

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة ابن خلدون - تيارت-

ميدان: علوم اقتصادية، تجارية وعلوم التسيير
شعبة: اقتصاد و تنمية
تخصص: اقتصاد نقدي وبنكي



كلية: العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير
قسم: العلوم الاقتصادية

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر

من إعداد الطلبة:

عيبوط مرسللي
عبدوس العيد

تحت عنوان:

دور البنوك الإسلامية في التمويل العقاري
دراسة حالة بنك البركة - وكالة مستغانم-

نوقشت علنا أمام اللجنة المكونة من:

د. مروان عبد القادر	(أستاذ محاضر ب-جامعة ابن خلدون تيارت)	رئيسا
د. معسكري سمرة	(أستاذ محاضراً -جامعة ابن خلدون تيارت)	مشرفا ومقررا
د. لعريفي عودة	(أستاذ محاضر ب-جامعة ابن خلدون تيارت)	مناقشا

السنة الجامعية : 2024/2023

الإهداء

الحمد لله وكفى والصلاة والسلام على الحبيب المصطفى وأهله ومن وفى أما بعد:

الحمد لله الذي وفقنا لثمين هذه الخطوة في مسيرتنا الدراسية لمذكرتنا هذه

ثمرة الجهد والنجاح بفضلته تعالى

مهداة إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله وادامهما نورا لدرينا ولكل العائلة الكريمة التي ساندتنا ولا

تزال من إخوة وأخوات.

التشكرات

بسم الله الرحمن الرحيم

سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا إِنَّكَ أَنْتَ الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ" صدق الله العظيم سورة البقرة الآية 32

نشكر الله عز وجل على منه وكرمه، إذ وفقنا في مسيرة البحث لإتمام هذه المذكرة

التي نرجو أن تكون عوناً ومرجعاً يعتمد عليه من يأتي بعدنا

ونتقدم بالتشكرات الخالصة إلى كل من ساهم في انجاز هذا العمل ونخص بالذكر كل من

الدكتورة «معسكري سمرة» التي أشرفت على مذكرتنا وما قدمته لنا من نصائح

كما أتوجه بالشكر الموصول إلى أساتذتي أعضاء لجنة المناقشة الموقرة الدكتور مروان عبد القادر

على توجيهاته القيمة ومعاملته الطيبة و دكتورة لعريفي عودة على قبولهم قراءة هذا العمل

المتواضع ومناقشتهم وإبدائهم ملاحظاتهم القيمة وتوجيهاتهم الطيبة وإرشادات

كما لا ننسى أن نتقدم شكر خاص إلى كل أساتذة وعمال

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير - تيارت-

و إلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد وأتاح لنا الجو المناسب

ولو بكلمة تشجيع لانجاز هذه المذكرة.

ونسأل الله ان نكون قد وفقنا في انجاز هذا العمل المتواضع .

أ- عيبوط مرسلي

ب- عبدوس العيد

فهرس المحتويات

كلمة شكر

الإهداء

قائمة الجداول والأشكال

مقدمة

أ-هـ

الفصل الأول: الإطار النظري للبنوك الإسلامية والتمويل العقاري

تمهيد

2

المبحث الأول: ماهية البنوك الإسلامية

3

المطلب الأول: نشأة وتعريف البنوك الإسلامية

3

أولا: نشأة البنوك الإسلامية

3

ثانيا: تعريف البنوك الإسلامية

4

المطلب الثاني: خصائص وأهداف البنوك الإسلامية

5

أولا: خصائص البنوك الإسلامية

5

ثانيا: أهداف البنوك الإسلامية

6

المطلب الثالث: أنواع البنوك الإسلامية

7

المبحث الثاني: آليات التمويل في البنوك الإسلامية

11

المطلب الأول: مصادر ووظائف الأموال في البنوك الإسلامية

11

أولا: مصادر الأموال في البنوك الإسلامية

11

ثانيا: وظائف الأموال في البنوك الإسلامية

14

المطلب الثاني: مفهوم التمويل الإسلامي وأنواعه

16

أولا: مفهوم التمويل الإسلامي

16

ثانيا: أنواع التمويل الإسلامي

17

المطلب الثالث: صيغ التمويل الإسلامي

18

المبحث الثالث: ماهية التمويل العقاري

25

المطلب الأول: مفهوم التمويل العقاري

25

27	المطلب الثاني: أطراف وأنواع التمويل العقاري
27	أولا: أطراف التمويل العقاري
28	ثانيا: أنواع التمويل العقاري
31	المطلب الثالث: خصائص وأهمية التمويل العقاري
31	أولا: خصائص التمويل العقاري
31	ثانيا: أهمية التمويل العقاري
34	خلاصة الفصل
	الفصل الثاني: الإطار النظري والتطبيقي بنك البركة الجزائري وكالة - مستغانم -
	تمهيد
36	
37	المبحث الأول: نظرة عامة حول بنك البركة الجزائري
37	المطلب الأول : بطاقة التعريفية لبنك البركة الجزائري
37	أولا: نشأة بنك البركة الجزائري
37	ثانيا: تعريف بنك البركة الجزائري
38	المطلب الثاني : أهداف وخصائص بنك البركة الجزائري
38	أولا أهداف بنك البرك الجزائري
39	ثانيا: خصائص بنك البركة الجزائري
40	المطلب الثالث: هيكل التنظيمي لبنك البركة الجزائري وفروعه عبر الوطن
40	أولا: هيكل التنظيمي
42	ثانيا: آليات التمويل في بنك البركة الجزائري
44	المبحث الثاني: تقديم بنك البركة -مستغانم-
44	المطلب الأول : نشأة وفرع بنك البركة و هيكل التنظيمي
44	أولا: تعريف وكالة بنك البركة - مستغانم -
44	ثانيا: هيكل التنظيمي لوكالة بنك البركة - مستغانم -

45	المطلب الثاني : شروط و المراحل العامة في عمليات التمويل في فرع بنك البركة
47	المطلب الثالث :أهداف ووظائف فرع بنك البركة - مستغانم -
47	أولا :أهداف فرع بنك البركة - مستغانم -
47	ثانيا :وظائف فرع بنك البركة -مستغانم -
49	المبحث الثالث:دراسة تطبيقية لبنك البركة وكالة - مستغانم -
49	المطلب الأول :دور بنك البركة في التمويل العقاري
54	المطلب الثاني: دراسة حالة تطبيقية لتمويل طويل الأجل (صيغة التمويل بالإيجار)
59	المطلب الثالث : دراسة حالة تطبيقية لتمويل متوسط الأجل (صيغة التمويل بالمرابحة)
63	خلاصة الفصل
64	خاتمة
70-73	قائمة المراجع
75-87	الملاحق

قائمة الجداول والأشكال

أولاً: الجداول

الصفحة	رقم الجدول	الجدول
41	(1- 2)	يوضح توزيع فروع بنك البركة عبر التراب الوطني
48	(2- 2)	يمثل نسبة التمويلات المتاحة المداخل في فرع بنك البركة
49	(3- 2)	تطور صيغ التمويل في فرع بنك البركة -مستغانم- (2019-2023)
50	(4- 2)	تطور حجم التمويل العقاري في بنك البركة في فترة (2019-2023)
52	(5- 2)	مدى مساهمة صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في التمويل العقاري المعمول به في بنك البركة (2019-2023)
53	(6- 2)	مدى مساهمة صيغة المرابحة في التمويل العقاري بنك البركة (2019-2023)
57	(7- 2)	بيانات إحصائية تتعلق بحالة التمويل تأجيري منتهي بالتمليك لعقار ثابت في فرع بنك البركة
60	(8- 2)	بيانات إحصائية تتعلق بحالة التمويل بالمرابحة لعقار منقول (مركبة) في فرع بنك البركة

ثانيا: الأشكال

صفحة	رقم الشكل	عنوان الشكل
10	(1-1)	أنواع البنوك الإسلامية
14	(2-1)	مصادر الأموال في البنوك الإسلامية
40	(1- 2)	يوضح الهيكل التنظيمي لبنك البركة الجزائري
44	(2- 2)	الهيكل التنظيمي لووكالة بنك البركة مستغانم
49	(3- 2)	رسم تخطيطي تطور صيغ التمويل في بنك البركة الجزائري (2019-2023)
51	(4- 2)	أعمدة بيانية تمثل تطور حجم التمويل العقاري في بنك البركة في فترة (2019-2023)
52	(5- 2)	أعمدة بيانية تمثل مدى مساهمة صيغة الإجارة المنتهية بالتملك في التمويل العقاري المعمول به في بنك البركة (2019- 2023)
54	(6- 2)	مدى مساهمة صيغة المرابحة في التمويل العقاري بنك البركة (2019-2023)



مقدمة

مقدمة:

منذ بداية ظهور البنوك في عالمنا الإسلامي أصبحت أكثر أهمية باعتبارها عصب الاقتصاد للبلاد التي تمد لقطاعات بمختلف وحداته ومؤسساته بالأموال اللازمة للقيام بالعمليات الاستثمارية وتحقيق التنمية. إذ تعد البنوك الإسلامية إحدى المؤسسات التي تجمع وتمنح وتمول النشاط على أساس أرباح المكتسبة من تعاملاتها في حالة الخسارة فإنها تكون كذلك وبعد أن أصبحت البنوك الإسلامية اليوم ومن خلال ما يقارب نصف عقد الرابع منذ نشأتها أحد أكثر المؤسسات المصرفية التي تشهد نمو متسرع وانتشارا جغرافيا واسعا ليس في بلاد الإسلامي فحسب بل في كافة أنحاء العالم وإذا كان الكثير من الباحثين يعتبرون البنوك الإسلامية مؤسسات تمويلية وذلك من دور أساسي وعملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

وفي وقتنا الحاضر أصبح العقار و التمويل من بين الأمور التي يحتجها الفرد والمجتمع من خلال البنوك المختصة (البنوك الإسلامية) في التمويل العقاري وتسعى الجزائر تحريك عجلة القطاع العقاري ومن خلال هذا تستخدم البنوك الإسلامية صيغ تمويلية متوسطة وطويلة الأجل بعد أن كانت حكرًا على البنوك المتخصصة وكدراسة ميدانية فقد قمنا بإسقاطها على فرع بنك البركة - مستغانم - وتماشيا مع كل ما ذكر يمكننا طرح الإشكالية الرشيدة لدراستنا هذه كالتالي :

الإشكالية :

كيف يساهم فرع بنك البركة وكالة مستغانم في تمويل القطاع العقاري من خلال مبادراته الإسلامية ؟

التساؤلات الفرعية لدراسة

- ◆ ما هي أساسيات وصيغ التمويل الإسلامي المواتية لهذا النوع من التمويلات؟
- ◆ فيما تتمثل صيغ التمويل العقاري في فرع بنك البركة ؟
- ◆ ما مدى تطبيق بنك البركة لكل من صيغة الاستصناع والمرابحة و الإيجار في تمويل العقارات ؟

الفرضيات:

- الفرضية الأولى : يساهم فرع بنك البركة - الجزائر - في تمويل وتنمية القطاع العقاري .
- الفرضية الثانية: مساهمة فرع بنك البركة مستغانم أقل أهمية في الواقع .
- الفرضية الثالثة: يطبق فرع بنك بركة -مستغانم- جميع الصيغ الإسلامية من أجل تمويل القطاع العقاري .

• الأهداف والأهمية :

أهداف الدراسة :

قمنا بهذه الدراسة من اجل تحقيق الأهداف التالية :

- 1 - التعرف على البنوك الإسلامية وأهم صيغ التمويلية فيها .
- 2- توضيح وإبراز صيغ التمويل العقاري في البنوك الإسلامية .
- 3- الوقوف على مدى مساهمة البنك البركة وكالة مستغانم في تمويل القطاع العقاري .

أهمية الدراسة :

تبرز أهمية دراستنا من أهمية النظام المالي الإسلامي ، و البنوك الإسلامية التي صارت محط اهتمام عدد كبير من الباحثين و الاقتصاديين المتخصصين في المجال وحتى الدول العربية و الغربية ، وتعود أهمية هذه البنوك إلى قدرتها على التكيف مع تأثيرات المالية العالمية ، وكما أنها تلعب دورا أساسيا وهاما في تمويل القطاع العقاري ، كما تسعى هذه الدراسة إلى إيجاد بدائل تمويلية جديدة في مجال التمويل العقاري .

دوافع اختيار موضوع الدراسة :

اختياري لهذا العنوان الأسباب موضوعية و أخرى شخصية.

الأسباب الموضوعية تكمن في:

ميول أفراد المجتمعات الإسلامية بما فيها المجتمع الجزائري إلى التعامل مع المؤسسات المالية الإسلامية ، ثقة منهم فيها بأنها تقوم بالعمل وفقا الأحكام الشريعة الإسلامية، ويعتبر موضوع العقار بأنواعه من بين أكثر المواضيع التي أصبحت تؤرق المواطن الجزائري، فارتأينا اختبار هذا الموضوع خدمة للمجتمع من ناحية و خدمة للعلم من ناحية أخرى، و إن لم نختص في المجال العقاري بالضبط، ولكن أشرنا للتمويل العقاري الثابت و المتنقل الموجه للأفراد(التمويل الاستهلاكي) وكذا التمويل العقاري الاستثماري الموجه للمؤسسات ومحاولة الاطلاع عن أسلوب عمل هذه البنوك في المجال العقاري.

بالنسبة للأسباب الشخصية فتتمثل بشكل عام في ما يلي:

رغبة في مواصلة مجال بحثنا العلمي المتعلق بالبنوك الإسلامية في أعمالها العلمية والمحلية بداية من مرحلة الماجستير إلى الدكتوراه(أن شاء الله) .

رغبة في تقديم ما يمكن أن ينفع المجتمع والوطن والبنوك من أفكار ، قد تفتح المجال و لو بشكل محتشم لإيجاد بعض الحلول .

دوافع اختيار موضوع الدراسة

لقد وقع اختيار الباحثة لهذا العنوان لأسباب موضوعية و أخرى شخصية.

• حدود الدراسة :

سيتم تسليط الضوء في هذه البحث على آليات تمويل التمويل العقاري من قبل البنوك الإسلامية، وكيفية مساهمتها في تطوير المجال العقاري .

الإطار الموضوعي: سنتطرق في بحثنا إلى الطرق التي تستخدمها البنوك الإسلامية في تقديم التمويل العقاري مع التأكيد على الأساليب المتبعة من قبل هذه البنوك، ومدى مساهمتها في التمويل العقاري.

الإطار المكاني: تم إجراء البحث الميداني في بنك البركة فرع وكالة مستغانم، ويعد هذا بنك من البنوك الأكثر التزاماً بمعايير الشريعة الإسلامية، مع مراعاته لكافة الأسئلة والمخاوف المتعلقة بعمل البنوك الإسلامية ..

الإطار الزمني: تعتمد هذه البحث على البيانات والمعلومات والتقارير التي قدمها بنك البركة فرع وكالة مستغانم على مدار 5 سنوات من 2019 إلى 2023 استناداً إلى الوثائق المالية المتاحة على مستوى البنك .

منهج الدراسة :

من أجل الإجابة على الإشكالية المطروحة وتحقيق النتائج التي هدفت إليها دراستنا اعتمدنا في ذلك على المنهج الوصفي و التحليلي ,حيث استخدمنا المنهج الوصفي لتعريف بالمصطلحات والمفاهيم المتعلقة بالبنوك الإسلامية والتمويل العقاري , بينما ارتكزنا على المنهج التحليلي لجمع المعلومات والبيانات و التقارير المقدمة من طرف البنك البركة وكالة -مستغانم- وقمنا بتحليلها خلال فترة (2019 – 2023) .

الدراسات السابقة :

هنا العديد من الدراسات التي لها تشابه بموضوع دراستنا ومن أبرز هذه الدراسات ما يلي:

1-دوفي قرمية مجلة بعنوان دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات العربية

المتحدة خلال الفترة (2012 – 2016) ,تهدف هذه الدراسة إلى تحديد دور صيغ التمويل الإسلامية في

التمويل العقاري , وشملت هذه الدراسة كل من مصرف الإسلامي الإماراتي و مصرف دبي الإسلامي ومصرف

أبو ظبي والشارقة الإسلامي , وأسفرت النتائج على أن صيغ التمويل الملائمة لتمويل العقاري تمثلت في صيغة

المربحة والإجارة المنتهية بالتملك و الاستصناع , كما اهتمت هذه المصارف بنشاط التمويل العقاري حيث

بلغت نسبة 50 من إجمالي التمويل في هذه المصارف ، ونسبة مساهمتها في القطاع العقاري بلغت في المتوسط 10.64 وهي نسبة مهمة مقارنة بعدد المؤسسات والمصارف التي تنشط في هذا المجال .

2- لمنى لطفي بيطار و منى خالد فرحات مجلة بعنوان آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية في سوريا ، حيث يهدف لإيضاح صيغ المعمول بها في المصارف الإسلامية ومدى إمكانية تطبيقها في مجال التمويل العقاري ، وأظهرت النتائج أن شروط التمويل العقاري أكثر يسرا أقل تكلفة في المصارف الإسلامية ، وكذلك أن صيغ التمويل الإسلامي قابلة لتجسيد في مجال التمويل العقاري ، وتوجه المصارف الإسلامية لاستثمار أموالها في التمويل العقاري يقلل المخاطر نسبيا ويؤكد على دورها الاجتماعي ودعمها لعملية التنمية .

3- جوهري ميلود مذكرة ماستر بعنوان دور البنوك الإسلامية في تنمية القطاع العقاري دراسة حالة بنك السلام - الجزائر - للفترة الممتدة من 2011- 2016 . هدفت هذه الدراسة إلى توضيح دور البنوك الإسلامية في تمويل وإنماء القطاع العقاري في الجزائر بمختلف الصيغ التمويلية ، وإبراز المفاهيم الأساسية للصيغ التمويل التي تعتمد على البنوك الإسلامية وبنك السلام خاصة ، مع إبراز صيغ التمويل العقاري ومزاياها المتوقعة على القطاع العقاري ، وتم الاعتماد على الطريقة الإحصائية باستخدام برنامج في تحليل البيانات وأسفرت على نتيجة في ضعف الدور البنوك الإسلامية في تمويل القطاع العقاري وهذا راجع لحدثة هذه البنوك وعدم الاعتراف بها من قبل السلطات النقدية وكعاملتها مثل البنوك الأخرى .

مكانة الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة :

تتماثل دراستنا مع الدراسات السابقة من حيث المضمون فهي تتناول كل من التمويل العقاري و البنوك الإسلامية و أهم الصيغ التي تتعامل بها في مجال التمويل العقاري ،ولكن تميزت الدراسة الحالية من حيث المجال الجغرافي فهي أول دراسة على مستوى بنك البركة وكالة مستغانم ،وكذلك في مجال الزماني الحديث والتغيير الذي حصل على العقار والاختلاف في الأهداف وأسلوب معالجتها وكذا تحليلها رياضيا من أجل مناقشة النتائج المتوصل إليها .

صعوبات الدراسة :

من بين الصعوبات التي اعترضتنا أثناء القيام بهذه الدراسة مايلي :

- عدم وجود بنك البركة على مستوى الولاية مما اضطرنا إلى التوجه نحو فرع وكالة مستغانم.

- انحصرت صعوبات الحصول على معلومات التي تخص الملف المدروس كونها من أسرار البنك،

وصعوبة الحصول على تقييم هذه الصيغ من الناحية الشرعية.

- شح في المعلومات المقدمة من قبل البنك .

هيكل الدراسة :

للإمام بدراستنا وجوانب الإشكالية المطروحة قررنا تقسيم البحث على فصلين :

-**الفصل الأول:**تمثل في الإطار النظري للبنوك الإسلامية والتمويل العقاري , حيث تكون هذا الفصل من ثلاث مباحث , تطرق في المبحث الأول إلى المفاهيم المرتبطة بالبنوك الإسلامية من تعريفها و نشأتها وخصائصها وأهدافها , وأما في المبحث الثاني تطرقنا إلى آليات التمويل في البنوك الإسلامية التي شملت مصادر وأموال في البنوك الإسلامية و مفهوم التمويل الإسلامي وأنواعه وأهم صيغه , وقد شمل المبحث الثالث تعريفا لتمويل العقاري ,أنواعه وأطرافه وأهم صيغه التمويلية .

- **وأما الفصل الثاني:** فتمثل في دراسة حالة بنك البركة وكالة مستغانم ,حيث انطوى على ثلاث مباحث ,الأول يعرض عموميات حول بنك البركة الجزائري والثاني يقدم فرع بنك البركة وكالة مستغانم , أما المبحث الثالث تطرق للجانب التطبيقي لفرع بنك البركة-مستغانم- .

