويمكن للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك تلبية احتياجات السوق وتحفيز التوفير والاستثمار.
- تعزيز ثقافة التوفير من خلال إجراء حملات توعية وتثقيفية ويمكن للصندوق تعزيز الوعي بأهمية التوفير والتخطيط المالي الشخصي.
- دعم الابتكار وريادة الأعمال عن طريق تقديم تمويل ودعم للمشاريع الصغيرة والمتوسطة والشركات الناشئة وأيضا يمكن للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك دعم الابتكار وخلق فرص جديدة لريادة الأعمال.

- تعزيز الاحتياط المالي للحكومة عن طريق استثمار الأموال المودعة لدى الصندوق في مشاريع استراتيجية أو في السوق المالية ويمكن للحكومة تعزيز احتياطياتها المالية لتلبية احتياجاتها المستقبلية.

هذه هي الأهداف الرئيسية التي يسعى إليها لصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك لتحقيقها، وهي تتغير باختلاف الظروف واحتياجات الاقتصاد والمجتمع في البلد.

## 2. مهام لصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

وهي تشمل عدة جوانب والتي تسعى إلى تحقيق أهدافه الرئيسية، وهذه هي بعض المهام الرئيسية التي قد يقوم بها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

- إدارة الاستثمارات من خلال إدارة الأموال المودعة لديه بشكل فعال ومستدام من خلال استثمارها في مجموعة متنوعة من الأصول والأسواق المالية.
- تطوير السياسات والإجراءات المالية التي تعزز التوفير والاحتياط في البلاد.
- تشجيع التوفير بحيث يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك بتوفير منتجات وبرامج تشجيعية للأفراد والشركات لزيادة معدلات التوفير والاستثمار.
- دعم الاقتصاد المحلي من خلال استثماراته في المشاريع والصناعات الحيوية وتوجيه الاستثمارات نحو القطاعات ذات الأهمية الاقتصادية.
- توفير خدمات مالية مبتكرة مثل الودائع والقروض وخدمات الاستثمار للأفراد والشركات.
- تعزيز الاستقرار المالي بحيث يمكن للصندوق تقديم الدعم المالي والاستراتيجي للأفراد والشركات لمواجهة الظروف الاقتصادية الصعبة وضمان الاستقرار المالي.

وهذه هي بعض المهام التي يمكن أن يقوم بها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وقد تختلف هذه المهام باختلاف الهيكل والأهداف المسطرة في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط حسب الظروف الاقتصادية المحيطة بالبلاد.

المطلب الثالث: وظائف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

- وظائف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تشمل عدة جوانب تتعلق بإدارة الموارد المالية وتحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية للدولة، من بين الوظائف الرئيسية للصندوق الوطني مايلي:
- يقدم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الدعم المالي والاستراتيجي للأفراد والشركات لمواجهة الظروف الاقتصادية الصعبة وضمان الاستقرار المالي.
  - يوفر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط خدمات مالية متنوعة مثل فتح الحسابات الودائع، وتقديم القروض، وتقديم خدمات الاستثمار للأفراد والشركات.
  - يمكن للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تقديم برامج تثقيفية وتوعوية حول التوفير والاستثمار للمساهمة في بناء ثقافة مالية قوية ومستدامة في المجتمع.
  - يمكن للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط المساهمة في تطوير السياسات والإجراءات المالية التي تعزز التوفير والاحتياط في البلاد.
  - يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بإدارة الأموال التي يتم توديعها لديه بشكل فعال وفعال، بما في ذلك استثمارها في مجموعة متنوعة من الأصول المالية والاستثمارية.
  - يمكن للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط دعم الاقتصاد المحلي من خلال استثماراته في المشاريع الحيوية وتوجيه الاستثمارات نحو القطاعات ذات الأهمية الاقتصادية.
  - يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتحليل السوق المالية والاقتصادية لتحديد الفرص الاستثمارية وتقديم التوصيات الاستراتيجية للحفاظ على أداء مالي متميز.
  - يمكن للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تقديم الاستشارات المالية للحكومة والمؤسسات العامة والخاصة فيما يتعلق بسياسات التوفير والاستثمار والتخطيط المالي.
  - يمكن للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط التعاون مع الجهات الدولية والمنظمات الدولية لتبادل المعرفة والخبرات وتطوير استراتيجيات مشتركة لتعزيز التوفير والاحتياط على المستوى الدولي.
  - يمكن للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الاستثمار في برامج البحث والتطوير لتطوير منتجات وخدمات مالية جديدة تلبي احتياجات السوق وتعزيز التوفير والاحتياط.
  - يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتشجيع الأفراد والشركات على التوفير والاستثمار من خلال تقديم منتجات وبرامج تشجيعية وتوجيهية.
  - يقوم للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بمراقبة ومتابعة الأسواق المالية واتخاذ الإجراءات اللازمة لضمان الاستقرار والنزاهة في النظام المالي.
- هذه هي بعض الوظائف التي يمكن أن يقوم بها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، وقد تختلف هذه الوظائف باختلاف البلد وهيكل الصندوق وأهدافه.

المطلب الرابع: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

يمكن اعتبار هيكل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ذات بنية هرمية متصلة للبنات.

التنظيم المركزي للمؤسسة:

نجد في قمة هرم الهيكل التنظيمي مجلس الإدارة الذي يتولى مهامًا واسعة، من بينها وضع التنظيمات الداخلية واتخاذ القرارات الهامة، والملزمة كما يقع على عاتقه ضمان التكيف ومواكبة كل المستجدات الحاصلة. ويرأس مجلس الإدارة الرئيس المدير العام، حيث يعمل تحت سلطته ديوان يتألف من مكلفين بالدراسات ومستشارين ومكلفين بإعداد التحاليل، إضافة إلى الأمانة العامة مديرية المفتشية العامة، والرقابة الداخلية وخطية الاتصال والوقاية المالية، والتأمين المصرفي.

باقتراح من الرئيس المدير العام يعين مجلس الإدارة سبعة مدراء عامين يعملون على مساعدة

الرئيس المدير

العام وهم:

أ. مدير عام مساعد مكلف بالمالية والمحاسبة.

ب. مدير عام مساعد مكلف بالقرض.

ت. مدير عام مساعد مكلف بالإدارة.

ث. مدير عام مساعد مكلف بالتحصيل.

ج. مدير عام مساعد مكلف بالرقابة.

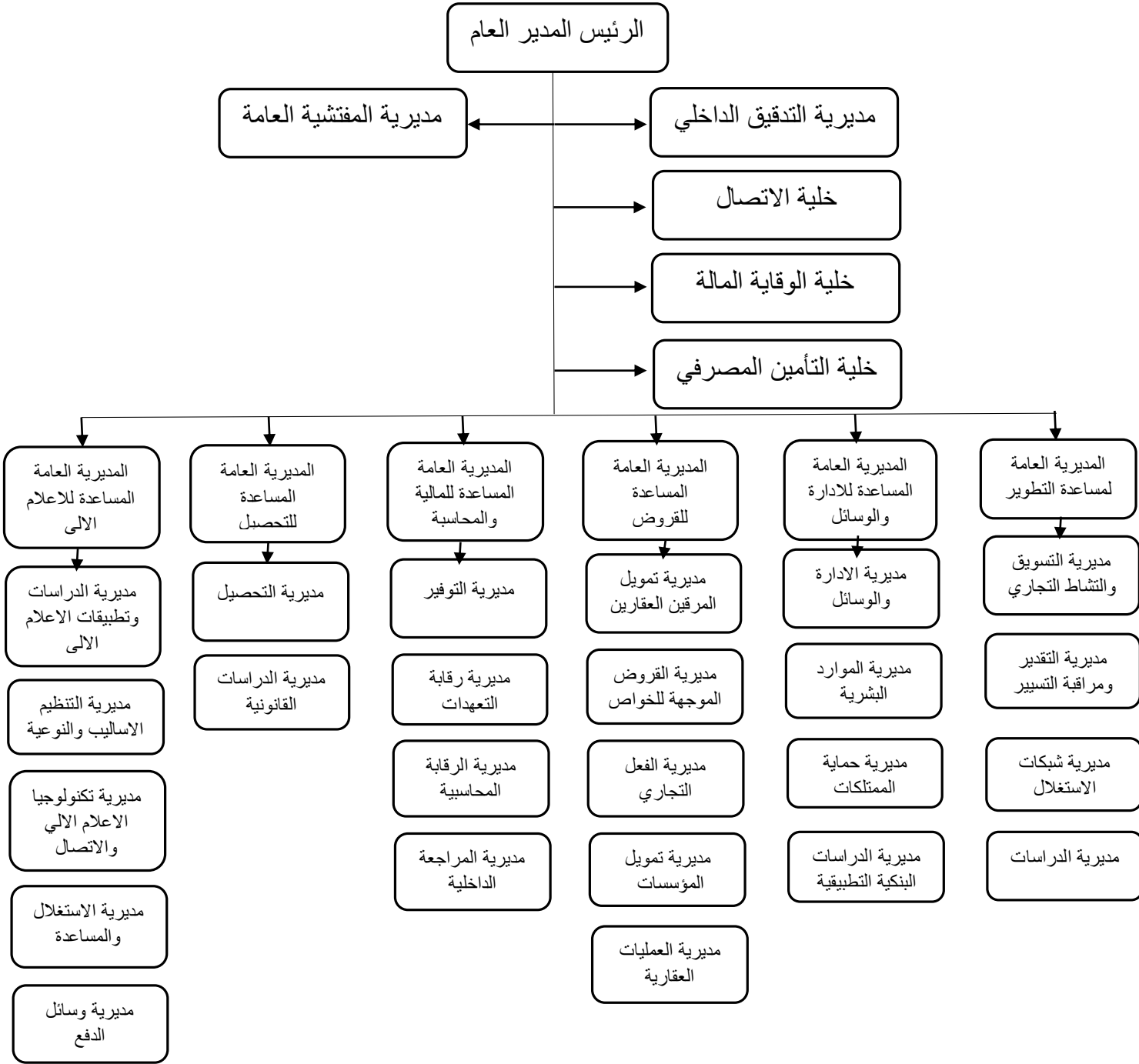
ح. مدير عام مساعد مكلف بالتطوير.