الفصل الأول: الإطار النظري للبنوك الإسلامية
والتمويل العقاري

تمهيد:

تتمتع البنوك الإسلامية بخصائص مميزة تجعلها مختلفة عن غيرها من البنوك ، لأنها تستند إلى تطبيق الشريعة الإسلامية وتجنب الربا، وهذا جعلها تنمو بشكل كبير وتلفت انتباه العالم الإسلامي والدول الأخرى التي توفر خيارات للبنوك الإسلامية في البنوك التقليدية، وتسعى البنوك الإسلامية إلى تحقيق أعلى عائد ممكن من خلال تقديم خدمات وأنشطة مالية ومصرفية ، بالإضافة إلى جذب واستثمار الموارد والأموال بطريقة فعالة تضمن نموها دون مخالفة الضوابط والأهداف الشرعية، في الفصل القادم سندخل في تفاصيل هذا الموضوع ونتعرف عليه أكثر من خلال تناول ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: ماهية البنوك الإسلامية.

المبحث الثاني: آليات عمل البنوك الإسلامية.

المبحث الثالث: التمويل في البنوك الإسلامية.

المبحث الأول: ماهية البنوك الإسلامية

أثبتت البنوك الإسلامية وجودها في مجال العمل المصرفي، حيث لاقت إقبالا كبيرا من مختلف شعوب العالم خاصة المجتمعات الإسلامية، وعلى الرغم من اختلاف طبيعة عملها القائم على أساس أحكام الشريعة الإسلامية، الأمر الذي تطلب منا التعرف على نشأتها، تعريفها، خصائصها، أهدافها وأنوعها.

المطلب الأول: نشأة وتعريف البنوك الإسلامية.

مرت البنوك الإسلامية بعدة مراحل ساهمت في نشأتها وتطويرها حتى وصلت إلى ما هي عليه اليوم.

أولا : نشأة البنوك الإسلامية

جاءت نشأة البنوك الإسلامية تلبية لرغبة المجتمعات الإسلامية في إيجاد صيغة للتعامل المصرفي بعيداً عن الربا دون استخدام سعر الفائدة، إذ بعد تحريم الربا المشروع الديني لنشوء البنوك الإسلامية، ولتحقيق الأهداف الاقتصادية في إطار الشريعة الإسلامية بمثابة المشرع الاقتصادي لنشئها.

مبادرة شخصية فردية

لقد كانت تجربة إنشاء البنوك الإسلامية إلى عام 1940 عندما أنشئت في ماليزيا صناديق الادخار تعمل بدون فائدة وفي عام 1950 بدأ التفكير المنهجي للمنظم يظهر في باكستان بوضع أساليب تمويل تلتزم بأحكام الشريعة الإسلامية.

مبادرة ذات طابع فردي

وأنصفت المحاولات الجادة للتخلص من المعاملات المصرفية الربوية وإقامة بنوك تقوم بالخدمات والأعمال المصرفية بما يتفق والشريعة الإسلامية وفي عام 1963 أنشأت بنوك الادخار المحلية بإقليم الدقهلية في مصر على يد الدكتور احمد عبد العزيز النجار- رحمه الله تعالى - حيث كانت بمثابة صناديق ادخار وتوفير لصغار الفلاحين(حيدر يونس الموسوي، 2011 صفحة 23)(من خلال تجميع المدخرات الشخصية من الأهالي والقيام باستثمارها بنظام إسلامي ويقسم الربح حسب الاتفاق المبرم بين الطرفين) .

ج- مبادرة ذات طابع دولي

تعد من أهم المراحل التي أسهمت في التأسيس العمل المصرفي الإسلامي وفي عام 1971 أسس في مصر أول بنك يقوم بممارسة النشاطات المصرفية الخالية من الربا وهو بنك ناصر الاجتماعي الذي بدأ نشاطه الفعلي 1972.

وفي عام 1975 تم إنشاء مصرفين إسلاميين هما بنك دبي الإسلامي في دولة الإمارات العربية المتحدة والبنك الإسلامي للتنمية بجدة .

وفي عام 1977 تأسست ثلاثة بنوك إسلامية هي بنك فيصل الإسلامي السعودي ، وبنك فيصل السوداني وبيت التمويل الكويتي، أعقبها تأسيس البنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار عام 1978، وفي عام 1997 تأسس مصرف أبو ظبي الإسلامي.(الوادي، محمود حسين، 2007، الصفحات 42-43)

ج- مبادرة شاملة

وذلك للعمل على سلامة النظام المصرفي بأكمله وذلك لإثبات قدرة الاقتصاد الإسلامي أولاً، والمصارف الإسلامية ثانية على القيام بمهامها وواجباتها، الأمر الذي دفع العديد من الدول الإسلامية إلى تحول الشامل من النظام المصرفي التقليدي إلى النظام المصرفي الإسلامي المتكامل مثل: باكستان، والسودان، وإيران. ولذلك لا زلنا نرى الازدهار الكبير للمصارف الإسلامية، وسرعة الانتشار حتى لم يعد وجودها مقتصرًا على البلدان الإسلامية فقط، بل نلاحظ افتتاح مصارف إسلامية وفروع لها ونوافذ في أرقى البلدان الغربية حيث يعد أول بنك إسلامي تم أنشأه خارج العالم الإسلامي كان البنك (الريان) الإسلامي البريطاني في عام (صادق، 2004/2015)، والتي تعتمد على الربا في معاملاتها المالية والمصرفية .

وفي عقد التسعينات من القرن العشرين الميلادي أخذت المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية تتزايد بشكل واضح، عام بعد عام، وانتشرت البنوك الإسلامية في أنحاء مختلفة من العالم ولم ينته القرن العشرون حتى بلغ عدد البنوك الإسلامية سنة 2000 حوالي 187 بنكا إسلاميا وأصولها لا يزيد حجمها عن 200مليار دولار أمريكي.

وانتشرت حاليا البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية في أكثر من 60 دولة في العالم الإسلامي والدول الغربية، حيث يوجد ما يزيد عن 500 بنك ومؤسسة مالية إسلامية، وتبلغ أصولها المالية سنة 2023 حوالي 3 تريليونات دولار أمريكي وينمو القطاع المصرفي الإسلامي بمعدلات كبيرة تفوق 11% سنويا) المؤسسة و البورصة لندن تصدران تقرير تطوير التمويل الاسلامي لعام (2023).

ثانيا: تعريف البنوك الإسلامية

تعددت تعريف البنوك الإسلامية، ويمكن استعراضها كالآتي:

التعريف الأول: مؤسسة مالية مصرفية تقوم على أساس تجنب الربا أخذًا وعطاءً في جميع الحالات والأعمال التي تؤديها.

التعريف الثاني: عرف أنه منظمة مالية مصرفية اقتصادية اجتماعية تسعى إلى جذب الموارد من الأفراد والمؤسسات وتعمل على استخدامها الاستخدام الأفضل، مع أداء الخدمات المصرفية المتعددة، تعمل على تحقيق عائد مناسب لأصحاب رأس المال، كما تساهم في تحقيق التكافل الاجتماعي في المجتمع وتلتزم بمبادئ ومقتضيات الشريعة الإسلامية، ذلك بهدف تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية للأفراد والمؤسسات مع مراعاة ظروف المجتمع. (محمد الصيرفي، 2010، صفحة49)

التعريف الثالث: هو مؤسسة مالية تعمل في إطار إسلامي تقوم بأداء الخدمات المصرفية والمالية ، تباشر أعمال التمويل والاستثمار في المجالات المختلفة في ضوء قواعد وأحكام الشريعة الإسلامية، بهدف غرس القيم المتمثلة في الخلق الإسلامي في مجال المعاملات المالية والمساعدة في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية من تشغيل الأموال بقصد المساهمة في تحقيق الحياة الكريمة للشعوب الإسلامية(محمود س.حنون، 2003، صفحة96).

ومن خلال ما سبق يمكن تعريف البنك الإسلامي بأنه مؤسسة مالية مصرفية، ذات أهداف اقتصادية واجتماعية تقوم بتجميع الأموال وتوظيفها في المشاريع التي تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية مع التزامها بعدم التعامل بالفائدة أخذا وعطاء.

المطلب الثاني : خصائص و أهداف البنوك الإسلامية

تتفرد البنوك الإسلامية بمجموعة من الخصائص التي تميزها عن غيرها من البنوك، تسعى إلى تحقيق أهداف مختلفة، مما يجعلها تمثل البديل الأمثل عن نظام المصرفي التقليدي .

أولاً : خصائص البنوك الإسلامي.

تتفرد البنوك الإسلامية بالخصائص التالية:

1-استبعاد التعامل بالفائدة: إن أول ما يميز به البنك الإسلامي عن البنوك الأخرى هو استبعاد أقساط الفائدة الربوية من كل عملياته، وتعد هذه الخاصية المعلم الرئيسي والأول للبنك الإسلامي وبدونها يصبح هذا البنك كأى بنك ربوي آخر لأن الإسلام حرم الربا بكل أشكاله وشدد العقوبة عليه لقوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُضَاعَفَةً وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا﴾ (سورة النساء رقم الآية 29).

2- توجيه كل جهده نحو الاستثمار الحلال: المعلوم أن للبنوك الإسلامية بنود تنموية بالدرجة الأولى، أي ملزمة على تنمية الأموال في حيازتها، سواء كانت للمساهمين أو للمودعين ومن المعلوم أن البنوك الإسلامية تقوم بإتباع المنهج الإسلامي المتمثل بأحكام الشريعة، لذا فهي محكومة في جميع معاملاتها بما أحله الله، وهذا يدفعها إلى استثمار وتمويل المشاريع التي تحقق الخير للبلاد والعباد، والتقيد في ذلك بقاعدة الحلال والحرام التي يحددها الإسلام.

3-ربط التنمية الاقتصادية بالتنمية الاجتماعية: البنوك الإسلامية بطبيعتها يجب أن تتزاج بين الجانب المادي والروحي، وليس أدل على ذلك من منح القروض الحسنة والمساهمة في زواج المسلمين وغيرها من الأعمال التنموية والاجتماعية، والنظام الاقتصادي الإسلامي الذي تعمل ضمنه البنوك الإسلامية لا يربط بين التنمية الاقتصادية والتنموية فقط بل أنه يعد التنمية الاجتماعية أساسا لا تؤتى التنمية الاقتصادية ثمارها إلا بمراعاته (محمود سحنون، 2003، صفحة 46).

4-تجميع الأموال المعطلة ودفعها إلى الاستثمار الحلال: تساهم البنوك في تشجيع الفئة الراغبة باستثمار أموالها بالطرق الحلال في إيداع أموالها، وهذا ما يدفع الكثير من أصحاب رؤوس الأموال إلى استثمار أموالهم المجمدة وتنميتها من خلال المشاريع التنموية التي تقومها هذه البنوك، وقد تمكنت هذه البنوك من تولي الريادة في هذا المجال.

5-تسيير وتنشيط التبادل التجاري بين الدول الإسلامية: وذلك من خلال تعاون هذه البنوك وتبادل الخبرات فيما بينها، وتقديم كل منها ما يستطيع تقديمها للآخر، شأنها في ذلك شأن البنوك الربوية التي تسود العالم،

وهي بذلك تجعل الحركة التجارية بين الشعوب الإسلامية تسيير نحو التقدم، بل وتؤدي إلى الاستغناء عن النظام المصرفي القائم وعدم الركون إليه في أي عمل مصرفي يحتاجه الفرد المسلم.

6- إحياء نظام الزكاة: أقامت بعض البنوك صناديق خاصة الجمع الزكاة تتولى هي إدارتها، كما أخذت على عاتقها إيصال هذه الأموال للمصارفها المحددة شرعا (الوادي، محمود حسين، 2007، الصفحات 42-43)

7- القضاء على الاحتكار الذي تفرضه بعض شركات الاستثمار: تقوم البنوك الإسلامية انطلاقا من وظيفتها الأساسية في التقييد في معاملاتها بالأحكام الشرعية بالقضاء على الاحتكار الذي تفرضه بعض شركات المساهمة على أسهمها.

ثانيا: أهداف البنوك الإسلامية

1- أهداف مالي: بما أن البنك الإسلامي هو في الأساس عبارة عن مؤسسة مالية، في الإسلام المال هو عصب الحياة، والقوام الذي تستقيم به الدنيا لقوله تعالى: ﴿وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَامًا وَارزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا (5)﴾ سورة النساء آية 5، تقوم بالوساطة بين صاحب المال وطالب التمويل على مبدأ المشاركة، فإن نجاح تلك البنوك يعتمد على تحقيق بعض الأمور في الجانب المالي، وأهمها: (داوود، 2012، صفحة 46)

أ- جذب أصحاب رؤوس الأموال: من أجل تنميتها بدل أن يتم اكتنازها وتعطيلها عن عملية التنمية في المجتمع.

ب- استثمار الأموال التي تم جذبها: من أجل تحقيق الأرباح لأصحاب رؤوس الأموال بالطرق الشرعية، لابد من استثمار تلك الأموال، وبما أن عملية إيداع الأموال هي المصدر الرئيسي للأموال فإن عملية استثمارها هي المصدر الرئيسي لتحقيق الأرباح لطرفي معادلة الاستثمار (صاحب رأس المال والمستثمر).

ج- تحقيق الأرباح: يمثل الهدف النهائي لأي مؤسسة مالية بما فيها البنوك الإسلامية، وهي ناتج عن عملية استثمار الأموال المودعة من قبل أصحاب تلك الأموال.

2- أهداف خاصة بالمتعاملين: للمتعاملين أهداف متعددة يجب أن يحرص البنك الإسلامي على تحقيقها، وهي على النحو التالي:

أ- تقديم الخدمات البنكية: بعد نجاح البنك الإسلامي في تقديم الخدمات المصرفية ذات الجودة العالية للمتعاملين وقدرته على جذب العديد منهم، وتقديم الخدمات البنكية في إطار أحكام الشريعة الإسلامية، نجاحا للبنوك الإسلامية وهدفا رئيسيا لإدارتها.

ب- توفير التمويل للمستثمرين: يقوم البنك الإسلامي باستثمار أمواله المودعة من خلال أفضل قنوات الاستثمار المتاحة له أو عن طريق توفير التمويل اللازم للمستثمرين.

ج) توفير الأمان للمودعين: من أهم عوامل نجاح البنوك مدى الثقة فيها، ومن أهم عوامل الثقة في البنوك، توافر السيولة النقدية الدائمة لمواجهة عملية احتمالات السحب من ودائع العملاء.

3- أهداف داخلية: للبنوك الإسلامية العديد من الأهداف الداخلية التي تسعى إلى تحقيقها منها (سليم محمد كلاكش، حسين وهب، 2=011، الصفحات 9-10):

أ) تنمية الموارد البشرية: من خلال العمل على تطوير المهارات أداء العنصر البشري في البنوك الإسلامية عن طريق التدريب للوصول إلى أفضل مستوى أداء في العمل.

ب) تحقيق معدل نمو للمصرف: تعتبر الاستمرارية هدفاً استراتيجياً للبنوك الإسلامية في ظل المنافسة الشديدة مع المصارف التقليدية، وذلك من خلال عملياتها المصرفية التي تعمل على تحقيق معدلات النمو الاقتصادي، زيادة الناتج القومي الإجمالي والقضاء على البطالة حيث توجد العديد من الصيغ الاستثمارية الشرعية التي يمكن من خلالها استثمار أموال المودعين والمساهمين في المصارف الإسلامية، على أن يأخذ البنك الإسلامي في الاعتبار تحقيق التنمية الاجتماعية عند استثمار الأموال المتاحة .

ج) الانتشار الجغرافي و الاجتماعي: تحقيق الأهداف السابقة للبنوك الإسلامية يتطلب انتشارها بحيث تغطي أكبر شريحة ممكنة من المتعاملين، وتوفر لهم الخدمات المصرفية والاستثمارية في أقرب الأماكن ولا يمكن تحقيق ذلك إلا من خلال الانتشار الجغرافي في المجتمعات .

4- الأهداف الاجتماعية و التنموية

أ - تعزيز التكافل الاجتماعي بين الأفراد من خلال الأنشطة الاجتماعية المتنوعة .

ب- المساهمة في تحليل مشكلات المجتمع والمشاركة في تصميم وتنفيذ الحلول المناسبة ، للاستفادة من الموارد المالية والبشرية والفنية المتاحة .

ت- دعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية بكافة الوسائل المشروعة ، وتشجيع التعاون الإسلامي ، وتعزيز التضامن الاقتصادي .

ث- تقديم التسهيلات اللازمة للمنظمات والهيئات التي تخدم مصالح البيئة وتوفر السلع والخدمات الأساسية .

المطلب الثالث: أنواع البنوك الإسلامية

أدى التوسع والتنوع والزيادة في حجم المعاملات للأنشطة المصرفية الإسلامية إلى الحاجة إلى التخصص فبعض الأنشطة الاقتصادية و إنشاء بنوك إسلامية متخصصة لتقديم خدمات محددة للعملاء، وإنشاء وتكوين أسواق رأس المال الإسلامية، سواء من حيث العملة أو من حيث الاستثمار والتوظيف طويل الأجل، من هنا يمكن تصور عدة أنواع من البنوك الإسلامية التي يمكن على أساسها أن تكون صنفت إلى عدة أسباب:

1- حسب النطاق الجغرافي

البنوك الإسلامية تنقسم إلى نوعين حسب المجال الجغرافي الذي تعمل فيه.

1-1- البنوك الإسلامية المحلية : وهي تخضع لملكية دولة واحدة وتقتصر خدماتها على الدولة التي تنتمي إليها ، ولا تتجاوز حدودها الجغرافية. هذه الحالة لمعظم البنوك الإسلامية.

1-2- البنوك الإسلامية ذات النشاط الدولي: وهي توسع نطاق خدماتها وتصل إلى دول أخرى ، وهذا يمكن أن يتم بطرق مختلفة مثل إنشاء مكاتب تمثيلية في الدول العربية والأجنبية أو فتح فروع في الخارج أو تأسيس بنوك مشتركة مع بنوك أخرى، وهناك مجموعات من الدول تشارك في إنشاء هذا النوع من البنوك وتساهم في رأسمالها، مثال على ذلك هو البنك الإسلامي للتنمية في جدة حيث يعد نموذج لهذا النوع من البنوك (كردي، اسامة رشيد، 2003، الصفحات 49-50)

2- وفق حجم نشاطها:

وفقاً لهذا المعيار ، يمكن تصنيف المصاريف الإسلامية إلى ثلاث فئات:

2.1. مصاريف إسلامية صغيرة: تتميز بنشاط محدود وتركز على تلبية احتياجات السوق المحلي من المعاملات المصرفية، وظيفتها الرئيسية هي جمع المدخرات وتقديم التمويل قصير الأجل لبعض المشروعات والأفراد بواسطة المرابحة والمتاجرة، كما تحول هذه المصاريف الفائض من مردود إلى المصاريف الإسلامية الأكبر حجماً والتي تستثمره في المشروعات الكبيرة.

2.2 مصاريف إسلامية متوسطة الحجم: هي بنوك تابعة للدولة ولها فروع في جميع أنحاء البلاد لخدمة العملاء الذين يفضلون التعامل معها، وهي تتمتع بعدد كبير من العملاء ونشاط وفير و كذلك مجموعة متنوعة من الخدمات ومع ذلك فإنها تظل محدودة النشاط بالنسبة للمعاملات الدولية.

3.2 مصاريف إسلامية كبيرة الحجم: يطلق عليها البعض مصاريف الدرجة الأولى وهي لها القدرة في التأثير على السوق المصرفي والنقدي، سواء المحلي أو الدولي، ولديها إمكانية ما تؤهلها لتوجيه السوق، كما تملك هذه المصارف فروعاً لها في أسواق المال والنقد.

3 حسب الإستراتيجية المستخدمة: يمكن تمييز ثلاثة أنواع من المصاريف الإسلامية وفقاً لهذا المعيار:

1.3 بنوك إسلامية قيادية ومبتكرة: هي بنوك تتبع إستراتيجية التوسع والتطوير والابتكار والتحديث ، وتستخدم أفضل التقنيات والمعاملات المصرفية وتتميز بقدرتها على ممارسة النشاطات عالية المخاطر، وبالتالي تحقيق أعلى مستوى من الربحية.