خ. مدير عام مساعد مكلف بأنظمة الإعلام الآلي.

وكل مدير عام مساعد يعمل تحت سلطته مديريات، وذلك كما هو موضح في الهيكل التنظيمي

التالي:

الشكل 1-2: الهيكل التنظيمي المركزي (CNEP-Banque).



Source: cnepanque.dz

## المبحث الثاني: واقع القروض العقارية الإسلامية على مستوى الوكالة وتطورها للفترة 2021-2024

توفير القروض العقارية الإسلامية يمكن أن يكون جزءاً من استراتيجية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، خاصة إذا كانت الدولة تعتمد على نظام مالي يتبنى مبادئ الشريعة الإسلامية. هذه القروض تتبع أحكام الشريعة الإسلامية وتتفق مع مبادئ مثل عدم الفوائد والمشاركة في المخاطر.

### المطلب الأول: القروض العقارية الممنوحة من طرف الصندوق ومحتوياتها

قد تتوفر في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أنواع مختلفة من القروض العقارية حسب السياسات والبرامج التي يقدمها الصندوق. هنا بعض أنواع القروض العقارية الشائعة التي قد يوفرها الصندوق:

**1. قروض للأفراد:** من القروض العقارية المرنة والتنافسية سواء كنت تنوي شراء منزل أو شقة، نقدم لك دعماً شخصياً طوال العملية. استنفد من أسعار فائدة مغرية وشروط تفضيلية ونصائح من الخبراء لتحقيق مشروعك العقاري بكل سهولة.

**2.1. قرض شراء أرض للبناء:** هو قرض مخصص لتمويل شراء أرض للبناء يبلغ مساحتها أقل من أو تساوي 1000 متر مربع من أحد الخواص أو وكالة عقارية.

### الجدول 1-2: يمثل محتوى قرض شراء أرض للبناء

شروط الاستفادة من القرض	- أي شخص طبيعي من جنسية جزائرية يتراوح عمره بين 19 و 70 عاماً. - مقيم في الجزائر أو في الخارج. - لديه دخل منتظم وكاف يزيد عن أو يساوي 30,000,00 دج.
مزايا القرض	- تمويل يصل إلى 90% من سعر البيع. - فترة سداد تصل إلى 30 عاماً. - إمكانية التأجيل في السداد لمدة تصل إلى 12 شهراً. - إمكانية زيادة مبلغ القرض من خلال الاستعانة بدخل شخص آخر من خلال المشاركة في الديون. - إمكانية السداد المسبق.
الضمانات	- رهن عقاري من الصنف الأول.

المصدر: من إعداد الطالبتين اعتماداً على تقارير البنك

**3.1. قرض بناء مسكن:** تمويل البناء هو منتج تمويلي مصمم لتغطية تكاليف بناء منزل جديد أو ملكية عقارية.

**الجدول 2-2: يمثل محتوى قرض بناء مسكن**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- يتراوح عمره بين 19 و 70 عاماً.</li> <li>- مقيم في الجزائر أو في الخارج.</li> <li>- لديه دخل منتظم وكاف يزيد عن أو يساوي 30,000,00 دج.</li> </ul>	شروط الإستفادة من القرض
<ul style="list-style-type: none"> <li>- تمويل يصل إلى 100% من تقدير تكلفة البناء.</li> <li>- فترة سداد تصل إلى 40 عاماً.</li> <li>- منح التأجيل في السداد لمدة 06 أشهر.</li> <li>- إمكانية السداد المسبق.</li> <li>- إمكانية الاطلاع على القرض عبر تطبيق CNEP Connect.</li> <li>- إمكانية زيادة مبلغ القرض عبر استخدام دخل شخص آخر من خلال المشاركة في الديون (من أفراد العائلة) أو (شخص ثالث في الملكية المشتركة).</li> </ul>	مزايا القرض

المصدر: من إعداد الطالبتين اعتماداً على تقارير البنك

**4.1. قرض توسعة أو زيادة طوابق مسكن:** تمويل توسعة أو زيادة طوابق مسكن هو منتج تمويلي مصمم لتغطية تكاليف زيادة مساحة في ملكية متواجدة مسبقاً سواء من خلال توسعة المسكن أو بناء طابق إضافي.

**الجدول 3-2: يمثل محتوى قرض توسعة أو زيادة طوابق مسكن**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- يتراوح عمره بين 19 و 70 عاماً.</li> <li>- مقيم في الجزائر أو في الخارج.</li> <li>- لديه دخل منتظم وكاف يزيد عن أو يساوي 30.000,00 دج.</li> </ul>	شروط الإستفادة من القرض
<ul style="list-style-type: none"> <li>- تمويل يصل إلى 100% من تقدير تكلفة الأشغال.</li> <li>- فترة سداد تصل إلى 40 عاماً.</li> <li>- إمكانية التأجيل في السداد لمدة تصل إلى 12 شهراً إمكانية السداد المسبق.</li> <li>- إمكانية الاطلاع على القرض عبر تطبيق CNEP Connect.</li> <li>- إمكانية زيادة مبلغ القرض عبر استخدام دخل شخص آخر من خلال المشاركة في الديون.</li> </ul>	مزايا القرض

المصدر: من إعداد الطالبتين اعتماداً على تقارير البنك

2. قروض بنسبة فائدة مخفضة (مدعومة):

1.2. فرض شراء مسكن ترقوي عمومي: هو قرض مخصص لتمويل شراء مسكن يمنح للمكاتبين في برنامج صيغة السكن الترقوي العمومي لدى المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

الجدول 2-4: يمثل محتوى قرض شراء مسكن ترقوي عمومي

شروط الاستفادة من القرض	<ul style="list-style-type: none"> <li>- من جنسية جزائرية.</li> <li>- يتراوح عمره بين 19 و 70 عامًا.</li> <li>- مقيم في الجزائر أو في الخارج.</li> <li>- لديه دخل منتظم وكاف يزيد عن أو يساوي 30.000,00 دج.</li> </ul>
مزايا القرض	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تمويل يصل إلى 100 % من سعر البيع.</li> <li>- فترة سداد تصل إلى 40 عامًا.</li> <li>- إمكانية التأجيل في السداد لمدة تصل إلى 12 شهرًا.</li> <li>- إمكانية زيادة مبلغ القرض عبر استخدام دخل شخص آخر من خلال المشاركة في الديون.</li> <li>- إمكانية السداد المسبق.</li> </ul>
الضمانات	<ul style="list-style-type: none"> <li>- رهن عقاري من الصنف الأول.</li> <li>- كشوفات الراتب لثلاث أشهر الأخيرة.</li> <li>- شهادة عمل.</li> <li>- نسخة من عقد العمل.</li> <li>- آخر إشعار للضرائب (تصريح جبائي).</li> <li>- كشف الحساب البنكي يضم الأجر ويغطي فترة سنة.</li> </ul>

المصدر: من إعداد الطالبتين اعتمادا على تقارير البنك



**2.2. قرض شراء مسكن ترقوي مدعم:** هو قرض يمنح من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لمقتني السكنات الترقية المدعمة في إطار البيع على التصاميم.

**الجدول 2-5: يمثل محتوى قرض شراء مسكن ترقوي مدعم**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- من جنسية جزائرية.</li> <li>- مؤهل للاستفادة من السكن الترقوي المدعم.</li> <li>- يتراوح عمره بين 19 و 70 عامًا.</li> <li>- مقيم في الجزائر أو في الخارج.</li> <li>- لديه دخل منتظم يزيد عن أو يساوي 30.000,00 دج</li> </ul>	شروط الإستفادة من القرض
<p>يمكن للمكاتب المؤهل للحصول على القرض البنكي أن يبرم قرضا في إطار البيع على التصاميم بنسبة مخفضة 1 % سنويًا عندما يكون دخله الشهري مساويًا أو أعلى من الأجر الوطني الأدنى المضمون مرة واحدة وأقل من أو مساويًا لـ 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.</p>	مزايا القرض
<p>يمثل هذا القرض الفارق بين سعر المسكن ومبلغ مساعدة الدولة، بالإضافة إلى مبلغ الدفعة الأولية. في حالة عدم تغطية القرض الممنوح الفارق بين سعر المسكن ومبلغ مساعدة الدولة والدفعة الأولية، يجب على المكاتب دفع تسبيق شخصي إضافي لتغطية الفارق.</p>	الضمانات

المصدر: من إعداد الطالبتين اعتمادا على تقارير البنك

**3.2. قرض شراء مسكن جديد من مرقي عقاري:** هو قرض مخصص لشراء منزلك من مرقي عقاري بكل راحة وطمأنينة.

**الجدول 2-6: يمثل محتوى قرض شراء مسكن جديد من مرقي عقاري**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- من جنسية جزائرية.</li> <li>- يتراوح عمره بين 19 و 70 عامًا.</li> <li>- مقيم في الجزائر أو في الخارج.</li> <li>- لديه دخل منتظم وكاف يزيد عن أو يساوي 30.000,00 دج.</li> </ul>	شروط الإستفادة من القرض
<ul style="list-style-type: none"> <li>- تمويل يصل إلى 100% من سعر البيع.</li> <li>- فترة سداد تصل إلى 40 عامًا.</li> <li>- إمكانية التأجيل في السداد لمدة تصل إلى 12 شهرًا.</li> <li>- إمكانية السداد المسبق.</li> <li>- إمكانية الاطلاع على القرض عبر تطبيق CNEP Connect.</li> <li>- إمكانية زيادة مبلغ القرض عبر استخدام دخل شخص آخر من خلال المشاركة في الديون.</li> </ul>	مزايا القرض

المصدر: من إعداد الطالبتين اعتمادا على تقارير البنك

4.2. قرض شراء مسكن بالبيع على التصاميم: هو قرض مخصص لشراء منزلك

في إطار البيع على التصاميم.

الجدول 2-7: يمثل محتوى قرض شراء مسكن بالبيع على التصاميم

<ul style="list-style-type: none"> <li>- من جنسية جزائرية.</li> <li>- يتراوح عمره بين 19 و 70 عامًا.</li> <li>- مقيم في الجزائر أو في الخارج.</li> <li>- لديه دخل منتظم وكاف يزيد عن أو يساوي 30.000,00 دج.</li> </ul>	شروط الإستفادة من القرض
<ul style="list-style-type: none"> <li>- تمويل يصل إلى 100 % من سعر البيع.</li> <li>- فترة سداد تصل إلى 40 عامًا.</li> <li>- إمكانية التأجيل في السداد لمدة تصل إلى 36 شهرًا.</li> <li>- إمكانية السداد المسبق.</li> <li>- إمكانية الاطلاع على القرض عبر تطبيق CNEP Connect.</li> <li>- إمكانية زيادة مبلغ القرض عبر استخدام دخل شخص آخر من خلال المشاركة في الديون.</li> </ul>	مزايا القرض

المصدر: من إعداد الطالبتين اعتمادا على تقارير البنك

5.2 شراء مسكن من أحد الخواص: هو قرض مخصص لشراء منزلك من أحد الخواص.

الجدول 2-8: يمثل محتوى قرض شراء مسكن من أحد الخواص

<ul style="list-style-type: none"> <li>- من جنسية جزائرية.</li> <li>- يتراوح عمره بين 19 و 70 عامًا.</li> <li>- مقيم في الجزائر أو في الخارج.</li> <li>- لديه دخل منتظم وكاف يزيد عن أو يساوي 30,000,00 دج</li> </ul>	شروط الإستفادة من القرض
<ul style="list-style-type: none"> <li>- تمويل يصل إلى 100% من ثمن الصفقة.</li> <li>- فترة سداد تصل إلى 40 عامًا.</li> <li>- إمكانية التأجيل في السداد لمدة تصل إلى 12 شهرًا.</li> <li>- إمكانية السداد المسبق.</li> <li>- إمكانية الاطلاع على القرض عبر تطبيق CNEP Connect.</li> <li>- إمكانية زيادة مبلغ القرض عبر استخدام دخل شخص آخر من خلال المشاركة في الديون.</li> </ul>	مزايا القرض

المصدر: من إعداد الطالبتين اعتمادا على تقارير البنك

6.2. قرض شراء مسكن من مرقي عقاري: هو قرض مخصص لشراء منزل من

مرقي عقاري بكل راحة وطمانينة.

الجدول 2-9: يمثل محتوى قرض شراء مسكن من مرقي عقاري

<ul style="list-style-type: none"> <li>- من جنسية جزائرية.</li> <li>- يتراوح عمره بين 19 و 70 عامًا.</li> <li>- مقيم في الجزائر أو في الخارج.</li> <li>- لديه دخل منتظم وكاف يزيد عن أو يساوي 30,000,00 دج.</li> </ul>	شروط الإستفادة من القرض
<ul style="list-style-type: none"> <li>- تمويل يصل إلى 100 % من سعر البيع؛ فترة سداد تصل إلى 40 عامًا.</li> <li>- إمكانية التأجيل في السداد لمدة تصل إلى 12 شهرًا.</li> <li>- إمكانية السداد المسبق.</li> <li>- إمكانية الاطلاع على القرض عبر تطبيق CNEP Connect.</li> <li>- إمكانية زيادة مبلغ القرض عبر استخدام دخل شخص آخر من خلال المشاركة في الديون.</li> </ul>	مزايا القرض

المصدر: من إعداد الطالبتين اعتمادا على تقارير البنك

7.2. قرض شراء مسكن بالبيع على التصاميم: هو قرض مخصص لشراء منزل من

في إطار البيع على التصاميم.

الجدول 2-10: يمثل محتوى قرض شراء مسكن بالبيع على التصاميم

<ul style="list-style-type: none"> <li>- من جنسية جزائرية.</li> <li>- يتراوح عمره بين 19 و 70 عامًا.</li> <li>- مقيم في الجزائر أو في الخارج.</li> <li>- لديه دخل منتظم وكاف يزيد عن أو يساوي 30.000,00 دج.</li> </ul>	شروط الإستفادة من القرض
<ul style="list-style-type: none"> <li>- تمويل يصل إلى 100% من سعر البيع.</li> <li>- فترة سداد تصل إلى 40 عامًا.</li> <li>- إمكانية التأجيل في السداد لمدة تصل إلى 36 شهرًا.</li> <li>- إمكانية السداد المسبق.</li> <li>- إمكانية الاطلاع على القرض عبر تطبيق CNEP Connect.</li> <li>- إمكانية زيادة مبلغ القرض عبر استخدام دخل شخص آخر من خلال المشاركة في الديون.</li> </ul>	مزايا القرض
<p>تتفاوت شروط وأحكام القروض العقارية لدى مصرف الصندوق الوطني والاحتياط ، لذلك يجب على المقترضين البحث والتحقق من الشروط بدقة قبل التقدم بطلب للحصول على القرض.</p>	الضمانات

المصدر: من إعداد الطالبتين اعتمادا على تقارير البنك

## 8.2. قرض محل للاستعمال التجاري أو المهني: هو قرض مخصص لشراء أو بناء

أو تهيئة أو الشروع في توسعة أو زيادة طابق في ملكك التجاري أو المهني.

### الجدول 2-11: يمثل محتوى قرض محل للاستعمال التجاري أو المهني

<ul style="list-style-type: none"> <li>- من جنسية جزائرية.</li> <li>- يتراوح عمره بين 19 و 70 عامًا.</li> <li>- مقيم في الجزائر أو في الخارج.</li> <li>- لديه دخل منتظم وكاف يزيد عن أو يساوي 30,000,00 دج.</li> </ul>	شروط الإستفادة من القرض
<ul style="list-style-type: none"> <li>- تمويل يمكن أن يصل إلى 90 %.</li> <li>- فترة سداد تصل إلى 15 عامًا في حدود سن 75 سنة.</li> <li>- إمكانية التأجيل في السداد لمدة تصل إلى 36 شهرًا.</li> <li>- إمكانية زيادة مبلغ القرض عبر استخدام دخل شخص آخر من خلال المشاركة في الديون.</li> </ul>	مزايا القرض
<p>تتفاوت شروط وأحكام القروض العقارية لدى مصرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، لذلك يجب على المقترضين البحث والتحقق من الشروط بدقة قبل التقدم بطلب للحصول على القرض.</p>	الضمانات

المصدر: من إعداد الطالبتين اعتمادا على تقارير البنك

### المطلب الثاني: مخاطر منح القروض العقارية

منح القروض العقارية في الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط يمكن أن تترتب عليه بعض المخاطر منها:

- قد تتعرض العقارات التي تم تمويلها بالقروض إلى تقلبات في القيمة السوقية، مما يمكن أن يؤدي إلى تحمل الصندوق خسائر مالية في حالة انخفاض قيمة العقارات.
- قد يواجه الصندوق مخاطر الفقاعة العقارية، حيث يتم تضخم قيم العقارات إلى مستويات غير مستدامة، مما يزيد من مخاطر عدم السداد وخسارة قيمة الاستثمار.
- قد يواجه الصندوق مخاطر فيما يتعلق بالسيولة، خاصة إذا تم تمويل عدد كبير من العقارات بالقروض وتعذر بيعها بسرعة في حالة الحاجة إلى تحصيل الأموال.
- قد تتعرض العقارات لمخاطر التقييم العقاري، حيث قد يتم تقدير قيمة العقار بشكل غير دقيق مما يؤثر على قيمة الضمان المقدم للقرض.
- قد يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان في حال عدم قدرة المقترضين على سداد القروض بالشكل المطلوب، مما يؤثر سلباً على ربحية الصندوق وقدرته على تلبية التزاماته المالية.

- قد تتعرض القروض العقارية في الصندوق لمخاطر السياسات الحكومية مثل تغيرات في الضرائب أو التشريعات العقارية، مما يمكن أن يؤثر على القيمة والعائد على الاستثمار.
- قد تواجه الصندوق مخاطر قانونية وتنظيمية فيما يتعلق بمتطلبات تنظيمية لمنح القروض العقارية وتنفيذ العقود العقارية، وقد تكون هذه المخاطر مرتبطة بالتشريعات المالية والعقارية المحلية والدولية.
- قد يواجه الصندوق مخاطر فيما يتعلق بأداء المقترضين، مثل التأخر في سداد الأقساط أو الافتقار للترامات أخرى، مما يمكن أن يؤدي إلى خسائر مالية وتداعيات سلبية على أداء الصندوق.
- في حالة زيادة أسعار الفائدة، قد يزيد عبء سداد القروض العقارية على المقترضين، مما يمكن أن يؤدي إلى زيادة معدلات عدم السداد وتأثير سلبي على أداء الصندوق.
- قد تتعرض العقارات التي تم تمويلها بالقروض إلى مخاطر الأمن والسلامة مثل السرقة، الحرائق، الكوارث الطبيعية وغيرها، مما يمكن أن يتسبب في خسائر مادية للصندوق.