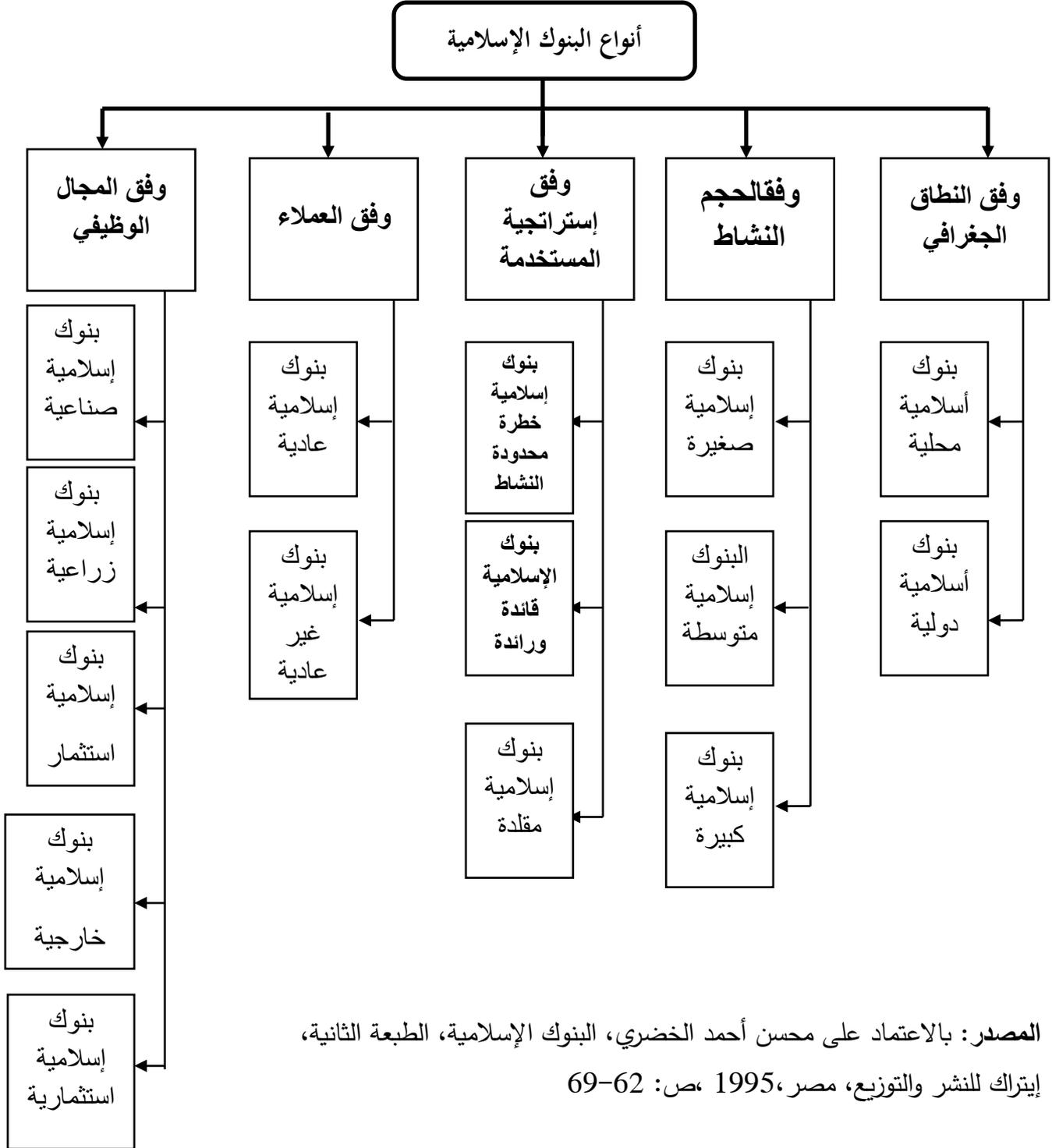
2.3 بنوك إسلامية متبعة ومقلدة: هي بنوك تعتمد على إستراتيجية التقليد والتقليد لما أثبت نجاحه لدى البنوك الإسلامية القيادية والمبتكرة والناجحة .

3.3 بنوك إسلامية محافظة ومحدودة النشاط: هي بنوك تتبع إستراتيجية التكميم أو ما يسمى بإستراتيجية

الرشاد المصرفي ، والتي تقوم بتقديم الخدمات المصرفية التي تكون ربحية بالفعل. وتتسم هذه المصاريف بالحدز الشديد وعدم القيام بتمويل أي نشاط ينطوي على مخاطر عالية ، مهما كانت ربحيته.

4. حسب العملاء المتعاملين مع البنك: يمكن تقسيم هذه البنوك وفقاً لهذا الأساس إلى نوعين رئيسيين:
- 1.4 بنوك إسلامية عامة (عادية): هي بنوك تأسست خصيصاً لتقديم خدمات للأفراد سواء كانوا أفراداً طبيعيين أو معنويين ، أو على مستوى عمليات مصرفية كبيرة عادية أو محدودة.
- 2.4 بنوك إسلامية خاصة (غير عادية): هي بنوك تقدم خدمات للدول الإسلامية من أجل تمويل مشاريع التنمية الاقتصادية والاجتماعية ، بالإضافة إلى تقديم الدعم والخدمات للبنوك الإسلامية العامة لمواجهة الأزمات التي قد تحدث أثناء ممارستها لأعمالها.
5. وفقاً للمجال الوظيفي للبنك:
- وفق لهذا المجال الذي يغلب على نشاط البنك يمكن تقسيم البنوك الإسلامية إلى الأنواع التالية:
- 1.5 بنوك إسلامية متخصصة في الصناعة: هي البنوك التي تركز على تمويل المشروعات الصناعية ، خاصة إذا كان لدى البنك الإسلامي فريق من الخبراء في إعداد دراسات الجدوى وتحديد فرص الاستثمار في هذا المجال المهم جداً.
- 2.5 بنوك إسلامية متخصصة في الزراعة: هي البنوك التي تهتم بالنشاط الزراعي ، وتمتلك المعرفة والخبرة في هذا النوع من النشاط الحيوي. وتنشط هذه البنوك في المناطق الزراعية أو في تلك المناطق التي يمكن استصلاحها وزراعتها.
- 3.5 بنوك الادخار والاستثمار الإسلامية: هي بنوك الدول الإسلامية ، حيث تعمل هذه البنوك على مستويين: مستوى بنوك الادخار أو صناديق الادخار التي تتوفر في كل مكان ، ومستوى البنوك الاستثمارية التي تقوم بإنشاء بنك استثماري في عواصم المحافظات وتقوم بتوظيف الأموال التي تم الحصول عليها من بنوك الادخار وتوجيهها إلى مراكز النشاط الاستثماري المتنوعة في المناطق التي يوجد بها البنك ، والتي تساهم في استغلال النشاطات المحلية. وتمكن معرفة البنك الإسلامي وانتشاره من تحديد فرص الاستثمار بشكل أفضل.
- 4.5 بنوك التجارة الخارجية الإسلامية: هي من أهم البنوك التي تحتاجها بنوك الدول الإسلامية ليس فقط لزيادة وتحسين التبادل التجاري بين هذه الدول ، ولكن أيضاً لإيجاد الوسائل والأدوات المصرفية الإسلامية التي تضمن وتسهل تحقيق هذا الهدف، وفي نفس الوقت تساعد هذه البنوك على معالجة الاختلالات الهيكلية التي تواجه قطاعات الإنتاج في الدول الإسلامية من خلال توسيع نطاق السوق وزيادة قدرتها على استغلال الطاقات العاطلة وتحسين الجودة والتخلص من العيوب والتالف وتحسين طرق الإنتاج.
- 5.5 بنوك إسلامية تجارية: هي بنوك تقدم التمويل للنشاط التجاري وخاصة تمويل رأس المال العامل للتجار وفقاً للأساليب الإسلامية الصحيحة ، مثل المتاجرات أو المربحات أو المشاركات أو المضاربات الإسلامية (الخضري، محسن أحمد، 1995، الصفحات 62-69) .

الشكل رقم (1-1) : أنواع البنوك الإسلامية



المبحث الثاني : آليات التمويل في البنوك الإسلامية

تعتمد البنوك الإسلامية آليات تمويل إسلامي مختلفة عن البنوك الأخرى ، حيث تبحث هذه الأخيرة عن جلب رؤوس الأموال من أجل توظيفها في صيغ تمويلها كالمضاربة والمرابحة والإجارة إلى آخره ، ومن خلال هذا المبحث سوف نسلط الضوء على أهم مصادر ووظائف الأموال فيها ومفهوم التمويل الإسلامي وأهم صيغته.

المطلب الأول : مصادر ووظائف الأموال في البنوك الإسلامية

أولا : مصادر الأموال في البنوك الإسلامية

تعمل البنوك الإسلامية على أساس المشاركة في الأرباح والخسائر من مصادر واستخدامات أموالها ، وهناك نوعين من مصادر هما (الموسوي، 2018):

1-مصادر الداخلية : وتنقسم إلى ما يلي:

أ -رأس مال المدفوع : وهو من أهم موارد لدى البنوك الإسلامية حيث يمثل الأموال مجموعة عند إنشائها من قبل مؤسسين ، ويضمن توفير مستلزمات أولية لبدء نشاطه وكذلك يلعب دور هام في تلبية حاجات تمويلية للعملاء سواء طويلة أو متوسطة أو قصيرة الأجل.

ب -الاحتياطي العام :يتم تكوينه من خلال النظام الأساسي للبنك و يتم ترحيل جزء من صافي الأرباح إليه حيث ينقسم الاحتياطي العام إلى قسمين:

-الاحتياطي القانوني : يقوم البنك بإنشائه إجباريا تبعا للقوانين التي ينص عليها البنك المركزي .

-الاحتياطي الخاص : يكونه البنك وذلك لتقوية مركز المالي وزيادة ثقة العملاء فيه .

ت -الأرباح المحتجزة : يقوم بتحديد نظام الأساسي للبنك و طبقا لي ما يقرره مجلس الإدارة بعد موافقة جمعيته العمومية على المقدار الأموال المحتجزة في نهاية السنة ، ويقوم البنك بتحويلها إلى الاحتياطي العام أو زيادة رأس مال البنك .

ث -المخصصات : وهي مبالغ تنشئ عن طريق الخصم من حساب الأرباح والخسائر ، أي عن طريق تحميل تكاليف التشغيل (رسوم البنك) من أجل الوفاء بالتزامات معينة، وبغض النظر عن نتائج نشاط البنك فإن المبلغ الذي يخفض قيمة الأصل يرتبط بفكرة التوزيع وإظهار المركز المالي للبنك .

2- مصادر الخارجية : وتنقسم إلى ما يلي:

أ- الودائع الجارية : وهي خدمة تقدمها البنوك الإسلامية للعملاء الأفراد والشركات، ولا تخضع لأية قيود عند سحب أو إيداع الأموال، وهناك عدة قواعد تتعلق بالودائع الجارية في البنك الإسلامي تتمثل فيما يلي :

- هذه الودائع ليست مربحة وليس لها خسائر مرتبطة بها.

-البنك الإسلامي يتحمل كامل قيمة الوديعة.

-تفويض المودع يسمح للبنك بالتصرف في الوديعة دون قيد ما دام يضمنها.

-للمودع فرصة أخذ جزء أو كامل قيمة وديعته في أي وقت.

-يحق للمودع استخدام هذا الحساب الجاري لسداد التزاماته المالية.

-لا يجوز للمودع أن يأخذ أكثر من القيمة الحالية للوديعة.

-هذه الحسابات تخدم العملاء الذي يمارسون الأعمال التجارية والصناعات الاقتصادية والخدماتية المختلفة.

-يحرم دفع ما يزيد على أرصدة هذه الحسابات لأصحابها، لأن هذه الحسابات هي قروض أي أموال زائدة يستفيد منها صاحبها تعتبر ربا.

-المبلغ المودع يصبح ديناً على البنك اتجاه صاحبها فإذا حصلت خسارة يتكفل بها البنك، أما إذا كان للبنك ربح فإنه يأخذه كله.

ب -الودائع الادخارية: وتعرف بالحسابات المشتركة للاستثمار حيث يقوم البنك الإسلامي بقبولها واستثمارها وإبرام عقود كالمضاربة ، ويمنح البنك للمودعين دفتر حسابات خاص بهم وبموجب هذه الخدمة يطلب البنك من المودع التصرف في أمواله مع حصوله على عائد غير مستقر يتناسب مع حجم أمواله.

ت -الودائع الاستثمارية : يقبل البنك الإسلامي الأموال من المودعين لغرض معين أو مشروع محدد، حيث يقوم بتوقيع عقد مقيد يمنح له السلطة في تشغيل الأموال، ويفتح حساب مخصص للاستثمار يتبع الاتفاقيات ويوضع الضمانات فيما يتعلق بالاستثمار وفي حالة الربح يقسم بين المودعين والبنك بنسبة محددة في العقد وفي حالة الخسارة يتحمل أصحاب الأموال الخسارة بالكامل.

ث - ودائع مؤسسات المالية الإسلامية : تقوم البنوك الإسلامية التي لديها أموال إضافية بإيداعها في بنوك إسلامية أخرى لديها سيولة وذلك من أجل الحصول على عائد متقلب من هذه الودائع.

خ - صناديق الاستثمار : تعتبر صناديق الاستثمار من الأوعية التي تقوم بالاستثمار وفق المجالات التي تهمها سواء كانت داخلية أو خارجية بهدف تحقيق الربح لها ، يقوم البنك باختيار مجال الاستثمار في الأسواق المحلية والدولية وإنشاء صندوق متاح للمستثمرين يحصل منه على جزء من الأرباح كحصة من الاستثمار .

ح - صندوق الزكاة : تأتي هذه الأموال من أرباح البنك على نشاطه ، ومن العملاء على أرباح استثماراتهم بعد موافقتهم ، وتجمع من المساهمين على الأموال غير محتفظة في البنك ، وكذلك من غير المتعاملين مع البنك ومن المؤسسات والهيئات الأخرى .

ج - صندوق القرض الحسن : وتتمثل أمواله في الهبات والصدقات والتبرعات من أطراف مختلفة ، وأيضا نسبة من أموال الزكاة وجزء من أرباح البنك الموجهة لدعم الخدمات الاجتماعية ، ونسبة من توظيفات الحسابات الجارية .

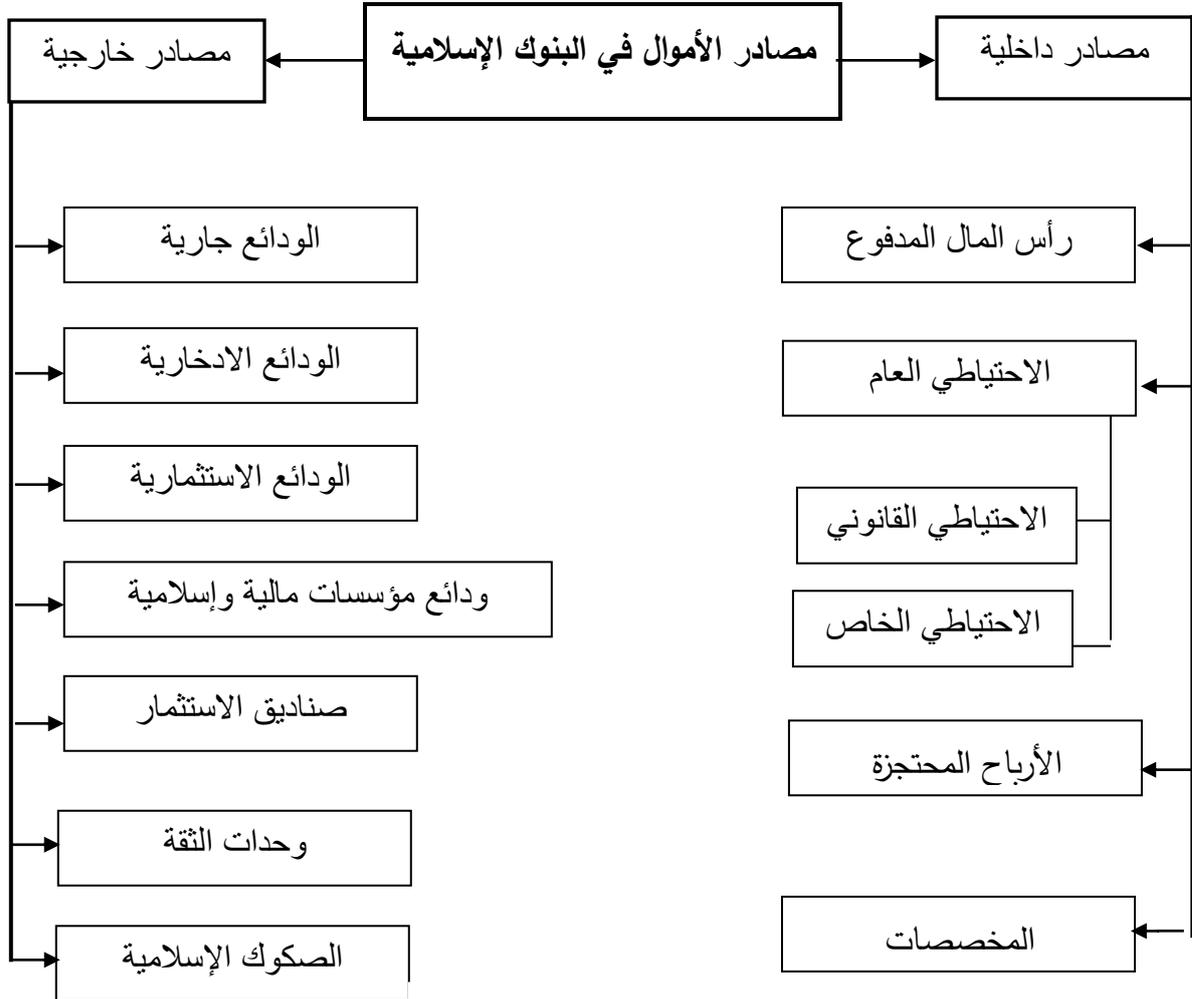
و - صندوق الوقف : يقوم البنك بتخصيص جزء من أمواله كوقف ، وكذا قبول أوقاف الأفراد وقيام البنك بالاستفادة من خبرته وأجهزته في إدارة صندوق الوقف (عبد الحليم عمار غربي ، 2013) .

ي - وحدات الثقة : وهي خدمة ذات أهمية قصوى في الصناعة المصرفية الإسلامية التي برزت مؤخرا كمجال للاستثمار الكبير ويتم من خلالها تحويل جميع مدخرات الجمهور إلى خدمات غير إبداعية توظف في مجال الأوراق المالية ويحصل البنك على نسبة من الإيرادات.

هـ - الصكوك الإسلامية: هي وثائق تمثل الملكية المشتركة لأموال حيازة الأشياء ، المنافع ، الخدمات أو الوحدات مرتبطة بمشروع أو استثمار معين، حيث ظهرت وتبلورت في مؤتمر العالميللاقتصاد الإسلامي سنة 1976 ، وذلك لإيجاد بديل لديون الربوية وكان ذلك من خلال محاولة الدكتور سامي حمود لإنشاء بنك إسلامي سنة

1987

. الشكل 01-02: مصادر الأموال في البنوك الإسلامية



المصدر: من إعداد الطالبان بناء على ما سبق

ثانيا: الوظائف البنوك الإسلامية

تقوم البنوك الإسلامية بوظائف مختلفة تتمثل فيما يلي (حسين شحاتة،، 2010، الصفحات 3-4):

1-تمويل القطاعات المختلفة :

أ)- القطاعات الصناعية والزراعية:تقدم التمويل المناسب للقطاعات الصناعية والزراعية، مما يساهم في دعم الإنتاج وتطوير البنية التحتية.

ب)-قطاع المقاولات والعقارات: تقدم حلول تمويلية ملائمة لقطاع المقاولات والعقارات بما في ذلك صيغ عقود الاستصناع والإجارة.

ج)-النشاط التجاري (استيراد وتصدير): تستخدم أساليب البيع الإسلامية المختلفة مثل المساومة والمضاربة والمشاركة والمراوحة لتقديم التمويل الملائم للأنشطة التجارية وأيضاً خدمات استشارية وفنية للعملاء، بما في ذلك فتح الاعتماد المستندية وإصدار خطابات الضمان وبوالص التحصيل والشحن .

د)-الاستثمار والتمويل:تساعد عملائها في اختيار الفرص المناسبة للاستثمار والتمويل مع توفير الخدمات الاستشارية والفنية اللازمة .