### **المطلب الثالث: اجراءات منح القروض العقارية**

يمكن أن نتناول عدة جوانب مختلفة تتعلق بتحضير ومعالجة ودراسة الملف، إليك بعض النقاط التي يمكن تضمينها في دراسة الحالة:

#### **1. تحضير ملف طلب قرض عقاري:**

يعتمد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك - بتيارت - على مجموعة من الإجراءات المتسلسلة في منح القروض السكنية لشخص معين وتمثل هذه الإجراءات فيما يلي:

إن تقديم ملف قرض يبدأ بحضور الزبون إلى البنك وتقديم نفسه أمام رئيس مصلحة العلاقات مع حيث يقوم هذا الأخير بإجراء مقابلة خاصة مع الزبون من أجل معرفة الدافع الأساسي الذي جعله يطلب هذا القرض والغرض منه من جهة ومن جهة أخرى يطلب منه مجموعة من المعلومات وهذه المعلومات تكون دقيقة وواضحة وتمثل هذه المعلومات فيما يلي:

**1.1. معلومات أولية حول الزبون:** وتشمل "الاسم اللقب، مكان وتاريخ الازدياد، العنوان، نوع الوظيفة، الرتبة الدخل الحقيقي للزبون الحساب الجاري أو البنكي، حساب الادخار الممتلكات التي يكسبها، الديون التي في ذمته، ثمن شراء مسكن أو تكلفة البناء أو التعليم أو التوسعة... إلخ".

**2.1. معلومات أولية حول العقار وتشمل موقع العقار:** مساحته محيطه نوعية العقار القيمة السوقية... إلخ، ذلك يطلب منه تحضير ملف طلب القرض العقاري تبعاً للنموذج الذي يعده البنك، ويشمل عدة بيانات للتعرف على الزبون أكثر وهي:

أ. الوثائق الإدارية والقانونية:

- طلب خطي من طرف الزبون يوضح فيه مبلغ القرض وطبيعة القرض المراد الحصول عليه.
- نسخة طبق الأصل من السجل التجاري إن كان غير أجيروا و نموذج كشف الراتب إن كان أجيروا.
- عقد ملكية العقار أو عقد الإيجار.
- رخصة البناء في حالة قرض بناء.

ب. الوثائق المالية والتقنية: تطلب هذه الوثائق من المرقبين العقاريين:

- دراسة تقنو-اقتصادية للمشروع وتكون منفصلة.
- مخطط التمويل.
- برنامج إنجاز المشروع.
- الميزانية المحاسبية التقديرية وجداول حسابات النتائج لخمس سنوات مقبلة.

2. معالجة ودراسة الملف:

بعد تقديم ملف القرض من العميل، تقوم الوكالة البنكية بمجموعة من المراجعات والتدقيقات الأولية ذات الطابع القانوني المحاسبي، حيث يقوم المكلف بدراسة بمراجعة كل الوثائق التي تم تقديمها كالتأكد من عنوان الزبون وعقد الملكية، والإيجار ، ونشاط الزبون وما شابه ذلك، وإن كانت هذه المراجعات قدمت في ظروف عادية و تضمنت كل الاجراءات الواجب القيام بها واسفرت عن نتائج مرضية، بعد ذلك يتم دراسة ملف القرض وتحليل المعلومات المقدمة من طرف العميل على مستوى الوكالة المحلية أو المديرية الجهوية أو المديرية العامة بناء على مبلغ القرض المراد الحصول عليه.

**1.2. الدراسة الأولية للقرض:** إذا كان مبلغ القرض المراد الحصول عليه أقل من 5.000.000.00 دج تتم دراسة الملف على مستوى الوكالة المحلية، أقل من 15.000.000.00 دج تتم الدراسة على مستوى المديرية الجهوية أكثر من 15.000.000.00 دج تتم الدراسة على مستوى الوكالة العامة ثم إرجاع الملف إلى الوكالة المحلية.

**2.2. دراسة الضمانات:** إن أساس كل عملية من عمليات توظيف أعمال البنوك هو الثقة بأن الأموال التي يقرضها سوف تعود إليه في الأجل المتفق عليه مع الفوائد، لذا يتوقف إقدام البنك على منح القرض للعميل على الثقة أولاً ثم الضمان المادي الذي يكون على استعداد لتقديمه تأميناً للوفاء بتلك

التعهدات، كل أشكال القرض مرتبطة بضمان التسديد بشكل أو بآخر حيث يسعى البنك إلى تحقيق أكبر ربح مع قلة المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها أمواله ويمكن أن نميز نوعين من الضمانات هي:

**أ. لضمائن الشخصية:** تعرف على أنها عقد يضمن بموجبه شخص ما بتنفيذ الالتزام ويتطلب ان يكون مكتوباً واضحاً، يتضمن موضوع الضمان: مدة الضمان، الشخص المدين أو المقرض، أهمية وحدود الالتزام.

**ب. الضمانات الحقيقية:** تعني وجود تقديم أشياء مادية تتضمن تسديد الدين في الأجل فهي توضع تحت تصرف الدائن (البنك)، ففي حالة عجز المدين عن الوفاء في الميعاد يستطيع الدائن أن يستوفي دينه منها وتعتبر هذه العملية رهناً عقارياً يمثل واحدة من أفضل الصيغ التي تتضمن القروض العقارية نظراً لما يقدمه من ضمانات فعلية وما يمثله من قيمة في حد ذاته.

**3.2. التأمين:** يلعب التأمين دوراً هاماً في تنشيط القروض على المستوى الفردي والجماعي ضماناً لتسديد مبلغ الدين وملحقاته طوال مدته حيث يجب على المقرض قبل استلام القرض:

- إبرام عقد تأمين على الوفاة لدى شركة CARDIF .
- التأمين على الكوارث الطبيعية لدى أي شركة تأمين في حالة قرض لشراء سكن مبني أو ترميم سكن ما عدا بناء أو شراء أرض.

**4.2. اتخاذ قرار منح القرض أو رفضه:** بعد دراسة وتحليل ملف القرض نصل إلى مرحلة اتخاذ قرار منح القرض أو رفضه والذي يتم عبر ثلاث مستويات:

**أ. على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك وكالة تيارت:** بعد الانتهاء من دراسة ملف القرض وإعداد التقارير الخاصة به من طرف المصالح المختصة، تجتمع لجنة القروض بالوكالة وتتم مناقشة الملف من طرف اللجنة المذكورة سابقاً لتعطي رأيها حول إمكانية تقديم القرض أو رفضه.

**ب. على مستوى المديرية الجهوية شلف:** تقوم وكالة تيارت بإرسال نسخة من الملف إلى المديرية الجهوية بشلف في حالة تجاوز القرض المطلوب الحدود القصوى لاتخاذ القرار من طرفها، ويتم فحص الملف من طرفها من الناحية القانونية ثم تقوم بدراستها ومن خلالها يتم إعداد تقرير توضح فيه رأيها في الملف، وبعد اتخاذها القرار النهائي يتم إرساله إلى الوكالة المحلية بتيارت.

**ت. على مستوى المديرية العامة بالعاصمة:** في حالة تجاوز قيمة القرض الحدود القصوى للمديرية الجهوية، تتدخل المديرية العامة بالعاصمة في اتخاذ قرار منح القرض حيث تصدر قرارها النهائي

بعد الدراسة والتحليل من طرف المدير العام للبنك إما بالرفض أو القبول وهنا يتم إرساله إلى الوكالة وهنا نجد حالتين:

- **حالة رفض طلب القرض:** في هذه الحالة يتم إرجاع الملف إلى الوكالة مع رسالة تبين الرفض فيقوم البنك بإرجاع الملف إلى الزبون وإعلامه، وللزبون الحق في الطعن في هذا القرار بتبرير السبب الذي أدى إلى رفض طلبه.

- **حالة قبول طلب القرض:** تبعث المديرية العامة أو المديرية الجهوية وثيقة إلى الوكالة بتيارت، تسمى رخصة القرض و تحتوي على بعض المعلومات و الشروط الواجب مراعاتها؛ مثل قيمة القرض و مدته وتحديد الضمانات وغيرها، عندئذ يقوم البنك باستدعاء طالب القرض وإعلامه شفويا بالقرار وبالضمانات الواجب احضارها حتى يتمكن من الحصول على القرض.

- إعداد اتفاقية القرض و صرف قيمته بعد الموافقة على منح القرض يتم الاتفاق مع الزبون على كل المعلومات المتعلقة بالقرض و المتمثلة في نسبة الفائدة، جدول استهلاك القرض، و التزامات كل من البنك و الزبون.

كما يتخذ البنك كل الاجراءات القانونية المتعلقة بالضمانات المقدمة والتي تتناسب قيمتها مع قيمة القرض، وذلك من أجل ضمان استرجاع قيمة القرض وفوائده، ثم يتم تسجيل اتفاقية القرض بعد توفر كل الشروط، ثم يقوم البنك بوضع القرض تحت تصرف الزبون عن طريق إصدار شيك للمقترض أو في حسابه المفتوح لدى البنك، إن لم يكن لديه حساب فيتم انشاء حساب له في البنك، و يتم تحديد مواعيد الاستحقاق في جدول الاهتلاكات مع اصدار سلسلة من أوراق الدفع أو الكمبيالات الموافقة لهذه الآجال، مع العلم أنه تعطى للمقترض مدة يعفى فيها من الدفع تختلف حسب طبيعة القرض والشخص المقترض.



المطلب الرابع: دراسة حالة ملفات قروض عقارية وتطور منح القروض العقارية الإسلامية على

مستوى الوكالة 2021-2024

أولاً. عرض ملفات الزبائن لطلبات قروض عقارية مختلفة

من أجل أن نقوم بدراسة حالة تطبيقية سوف نقوم بمعالجة طلب قرض من طرف أحد زبائن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

**1. طلب القرض ودراسته:**

تقدم زبون للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- وكالة تيارت بطلب قرض ممتثل في قرض بناء سكن وكانت المعلومات التي قدمها الزبون ما يلي:

- الدخل الشهري الصافي 50.000.00 دج.

- العمر 25 سنة.

- المهنة: موظف.

- العنوان 10 س حي المنظر الجميل عمارة B.

- الحالة العائلية أعزب.

- علماً أن لهذا الزبون دفتر ادخار للسكن لدى الوكالة.