2)- إدارة استثمارات أموال الغير: حيث يكون البنك (مضارباً) عن طريق هذه الآلية لقاء نسبة من ناتج الاستثمار على أساس عقد المضاربة ويستحق تلك النسبة في حالة تحقق الربح فقط أما في حالة الخسارة فإن البنك يخسر جهده ووقته ويتحمل رب المال الخسارة المالية، ويقوم البنك باستخدام هذه الآلية من خلال أجر مقطوع أو نسبة من المال المستثمر وذلك على أساس عقد الوكالة بأجر، ويستحق هذا الأجر بأداء العمل سواء تحقق ربح أو لم يتحقق.

3)- استثمار الأموال: يعتمد البنك الإسلامي على آلية توظيف الأموال المتاحة له من مصادر ذاتية مع حسابات الاستثمار التي تلقاها بصفته مضارباً ويتم استخدام عقود مختلفة لتحقيق الهدف عن طريق الإسهام في منشآت قائمة، وعند تحقق الربح أو الخسارة نتيجة هذه الاستثمارات فعندها يقوم البنك بتوزيع ذلك على مصادر الأموال المستثمرة بعد استقطاع النسبة المخصصة له من الربح في حالة تحققه وذلك بصفته مضارباً وحسب الاتفاق مع أصحاب حسابات الاستثمار.

4- الخدمات المصرفية:يقوم البنك الإسلامي بتقديم هذه الخدمات مقابل أجر محدد مثل الجولات الشيكات و فتح الاعتمادات المستندية، وإصدار خطابات الضمان خدمات استشارية خدمات الصراف الآلي من خلال الاستفسار عن الرصيد أو تحويل الحساب الجاري إلى حساب توفير أو العكس تغيير الرقم السري، إصدار بطاقات خاصة بالتسوق على شبكة الانترنت بكل أمان وغيرها من الخدمات الأخرى.

5- الخدمات الاجتماعية: البنك يقدم خدمات اجتماعية متنوعة من خلال الإقراض أو من خلال صندوق الزكاة والصدقات. حيث يهدف البنك إلى تنمية الطاقات البشرية وخدمة البيئة، وذلك من خلال

أ- الإقراض يمكن للأفراد الحصول على قروض لتحقيق أهدافهم المالية.

ب- صندوق الزكاة والصدقات يساهم في دعم الفقراء والمحتاجين وتحسين ظروفهم المعيشية

ت- توفير فرص العمل يعمل البنك على إيجاد فرص عمل للشرائح الواسعة من المجتمع، ويقوم بتدريبهم وتطوير مهاراتهم الفنية .

ج- الدعم المالي يقدم دعماً مالياً للأفراد للمساهمة في تحقيق الاكتفاء الذاتي والخروج من دائرة البطالة هذه الخدمات تهدف إلى تحسين حياة الأفراد وتمكينهم من أن يكونوا أفراداً منتجين في المجتمع .

6- الاتجار المباشر والاستثمار المباشر في البنوك الإسلامية:

في البنوك الإسلامية يتم تطبيق الاتجار المباشر كأحد أساليب توظيف الأموال، هذا النمط يشمل استثمار الأموال في البيوع العادية أو البيوع المرابحة، فالبنوك الإسلامية تستخدم بدائل متنوعة لتحقيق الاتجار المباشر

- الإدارة المختصة بتمويل والاقتناء: يتم ذلك داخل هيكل البنك، حيث يتم توجيه الأموال نحو مشروعات

محددة

- الإدارة التجارية المستقلة: يمكن أن تكون داخل البنك أو عبر شركة تجارية تابعة للبنك.

- التعاون مع التجار: يشمل التعاون مع التجار والمشاركة في مشروعات مشتركة.

بالإضافة إلى ذلك يمكن للبنوك الإسلامية أن تؤسس مشروعات جديدة أو تشارك في مشروعات قائمة، ويتم ذلك من خلال بيع ما سبق أن اشترته من السلع بثمنه الأصلي مع إضافة ربح عليه. وهذا النمط يعتبر جزءاً من الاتجار المباشر في البنوك.

7- ضمان الأموال: أموال الحسابات الجارية مضمونة من قبل البنك. الأموال المشاركة في حسابات الاستثمار

في النتائج الفعلية للعمليات، ومن ثم يرد عليها احتمالات النقصان في الأرباح المتوقعة، تنشئ البنوك الإسلامية نظاماً لحماية أموال الودائع، ووقايتها من مخاطر الخسارة على أسس تعاونية تكافلية.

المطلب الثاني: مفهوم التمويل الإسلامي وأنواعه .

أولاً: مفهوم التمويل الإسلامي: يقوم التمويل في الاقتصاد الإسلامي على تحقيق العدالة والمساواة وتوزيع

الأرباح بما يعود بالنفع على الجميع من خلال تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية.

التعريف الأول: هو عملية تقديم الأموال العينية أو النقدية من قبل المصرف إلى شخص آخر (العميل)، وذلك بموجب عقود تتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية، بهدف تحقيق عوائد مباحة شرعاً وتجنب المخالفات الشرعية (علالي عبدالقادر، 2020/2019، صفحة 6).

التعريف الثاني: هو تقديم ثروة عينية أو نقدية من أصحاب الفائض المالي إلى أصحاب العجز المالي، حيث يتولى الآخرون إدارة هذه الأموال والتصرف فيها بموجب عقود تتفق مع الأحكام الشرعية، مع تحقيق عوائد مباحة شرعاً.

التعريف الثالث: يعني قيام شخص بتقديم شيء ذو قيمة مالية لشخص آخر، سواء كان ذلك على سبيل التبرع أو التعاون لاستثماره، بهدف الحصول على أرباح يتم تقسيمها بينهما على نسبة محددة مسبقاً، وذلك وفقاً لطبيعة ومدى مساهمة كل منهما في رأس المال واتخاذ القرارات الاستثمارية.

من خلال التعاريف السابقة فإن التمويل الإسلامي عبارة عن أموال نقدية أو عينية يعطيها البنك الإسلامي للعميل وفق عقود في إطار أحكام الشريعة الإسلامية تهدف لتحقيق عائد أو ربح شرعي ثانياً: أنواع التمويل الإسلامي

ثانياً: أنواع التمويل الإسلامي

تبرز أنواع التمويل الإسلامي كما يلي:

1- التمويل قصير الأجل:

- يستخدم هذا النوع من التمويل لتلبية احتياجات دورة رأس المال العامل حيث أن شروط هذا التمويل عادة ما تكون أقل من سنة واحدة، ومن بين أنشطة البنوك الإسلامية تعتبر عمليات المراجعة من الأنشطة المناسبة للتمويل قصير الأجل لأنها تتميز بالمساعدة على زيادة السيولة وتسريع عدد المعاملات سنوياً. ولذلك نجد أن استيراد المراجعة لا يتجاوز ثلاثة أشهر. أما عن أهم مميزات تعامل البنوك الإسلامية مع هذا النوع من التمويل:
- يسهل على المقترض سداد القرض لأنه يمكن سداه خلال فترة زمنية قصيرة. القدرة على مشاكل التي تؤثر على قدرات المشروع بسرعة.
- عدد المعاملات سنوياً.

2- تمويل متوسط الأجل:

يتم استخدام آلاف الآلات أو أكثر عندما تصل شروط البنك إلى هذا التمويل الذي يتطلب آلاف الآلات مدة هذا النوع من التمويل ثلاث سنوات ويتميز بالخصائص التالية:

- إنه يسبب نفس الأعراض مثل استخدام التمويل طويل الأجل.

- يوفر هذا النوع من التمويل بعض المرونة ويمكنه معالجة النقص في المشروع.

3- تمويل طويل الأجل:

الغرض من هذا التمويل هو شراء الأصول الثابتة والآلات والمعدات اللازمة لبناء المشاريع الكبيرة التي لا تزيد مدة إنشائها عن خمس سنوات، وهذا النوع من التمويل يعزز التنمية الاقتصادية لأنه يركز على المشاريع الإنتاجية. ويكون البنك شريكا في هذه المشاريع منذ بدايتها. (إسماعيل، 2013، صفحة 467)

المطلب الثالث: صيغ التمويل الإسلامي

هناك عدة صيغ للتمويل الإسلامي تتمثل في :

1- صيغ المرابحة :

تعريف المرابحة : هي عملية بيع يتفق فيه البائع والمشتري على هامش يزيد عن سعر التكلفة المعروف. يتعين على البائع أن يكشف عن التكلفة التي يتحملها في حيازة السلعة وأن يقدم جميع المعلومات المتعلقة بالتكلفة للمشتري.

شروط المرابحة: وتتمثل هذه شروطها فيما يلي :

- يجب أن يكون عقد المرابحة مطابقا للشريعة الإسلامية وأن لا يتم تمويل المواد المحرمة في الإسلام.

- يتم شراء السلع الأولية من قبل البنك.

- يجب أن يكون المبلغ العائد وهامش الربح معروفا ومتفق عليه مسبقاً بين البنك والعميل.

- في حالة التأخر في التسديد يمكن للبنك فرض غرامات التأخير على العميل، ولكنه لا يمكنه زيادة هامش الربح بمقابل تجاوز أجال التسديد ما لم تكن هناك نية سيئة من العميل.

- في حالة وجود نية سيئة من العميل يحق للبنك المطالبة بتعويض الضرر وتقييمه بالمقارنة مع المقاييس العملية الخاصة بالبنك وتجنب أي مرجع لنسب الفائدة.

- بعد إنجاز عقد المرابحة يصبح المشتري النهائي مالكا للسلعة و مسؤولاً عنها.

2- صيغة المشاركة:

تعريف المشاركة: هي عبارة عن اتفاق بين شخصين أو أكثر للعمل معاً لتحقيق الربح من خلال الأعمال أو المال أو الشهرة. يتم توزيع الأرباح بينهم وفقاً للاتفاق المبرم، وتكون العلاقة بين الأطراف علاقة شراكة.

شروط المشاركة:

وتتمثل في ما يلي (معايير و جمال، 2018، الصفحات 886-888/893-895)

- يجب أن يكون المتعاقدين متمتعين بالأهلية الشرعية والقانونية، وأن يكونوا قادرين على التصرف في المال والعمل.

- يجب أن يكون هناك إيجاب وقبول واضح من الطرفين سواء بالقول أو بالفعل.

- يجب أن يكون الشركاء متساوين في التصرف والإدارة، وأن يكون لكل شريك حق التصرف في المال والعمل.

- يجب أن يكون رأس المال في صورة نقدية، أي يكون مالياً نقدياً وليس عروضاً أو أموالاً غير نقدية.

- يجب أن يكون رأس المال معلوماً لكل من المشاركين في المضاربة.

- يجب أن يتم تسليم رأس المال للمضارب والسماح له بالتصرف فيه.

- يجب أن يكون المضارب مستقلاً في العمل والإدارة، وأن يمارس العمل بحرية دون تدخل من الشركاء الآخرين.

- يجب أن يكون توزيع الربح كحصة شائعة بين الشركاء، ولا يجوز تحديد مبلغ محدد لكل شريك.

- يجب أن يتم تحمل الخسارة من غير تعدد أو تقصير، وفقاً لنسب ملكية رأس المال فقط.

3- صيغة المضاربة:

تعريف المضاربة: هي عندما يدفع الشخص المال إلى المضارب (التاجر أو الصانع أو العامل) الذي يتعامل به، ويتم تقسيم الربح بينهما وفقاً للاتفاق، ويكون الخسارة على رأس المال فقط، ما لم يثبت وجود سوء أمانة أو تقصير من المضارب.

شروط للمضاربة:

وتكمن شروط المضاربة في العناصر التالية:

(أ) **شروط المتعاقدين:** يجب أن يكون المتعاقدين متمتعين بالأهلية القانونية من حيث السن والعقل، سواء كانوا أصل في العقود أو مفوضين عن غيرهم بوكالة مستوفية للشروط الشرعية والقانونية. ويجب أن يتم الإشارة إلى انعقاد شركة المضاربة بالإيجاب والقبول، ولا يشترط استخدام اللفظة المحددة، بل يكفي أن يتم دفع رأس المال وممارسة المضارب للعمل.

(ب) **شروط رأس المال:** فيجب أن يكون الرأس المال عبارة عن أموال قابلة للتداول. ويجب أن يكون معلوماً لكل من رب المال والمضارب، ولا يجب أن يكون مديناً عند الجمهور من الفقهاء، وقد أجاز بعضهم ذلك للموسر ومنعه للمعسر.

(ج) **شروط العمل:** يجب أن يسلم رأس المال للمضارب مناولة أو بالتمكين منه، ويجب أن يكون المضارب مستقلاً تماماً في العمل والإدارة، وأجاز الحنابلة أن يعمل رب المال مع المضارب لأن المضاربة تعتبر نوعاً من الشركة عندهم في حالة الخسارة، يفقد المضارب عمله وجهده ويفقد رب المال ماله، ولا يجوز أن يشترط أي شرط يخالف هذا الشرط. وإذا خالف المضارب شرطاً من شروط رب المال.

4- صيغة الإجارة

تعريف الإجارة: وهي اتفاق المصرف مع أحد عملائه على شراء الأصل ومن ثم تأجيره للزبون لفترة طويلة مقابل دفع أقساط متفق عليها في نهاية المدة المحددة، تعود ملكية الأصل إلى المصرف كما يمكن أن يتضمن عقد الإجارة بنداً يعطي الزبون خيار شراء الأصل بعد انتهاء فترة الإيجار.

تنقسم الإجارة إلى نوعين

أ- الإجارة التشغيلية: هي عقود الإجارة التي لا تنتهي بتمليك المستأجر للأصول المستأجر في هذا النوع يستأجر المستأجر الأصول لأستخدامها في عملياته التجارية، وعند انتهاء فترة الإجارة يعيد الأصول

المالك (المصرف)

ب -الإجارة المنتهية بالتمليك: هي الصيغة السائدة في البنوك الإسلامية و تتمثل في عقد إجارة مع الوعد بالبيع بمبلغ رمزي في نهاية مدة الاجار,وذلك بعد تسديد جميع الأقساط المتفق عليها , وهي تتميز بكون البنك لا يقتني الموجودات و الأصول انطلاقا من دراسة السوق و التأكد من وجود رغبات لها بل إنه يشتريها استجابة لطلب عملائه لتمليك الأصل عن طريق الاتجار المنتهي بالتمليك .

شروط الإجارة:تتمثل الإجارة في عدة شروط هي (شاهيد محمد، 2017، الصفحات 147 -148):

- يجب أن تكون المنفعة محددة ومعروفة سواء عبر العرف أو الوصف.

- يجب تحديد الأجرة بشكل واضح لكلا الطرفين.

- يجب أن تكون المنفعة مشروعة وقانونية.

- يجب تحديد مدة الإيجار بوضوح .

5- صيغة السلم:

تعريف السلم : هو نوع من أنواع البيع، حيث يتم تحديد سعر المنتج المباع وتحديد الموعد لتسليمه وفي هذا النوع من البيع، يتقدم المشتري بالمبلغ المالي في البداية ويتأخر تسليم المنتج حتى الموعد المحدد، بمعنى آخر، يتم تسليم شيء حاضر كبديل مؤقت للمنتج المطلوب، وفي الموعد المحدد يتم استلام المنتج الأصلي.

شروط السلم:

يشترط في عقد السلم عدة شروط هي :

- يجب أن يتم تحديد موعد تسليم السلعة من قبل البائع وأن يكون هذا الموعد معروفاً لكلا الطرفين وموضحاً في العقد.

- يجب أن يتم تحديد سعر السلعة أو ما يعادله بشكل واضح في العقد ويجب أن يكون هذا السعر معروفاً لكلا الطرفين. ويجب أن يتم دفع المبلغ المتفق عليه من قبل المشتري (أو البنك) نقداً.

- يجب أن يتم تحديد مكان التسليم وأن يكون هذا المكان معروفاً ومحددًا لكلا الطرفين.

- يحق للمشتري أن يطالب البائع بتقديم ضمانا لضمان استلام السلعة في الموعد المحدد أو أي ضمانات شخصية أو عينية أخرى.

- يحق للمشتري أن يوكل البائع ببيع أو تسليم السلعة لشخص آخر مع دفع عمولة أو بدونها، وفي هذه الحالة يصبح البائع مدينًا للمشتري بتحصيل قيمة المبلغ.

7- صيغة الاستصناع:

تعريف الاستصناع: هو عبارة عن عقد يتعهد فيه البنك بإنتاج شيء معين وفقاً للاتفاق المتفق عليه، ويتضمن هذا التعهد كل خطوات عملية التصنيع بما في ذلك السعر وتاريخ التسليم ويحق للبنك أن يكلف جهة أخرى بأداء هذا العمل أو جزء منه تحت إشرافه ومسؤوليته.

تلك الصيغة يمكن أن يستخدمها البنك الإسلام للمساهمة في أعمال البناء والتركيب وإكمال المشاريع الكبرى، كما أنه يساعد في تمويل بناء المنشآت الإنتاجية ووسائل النقل والاستهلاك وفقاً لطلب المستخدمين أو البائعين.

(ايت قاسي عزو رضوانو اخرون الصفحة 11-12)

شروط عقد الاستصناع:

لضمان صحة عقد الاستصناع، يجب توفر الشروط التالية :

- تحديد الثمن بشكل واضح من حيث النوع والكمية لتجنب أي نزاع. يمكن أن يكون الدفع كاملاً مقدماً، أو مؤجلاً بالكامل، أو مقسماً على دفعات .

- تحديد مواصفات المستصنع بشكل دقيق من حيث الجنس والنوع والكمية، مع ذكر كافة التفاصيل اللازمة لضمان عدم حدوث نزاع عند التسليم .

- يجب أن يكون الشيء المستصنع مما اعتاد الناس على صناعته بهذا النوع من العقود، حيث أن الاستثناء من قاعدة بيع المعلوم يعتمد على العرف، إذا لم يكن هناك عرف باستصناع هذا الشيء، يُمنع العقد، وقد أقر بعض الفقهاء المعاصرين بجواز الاستصناع في حالة الحاجات الصناعية الحديثة.

- يجب أن تكون المواد المستخدمة في صناعة المستصنع من قِبَل الصانع، إذا كانت المواد مقدمة من المستصنع، فإن العقد يُعتبر عقد إجارة وليس عقد استصناع (سيدي محمد بزوي، 2016، الصفحات 164-165) .

8- القرض الحسن:

تعريف القرض الحسن: هو عبارة عن عقد يتم توقيعه بين المقرض والمقترض، حيث يتم دفع مبلغ مالي من المقرض إلى المقترض، ومن ثم يقوم المقترض برد المبلغ أو ما يعادله إلى المقرض في الموعد والمكان المتفق عليه.

خطوات عملية التمويل بالقرض الحسن :

-يقدم الزبون طلباً كتابياً للحصول على القرض من المصرف،ويقوم فيه بتسجيل بياناته الشخصية والغرض من القرض .

-يتم دراسة الطلب للتحقق كفاءة العميل في عمله وسلوكه الشخصي في الوفاء بالتزاماته .

-يتم تقديم الضمانات الشخصية والعينية المطلوبة من قبل المصرف.

-يتابع المصرف سداد أقساط القرض دون أخذ أي فائدة. ويتم تسليم المبلغ المتفق عليه للعميل بعد خصم مصاريف إدارية .

9 -صيغة المزارعة:

تعريف المزارعة:هي عقد بين صاحب الأرض والمزارع في إطار الشراكة الزراعية ، حيث يتم استغلال الأرض في الزراعة بما يضمن تقاسم الإنتاج بينهما وفقاً لنسب محددة سلفاً ولفترة زمنية معينة، وفي هذا النموذج، يمكن أن يقدم المالك الأرض والبذور، في حين يتولى المزارع مهام الزراعة والعناية بالمحصول، في حالات أخرى، قد يساهم المزارع بالبذور والعمل بينما يقتصر دور المالك على توفير الأرض فقط، تعتبر هذه الشراكة وسيلة لتحقيق الفائدة المشتركة لكل من المالك والمزارع، حيث يتقاسمون الأرباح والمخاطر المرتبطة بالمزارعة(محمد محمود العجلوني، 2008، الصفحات 273 -274).

شروط المزارعة: (سعيد بوفاغس ، سعاد بن ساعد ، 2021، الصفحات 305 - 306)

تطلب "المزارعة" مجموعة من الشروط الأساسية هي :

-يجب على المتعاقدين أن تتوافر فيهما شروط الأهلية .

- التمييز بين الأرض والعامل.