**2. معلومات عن طبيعة القرض المرغوب فيه:**

**القرض من البنك:** قرض لبناء سكن قيمته 4.000.000.00 دج حسب المعلومات السابقة يقوم

المكلف بالدراسة على مستوى مصلحة القرض، بإعداد تقرير أولي يسمح بتحديد قيمة القرض الممنوح،

الاقساط الشهرية المستحقة للتسديد؛ مدة القرض؛ وذلك لإعلام الزبون بها و حسب الحالة قيد الدراسة

كانت المعلومات المقدمة للزبون كما يلي:

- قيمة القرض الممنوح 90% من قيمة السكن 3.600.000.00 دج.

- مدة القرض: 40 سنة.

- القسط الشهري للتسديد: 20.000.00 دج.

- معدل الفائدة السنوي 06% .

يقوم الزبون باتخاذ قرار قبول او رفض هذه الشروط وفي حالتنا قبل الزبون بهذه الشروط، وعلى

هذا الأساس يقوم المكلف بالدراسة بإعلام الزبون بالملف المطلوب والشروط العامة لمنح القرض.

## الفصل الثاني: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (وكالة تيارت)

أ. **دراسة الملف:** في هذه المرحلة يقوم الزبون بتقديم الوثائق المطلوبة ليقوم بعد ذلك المكلف بالدراسات على مستوى مصلحة القرض بالتأكد من صحة الوثائق المقدمة، وفي حالة اعتبارها مقبولة يحول الملف إلى المكلف بالقروض من أجل القرار النهائي في منح القرض، وفي حالتنا تم قبول كل الملفات.

ب. **اتخاذ القرار النهائي:** تقوم اللجنة الموجودة على مستوى الوكالة باتخاذ قرار نهائي حول قبول أو رفض منح القرض بناء على المعلومات المقدمة من طرف المكلف بالقروض، وفي حالتنا هذه قررت لجنة القرض وهذا يفتح حساب مخصص بدفع الأقساط من دفع تكاليف دراسة الملف والمقدرة بـ 12.000.00 دج ثم تقوم الوكالة وباسم الموثق بتقديم قيمة القرض والمحددة سابقا، عن طريق شيك بنكي يقدم للزبون.

ت. **الضمانات:** بعد قبول البنك منح القرض للزبون، ولضمان تحصيل هذا القرض يطلب البنك من زبونه الضمانات التالية:

- عدم الرهن من المحافظة العقارية بتيارت.
- دفع مبلغ 10.800.00 دج سنويا خاص بالتأمين أو 900 دج شهريا حسب رغبة الزبون ففي حالة الوفاة تقوم شركة التأمين بتسديد الأقساط وإرجاع الملكية للورثة.
- تسديد قيمة القرض اختار الزبون تسديد مبلغ القرض ب دفعات ثابتة شهرية، قيمة كل دفعة 11226.01 دج وبمعدل فائدة ثابت يقدر ب 6% سنويا، لمدة 40 سنة (480 دفعة)، حيث تحتوي قيمة كل دفعة على القسط الشهري مضافا إليه الفوائد المحسوبة على الجزء من رأس المال المتبقي للتسديد.

**مثال 01:** عرض ملف لزبون قرض لبناء مسكن ريفي.

- الدخل الشهري 28.000.00 دج.
- السن: 42 سنة.
- التقييم الوصفي والكمي: 1.900.000.00 دج.
- قيمة العقار : 2.000.000 دج.
- القرض المطلوب 1.600.000.00 دج.

أ. حساب القدرة على التسديد:

القدرة على التسديد = الدخل الشهري x معامل القدرة على التسديد.

معامل القدرة على التسديد هو 30% .

فإن القدرة على التسديد =  $30\% \times 28.000.00$

القدرة على التسديد = 8.400.00 دج.

ب. حساب مبلغ القرض:

مبلغ القرض = القدرة على التسديد / القيمة الجدولية.

القيمة الجدولة = 0.003523092

مدة القرض: 30 سنة.

مهلة التسديد 36 شهرا.

مدة التسديد : 27 سنة.

مبلغ القرض =  $8400.00 \times 0.003523092$  = مبلغ القرض = 2384269.27.

إذن مبلغ القرض الممنوح: 1.600.000.00 دج.

ت. حساب القسط الشهري:

مبلغ القرض x القيمة الجدولية = 5636.94 + مبلغ التأمين الشهري.

حساب مبلغ التأمين = مبلغ القرض x نسبة القسط =  $1.600.000 \times 0.00052$  = 832 دج

القسط الشهري 5636.94 + 832.

القسط الشهري = 6468.94.

مثال 02: عرض ملف زبون لطلب قرض شراء مسكن لدى الخاص الدعم.

أ. المدين الأساسي: السن 42 سنة.

الدخل 42.000.00 دج

ب. المدين الثانوي: السن 28 سنة.

الدخل 42.000.00 دج

ت. قيمة العقار: 8.000.000.00 دج.

مبلغ العملية 7.800.000.00 د.ج.

**1. حساب القدرة على التسديد:**

$$52.000.00 \times 40\% = 20.800.00 \text{ د.ج.}$$

$$42.000.00 \times 30\% = 12.600 \text{ د.ج.}$$

$$52.000.00 \times 60\% = 31.200.00 \text{ د.ج.}$$

يشترط أن لا يتجاوز القسط الشهري 60% من دخل المقترض الأساسي.

**2. مبلغ القرض القدرة على التسديد / القيمة الجدولية.**

مدة التسديد: 30 سنة.

مهلة: التسديد 06 أشهر

نسبة الفائدة 6.5%.

$$\text{ومنه مبلغ القرض} = 31.200.00 / 0.006355624 .$$

$$\text{مبلغ القرض} = 4.909.038.04 .$$

**3. حساب القسط الشهري:**

$$= \text{مبلغ القرض} \times \text{القيمة الجدولية} = 31199.99 + \text{مبلغ التأمين.}$$

**ملاحظة:** تقوم بتخفيض مبلغ القرض حتى يتناسب مع القسط الشهري كي لا يتجاوز هذا الأخير

سقف المبلغ المحدد بـ 31200 د.ج.

**4. حساب مبلغ التأمين:**

$$\text{بالنسبة للمدين الأساسي: (الزوج)} = 4200000 \times 0.00052 = 2184.00 \text{ د.ج.}$$

$$\text{بالنسبة للمدين الثانوي (الزوجة)} = 4200000 \times 0.00029 = 1218.00 \text{ د.ج.}$$

$$\text{مبلغ التأمين} = 3402.00 \text{ د.ج.}$$

$$\text{القسط الشهري} = 30095.62 \text{ د.ج.}$$

**مثال 03: عرض ملف زبون لطلب قرض تهيئة سكن.**

الدخل 53000.00 د.ج.

السن 38 سنة.

التقييم الوضعي والكمي = 2.500.000.00 دج.

قيمة العقار 400.000.00 دج.

القرض المطلوب 2,200,000.00 دج.

**1. حساب القدرة على التسديد:**

معامل القدرة على التسديد 40%.

حساب القدرة على التسديد الدخل الشهري x معامل القدرة

$$0.4 \times 53000.00 =$$

$$= 21200.00 \text{ دج.}$$

مدة القرض 25 سنة.

نسبة الفائدة 6.5%.

$$2. \text{ حساب مبلغ القرض} = 0.006807359 / 21200.00 = 3114276.77 \text{ دج}$$

مبلغ القرض الممنوح = 2000000 دج

**القسط الشهري:**

$$0.068073590 \times 2000000 = 13614.71 \text{ دج.}$$

$$3. \text{ حساب مبلغ التأمين} = 0,00052 \times 200000 = 1040.00 \text{ دج}$$

$$4. \text{ القسط الشهري} = 1040.00 + 13614.71 = 14654.71 \text{ دج.}$$

**ثانياً. تطور حجم القروض العقارية الإسلامية على مستوى الوكالة 2021-2024**

**الجدول 2-12: يمثل احصائيات حسابات الصيرفة الإسلامية – وكالة تيارت**

السنوات	حساب الشيك	الحساب الجاري
2021-05-10 ◀ 2021-12-31	120	06
2022-01-01 ◀ 2022-12-31	240	13
2023-01-01 ◀ 2023-12-31	622	20
2024-01-01 ◀ 2024-05-08	800	07

**المصدر: من إعداد الطالبتين بالإعتماد على تقرير البنك**

في إطار دراستنا وبناء على معطيات الجدول يتبين لنا أن حساب الشيك بالصيرفة الإسلامية لوكالة تيارت للصيرفة الإسلامية ارتفع بشكل ملحوظ خلال السنوات الأخيرة، حيث ازداد من 120 حساب في عام 2021 إلى 800 حساب في عام 2024، يمكن أن يكون هذا الارتفاع ناتجا عن زيادة الطلب على

## الفصل الثاني: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (وكالة تيارت)

الخدمات المصرفية الإسلامية بسبب التوعية المتزايدة حول مبادئ الشريعة الإسلامية وقبولها، بالإضافة الى زيادة الثقة في هذا النوع من الحسابات.

أما بالنسبة لحسابات الجاري، فقد شهدت تقلبات خلال الفترة نفسها، حيث ازدادت الى 13 في عام 2022 ثم انخفضت الى 07 في عام 2024 بعد أن وصلت الى 20 في عام 2023، يمكن أن يكون الارتفاع في عام 2023 ناتجا عن عوامل متعددة مثل زيادة الإيداعات أو زيادة النشاط الاقتصادي، بينما يمكن أن يكون الانخفاض في السنوات الأخرى نتيجة لتقلبات في السوق أو تغييرات في سياسات البنك أو العوامل الاقتصادية الأخرى التي قد تؤثر على قرارات العملاء بشأن فتح حسابات جارية.