- أن يكون الناتج مشتركاً بين المتعاقدين، بحيث يعكس مفهوم شراكة، مع توضيح من يتحمل البذر لتفادي النزاعات .

- تحديد موضوع العقد، سواء كانت منافع الأرض إذا كان البذر من العامل، أو منفعة العمل إذا كان البذر من صاحب الأرض .
- توضيح نصيب كل من المتعاقدين من الناتج لتفادي الجهالة والنزاعات التي قد تفسد العقد .
- أن تكون الأرض صالحة للزراعة .
- عدم اشتراط قدر معلوم من الناتج أو شيء مقطوع أو مستثنى لأي من المتعاقدين، لأن ذلك يخالف مفهوم الشراكة .
- عدم اشتراط شيء من غير الناتج لأحد الطرفين، لأن المزارعة تعتبر شراكة في الناتج وليست إجارة مطلقة.

10 - صيغة المساقات:

تعريف المساقات: وهي نوع من أنواع العقود الزراعية في الفقه الإسلامي، في هذا العقد، يقوم صاحب الأرض بتسليم أرضه المزروعة أو شجرة المثمر لشخص آخر ليقوم برعايتها وسقيها والعمل عليها، مقابل جزء من الثمرة المنتجة يتفق عليها لطرفان (عمر عبد الصمد علي أحمد، 2022، صفحة 1454).

شروط المساقات:

وتتمثل شروط المساقات في ما يلي (أسامة أبو سعد، 2020، صفحة 201):

- 1 - يجب أن يكون المتعاقدين مؤهلين وعاقلين لإتمام العقد ، ولا يشترط البلوغ .
- 2 - يشترط هذا العقد على أن تكون في الشجر الذي بثماره .
- 3 - يجب التمييز بين العامل والشجر حتى يتمكن من القيام بعمله .
- 4 - يتم توزيع الأرباح بين المتعاقدين ويجب أن تكون حصة كل منهما معروفة ومحددة ، وإذا تم تحديد جزء معين لأحدهما أو كانت حصة غير معروفة فان المساقات تعتبر باطلة .
- 5 - يشترط تحديد مدة المساقات وإذا لم يذكر ذلك فتعتبر صحيحة لفترة غير محدودة .

المبحث الثالث: ماهية التمويل العقاري

برز التمويل العقاري كأحد العناصر الهامة في القطاع المالي، حيث أن العقار يلعب دور حيويًا في تعزيز استقرار المجتمع والنمو الاقتصادي، هذا ما أجبر البنوك الإسلامية على الاهتمام به من خلال تقديم مجموعة من صيغ التمويل الملائمة التي تلبي حاجيات الأفراد والمؤسسات في القطاع العقاري، ومن هذا سوف نتعرف على مفهوم التمويل العقاري وأهم أطراف التمويل الخاصة به.

المطلب الأول: مفهوم التمويل العقاري.

أولاً: تعريف التمويل

تعريف الأول: انتقال رؤوس الأموال من أصحاب الفائض إلى أصحاب العجز.

تعريف الثاني: يقصد به في المؤسسات الإسلامية إعطاء المال لمن يعمل به من خلال إحدى صيغ الاستثمار الإسلامية من مرابحة أو مشاركة أو مضاربة أو غيرها، والمقصود بها في البنوك الربوية إعطاء القروض بفائدة للعملاء للقيام بمشاريعهم وهذا هو الغالب في هذه البنوك.

تعريف الثالث: يعبر عن مجموعة واسعة من الأنشطة والأعمال التي يقوم بها الأفراد والمؤسسات للحصول على الأموال اللازمة يمكن أن يكون هذا من خلال جمع رأس المال الذاتي أو الحصول على قروض من مصادر مالية أخرى، يتم استثمار هذه الأموال في مختلف العمليات والمشروعات بهدف تحقيق العائد المالي المتوقع.

بناء على ما سبق يمكننا تقديم تعريف للتمويل على أنه تلك الموارد النقدية التي تقدمها البنوك أو المؤسسات للأشخاص أو مؤسسات أخرى لإنشاء أو تطوير مشروع خاص أو عام.

ثانياً: تعريف العقار

التعريف الأول: يعتبر من الممتلكات الثابتة التي لا يمكن نقلها إلى مكان آخر.

التعريف الثاني: هو أي شيء ثابت ومستقر في مكانه، ولا يمكن نقله أو تحريكه من موقعه الأصلي دون أن يتعرض للتلف (فتحي بن زايد، 2017، صفحة 60).

التعريف الثالث: هي الأشياء التي تتمتع بالثبات والاستقرار، سواء كانت تلك الأشياء تم إنشاؤها بطريقة طبيعية أو تم تصنيعها بواسطة إنسان، ولا يمكن نقل العقارات دون أن تعريضها للتلف أو الخلل (المحلية، 2012).

تعريف التمويل العقاري:

تعريف الأول : يعد التمويل العقاري نشاطاً تمويليًا يهدف إلى الاستثمار في مجالات المختلفة مثل شراء، بناء، ترميم، أو تحسين المساكن، الوحدات الإدارية، المنشآت والمحلات المخصصة للنشاط الاقتصادي ، يتم تنفيذ هذا النشاط من قبل مؤسسات مالية مثل البنوك(فطيمة عليش، 2020، الصفحات 165-164)

التعريف الثاني : تعني إمداد الراغب في الحصول على العقار السكني أو الخدمي، أو بناءه، أو ترميمه، أو تحسينه بالمال اللازم لذلك عن طريق إحدى صيغ التمويل. يقصد بالتمويل العقاري على أنه أداة قانونية ضرورية للحصول على تمويل، ويتميز عن غيره من الاتفاقات والعقود بخصائص معينة، يتعلق بتوفير حاجة أساسية للإنسان، وهي مشكلة السكن وبناء المساكن حيث تلعب دورًا في الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، وحتى السياسي، من خلال هذين التعريفين يمكننا استخلاص تعريف شامل للتمويل العقاري : " هو نشاط تمويلي يهدف إلى الاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو تحسين أو إصلاح المساكن عن طريق منح تمويل عقارية."

ويعرف كذلك بأنه عبارة عن تمويل طويلة الأجل يمنح مقابل رهن العقار، حيث يحتفظ البنك بصك حيازة العقار حتى يقوم العميل بسداد كامل القرض العقاري ومن ثم يتم نقل الملكية للعميل .

المطلب الثاني أطراف وأنواع التمويل العقاري

أولاً: أطراف التمويل العقاري

تتألف عملية التمويل العقاري من ثلاثة أطراف أساسية: الممول (المستثمر أو المستصنع)، المقاول (الصانع أو البائع)، والمستثمر (رب العمل)، وفي القانون الفرنسي، لا يوجد علاقة مباشرة بين المستثمر (رب العمل) والبائع أو المقاول، ولذا فإنهم لا يشكلون جزءاً من العقد بين الممول والمقاول أو البائع، ولكن في القانون المصري، الثلاثة الأطراف متصلين مباشرة بعلاقة تعاقدية.

الممول: هو الجهة التي تقوم بتمويل العقارات ، يمكن لأي شخص معنوي أو شركة تأمين أو شركة إقراض عقاري أو أي جهة أخرى يخولها القانون ، أن تمارس هذا النشاط. كما يمكن أن يكون الممول هو أحد البنوك المسجلة لدى البنك المركزي.

المستثمر: هو الشخص الذي يتلقى التمويل من شركة التمويل العقاري ويرغب في الحصول على العقار الممول، وفي القانون الفرنسي، يعرف ك"رب العمل"، بينما في القانون المصري، يُطلق عليه "المستثمر" أو "المشتري" .

البائع أو المقاول: هو الشخص الذي يملك العقار الذي يرغب المستثمر في شرائه، وقد يكون المقاول هو الذي سيقوم ببناء العقار في حالة عدم وجوده أو سيقوم بتحسين العقار إذا كان موجوداً ولكنه بحاجة لتحسين. **الوكيل العقاري:** هو الفرد الذي يتولى مهمة الوساطة بين المستثمر وشركة التمويل والبائع العقاري أو المقاول الذي يقوم بالبناء، ويساعد الوكيل العقاري في تحديد العقار الأمثل الذي يتوافق مع القدرة المالية للمستثمر ويساعد في حساب الدفعات وفترات السداد، ويقدم للمستثمر نصائح حول شركة التمويل المناسبة .

-**الخبير العقاري:** هو الشخص المسؤول عن تقييم قيمة العقار الذي يرغب المستثمر في شرائه، يقوم الخبير العقاري بإعداد تقييم عقاري لشركة التمويل يحدد فيه القيمة السوقية للعقار، ويعتبر خبيراً التقييم العقاري من المهن البارزة في التمويل العقاري الإسلامي، حيث يلعبون دوراً مهماً في المؤسسات الإسلامية .

-**شركات التأمين:** هي الشركات التي تقوم بتوفير التأمين على العقار الممول لصالح الممول، ولكن المؤسسات الإسلامية لا تتعامل مع هذا النوع من التأمينات بسبب مخالفتها للشريعة الإسلامية (حسين علي علاء،

2007، الصفحات 14-17)

ثاني: أنواع التمويل العقاري

1- التمويل العقاري المرتبط بالقروض المرتفعة الفائدة

تتضمن هذه العملية تقديم مؤسسة مالية أو جهة ممولة قرصًا بفائدة للشخص للمساعدة في شراء أو بناء أو تجديد عقار. يتعين على الشخص الذي يستلم القرض (المقترض) أن يسدد القرض والفائدة المرتبطة به في الأوقات المتفق عليها. في بعض الحالات، قد يُطلب من المقترض تقديم ضمانات متنوعة لإقناع الجهة المقرضة بأن القرض والفائدة سيتم استردادهما. قد تُضاف شروط آخر يمثل تحميل المقترض بفوائد إضافية في حالة التأخر في سداد الأقساط في الوقت المحدد وفقًا لسعر الفائدة السائد في السوق أو أعلى منه.

العناصر الرئيسية لهذا العقد هي كالتالي:

- الإيجاب: تقديم الطلب للحصول على التمويل، والذي يصدر من المقترض.
- القبول: موافقة الجهة المقرضة على توفير القرض للشخص الذي يطلبه (المقرض).
- موضوع العقد: قرض بفائدة.
- صيغة العقد: قرض بفائدة لتمويل العقاري.

- الحكم الشرعي لصيغة التمويل العقاري المرتبط بالقروض بالفائدة

التكليف الشرعي لهذا العقد وعناصره وصيغته ينطوي على قرض بفائدة، حيث يقوم على الفكرة الأساسية لـ "تبادل النقود مقابل النقود مع زيادة". هذا يعتبر ربا، وهو محظور شرعاً، وفقاً للمبدأ الشرعي "كل قرض جر نفعاً فهو ربا". (شحاتة حسين، 2010، الصفحات 3-4)

2- التمويل العقاري بمبدأ بيع المرابحة للأمر بالشراء

تتضمن هذه الصيغة طلب العميل من جهة التمويل لشراء عقار معين بمواصفات محددة، ثم إعادة بيعه للعميل بنظام الدفع المؤجل، مع توفير ضمانات ودفع مبلغ مقدم للتأكيد على الجدية في الشراء.

العملية تتم كالتالي:

- يقدم العميل طلباً للجهة الممولة لشراء عقار معين بمواصفات محددة، مع تقديم الوثائق المطلوبة.
- بعد الموافقة تقوم الجهة الممولة بشراء العقار وتملكه.

- تقوم الجهة الممولة بإعادة بيع العقار للعميل مع الربح المتفق عليه، وتتم الاتفاقية على كيفية ومدة سداد الأقساط، ويتم إبرام عقد المrabحة.

- تسلم الجهة الممولة العقار للعميل بعد الحصول على الضمانات المناسبة واستلام مبلغ الجدية.

- يقوم العميل بسداد الأقساط وفقاً للجدول الزمني المتفق عليه.

فيما يتعلق بالعقود المستخدمة في التمويل العقاري بمبدأ المrabحة، هناك عقدين:

- الأول: بين بائع العقار والجهة الممولة، ويُطلق عليه اسم "عقد شراء العقار نقداً".

- الثاني: بين الجهة الممولة التي أصبحت مالكة للعقار والعميل، ويُطلق عليه اسم "عقد بيع العقار بالمrabحة".

- الحكم الشرعي في شراء العقار بمبدأ المrabحة للآمر بالشراء

الفقهاء أجازوا بيع المrabحة للآمر بالشراء، بشرط أن يتم التقيد بالضوابط الشرعية المدرجة في كتب الفقه تحت باب "بيع المrabحة". وما يجب التأكيد عليه هو أن الجهة الممولة يجب أن تقوم بالشراء الفعلي والتملك الحقيقي للعقار قبل نقل الملكية إلى العميل، لتجنب الوقوع في بيع ما لا يملك، الذي هو محظور شرعاً. (شحاتة حسين، 2010، الصفحات 8-10)

3- التمويل العقاري بصيغة بيع الاستصناع هو عبارة عن عملية يحتاج فيها الفرد إلى قطعة أرض وليس لديه المال الكافي لبناء العقار على تلك الأرض. في هذه الحالة يقوم الفرد بالتوجه إلى جهة التمويل لتقوم ببناء العقار على حسابه وبالنيابة عنه. تقوم الجهة الممولة بدفع تكلفة البناء إلى المقاول على أقساط أو دفعات حسب الاتفاق المبرم بين الطرفين. وعندما يتم الانتهاء من عملية البناء، تقوم الجهة الممولة ببيع العقار للفرد بتكلفة البناء المدفوعة بالإضافة إلى ربح يعرف بـ "ربح الاستصناع".

تتكون عقود التمويل العقاري بصيغة بيع الاستصناع من عدة عقود، منها:

عقد المقاول: يتم توقيعه بين المقاول (الصانع) والجهة الممولة للبناء (المستصنع)، ويعرف بعقد الاستصناع.

عقد الاستصناع الموازي: يتم توقيعه بين طالب البناء (المستصنع للعقار) والجهة الممولة (المستصنع)، ويعرف بـ "الاستصناع الموازي".

تتضمن أركان عقد الاستصناع الأول (المقاول) الآتي:

الإيجاب: يصدر من الجهة الممولة ويطلق عليها المستصنع.

القبول: يصدر من المقاول ويطلق عليه الصانع.

موضوع العقد: بناء عمارة أو منزل أو أي نوع آخر من العقارات.

صيغة العقد: "الاستصناع".

أما عقد أركان الاستصناع الموازي فيتكون من:

الإيجاب: يصدر من طالب البناء ويطلق عليه اسم "المستصنع للعقار".

القبول: يصدر من الجهة الممولة ويطلق عليها المستصنع.

موضوع العقد: بناء عمارة أو منزل أو أي نوع آخر من العقارات.

صيغة العقد: "الاستصناع الموازي هو إبرام عقدين منفصلين لكن متماثلين، الأول يتم بين العميل والمؤسسة المالية، والثاني بين المؤسسة المالية والمقاول أو الصانع، مع الحرص على أن لا يكون هناك ارتباط مباشر بين العقدين. يشتمل هذا الترتيب على الاتفاق على بيع وتسليم السلعة لئُصنع حسب مواصفات معينة مسبقاً، ويتعهد بتسليمها عند الانتهاء من تصنيعها.

تتضمن هذه العقود مجموعة من المستندات والوثائق والوعود والعهود والضمانات وغيرها، التي تعتبر جزءاً متكاملاً للعقد، وتختلف حسب الحالة والظروف. (حسين شحاتة،، 2010، الصفحات 11-13)

4- صيغة الإيجارة المنتهية بالتمليك هي صيغة تستخدم في التمويل العقاري، حيث يقوم البنك الإسلامي بشراء المساكن وتأجيرها للعملاء مع الوعد بتمليكهم لتلك العقارات عند انتهاء تسديد الأقساط المتفق عليها. وهذه الصيغة مناسبة لأصحاب الدخل المحدود، ويمكن تنفيذها بإتباع الخطوات التالية:

يقوم العميل بتقديم طلب للبنك لتأجير منزل أو مبنى معين، أو للتعبير عن رغبته في امتلاك تلك العقارات في مدة معينة، يقوم البنك بدراسة طلب العميل، ثم يقوم بشراء العقارات المحددة من قبل العميل وسداد قيمتها نقدًا وامتلاكها، ثم يتم تأجير تلك العقارات للعميل للاستفادة والاستخدام، ويكون البنك مالكًا للعقارات طوال فترة الإيجار، والعميل حائزًا ومستخدمًا حتى إتمام سداد أقساط الإيجار.

بعد انتهاء فترة الإيجار، يقوم البنك بتوقيع عقد البيع للعميل، حيث تنتقل الملكية للعميل ويتم تسديد القيمة المتفق عليها مع البنك، يتم نقل الملكية للعميل عن طريق إحدى الطرق التالية:

- توقيع عقد هبة العين للعميل في نهاية فترة الإيجار بعد تسديد جميع الأجرة.

- إعطاء البنك الخيار للتعديل بعد تسديد جميع الأقساط المستحقة خلال فترة الإيجار لشراء العقار بسعر السوق.

المطلب الثالث: خصائص وأهمية التمويل العقاري

أولاً: خصائص التمويل العقاري

يتميز التمويل العقاري ببعض الخصائص المتميزة، والتي يمكن تلخيصها كالتالي (عليش فطيمة و آخرون، 2020، الصفحات 166-167)

التمويل العقاري كعقد مالي: التمويل العقاري هو الإطار القانوني الذي يحدد العملية المطلوبة، والذي يسمح بالتدخل المالي من قبل المؤسسات المختصة في التمويل العقاري، في الأساس التمويل العقاري هو عملية مالية بالنسبة للفكرة والموضوع هو عملية نقدية بالنسبة للتطبيق، حيث يتم تقديمه في شكل نقدي، سواء على نحو مباشر أو غير مباشر.

التمويل العقاري كعقد تنفيذي: بناءً على ما إذا كان الزمن له دور في تحديد الالتزامات المنشأة من العقد، يمكن تقسيم العقود إلى عقود فورية وعقود زمنية، التمويل العقاري يعتبر عقدًا فوريًا للتنفيذ، حتى إذا كان التنفيذ متتابعًا على مدار فترات متعددة.

التمويل العقاري في عقود الاستهلاك: تعتمد تحديد مفهوم عقود الاستهلاك بشكل كبير على التعريف الذي يتم اعتماده للاستهلاك وهناك تصور شخصي يقلل من مفهوم عقود الاستهلاك، وتصور "موضوعي" يتجه نحو التوسع في هذا المفهوم.

التمويل العقاري كعقد الإذعان: يعتبر التمويل العقاري من قبيل عقود الإذعان، حيث تتضمن هذه الاتفاقيات شروطاً تعسفية في العلاقة القانونية بين الأطراف حيث يجب حذف هذه الشروط، على الأقل تفسيرها لصالح الطرف البائع، أي المستثمر الذي لا يملك سوى رفض العقد أو قبوله .

ثانياً أهمية التمويل العقاري

تبرز أهمية التمويل العقاري من خلال الحاجة الملحة لرأس المال الذي يُمكن الأفراد من شراء أو بناء المساكن وغيرها من العقارات، حيث يعد السكن مكوناً أساسياً في حياة الإنسان.

1- البعد المالي: تبرز الإصلاحات المالية التي تم إنجازها مع تحسين القانون المالي في الدول المتقدمة الحاجة إلى إنشاء مؤسسات مالية جديدة متخصصة في القروض العقارية مثل: الصناديق العقارية وشركات التمويل العقاري وشركات التوريق، تلك الخطوات تساهم في توسيع سوق رأس المال، هذا يشابه الإستراتيجية التي اتبعتها الجزائر.

أجرت العديد من الإصلاحات بما في ذلك تمويل الإسكان عبر نظام الرهن العقاري .

ويعتبر هذا النظام واحدًا من العوامل الأساسية التي تدعم تطور القطاع المالي وتعزز استقراره، عادةً ما تواجه المؤسسات المالية في الدول النامية صعوبات في تقديم القروض طويلة الأمد، بما في ذلك التمويل العقاري، وخاصة السكن.

2- البعد الاقتصادي: تتجلى في عدة نقاط :

أ- يمثل الاستثمار السنوي في إنشاء السكن نسبة من الناتج الوطني الخام ونسبة من إجمالي الاستثمارات في فترة زمنية محددة، كما يساهم في نمو القطاع العقاري والبناء والأشغال العامة، وبالتالي يساهم في توفير فرص العمل للحرفيين واليد العاملة في هذه الصناعة .