### الجدول 2-13: يمثل ملفات الإجارة التمليلية للتمويل الإسلامي

السنوات	الصيغة	عدد الملفات
2021	الإجارة المنتهية بالتمليك	01
2022	الإجارة المنتهية بالتمليك	03
2023	الإجارة المنتهية بالتمليك	06
2024	الإجارة المنتهية بالتمليك	05

المصدر: من إعداد الطالبتين بالإعتماد على تقرير البنك

من خلال الجدول أعلاه يظهر لنا عدد ملفات الإجارة المنتهية بالتمليك للتمويل الإسلامي في وكالة تيارت ازداد تدريجيا خلال الفترة من عام 2021 الى عام 2023، حيث بدأ بملف واحد في عام 2021 ثم ارتفع الى 03 ملفات في عام 2022، و ازداد الى 06 ملفات في عام 2023، مما يشير الى زيادة الطلب على هذه الخدمة، ومع ذلك في عام 2024 شهد العدد انخفاضا طفيفا الى 05 ملفات.

قد تكون الزيادة في عدد الملفات خلال السنوات الأولى ناتجة عن توسع المعرفة والوعي بالخدمات المالية الإسلامية، بالإضافة الى الحاجة المتزايدة لهذه الصيغة من التمويل، ومن الممكن أن تكون التقلبات في الأعوام اللاحقة ناتجة عن تغييرات في السوق المالي أو الظروف الاقتصادية المحلية، مما قد يؤثر على استجابة العملاء وقراراتهم بشأن استثمار والتمويل.

## خلاصة الفصل:

بالطبع يعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في وكالة تيارت مؤسسة مالية تهدف إلى تشجيع الادخار وادارة الاحتياطات المالية للفرد وللمجتمع، حيث يقوم هذا البنك بتوفير خدمات التمويل العقاري متنوعة للعملاء، مما يتيح لهم الفرصة في امتلاك المنازل والعقارات بطرق متوافقة مع الشريعة الإسلامية، تشمل هذه الخدمات صيغ التمويل الإسلامي مثل الإجارة التملكية والمرابحة، التي تتيح للعملاء الحصول على التمويل اللازم لشراء المنازل والعقارات بطريقة شرعية ومبتغ في نفس الوقت الربح والفائدة العقارية بطريقة متوافقة مع مبادئ الإسلام

هذه الخدمات تعتبر مهمة للعملاء الذين يبحثون عن حلول تمويلية ذات قيمة مضافة وتوافق مع قيمه الدينية، يعتبر بنك cnep وكالة تيارت وجهة موثوقة للحصول على الخدمات المصرفية والتمويلية، حيث يسعى البنك جاهدا بتقديم خدمات مالية عالية الجودة وموثوقة تلبي احتياجات العملاء في مجال التمويل العقاري بطرق دقيقة وشفافة.

خاتمة عامة



## خاتمة عامة

من خلال ما تم عرضه في هذه الدراسة تبين أن التمويل العقاري بإختصار هو قرض طويل المدى، موجب لتمويل شراء وبناء سكن أو تمويل أعمال التهيئة الكبرى، أو توسيع السكن، كما اتضح أن التمويل العقاري يعتبر من أهم وسائل التنمية الاقتصادية والاجتماعية في البلد.

كما تناولنا في هذه الدراسة التمويل العقاري وصيغته وفق المنظور الإسلامي، وتبين أن التمويل العقاري على العموم هو اتفاق بين طالب التمويل والممول في أجل شراء أو بناء أو ترميم المنشأة الخاصة، كما تبين أنه يوجد مجموعة من البنوك التي تتعامل بالصيغ الإسلامية والتي يتبعها التمويل العقاري في عملية التمويل مما يجعل هاته الصيغ صالحة في كل مكان وزمان.

### اختبار صحة الفرضيات:

من خلال هذه الدراسة تم التوصل الى:

التشريعات الجزائرية الأخيرة ، وتقارير بنك الجزائر ، وتبني البنوك المحلية بشكل متزايد للمرابحة، والاجار، والمشاركة المتناقصة، والاجارة المنتهية بالتمليك تؤكد أن هذه الصيغ هي الأهم في مجال التمويل المستحدث بالجزائر، حيث تلبي هذه الصيغ احتياجات متنوعة وتتماشى مع الشريعة الإسلامية. ومنه الفرضية الأولى: "أهم صيغ التمويل العقاري المستحدث في الجزائر هي المرابحة، الإجارة، المشاركة المتناقصة، والإجارة المنتهية بالتمليك." محققة.

التمويل العقاري الإسلامي يستند الى مجموعة من المبادئ الشرعية التي تمنع الربا وتشجع على المشاركة في المخاطر وتحقيق المنفعة المتبادلة. يتم ذلك من خلال استخدام عقود شرعية مثل المرابحة والاجارة والمشاركة المتناقصة، التي تضمن الملكية الحقيقية للأصول وتجنب الغرر في الصفقات المالية. وبفضل الإطار القانوني والمالي الذي يدعم هذه العمليات، يتم تحقيق التمويل العقاري بطريقة شرعية وواضحة للجميع. وهذا ما يثبت صحة الفرضية الثانية التي تقول: "التمويل العقاري الإسلامي يقوم على مبادئ منع الربا، المشاركة في المخاطر، الملكية الحقيقية للأصول، استخدام العقود الشرعية مثل مرابحة والإجارة والمشاركة المتناقصة، تجنب الغرر، التعامل العادي وتحقيق المنفعة المتبادلة."

تمويل صندوق CNEP وكالة تيارت لشراء المنازل عبر صيغ الإسكان الإسلامية يتيح فرصة للمواطنين لامتلاك بطريقة متوافقة مع الشريعة، مستندا الى التوجه الشرعي وتوفير الخدمات المالية التي تتبنى المبادئ الإسلامية، مما يعزز دورها الاجتماعي لتوفير السكن بشكل عادل ومتوافق مع الشريعة الإسلامية. وهذا ما يثبت صدق الفرضية الثالثة: "صندوق CNEP وكالة تيارت يمول السكن عبر الصيغ الإسلامية مثل المرابحة والإجارة، مما يساعد المواطنين على امتلاك المنازل بطريقة متوافقة مع الشريعة الإسلامية."

### النتائج:

- التمويل العقاري يكون من خلال التمويل لشراء عقار أو بناء أو ترميم أو كسب العقار.
- يتم التمويل العقاري بعدة مزايا تميزه عن باقي العقود الأخرى.
- صيغ التمويل العقاري متنوعة ومتعددة.
- تلبي مختلف الرغبات التحويلية.
- نجاح البنوك مرتبط باستخدام الصيغ التويلية التي تميز بالوضوح في التعامل من خلال الدراسة التطبيقية التي قمنا بها على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تيارت، وأوضعت الدراسة حجم التمويل العقاري الاسلامي الذي يقدمونه حيث أن القروض الممنوحة كان له تطور كبير في السنوات الأخيرة.
- تعرفنا كذلك على كيفية دراسة حالة الزبائن ومختلف المراحل التي يمر بها طلب تمويل عقاري وعلى هذا توصلنا إلى مجموعة من النتائج منها:
- يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط واحد من أكبر البنوك في الجزائر من حيث جمع المدخرات وتقديم القروض خاصة قروض السكن وقروض الإستهلاك.
- يعتبر نقطة إنطلاق نحو سوق أكثر تنظيماً، مع تشجيع الاستثمار في مجال الإيدار والسكن.
- تنظيم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وفق هيكل واضحة.
- يعتبر من أهم البنوك ذات مخططات إجتماعية والتي تتلائم مع طبيعة متوسط دخل المواطن الجزائري.

### أفاق الدراسة:

بعد دراستنا للموضوع: آليات التمويل العقاري بالصيغ الإسلامية التي لا تعد إلا محاولة متواضعة، وبالرغم من أهمية الموضوع واتساعه إلا أنه يبقى محل نقاش في جوانب أخرى بالإضافة الى ذلك هناك العديد من الأسئلة التي لا تزال عالقة، ولهذا يمكن اقتراح بعض المواضيع التي يمكن أن تكون مشاريع للبحوث المستقبلية كالتالي:

- التمويل العقاري الإسلامي للمستثمرين غير المقيمين.
- دور وكالة cnep في علاج أزمة السكن.
- تمويل القطاع العقاري من خلال الصكوك الإسلامية.

قائمة المصادر والمراجع:

المصادر

القران الكريم

المراجع

القوانين والمراسيم التنظيمية

1. الامر 366/66، المؤرخ في 29-12-1966، متضمن أحداث البنك الشعبي الجزائري على أنه شركة وطنية مصرفية، ج-ر، العدد 110 المؤرخ في 30-12-1966.
2. القانون رقم 02-97 المؤرخ في:ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية سنة 1998، ج-ر، العدد 33 المؤرخ في 31-12-1997.
3. المرسوم التنفيذي رقم 203.14 المؤرخ في 15 يوليو 2014 يحدد شروط وكيفيات شراء سكن الترقوي العمومي
4. المرسوم التنفيذي رقم 235.10 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 يحدد مستويات الاعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة.
5. المرسوم الرئاسي رقم 85-85 المؤرخ في 30 افريل 1985 المتضمن إنشاء بنك للتنمية المحلية وتحديد قانون أساسي، ج ر العدد 19 المؤرخة في 01 ماي 1985
6. المرسوم رقم 105.01 المؤرخ في 23 افريل 2001 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك
7. مرسوم وزاري 13 سبتمبر 2008 المحدد لكيفية تطبيق المرسوم التنفيذي 308.94 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994

الكتب العلمية:

1. حمد محمود العجلوني، البنوك الاسلامية، الطبع الثانية، دار الميسرة، عمان، الأردن، 2010.
2. زيد بن محمد الرماني، عقد المضاربة في الفقه الإسلامي وأثره على المصارف وبيوت التمويل الاسلامية، الطبعة الأولى، دار السميعي للنشر والتوزيع، الرياض، السعودية، 2000.
3. طاهر لطرش، تقنيات بنكية، الطبعة السابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2010.