ب- يلعب التمويل العقاري دورًا اقتصاديًا في إدارة الأموال بأقل تكلفة ممكنة، حيث يساعد في استثمار هذه الأموال في تحقيق التنمية الاقتصادية للدولة، كما يساهم في توفير فرص العمل المتعددة والمتنوعة في العديد من القطاعات الاقتصادية المرتبطة بالنشاط العقاري .

ت- يساهم التمويل العقاري في مواجهة ظاهرة السكان العشوائيين والإسكان غير اللائق، حيث يساعد في إعادة تخطيط وأعمار هذه المناطق وبناء مساكن للسكان على أسس صحيحة وبالتالي يساهم في تحسين البيئة الحضرية والقضاء على المناطق العشوائية .

ج- يعتبر التمويل العقاري آلية جديدة تتوافق مع اقتصاد السوق، حيث يوفر التمويل الحاجة الحالية والمستقبلية للوحدات السكنية، كما يساهم في تعزيز سرعة نمو العقاري من خلال توسيع نطاق توفير التمويل العقاري وتخفيض تكلفته .

د- يلعب التمويل العقاري دورًا في تخفيف حدة التضخم وارتفاع أسعار العقارات، حيث يساهم في تنشيط حركة البيع والشراء في سوق العقارات وتحقيق توازن في الأسعار وتقليل حدة التضخم .

3- البعد الاجتماعي: فهو يساعد الأفراد على تحقيق استقرارهم وأمانهم من خلال تملكهم لمسكنهم الخاص، يعتبر تملك المسكن دلالة على الاستقرار الاجتماعي والأمان للفرد والمجتمع بشكل عام .

بالإضافة إلى ذلك، يساهم التمويل العقاري في الحد من التوترات الاجتماعية والانحلال الاجتماعي الناتج عن السكن العشوائي، حيث يعمل على إعادة تنظيم وتطوير هذه المناطق وتوفير مساكن للسكان على أسس صحيحة .

وعندما يتحقق الاستقرار الاجتماعي والأمني للفرد والمجتمع، فإن ذلك يشجع على جذب المزيد من الاستثمارات في قطاع العقارات، كما يساهم التمويل العقاري في تحقيق الاستقرار السياسي والاقتصادي حيث

يلبي احتياجات شركات الاستثمار العقاري من خلال زيادة قاعدة الملكية وجذب شرائح جديدة من المجتمع للتملك على المدى الطويل .

بالتالي، يمكن القول أن التمويل العقاري له أهمية كبيرة في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والأمني وتحقيق التنمية الاقتصادية والتنمية العمرانية في المجتمع .(عليش فطيمة و آخرون، 2020، الصفحات 165-166)

خلاصة الفصل :

من خلال هذا الفصل تم التعرف على مفاهيم حول البنوك الإسلامية والتي تعد مؤسسات مالية تنفرد في تعاملاتها المالية عن باقي البنوك الأخرى من حيث تطبيقها لقواعد الشريعة الإسلامية بعدم التعامل بالربا أخذاً و عطاءً , وهذا يتضح لنا من نشأتها وتعريفها وأهم الخصائص المميزة لها .

كما أنها تقوم بالتمويل الإسلامي الأفراد والمؤسسات في مختلف مجالات الاقتصادية وخاصة مجال العقاري الذي له أهمية كبيرة ودور بارز في الوقت الراهن , وهناك عدة طرق وصيغ تمويلية تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية التي يمكنها تطوير التمويل العقاري مثل المرابحة والاجار المنتهي بالتمليك , الاستصناع وغيرها من الطرق الأخرى.

الفصل الثاني

دراسة نظرية و تطبيقية لوكالة بنك البركة

تمهيد:

في هذا الفصل نسعى لإلقاء الضوء على تطبيق عملي لتمويل العقاري وذلك من خلال دراسة حالة في أحد البنوك الإسلامية، وأخذنا بنك البركة فرع وكالة مستغانم كمثال لتقديم نظرة عامة عن كيفية تعامل هذه البنوك مع التمويل العقاري ضمن نظامها البنكي الإسلامي .

وهذا بهدف استكشاف سبل تعزيز ودعم التمويل العقاري، خصوصا أن القطاع العقاري جزء حيوي وحساس يجب التعامل معه بعناية فائقة، وذلك مع تزايد الوعي والطلب على هذا النوع من التمويل من طرف زبائن البنك.

ومن خلال المعلومات المتحصل عليها من بنك البركة قمنا بدراسة تطبيقية حول الصيغ التي يتعامل بها البنك في معالجة طلبات التمويل العقاري .

وسوف نتطرق في هذا الفصل إلى ثلاث مباحث هي

المبحث الأول: نظرة عامة حول بنك البركة الجزائري

المبحث الثاني: تقديم بنك البركة فرع وكالة مستغانم

المبحث الثالث: دراسة تطبيقية لبنك البركة وكالة - مستغانم -

المبحث الأول: نظرة عامة حول بنك البركة الجزائري

سنتطرق في هذا المبحث إلى التعريف بالمؤسسة وقطاعها الاقتصادي لبنك البركة الجزائري بشكل عام وبنك البركة الجزائري وكالة - مستغانم- بشكل خاص مع التعرف على أهم صيغه التمويلية

المطلب الأول: بطاقة تعريفية لبنك البركة الجزائري

بحكم كونه مؤسسة مالية إسلامية، يحرص البنك بشكل كامل على الالتزام بقواعد وأحكام الشريعة الإسلامية في جميع تعاملاته وأعماله، مع التركيز بشكل خاص على تجنب الفوائد في المعاملات المالية سواء كان ذلك في عمليات الإقراض أو الاستثمار وبالتالي أي أنظمة لوائح، أو تعليمات تصدر مخالفة لهذا الالتزام لا تعتبر ملزمة أو صالحة للتطبيق بالنسبة للبنك، سواء كانت تلك القرارات لصالحه أو ضده.

أولاً: النشأة بنك البركة الجزائري.

تعود فكرة إنشاءه إلى سنة 1984م، حيث تم الاتصال بين الجزائر ممثلة في بنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR)، وشركة دلة القابضة الدولية وهي مجموعة مصرفية سعودية مقرها مملكة البحرين، تقدم خدمات مالية إسلامية وتمتلك عدد من البنوك والفروع الدولية.

وانبثق عن الاتصال الأولي تقديم مجموعة دلة البركة لقرض مالي للجزائر قيمته 30 مليون دولار، خصص لتدعيم التجارة الخارجية، هذا القرض الذي كان عبارة عن فرصة الخلق جو من الثقة المتبادلة بين الجزائر وشركة دلة البركة، وفي سنة 1986م قامت مجموعة دلة البركة المصرفية بعقد ندوتها الرابعة بالجزائر العاصمة، أين بدأت تتبلور فكرة إنشاء بنك إسلامي في الجزائر.

وعلى هامش الدورة الرابعة عشر للبنك الإسلامي للتنمية المنعقدة في الجزائر، تم الاتفاق بين بنك الفلاحة والتنمية الريفية، ومجموعة دلة البركة البحرينية بإنشاء أو مشروع للتمويل على شكل بنك، أطلق عليه اسم بنك البركة الجزائري بتاريخ 20 ماي 1991م كشركة مساهمة في إطار قانون النقد والقرض لقانون رقم 10 لسنة 1990، الذي صدر مع الدخول في مرحلة الإصلاحات الاقتصادية في الجزائر، أما بداية ممارسة نشاطه بشكل فعلي فكانت سنة 1991 كأول بنك إسلامي برأس مال مختلط (عام، خاص)، حيث شرع في مزاولته نشاطه برأس مال قدره 500 مليون دينار جزائري ليصل إلى 20مليار دينار جزائري سنة 2020 (بنك البركة الجزائري يفتح فرعه 34 و الثاني بي بوبيورة، 2023).

ثانياً: تعريف بنك البركة الجزائري.

يعتبر بنك البركة الجزائري بنك إسلامي لا يتعامل بالفائدة أخذ وعطاء. ويهدف إلى تنمية المجتمع الجزائري المسلم وإلى خلق توليفة عملية مناسبة بين متطلبات العمل المصرفي الحديث وضوابط الشريعة الإسلامية، وهو مؤسسة مصرفية ذات رأس مال مشترك (عام وخاص)، وهو عبارة عن مؤسسة مختلطة جزائرية سعودية، حيث يمثل الجانب الجزائري بنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR، الذي ساهم بقيمة 50% في رأس المال، بينما يمثل الجانب السعودي مجموعة دلة البركة التي ساهمت ب 50% أيضا في رأس المال، وعموما هو بنك تجاري تخضع المعاملات التي يقوم بها إلى قواعد الشريعة الإسلامية.

1-2- معلومات عامة حول البنك.

هناك عدة معلومات وردت حول البنك كالتالي:

ينتمي بنك البركة الجزائري إلى مجموعة البركة المصرفية والتي تتكون من 15 بنكا، وهي بذلك موزعة على 15 دولة، حيث يبلغ رأسمالها أكثر من 24.62 مليار دولار أمريكي، تقدم خدماتها لعملائها في 587 فرعا .
- يقع المقر الرئيسي لبنك البركة الجزائري بالجزائر العاصمة بحي بوتليجة هو يدف، فيلا رقم 01 طريق الجنوب، بن عكنون الجزائر.

بلغ رأس مال البنك عند الإنشاء 500 مليون د.ج مقسمة بالتساوي على 500 ألف سهم، أي ما يعادل 1000 د.ج للسهم الواحد يشترك فيه مناصفة كل من بنك الفلاحة والتنمية الريفية بنك عمومي جزائري، ومجموعة دلة البركة القابضة الدولية، وقد قام البنك برفع قيمة رأس ماله سنة 2006 بمقدار أربعة أضعاف، أي ما يعادل 2.5 مليار د.ج .

تغيير في توزيع حصص رأس المال على المساهمين حيث أصبحت كالتالي :

- نسبة مشاركة بنك الفلاحة والتنمية الريفية مساوية إلى 44%.

- نسبة مشاركة دلة البركة القابضة مساوية إلى 56%.

وحسب القانون 04-08 المؤرخ في 23/12/2008 تم رفع رأس مال البنك في شهر ديسمبر

2009 إلى 10 مليار دينار جزائري، مع الاحتفاظ بنفس نسب المشاركة.

يبلغ عدد موظفيه حاليا حوالي 928 موظف، ويتوزع في شبكة فروع عددها 35 فرعا، يعد بنك البركة الجزائري البنك الوحيد من بين البنوك العاملة في الجزائر، الذي نص صراحة في قانونه الأساسي في المادة الثالثة في فقرتها السابعة بأن يقوم بأعمال التمويل والاستثمار على غير أساس الربا، وإلى غاية 2008 حيث منح الترخيص لبنك إسلامي آخر ، وهو بنك السلام في 20 أكتوبر 2008 بالعمل في السوق الجزائرية، مستهدفا تقديم خدمات مصرفية مبتكرة .

وبموجب إستراتيجية البنك المتبعة فهو يخطط لافتتاح فروع جديدة ليصل مجموعة الشبكة إلى 50 فرعا

بحلول 2026 .

المطلب الثاني: أهداف وخصائص بنك البركة الجزائري

أولا: أهداف البنك البركة الجزائري

بنك البركة الجزائري يسعى إلى تلبية الاحتياجات الاقتصادية في قطاع الخدمات المالية والاستثمارية، وذلك يتضمن بالتحديد:

استهداف الربح الشرعي عن طريق جذب الموارد واستخدامها وفقاً للأساليب الإسلامية الأصيلة مع تحقيق أفضل العوائد الممكنة ،هذا يشمل الالتزام بالمعايير الاستثمارية الأخلاقية والسليمة.

العمل على تعزيز استقطاب الأموال والمدخرات، دعماً للادخار الأسري وحثه على المشاركة في المشروعات الاستثمارية البنكية الخالية من الفائدة بهدف دفع عجلة التنمية الاقتصادية.

تأمين التمويل الضروري لتلبية متطلبات القطاعات المتنوعة، خصوصاً تلك التي تقع في نطاقات بعيدة عن الخدمات المالية التقليدية.

إقامة وتحسين الأنماط المالية والمصرفية التي تتماشى مع تعاليم الشريعة الإسلامية، عبر استعمال أحدث التقنيات والإجراءات.

الأخذ بعين الاعتبار الجوانب الاجتماعية، حيث يعمل بنك البركة الجزائري على دمج التنمية الاقتصادية مع التنمية الاجتماعية، مسترشداً بالمبادئ الإسلامية التي لا تفصل بين هذين الجانبين، يلعب البنك دور الوسيط والأمين في تنظيم الخدمات الاجتماعية المستهدفة من خلال تقديم القروض الحسنة للأهداف الإنتاجية في مختلف القطاعات وإدارة الصناديق المخصصة لذلك.

-تحسين طرق التفاعل مع البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية.

-توجيه النشاط الاستثماري لدعم جهود التنمية الاقتصادية.

-تحديد كيفية التعامل مع البنوك التقليدية بما يوافق الأحكام الشرعية.

لضمان تحقيق أهدافه، قام بنك البركة الجزائري بتطبيق مجموعة من السياسات والاستراتيجيات الهادفة إلى الحد من المخاطر التي قد يتعرض لها، والتي يمكن تلخيصها في النقاط التالية:

- تعزيز عمليات التدقيق والرقابة وتحسين نظام الإدارة المصرفية لضمان الفاعلية والكفاءة.

- السيطرة على التكاليف وتطبيق أدوات متقدمة لتحليل العائد والأداء المالي.

- استهداف توسيع الحضور في السوق المحلية من خلال زيادة نطاق العمليات، توسيع مجموعة المنتجات البنكية، وتعزيز الموارد المالية للبنك.

ثانياً: خصائص بنك البركة الجزائري

بنك البركة الجزائري يمتاز بعدة خصائص فريدة تجعله يبرز في النظام المصرفي الجزائري وفي ساحة الخدمات المالية الإسلامية عالمياً، وهذه الخصائص تشمل:

1. **الالتزام بالمعايير الشرعية:** يعتمد بنك البركة في جميع عملياته ومعاملاته المالية على المبادئ التي وضعتها الشريعة الإسلامية، مما يجعله خياراً مفضلاً للعملاء الذين يسعون إلى الاستثمار والادخار وفقاً لأحكام الإسلام، يتمثل هذا في تجنب الربا والتأكيد على مبدأ المشاركة في الربح والخسارة.

2. **الطبيعة المختلطة لرأس المال:** يتميز بنك البركة بكونه مؤسسة ذات رأس مال مختلط بين المستثمرين العرب الخاصين والبنك العمومي الجزائري، وهذا يمنحه موقفاً متقدراً ويسمح له بالاستفادة من مزايا كل من القطاع الخاص والدعم الحكومي، مما يعزز قدرته على التوسع والنمو.

3. **العمل ضمن بيئة مصرفية تقليدية:** رغم كونه يعمل في بيئة مصرفية تقليدية تسودها الأنظمة الربوية، إلا أن بنك البركة الجزائري يمكنه الحفاظ على هويته الإسلامية وتقديم خدمات مالية تتوافق مع الشريعة، هذا يجعله

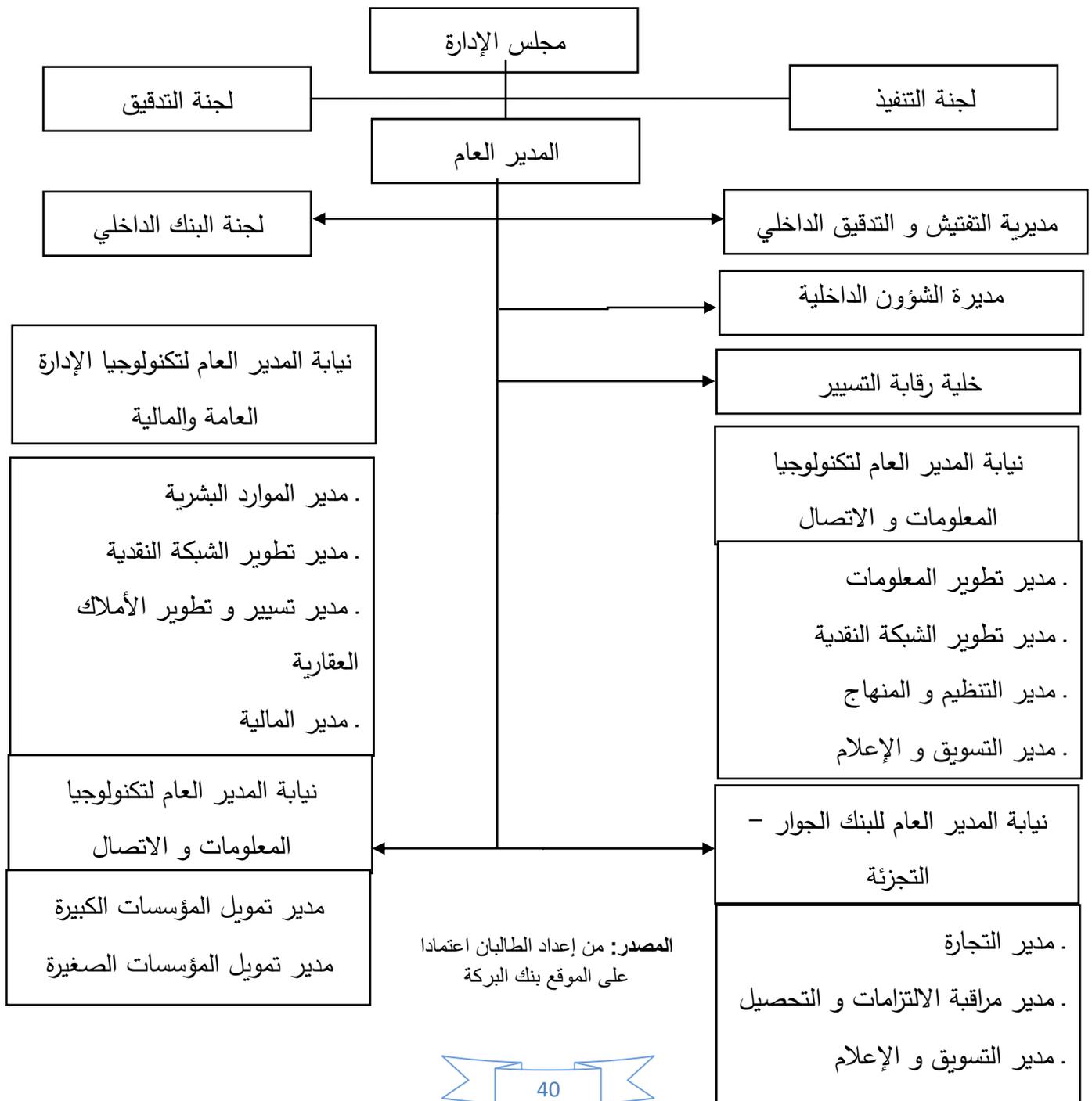
استثناءً في النظام المصرفي الجزائري ويقدم نموذجًا للتوازن بين الالتزام بالمعايير الشرعية والتكيف مع الإطار التنظيمي السائد.

هذه الخصائص تجعل بنك البركة الجزائري رائدًا في تقديم الخدمات المالية الإسلامية، وتمكنه من جذب شريحة واسعة من العملاء الذين يرغبون في الاحتفاظ بمعاملاتهم المالية ضمن حدود الشريعة الإسلامية، كما تسمح له بالمنافسة بشكل فعال في سوق تسوده البنوك والمؤسسات المالية التقليدية.

المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي لبنك البركة الجزائري وفروعه عبر الوطن

أولاً: الهيكل التنظيمي: تتبنى الجزائر في الوقت الراهن هيكل تنظيمي يوضحه الشكل الموالي

الشكل رقم (1-2) يوضح الهيكل التنظيمي لبنك البركة الجزائري



يدير بنك البركة مجلس إدارة يتكون من 8 أعضاء من بنهم رئيس مجلس الإدارة ونائبه الذي يشغل منصب المدير العام، هذا بالإضافة إلى ثلاث أعضاء منتدبين أو مساعدين، أما المديرية العامة فتتضمن 7 أعضاء بالإضافة إلى مراقب شرعي يتولى مهمة المراقبة الدورية للعمليات في أجل محدد ب 6 أشهر، فهو يتحقق بصفة دورية ومنتظمة من شرعية الأعمال وكذا عدم تعارضها مع الشريعة الإسلامية.

2 - فروع بنك البركة الجزائري وتوزيعها الجغرافي: يضم بنك البركة حاليا 35 فرعا تتوزع على معظم تراب الوطن و منذ تأسيس هذا البنك وإلى غاية اليوم ارتفعت عدد الفروع، وهذا راجع للطلب الكبير على المنتجات الإسلامية، وخاصة في السنوات الأخيرة، والجدول التالي يوضح هذه الفروع ومناطق تواجدها عبر الوطن .