4. عائشة الشرقاوي، البنوك الإسلامية التجربة بين الفقه والقانون والتطبيق، المركز الثقافي العربي، الدار البيضاء، 2000.
5. عنان محمود ابراهيم، منذر قحف، الاقتصاد الاسلامي، الطبعة الاولى، دار الفكر، دمشق، لبنان، 2002.
6. فيصل بن ظهير مغل، المسائل المستجدة في التمويل العقاري، دار سليمان الميمان، الطبعة الأولى، 2021.
7. فيصل بن ظهير، المسائل المستجدة في التمويل العقاري، دار سليمان الميمان، الطبعة 1، 2021.
8. قدري عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، 2005.
9. محمد الفاتح محمود بشير المغربي، صيغة عقد السلم الموازي وتطبيقاتها في المصارف الإسلامية، الشؤون الإسلامية والعمل الخيري، دبي، الإمارات العربية المتحدة، 2015،
10. محمود حسين الوادي، محمد سمحان، المصارف الإسلامية الأسس النظرية والتطبيقات العلمية، دار الميسر للنشر، الطبعة الاولى، الاردن، 2009.
11. نعيم نمر داوود، البنوك الإسلامية نحو الاقتصاد الاسلامي، الطبعة الأولى، دار البداية ناشرون وموزعون، 2012.
12. هشام محمد القاضي، التمويل العقاري، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2011.

#### الرسائل العلمية:

1. أحمد بلخير، عقد الاستصناع وتطبيقاته المعاصرة، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2007-2008.
2. احمد بلخير، عقد الاستصناع وتطبيقاته المعاصرة، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية والإسلامية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2007/2008.
3. عبلة لمسلف، سحنون محمد، الدور الاقتصادي للمشاركة المصرفية-دراسة مقارنة- مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منثوري، قسنطينة، الجزائر، 2005-2006.
4. بوقفة أسامة، التمويل العقاري في البنوك التقليدية والإسلامية، رسالة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2022.
5. جوهري الميلود، دور البنوك الإسلامية في تنمية القطاع العقاري، مذكرة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2017/2018.

6. جوهري ميلود، دور البنوك الإسلامية في تنمية القطاع العقاري، رسالة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2018.
7. خالدى فائزة، هيبية ليلى، عقود الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة غرداية، 2021/2020.
8. ركيبي كريمة، خماري حفيظة، صيغ التمويل في البنوك الإسلامية، مذكرة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، جامعة إكليلي محند أو الحاج، البويرة، 2015،
9. رياض الدين بالعيد، شوية كنزه، غربي ابراهيم، صيغ التمويل العقاري ودورها في التقليل من أزمة السكن في الجزائر، رسالة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، 2019.
10. عزيزي رقية، التمويل العقاري وعلاقته بقطاع السكن، مذكرة الماستر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية علوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح وقله، 2015/2014.
11. لعوفي فريال، دور القرض العقاري في تفعيل نشاط الترقية العقارية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمور، تيزي وزو، 2021.

#### المجلات العلمية:

1. أسماء تقي عبد السلام، السلم في المصارف الإسلامية، دوره في تعزيز التمويل على وفق الاشرعية الإسلامية -دراسة فقهية مقارنة-، مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية الجامعة، العدد الثامن والستين، 2022.
2. خنوس عديلة، دور عقد الاستصناع في تمويل البنى التحتية -عرض تجارب دولية-، جامعة شلف، الجزائر، 2018.
3. سبع فاطمة الزهراء، قويدري محمد، أساسيات صيغ التمويل الإسلامي المطبقة في الاقتصاد الإسلامي، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 32.
4. سلام أبو الزهرة الفضلاوي، أوسام شهاب حمد الجفري، مجلة المحقق المحلي للعلوم القانونية والسياسية، العدد الثالث، السنة السابعة، 2015
5. شوقي بورقيبة، صيغ التمويل الإسلامية، مطبوعة مقدمة لطلبة ماستر 1، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2022.
6. عليش فاطمة، عروس أمينة، فرقاني سمية، تمويل القرض العقاري في البنوك الإسلامية، دراسة حالة - إجارة منتهية بالتملك -، مجلة الإقتصاد الدولي والعولمة، البليدة، العدد 02، 2020.

7. مناع ابتسام، نظام القروض العقارية في التشريع الجزائري، مجلة الشريعة والاقتصاد ، المجلد السابع، العدد 13، جامعة الامير عبد القادر، قسنطينة، 2018.
8. منى لطفي بيطار، خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 25، العدد الثاني، دمشق، سوريا، 2009 .

**الملتقيات:**

1. خبايا عبد الله، توفيق غفصي، ملتقى دولي حول مقومات تحقيق التنمية المستدامة في الاقتصاد الاسلامي، جامعة قالمة ، 2012.



الملحق (02): استمارة طلب التمويل


**الصيرفة  
الإسلامية**

**طلب التمويل**

معلومات خاصة بالشريك في الدين / الشريك في الإجارة

<input type="radio"/> ذ	<input type="radio"/> أنثى	الجنس	الاسم	في	نعم <input type="radio"/>	لا <input type="radio"/>
مفترض في <input type="radio"/> مولود (ة) في <input type="radio"/> ولدية <input type="radio"/>						
أين/أهنا <input type="radio"/> أم/أمهات <input type="radio"/> أم/أمهات <input type="radio"/>						
الحالة العائلية: أعزب (عزباء) <input type="radio"/> متزوج (ة) <input type="radio"/> أرمل (ة) <input type="radio"/>						
الجنسية						
العنوان						
رقم الهاتف						
بطاقة التعريف رقم						
رقم التعريف الوطني						

**الصفة المهنية**

<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	أجير / متقاعد	غير أجير <input type="radio"/>
الصفة المهنية:			
بالنسبة للأجراء:			
المهنة:			
صاحب العمل:			
رقم الضمان الاجتماعي:			
عنوان صاحب العمل:			
2-بالنسبة لغير الأجراء:			
اسم المؤسسة:			
العنوان:			
مستندات أخرى:			
<input type="radio"/> رقم السجل التجاري			
<input type="radio"/> صادر في / /			
<input type="radio"/> اعتماد رقم			
<input type="radio"/> صادر في / /			
<input type="radio"/> رقم التعريف الجبائي			
<input type="radio"/> رقم التعريف الاحصائي			

**المحكّل**

دخّل الشريك	دخ ، دخل الزوج (ة)	دخ
محكّل آخرى (يرجى التوضيح)	عدد الأطفال المتكفل بهم	دخ

**التمويل المطلوب**

<p><b>تمويلات عقارية:</b></p> <p>طبيعة التمويل المطلوب: <input type="radio"/> مع مهنة التسديد <input type="radio"/> دون مهنة التسديد</p> <p>وصف العقار: نوع العقار: المساحة:</p> <p>عنوان العقار موضوع التمويل:</p> <p>ثمن العقار / كلفة الإنجاز: دخ</p> <p>مبلغ التمويل المطلوب: دخ</p> <p>مدة التمويل المطلوبة: سنة، بالأشهر: شهرًا</p> <p>اسم الوكيل/البائع:</p>	<p><b>تمويلات استهلاكية:</b></p> <p>طبيعة التمويل المطلوب: الصنف:</p> <p>ثمن المنتج: دخ</p> <p>مبلغ التمويل المطلوب: دخ</p> <p>مدة التمويل المطلوبة: سنة، بالأشهر: شهرًا</p> <p>اسم الوكيل/البائع:</p>
---	--

**التمويلات الجارية**

التمويل 1	التمويل 2	بنك	طبيعة التمويل	وثيقة التوظيف	مبلغ القسط / أشهر	وضعية لحصول القسط
التمويل 1	التمويل 2	بنك	طبيعة التمويل	وثيقة التوظيف	مبلغ القسط / أشهر	وضعية لحصول القسط

أشهد بصحة المعلومات المدونة أعلاه وأرخص للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك، باستشارة مركزية مخاطر المؤسسات والعائلات لبنك الجزائر ورخص لهذه الأخيرة اطلاعها على المعلومات المسجلة باسمنا.

التوقيع

حرر بـ \_\_\_\_\_ في \_\_\_\_\_



الملحق (03): استمارة طلب التمويل (طالب التمويل)



**البنك الإسلامي**

**طلب التمويل "إجارة تمليلية" (طالب التمويل)**

**تعريف طالب التمويل**

الاسم : ..... الجنس : <input type="checkbox"/> ذ <input type="checkbox"/> أ مهنة : ..... رقم الهاتف : ..... رقم الضمان الاجتماعي : ..... صاندر في : ..... صاندر في : ..... صاندر في : .....	لقب : ..... مفترض : <input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا مولود (ة) في : ..... الحالة العائلية : <input type="checkbox"/> أعزب (عزباء) <input type="checkbox"/> متزوج (ة) <input type="checkbox"/> أرمل (ة) الجنسية : ..... العنوان : ..... رقم شهادة الميلاد : ..... المهنة : ..... عنوان صاحب العمل : ..... بطاقة التعريف : ..... وثائق أخرى ( إذا كانت الصفة المهنية عدا الأجير ) : ..... اعتماد رقم : ..... رقم التعريف الجبائي : ..... سجل تجاري رقم : .....
--	---

**المدخلات**

دخل طالب التمويل : ..... مدخلات أخرى ( ينبغي التوضيح ) : .....	دج - دخل الزوج : ..... عدد أطفال المتكفل بهم : .....
---	---

**التمويلات الجارية**

ص.و.ت - بنك	طبيعة التمويل	وكالة التوظيف	مبلغ القسط / الشهر	الحالة
التمويل 1				
التمويل 2				

ص.و.ت - بنك	طبيعة التمويل	وكالة التوظيف	مبلغ القسط / الشهر	الحالة
التمويل 1				
التمويل 2				

**تعريف العين موضوع التمويل**

عنوان العين موضوع التمويل : ..... قيمة العين ( الثمن ) : ..... مبلغ التمويل المطلوب : ..... مدة التمويل المطلوبة : .....	دج : ..... سنة : .....
---	---------------------------

**الاستعانة بشريك في الإجارة**

نعم <input type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/>	لقب و اسم الشريك : .....
--	--------------------------

**ملكية العين ( حالة وجود شريك في الإجارة )**

عند انقضاء مدة العقد، يصبح المسكن موضوع التمويل ملكية شائعة للمستأجرين (50% بحصص متساوية).	أناشيد بصحة المعلومات المدونة أعلاه وأقرخص لـ ص.و.ت - بنك باستشارة مركزية مخاطر المؤسسات والبنوك الجزائر وأقرخص لهذه الأخيرة إطلاعها على المعلومات المسجلة باسمنا
--	---

التوقيع : .....  
 حرر بـ : .....  
 في : .....