الجدول رقم (2-1) :يوضح توزع فروع بنك البركة عبر التراب الوطني .

قبة	باب الزوار	باب زوار	الشرافة	الحراش
35 شارع الإخوة عبد السلامي - الجزائر	مدينة ربيعة الطاهر فيلا رقم مكرر باب 10 الزوار	شارع رابية الطاهر فيلا رقم 10 باب الزوار	شارع إقامة دار البركة شارع القدس - الشراقة الجزائر	25 شارع حمدوش أحمد - الحرلش الجزائر
البلدية 4 شارع مصطفى بن بولعيد	الخطابي 9 طريق الأمير الخطابي - الجزائر العاصمة	بئر خادم 32 طريق الإخوة الثلاثة جيلالي - بئر الخادم الجزائر	البلدية 05 شارع العربي طيبة البلدية	كوبا طريق الإخوة عبد السلام لأكروز 35 كوبا
تيزي وزو 05 شارع سنتي علي تيزي وزو	سطا والي شارع جاسي عمار سطا والي 54	روبية شارع حسيبة بن بوعلي قسم 13 الروبية الجزائر	روبية حي كادات قيلا رقم 82 الروبية الجزائر	حيدرا شارع رقم 18 طريق حاج أحمد محمد الجزائر
الشرق باتنة 18 شارع ابن باديس (أمام المدرسة) - باتنة	سكيكدة 62 شارع باشير بوكوم	سطيف 2 تلونية بوطالب - سطيف	عين ميله منطقة الحضارية - بجانب حي 750 سكن	قسنطينة 2 شارع 9 إخوة جفغغ - سدي مبروك

عناية	سطينة	بجاية	سطيف	عناية	
مركز الأعمال الجوهرة 9 شارع جيش التحرير الوطني - عناية	05 شارع مخطار دحلي	شارع حرقى طاوس	39 طريق سعيد بوخريسة		
	تلمسان 567 الدالية دالية كفان	وهران منطقة الجلوس رقم 17 الجزيرة رقم 26	وهران منطقة الحضرية 3 قطعة رقم F06 موستانج	شلف شارع المقاومة وشارع عبد القادر	الغرب
	سيدي بلعباس شارع بوبوم محمد نهج العمرانية	وهران مركز التجاري وهران الكبرى	ورقلة قسم 89 المجموعة العقارية رقم 90 جماعة ورقلة	مستغانم	
	الاعواط حي بن سحنون قطعة رقم 80 تجزئة رقم 165	غرداية ساحة الأندلس غرداية الدقة شارع أمير عبد القادر	الوادي مدينة الأصنام	ورقلة	الجنوب
		بسكرة حي الأمير عبد القادر			

المصدر التقرير السنوي البنك البركة www.albaraka-bank.dz 2023 تاريخ الاطلاع 04 أبريل 2024

ثانيا: آليات التمويل في بنك بركة الجزائري

يوفر بنك البركة توليفة متنوعة من المنتجات المالية للمؤسسات الصغيرة والصغيرة تعينهم على إنجاز مشاريعهم الاستثمارية وتلبية حاجياتهم الاستغلالية، حيث يقترح صيغ تمويل مصادق عليها من قبل هيئة الرقابة الشرعية للبنك المرابحة، البيع لأجل، بيع السلم والمساومة، الإجارة الإستصناع، المشاركة والمضاربة وغيرها، كما يقدم أيضا مجموعة من المنتجات التي تسهل تنفيذ عمليات التجارة الخارجية وتوفر حلول فعالة تخدم تطلعات عملائه في إطار وسائل الدفع الدولية كالتمويل الحر، التحصيلات و الاعتمادات المستندية و الكفالات الدولية .

تتمثل مجموعات المنتجات المالية المعتمدة بينك البركة في :

- 1- منتجات تمويل الاستغلال أو الاستثمار من خلال تمويل المواد الأولية والمنتجات نصف المصنعة، تمويل السلع الموجهة لإعادة بيعها على حالتها، تمويل الديون الناشئة، تمويل صفقة عمومية مرهونة تمويل ما قبل التصدير، وأهم الصيغ المطبقة في التمويل عادة المرابحة الاستصناع و المشاركة والمساومة والسلم والإجارة والاعتماد لإيجاري .

2-تمويل الالتزام بالتوقيع: يتم في إطار الاعتماد لمستندي، كفالة مناقصة، كفالة حسن التنفيذ كفالة تسديد تسبيق .

3-التمويل العقاري : يقوم البنك من خلاله بتمويل سكن جديد أو مستخدم تمويل البناء الذاتي أوالتوسع أو تهيئة مسكن تمويل لشراء قطعة أرض لغرض البناء .

4-تمويل السيارات: عن طريق عقد مرابحة سوء كانت سيارات سياحية أو نفعية،من شروط الأهلية السن و مداخيل شهرية ثابتة والمنظمة 50000 د.ج أكثر، صيغة التمويل بالمرابحة وأقساط الشهرية ثابتة ومحددة مسبقا وفترة الاسترداد من12الى 60 شهرا، يمكن لزوج و الزوجة الشراء التمويل إذا كان الراتب أقل من 50000 د.ج .

5-تمويل القرض المصغر : عبارة عن قروض مصغرة لفائدة المهنيين والمؤسسات الصغيرة، الذين لا يستطيعون الحصول على الخدمات المصرفية لأسباب مختلفة أهمها عدم وجود الضمانات العينية الكافية، توجه القروض .

المقترحة لعملاء القرض المصغر ممن ينشطون في المجال التجاري ولا تتوفر فيهم المعايير المشروطة في العمل المصرفي بالدرجة الأولى أو لتمويل الاستغلال أو تمويل اقتناء عتاد (عتاد متنقل، آلات)، الصيغة المتبعة للتمويل بالقرض المصغر هي صيغة المشاركة قصيرة ومتوسطة المدى، تتراوح مدة التسديد في المشاركة قصيرة المدى من 3 إلى 12 شهر، وفي المشاركة المتوسطة المدى من 12 إلى 36 شهر، بمبلغ تمويل يتراوح من 50 ألف د.ج إلى 1000 ألف د.ج .

6-التمويل بالقرض الحسن: قرض مصغر بطابع اجتماعي موجه لتمويل الأنشطة المحلية الصغيرة المنشأة

من طرف النساء الماكثات بالبيت أو المنظمات في شكل مجموعة متضامنة، يسدد القرض خلال مدة 12 شهر، يقدر المبلغ الأقصى للتمويل الممنوح ب 50 ألف د.ج، وإن كان عند نساء يصل إلى 15 امرأة فإن مبلغ التمويل يصل إلى 750 ألف د.ج.

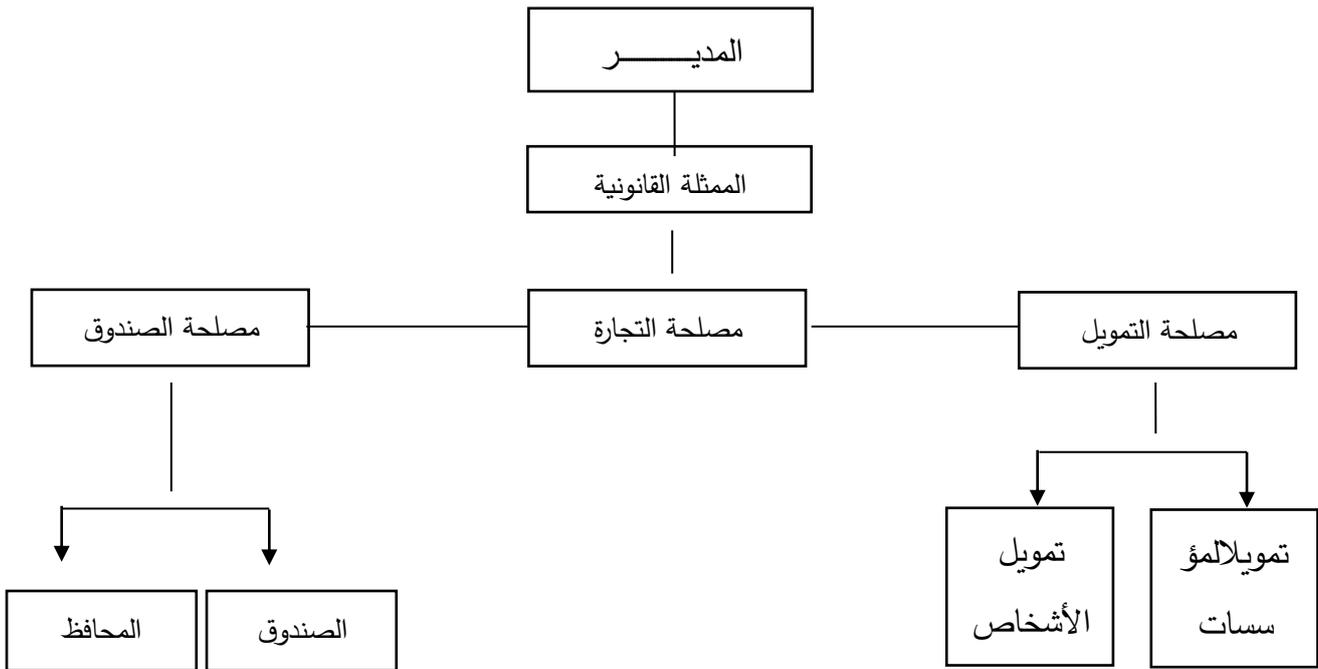
المبحث الثاني: تقديم فرع بنك البركة مستغانم

سنتطرق في هذا المبحث إلى التعريف فرع وكالة بنك البركة - مستغانم - من أجل تعرف على أهم الصيغ التمويلية الإسلامية .

المطلب الأول : نشأة فرع بنك البركة و هيكل التنظيمي

أولاً: تعريف وكالة بنك البركة مستغانم: تمثل وكالة بنك البركة في مستغانم واحدة من الفروع الفعالة على الصعيد الوطني، حيث تحمل الرقم "206" ضمن شبكة وكالات البنك وكان بداية نشاطها في 24 ديسمبر 2014، افتتحت هذه الوكالة أبوابها للجمهور في 08 مارس 2015، متمركز في المنطقة الحضرية رقم 06 موستانج ، حيث تعمل الوكالة وفقاً للقانون رقم 11/03 الصادر في 26 أغسطس 2003 المختص بالمعاملات المالية والقروض، الساعية لتقديم كافة الخدمات المتوفرة من قبل بنك البركة الجزائري، بذلك تكون الوكالة جسر تواصل بين بنك البركة وعملائه في مستغانم والمناطق المحيطة بها. (الملحق رقم 01)

ثانياً : الشكل (2-2) الهيكل التنظيمي لوكالة بنك البركة مستغانم



المصدر: مقابلة مع مدير فرع بنك البركة مستغانم يوم 08 ماي 2024

المطلب الثاني: شروط و المراحل العامة في عمليات التمويل العقاري في فرع بنك البركة

يمر التمويل العقاري بعدة مراحل قبل وصوله المرحلة التنفيذ القبول، بداية من أول يوم تم إيداع العميل فيه الطلب التمويل على مستوى الإدارات الفرعية، إلى غاية قبوله أو رفضه، حيث أن الدراسة الأساسية لملف طلب تمويل العميل، و قبول التمويل أو رفضه، تكون أساسا على مستوى الإدارة المركزية للبنك بالعاصمة، و التي يوجد على مستواها خلية تسمى خلية النشاط العقاري، و هي خلية تقوم أساسا بأمر دراسة هذا الملف مع لجنة التسهيلات و قبوله أو رفضه أو وضع تحفظات عليه، فهي خلية موجودة فقط على مستوى المديرية العامة للبنك بالجزائر العاصمة، بحيث أن كل فرع لا يستطيع أن يتم العملية التمويلية، إلا بموافقة هذه الخلية.

و يمكن تلخيص هذه المراحل بشكل بسيط كما يلي:

1 على مستوى الفرع :

- ✓ إيداع العميل لطلب التمويل على مستوى المديرية الفرعية ، مع إعلام المتعاملين بالملف الواجب إيداعه
- ✓ إجراء محاكاة للمتعامل وفق المعطيات الخاصة بملفه.
- ✓ عند استلام الملف يجب التأكد من أن الملف كامل و يفي بالشروط العامة المرفقة الإرسال
- ✓ إبداء رأي المدير ومستشار (القانوني) الزبائن حول الملف وإمضاء النموذج المعمول به و إرساله إلى خلية النشاط العقاري مع الملف.
- ✓ إرسال الملف كاملا إلى خلية النشاط العقاري.

2 على مستوى خلية النشاط العقاري

عند استلام الملف من الفرع يجب التأكد من أن الملف كامل و يفي بالشروط العامة المرفقة في الإرسال، و تتم دراسة الملف كما يلي:

- ✓ إجراء محاكاة (IMAL) وفق المعطيات الخاصة بالملف (أنظر الملحق رقم 5,6,7).
- ✓ إعداد محضر دراسة الملف.
- ✓ إرسال المحضر مرفق بقرار خلية النشاط العقاري إلى لجنة التسهيلات المختصة بهدف إتمام الوضع.
- ✓ تبليغ الفرع و المتعامل بقبول التمويل أو رفضه.

3: في حالة قبول التمويل:

- عند استلام الفرع للتبليغ من خلية النشاط العقاري، يقوم مستشار الزبائن بالفرع بدعوة المتعامل إلى:
 - ✓ فتح حساب بالبنك.
 - ✓ دفع هامش ضمان الجدية (في حالة وجوده).
 - ✓ توقيع اتفاقية التمويل وتسجيلها لدى مصالح الضرائب.
 - ✓ جمع كل الضمانات المطلوبة في التبليغ، وكذلك الكفالة الشخصية موقعة من الشريك في حالة وجوده، و تسجيلها لدى مصالح الضرائب.
 - ✓ إرسال جميع الضمانات المنصوص عليها في تبليغ التمويل للتحقق من صحتها، إلى خلية النشاط العقاري
- 4 بعد إصدار رخصة التمويل :

- ✓ تعبئة التمويل في حساب المتعامل
- ✓ تسليم الشيك البنكي حسب الشروط الواردة في التبليغ.
- ✓ توجيه ملف العملية إلى الموثق لإبرام عقد الإيجار (بالنسبة للإجارة بتملك أو عقد مرابح لبيع)
- ✓ بالنسبة للعقارات المملوكة من طرف البنك، إرسال النسخة الأصلية إلى خلية النشاط العقاري بعد تسجيل هذه العقود.
- ✓ على الفرع متابعة تنفيذ المتعامل لالتزاماته.
- ✓ في حالة تأخر المتعامل عن السداد يحال الملف إلى خلية النزعات لإجراءات الأزمة لتحصيل التمويل (أعدار ، حجز ما للمدين لدى الغير، استدعاء للدفع عن طريق محضر قضائي أحالت ملف إلى القضاء او استرجاع العقار في حال تملك البنك)
- ✓ في حالة تأخر إحالة الملف إلى القضاء أو استرجاع العقار في حالة تملك البنك في حالة السداد الكلي للتمويل (يتم رفع اليد عن الرهون، أو تحال الملكية للمتعامل بالنسبة للعقارات المملوكة من طرف البنك.

5 في حالة رفض التمويل:

عند استلام الرفض من خلية النشاط العقاري، في حالة اتخاذ قرار معاكس من قبل لجنة التمويل

المعتمدة ، يتم إرسال إشعار برفض التمويل إلى المتعامل .

المطلب الثالث: أهداف ووظائف فرع بنك بركة -مستغانم-

أولاً: أهداف بنك البركة فرع وكالة مستغانم

يسعى بنك البركة إلى تحقيق عدة أهداف رئيسية تتمثل في 1 - تعزيز آليات جذب الأموال والمدخرات وإرشادها نحو المشاركة في فرص الاستثمار البنكي الخالي من الفائدة.

2 - تقديم المساعدة التمويلية الضرورية لتلبية متطلبات القطاعات المتنوعة، خاصة تلك التي تقع خارج نطاق الخدمات المصرفية التقليدية.

3- القيام بجميع الأنشطة الاستثمارية و التجارية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية ، مع التركيز على دعم المستثمرين الصغار والحرفيين

4 -إنشاء وتحسين النماذج المالية المصرفية لتكون موافقة للشريعة الإسلامية من خلال استخدام أفضل الطرق والتقنيات المتاحة.

5 -تعزيز التعاون مع البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية عبر مختلف المجالات، لا سيما في تبادل المعلومات وتوسيع فرص الاستثمار وتوفير التمويل اللازم للمشاريع ذات الفائدة الاقتصادية والاجتماعية.

ثانياً وظائف بنك البركة وكالة مستغانم

يقوم بنك في إطار نشاطه بعدة وظائف تتمثل في ما يلي

1 -استقبال ودائع العملاء

2 - إنشاء حسابات الجارية

3 -إجراء نقل الأموال داخليا وخارجيا

4 -إتمام عمليات الدفع وتسوية الأوراق المالية

5 - إعطاء قروض حسنة لإغراض إنتاجية و استهلاكية في مختلف المجالات

6 -إدارة الأموال المخصصة للأهداف الاجتماعية

7 -يقوم باستثمار أموال العملاء في مشاريع المختلفة

8 -تمويل مختلف الأفراد والمؤسسات بحسب طلباته

التمويلات المتاحة المداخل في بنك البركة:

الجدول (2- 2) يمثل نسبة التمويل المتاحة للمداخل في بنك البركة

مداخل الزبائن الشهرية	نسبة التمويل المتاحة
من 40000.00 د.ج إلى 49000.00 د.ج	33%
من 50000.00 د.ج إلى 99000.00 د.ج	40%
أكثر أو يساوي 100000.00 د.ج	50%

المصدر: التقرير السنوي البنك البركة www.albaraka-bank.dz 2023 تاريخ الاطلاع 04 آفريل 2024

التحليل: من خلال الجدول يتضح لنا أن البنك البركة يقوم بتقديم تمويل للأفراد بنسب مختلفة حسب دخلهم

الشهري , حيث أن أكبر نسبة متاحة للتمويل هي 50% وذلك لأصحاب المداخل التي تفوق أو تساوي

100000.00 د.ج , وأقل نسبة تقدر ب 33% للذين مدخلهم تتراوح بين 40000.00 د.ج و 49000.00 د.ج

وهي تعد كذلك الحد الأدنى متطلبات نيل التمويل من طرف البنك .

المبحث الثالث: دراسة تطبيقية لبنك البركة وكالة - مستغانم -

المطلب الأول: دور البنك البركة في التمويل العقاري

من خلال هذا المطلب سيتم عرض البيانات صيغ التمويل العقاري في بنك البركة

1 - مؤشرات أهم الصيغ التمويل في البنك البركة

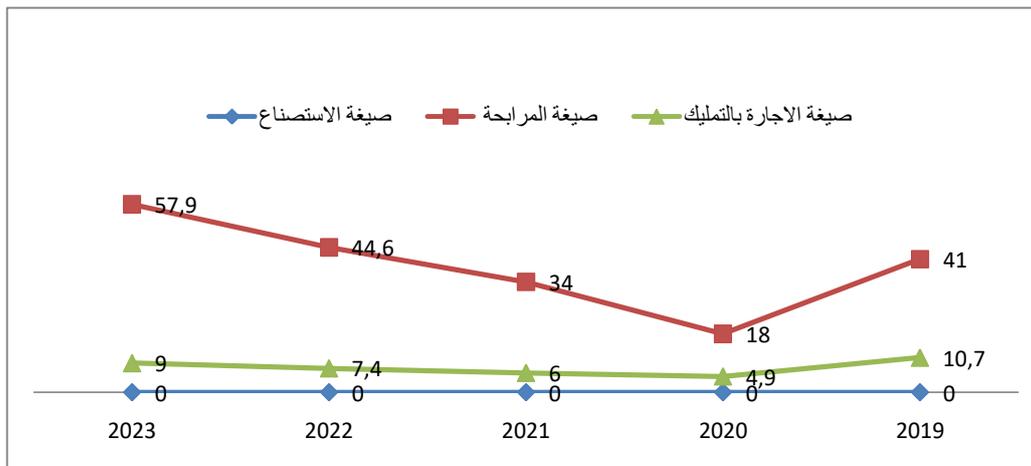
يعتمد البنك البركة في نشاطات تمويله على ثالث صيغ تمويلية تتمثل في صيغة المرابحة الاستصناع و الإجارة المنتهية بالتملك , الجدول التالي يوضح أهم الصيغ التمويلية في البنك البركة خلال الفترة (2019-2023) .