الملحق (04): بطاقة زيارة





**Qu'est-ce qu'un compte chèque relevant de la finance islamique ?**  
C'est un compte de débit à vue conforme aux préceptes de la charia qui permet à son titulaire de disposer de différents moyens de paiement (cartes interbancaires, chèques) et d'effectuer des opérations bancaires courantes (versements, retrait, virement, et encadrement de chèques).

**Caractéristiques :**

- il s'agit d'un compte de débit à vue
- il est non rémunéré
- Il permet à son titulaire de domicilier ses revenus ou sa retraite
- Les fonds logés dans le compte sont employés dans des projets conformes à la Charia Islamique

**Qui peut en bénéficier ?**  
Toute personne physique remplissant les conditions suivantes :

- Les particuliers, actifs salariés, commerçants, retraités ou même sans profession, de nationalité algérienne, résidents ou non, résidents possédant de la capacité juridique ainsi que les étrangers résidant en Algérie.
- Les personnes exerçant une profession libérale
- Les associations et les coopératives à but non lucratif
- Les artisans et les coopératives artisanales

**Quels sont ses avantages ?**

- Disponibilité et sécurité des fonds
- Disposer des moyens de paiement gratuitement
- Faire régulariser des mouvements de votre compte via
- Un extrait de compte et/ou une consultation délivrée à la demande
- Nos services de banque à distance (E-Banking)
- Retrait et versement rapides de votre réseau étendu sur tout le territoire national
- Possibilité de retrait avec le chèque ou revenu de financer, et avec la carte interbancaire ou revenu des distributeurs automatiques des billets ou paiements
- Possibilité de paiement de vos achats avec la carte interbancaire ou revenu des terminaux de paiement électronique TPE et possibilité de paiement par internet



**حساب شيك الصيرفة الإسلامية**  
هو حساب إيداع تحت التغطية مقابل التزام الشريعة الإسلامية يسمح لمالكه بالتحويل على وسائل دفع مختلفة (حفظة ما بين البنوك الأخرى، كما يسمح له بجزء التحويلات المصرفية اليومية (المدفوع بالتحويل، التحول الفوري).

**مميزات حساب شيك الصيرفة الإسلامية:**

- أنه حساب إيداع تحت التغطية
- يسمح له بالقيام بالتحويلات على أي أمان
- التحول الفوري في حساب توظيف في مشاريع مختلفة الشريعة الإسلامية

**من يمكنه الاستفادة منها:**

- أي شخص طبيعي، تاجر أو غير تاجر، في حال كان هناك من خلاله جزئية
- أفراد بدون بطاقة مؤهلين أو غير مؤهلين، يتصور إمكانية التغطية وبأحد الجانب المتكفلين في الجزائر
- الأشخاص الذين يمارسون مهنة حرّة
- الجمعيات و التعاونيات الغير هادفة للربح
- الحرفيين والمهنون الحرة

**ما هي ميزاتها:**

- تأمين أموالكم و دفعها لحث لخدمكم في أي وقت
- توفر على وسائل الدفع المختلفة
- إمكانية الاستفادة من خدمات الحساب على حساب غير
- التحول على كافة الحساب / الإيداع على الفور عند الحاجة
- إمكانية سحب على وجه
- خدمات سحب الدفع على مستوى شبكة المتواجدة في كل أقاليم أقاليم
- إمكانية الدفع بواسطة أرقام على مستوى الشبكة ما بين البنوك على مستوى نظام الدفع الإلكتروني "TPE"
- إمكانية الدفع بواسطة بطاقة ما بين البنوك على مستوى نظام الدفع الإلكتروني "TPE"
- إمكانية الدفع عبر الإنترنت

D. R.C CHLEF  
Structure : 504 Tiaret

Date d'effet : 26/04/2023

**Fiche technique " Finance Islamique"**

v 2.0

Date de dépôt du dossier :

**Bien immobilier**

Catégorie	: Financement "Ijara Tamlikia"		
Type de logement	: Particulier		
Prix d'achat	: 4 000 000,00 DA	Frais d'enregistrement	: 0,00 DA
Valeur expertisée du bien	: 7 691 040,00 DA	Frais de publication	: 0,00 DA
		Honoraires du notaire	: 55 100,00 DA
		Coût d'acquisition	: 4 055 100,00 DA

**Locataire**

Nom et prénoms	:	Lieu de résidence	:
Date de naissance	: 17/11/1971 (51 Ans)	Monnaie	:
Lieu de naissance	:	Revenu mensuel	: 86 151,08 DA
Qualité professionnelle	: Salarié du secteur public, retraité	S.M.I.G	:
Profession	:	Cotation du jour	:
Employeur	:		

Capacité de paiement des loyers : 38 767,99 DA

**Associé dans la location**

Lien de parenté	:	Lieu de résidence	:
Nom et prénoms	:	Monnaie	:
Date de naissance	: 13/02/1990 (33 Ans)	Revenu mensuel	: 52 000,00 DA
Lieu de naissance	:	S.M.I.G	:
Qualité professionnelle	: Salarié du secteur public, retraité	Cotation du jour	:
Profession	:		
Employeur	:		

Capacité de paiement des loyers : 20 800,00 DA

**Total Capacités**

Capacité (locataire+associé) : 59 567,99 DA

**Mandataire**

Nom et prénoms :  
Date de naissance :  
Lieu de naissance :

Caractéristiques du bien									
Description :									
Localisation :									
Surface :	m <sup>2</sup>								
Intervenants									
Vendeur :									
Notaire :									
Expert évaluateur :									
Assureur :									
Conservation foncière :									
Résultat des consultations									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Centrale</th> <th>Répertorié / Non répertorié</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C.R.E.M</td> <td>Non</td> </tr> <tr> <td>Centrale des impayés</td> <td>Non</td> </tr> <tr> <td>Fichier national</td> <td>Non</td> </tr> </tbody> </table>	Centrale	Répertorié / Non répertorié	C.R.E.M	Non	Centrale des impayés	Non	Fichier national	Non
Centrale	Répertorié / Non répertorié								
C.R.E.M	Non								
Centrale des impayés	Non								
Fichier national	Non								
Observations									
Financement à accorder									
Montant du financement :	<b>3 649 000,00 DA</b> sur <b>24</b> ans à <b>6</b> % soit 89,99% du coût d'acquisition.								
Loyer :	23 936,65 DA								
Assurance (Cardif) :	2 189,40 DA								
Echéance mensuelle :	<b>26 126,05 DA</b>								
Frais et commissions									
Frais de dossier (HT) :	10 000,00 DA								
Commission de gestion :	0,00 DA								
Dépôt sur opération Idjara									
Hamich Al Jiddiya :	406 100,00 DA								
<b>Signature du chargé du crédit</b>	<b>Signature et avis du responsable du service</b>								
<div style="border: 1px solid black; height: 60px;"></div>	<div style="border: 1px solid black; height: 60px;"></div>								

**Comités de financement**

Réseau : D. R.C CHLEF

Agence : 504 TIARET

Nom et prénoms :

Né(e) le : 17/11/1971 (51Ans)

Montant du prêt à accorder : 3 649 000,00 DA sur 24 ans à 6 %.

Comité(s)	Avis et Décisions

## الملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى إلقاء الضوء على الدور التمويلي للبنوك في مجال العقار بالصيغ الإسلامية، باعتبار هذا المجال يمتلك حدين اقتصادي واجتماعي، وقد تم عرض مختلف صيغ التمويل العقاري في الجزائر مع التركيز على الصيغ الإسلامية المطروحة أمام البنوك لتمويل العقار ، ولدعم الدراسة تمت الدراسة التطبيقية على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تيارت لمعرفة واقع اقبال الزبائن على هذا النوع من القروض لحل مشكل السكن، و من أهم النتائج التي توصلت إليها هذه الدراسة هو أن هناك طلبا متزايدا على الصيغ الإسلامية لتمويل العقار في الجزائر، وهذا يعكس الاهتمام المتزايد بالمبادئ الشرعية في القطاع المالي، كما أظهرت الدراسة أن الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط وكالة تيارت يلعب دورا هاما في تلبية احتياجات السكن للمواطنين من خلال تقديم القروض الإسلامية، مما يعزز الدور التمويلي للبنوك في مجال العقار بما يتماشى مع القيم الإسلامية ويحقق التوازن بين الجوانب الاقتصادية والاجتماعية في المجتمع.

**الكلمات المفتاحية:** التمويل، البنوك، العقار، الصيغ الإسلامية، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

## Abstract:

His study aims to shed light on the financing role of banks in the field of real estate in Islamic formulas, considering that this field has two economic and social limits. Various real estate financing formulas in Algeria have been presented, focusing on the Islamic formulas offered to banks to finance real estate. To support the study, an applied study was conducted at the level of the National Savings and Reserve Fund, Tiaret Agency, to determine the reality of customers' demand for this type of loan to solve the housing problem. One of the most important results reached by this study is that there is an increasing demand for Islamic formulas for financing real estate in Algeria, which reflects the growing interest in Sharia principles in the financial sector. The study also showed that the National Savings and Reserve Fund, Tiaret Agency, plays an important role in meeting the housing needs of citizens by providing Islamic loans, which enhances the financing role of banks in the field of real estate in line with Islamic values and achieves a balance between the economic and social aspects of society.

**Keywords:** Financing, banks, real estate, Islamic formulas, National Savings and Reserve Fund.