جدول(2-3): تطور صيغ التمويل في فرع بنك البركة -مستغانم- (2019-2023)

السنوات	2019	2020	2021	2022	2023
صيغ التمويل					
الاستصناع	00	00	00	00	00
المرابحة	41%	18%	34%	44.6%	57.9%
الإجارة بالتملك	10.7%	4.9%	6%	7.4%	9%

المصدر: بالاعتماد على معلومات من بنك البركة والتقارير الشفوية لمدير فرع بنك البركة يوم 08 ماي 2023

الشكل(2-3): رسم تخطيطي تطور صيغ التمويل في بنك البركة الجزائري (2019-2023)



المصدر: من إعداد الطالبان بالاعتماد على الجدول السابق

التحليل : نلاحظ من خلال الجدول والمنحنى أن البنك يتعامل بصفتين المرابحة وإجارة المنتهية بتمليك والتي بلغت نسبتها 41% و 10.7% من إجمالي التمويلات لدى البنك سنة 2019 ، وشهد انخفاض بنسبة 18% و 4.9% سنة 2020 وهذا راجع لوباء كورونا الذي تسبب في نقص الطلب على التمويل ، ومن ثم عرف نمو منذ سنة 2021 حتى 2023 ليصل إلى 57.9% و 9% وكذلك يتعامل بصيغة الاستصناع ولكن لم يتلقى البنك أي طلبات في السنوات الأخيرة ومن خلال ذلك يمكن القول أن معظم التمويلات التي يقدمها البنك تكون بصيغة المرابحة.

2 - مؤشرات التمويل العقاري في فرع بنك البركة -مستغانم-

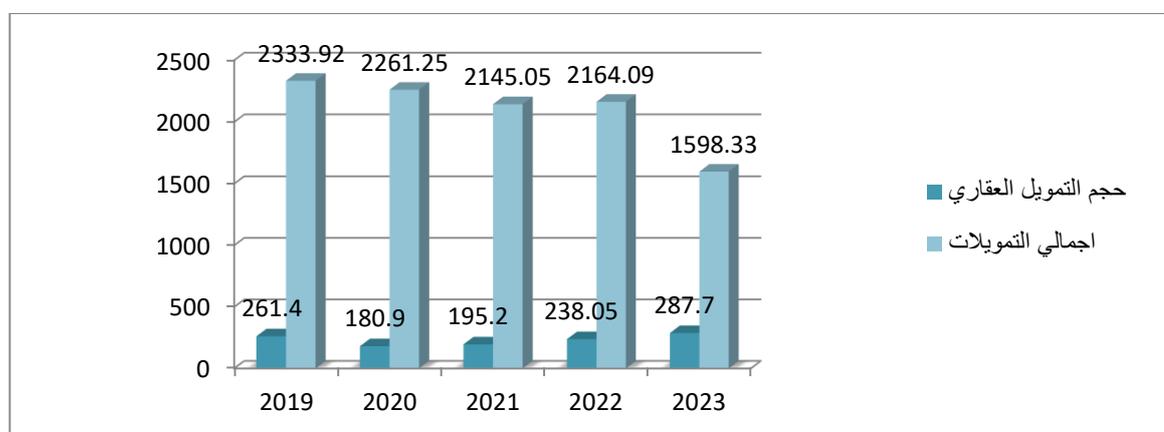
من خلال المعلومات المقدمة من طرف البنك حول حجم التمويل العقاري الذي يقدمه البنك من إجمالي تمويلاته و الجدول التالي يوضح حجم التمويل العقاري من إجمالي التمويلات خلال الفترة (2019-2023) .

الجدول(2-4) تطور حجم التمويل العقاري في بنك البركة في فترة (2019-2023) الوحدة مليون د.ج

2023	2022	2021	2020	2019	السنواتالبيانات
287.7	238.05	195.2	180.9	261.4	حجم التمويل العقاري
1598.33	2164.09	2145,05	2261,25	2333.92	إجمالي التمويلات
18%	11%	9,1%	8%	11.2%	نسبة التمويل العقاري من إجمالي التمويلات

المصدر: بالاعتماد على معلومات من بنك البركة والتقارير الشفوية لمدير فرع بنك البركة يوم 08 ماي 2023

الشكل (2-4): أعمدة بيانية تمثل تطور حجم التمويل العقاري في بنك البركة في فترة (2019-2023) ووحدة مليون د.ج



المصدر: من إعداد الطالبان بالاعتماد على الجدول السابق

التحليل: نلاحظ من خلال الجدول والشكل حجم التمويل العقاري حيث بلغ 261.4 مليون د.ج بنسبة 11.2% من إجمالي التمويلات الذي قدر ب 2333.92 مليون د.ج سنة 2019، وأنخفض إلى 180.9 مليون د.ج بنسبة 8% من إجمالي التمويل كان سنة 2020 بحوالي 2261.25 مليون د.ج وهذا بسبب جائحة كورونا التي أثر على حجم التمويل الذي خصصه البنك في المجال العقاري ، ليعود لنمو ويسجل سنة 2021 قيمة 195.2 مليون د.ج بنسبة 9.1% من حجم التمويل مقدر ب 2145.05 مليون د.ج واستمر في نمو ليصل سنة 2023 إلى 287.7 مليون د.ج بنسبة 18% من إجمالي حجم التمويل ب 1598.33 مليون د.ج وهذا دليل على اهتمام البنك بالتمويل في مجال العقاري في الآونة الأخيرة.

3 - دور البنوك الإسلامية في التمويل العقاري بصيغة الإيجار

يبين الجدول التالي دور البنوك الإسلامية في التمويل العقاري بصيغة الإيجار

الجدول (2-5): مدى مساهمة صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في التمويل العقاري المعمول به في بنك البركة (2019-2023) الوحدة مليون د.ج

2023	2022	2021	2020	2019	السنواتالبيانات
143.89	160.14	128.703	110.80	249.73	حجم التمويل العقاري بصيغة الإجارة
1598.33	2164.09	2145.05	2261.25	2333.92	حجم التمويل العقاري إجمالي
%9	%7.4	%6	4.9%	%10.7	نسبة التمويل بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك

المصدر: من إعداد الطالبين بالاعتماد على التقرير الشفوي لمدير بنك البركة

الشكل (2-5): أعمدة بيانية تمثل مدى مساهمة صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في التمويل العقاري المعمول به



التحليل : يتبين لنا من خلال الجدول والشكل حصة صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك من التمويل العقاري حيث بلغت 249.73 مليون د.ج ب 10.7% من إجمالي التمويل مقدر ب 2333.92 مليون د.ج ، وتراجع إلى 110.08 مليون د.ج ب 4.9% من حجم التمويل وذلك بسبب انخفاض الطلب في سوق العقارية بسبب جائحة كورونا ، وليعود للارتفاع سنة 2021 إلى 128.703 مليون د.ج ب 6% ليواصل نمو إلى غاية سنة 2023 ب 143.89 مليون د.ج ب 9% من حجم التمويل 1598.33 مليون د.ج و نستنتج أن بنك يعتمد بشكل كبير على صيغة الإجارة في تمويل العقاري.

4- دور البنوك الإسلامية في التمويل العقاري بصيغة المرابحة

الجدول (2-6) مدى مساهمة صيغة المرابحة في التمويل العقاري بنك البركة (2019-2023) الوحدة مليون

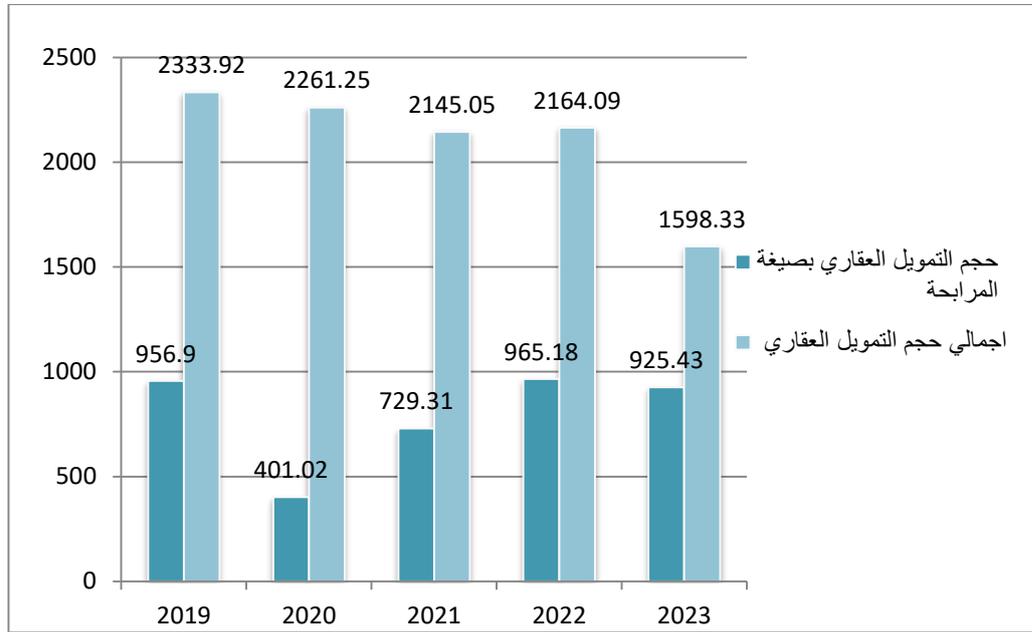
د.ج

السنوات					التمويلات
2023	2022	2021	2020	2019	
925.43	965.18	729.31	401.02	956.90	حجم التمويل العقاري بصيغة المرابحة
1598.33	2164.09	2145.05	2261.25	2333.92	حجم التمويل العقاري إجمالي
57.9 %	44.6 %	34 %	18 %	41 %	نسبة التمويل بصيغة المرابحة

المصدر من إعداد الطالبان بالاعتماد على التقارير الشفوية لمدير بنك البركة

الشكل (2-6) مدى مساهمة صيغة المرابحة في التمويل العقاري بنك البركة (2019-2023) الوحدة مليون

د ج



تحليل: يتبين المصدر: من إعداد الطالبان بالاعتماد على الجدول السابق رقم (2-5) ، 956.9 مليون د.ج ب 41% من إجمالي التمويل مقدر ب 2333.92 مليون د.ج سنة 2019 ، وتراجع إلى 401.02 مليون د.ج ب 18% من حجم التمويل وذلك بسبب انخفاض الطلب على التمويل العقارية دواعي جائحة كورونا ، وليعود للارتفاع سنة 2021 إلى 729.31 مليون د.ج ب 34% ، ليواصل نمو إلى غاية سنة 2023 ب 925.43 مليون د.ج ب 57.9% من حجم التمويل 1598.33 مليون د.ج و نستنتج أن معظم تعاملات البنك تكون بصيغة المرابحة في تمويل العقاري

المطلب الثاني: دراسة حالة تطبيقية لتمويل طويل الأجل (صيغة التمويل بالإيجار)

• دراسة مقارنة لتمويل بصيغة الإجارة

طلب العميل (أ) و(ب) من بنك البركة الجزائري (وكالة وكالة مستغانم) تمويلا عقار ثابت بطريقة التأجير المنتهي بالتمليك على الترتيب حيث ثمنها النقدي للعقار في السوق 6 000 000,00 د.ج و 8 000 000,00 د.ج

وقد وافق البنك على طلبها بالشروط التالية :

- مدة الإجارة (300) شهرا.
- التسبيق حسب نسبة التمويل المتاح لدخل
- هامش الربح الصافي للبنك 7,5% سنويا بعد استثناء الدفعة الأولى من الإيجار.

عند تعويض مبلغ التمويل ومعدل ربح الشهري المطبق على العميل (أ) في المعادلة ① نجد:

$$a = 3\,100\,000 \left[\frac{\frac{0,0075}{12} \left(1 + \frac{0,0075}{12}\right)^{300}}{\left(1 + \frac{0,0075}{12}\right)^{300} - 1} \right] = 22\,908,73$$

ومنه القسط الشهري هو: 22 908,73 د. ج

• إجمالي الأقساط الشهرية

$$22\,908,73 \times 300 = 6872617,95$$

• هامش الربح هو إجمالي الأقساط الشهرية + التسبيق - ثمن الشراء

$$6872617,95 + 2900000,00 - 60000000,00 = 3772617,95$$

تمويلات البنك للعميل (ب) سنة 2023

مبلغ التمويل : 7 200 000,00 د. ج

الأقساط الشهرية: 300 شهر

هامش الربح: 7,5%

$$0,075/12 \approx 0,00625$$

معدل ربح الشهري:

• حساب القسط الشهري :

عند تعويض مبلغ التمويل ومعدل ربح الشهري المطبق على العميل (ب) في المعادلة ① نجد:

$$a = 77200000 \left[\frac{\frac{0,0075}{12} \left(1 + \frac{0,0075}{12}\right)^{300}}{\left(1 + \frac{0,0075}{12}\right)^{300} - 1} \right] = 53207,36$$

ومنه القسط الشهري هو: 53207,36 د. ج

• إجمالي الأقساط الشهرية

$$53207,36 \times 300 = 15\,962\,209,44$$

• هامش الربح هو إجمالي الأقساط الشهرية + التسبيق - ثمن الشراء

$$15\,962\,209,44 + 800\,000,00 - 8\,000\,000 = 8762209,44$$

يمكننا تلخيص البيانات الإحصائية السابقة في الجدول رقم (2-8) (أنظر الملحق رقم 6 و 7) الجدول (2-7): بيانات إحصائية تتعلق بحالة التمويل تأجيري منتهي بالتمليك لعقار ثابت في فرع بنك البركة

البيان	المبلغ	
	الزبون (أ)	الزبون (ب)
قيمة الأصل المؤجر (القيمة السوقية)	6 000 000,00	8 000 000,00
راتب الشهري لزبون	50 000,00	150 000,00
راتب الشهري للزوج	8 000,00	0,00
الراتب الإجمالي	58 000,00	150 000,00
التمويل المتاح من طرف البنك	3 100 000,00	7 200 000,00
نسبة التمويل	51,66 %	90 %
تسبيق الزبون	2 900 000,00	800 000,00
هامش الربح خلال 300 شهرا	3 772 617,95	8 762 209,44
نسبة هامش الربح	7,5%	7,5%
القسط الشهري	22 908,73	53 207,36
مجموع الأقساط واجد تسديدها	6 872 617,95	15 962 209,44
مصاريف تسيير الحسابات	8 925,00	8 925,00
ثمن البيع	9 772 617,95	16 762 209,44
إجمالي الإجارة المستحقة + هامش الربح	9 772 617,95	16 762 209,44
معدل الربح السنوي خلال المدة	4,86%	4,86%

المصدر: من عداد طالبان بالاعتماد على ملحق رقم (6-7)

تحليل البيانات ونتائج الدراسة:

يتضح لنا من الجدول رقم (2_5) أن:

- قيمة التمويل للعميل (أ) 3 100 000,00 د.ج ، هامش الربح الذي يحصل عليه البنك خلال مدة الإجارة أي 300 شهرا هو 3 772 617,73 د.ج
 - قيمة التمويل للعميل (ب) 7 200 000,00 د.ج ، هامش الربح الذي يحصل عليه البنك خلال مدة الإجارة أي 300 شهرا هو 8 762 209,44 د.ج
- إن البنك في نهاية الإجارة يسترد :

1- من العميل (أ): مبلغ التمويل الذي قيمته 3 100 000,00 د.ج ، بالإضافة إلى هامش ربح قدره

3 772 617,73 د.ج ومنه فإن تسعيرة الإجارة من وجهة نظر البنك هي:

قيمة التمويل + هامش الربح

$$3\ 772\ 617,95 + 3\ 100\ 000,00 = 6\ 872\ 617,95 \text{ د.ج}$$

- عائد الذي حققه البنك خلال 300 شهر هو:

هامش الربح / قيمة التمويل أي:

$$1,21 \approx 3\ 100\ 000,00 / 3\ 772\ 617,73$$

ومنه نسبة الربح هي حوالي 1,21 أي 121% وهو العائد الذي حققه البنك خلال 300 شهرا، أما المعدل السنوي فهو حوالي 4,86% وهو يمثل هامش ربح مناسب للبنك.

أما عن التكلفة من وجهة نظر المستأجر فهي كما يلي:

تشمل قيمة الأصل بالإضافة إلى هامش الربح الذي يأخذه البنك ومصاريف تسيير الحسابات

$$9781542,73 = 6\ 000\ 000,00 + 3\ 772\ 617,73 + 8\ 925,00$$

نسبة الزيادة: (تكاليف الإجمالية - القيمة السوقية) / القيمة السوقية =

$$0,6302571216666667 = 9781542,7300 = 6\ 000\ 000,00 / (6\ 000\ 000,00 - 9781542,73)$$

ومنه نسبة الزيادة حوالي: 63,03% خلال 300 شهرا، أي حوالي 2,52% سنويا .

(2) - من العميل (ب): مبلغ التمويل الذي قيمته 7 200 000,00 د.ج ، بالإضافة إلى هامش ربح قدره

$$8\ 762\ 209,44 \text{ د.ج ومنه فإن تسعيرة الإجارة من وجهة نظر البنك هي:}$$

قيمة التمويل + هامش الربح

$$7\ 200\ 000 + 8\ 762\ 209,44 = 15\ 962\ 209,44 \text{ د.ج}$$

عائد الذي حققه البنك خلال 300 شهر هو:

$$1,21 = 7\ 200\ 000 / 8\ 762\ 209,44$$

نسبة الربح هي حوالي 1,21 أي 121% وهو العائد الذي حققه البنك خلال 300 شهرا، أما المعدل السنوي فهو حوالي 4,86% وهو يمثل هامش ربح مناسب للبنك.

أما عن التكلفة من وجهة نظر المستأجر فهي كما يلي:

تشمل قيمة الأصل بالإضافة إلى هامش الربح الذي يأخذه البنك ومصاريف تسيير الحسابات.

$$16771134,44 = 8\ 000\ 000,00 + 8\ 762\ 209,44 + 8\ 925,00$$

نسبة الزيادة: (تكاليف الإجمالية - القيمة السوقية) / القيمة السوقية

$$1,096391805 = 8\ 000\ 000,00 / (8\ 000\ 000,00 - 16771134,44)$$

نسبة الزيادة حوالي : 109,6% خلال 300 شهرا، أي حوالي 4,38% سنويا .

استنتاج: أن الزبون (ب) تحصل على نسبة تمويل 90% وذلك راجع إلى راتب الشهري الإجمالي الذي يفوق 100,000 دج , وزبون (أ) تحصل على نسبة تمويل 51,66% وذلك راجع إلى راتب الشهري الإجمالي الذي يفوق 50.000 د.ج وأن البنك تحصل نسبة ربح تقدر ب 121% من قيمة التمويل ومنه نستنتج أن البنك يقوم بتمويل بنسبة أكبر إلى الزبون الذي يتحمل الالتزامات مالية أكبر.

نسبة هامش الربح متساوية، تسبيقات الزبون: الزبون (ب) دفع تسبق أقل بقيمة 800.000 دج مقارنة بتسبيق الزبون (أ) الذي بلغ 2.900.000 دج وذلك راجع في الفرق بين نسبة التمويل ونسبة هامش الربح رغم أنها متساوية بمقدار 10,3% مما تعكس سياسة تمويل البنك ومنه نستنتج أن كل ما كانت نسبة التمويل أكبر من طرف البنك كان تسبق أقل بنسبة لزبون .

مطلب الثالث : دراسة حالة تطبيقية لتمويل متوسط الأجل (صيغة التمويل بالمرابحة)

- دراسة مقارنة لتمويل بصيغة المرابحة سنة 2019 و 2023

(أ) - طلب العميل (م.ع) من بنك البركة الجزائري (وكالة وكالة مستغانم) بتاريخ **30 أفريل 2019** تمويلا بالمرابحة لتملك مركبة ثمنها النقدي في السوق 1 629 500,00 د.ج (أنظر الملحق رقم 8) وقد وافق البنك على طلبه بالشروط التالية :بعد دراسة الملف و التأكد من أنه سليم يعطي البنك الموافقة للعميل الاستفادة من الخدمة ,كما يوجد لدينا في دراسة الحالة بخصوص مع العميل (أنظر الملحق رقم 00)

- ثمن المركبة نقدا: 1 629 500,0 د.ج

- راتب الشهري الإجمالي : 530 000,00 د.ج

- مدة الإجارة (60) شهرا.

- هامش الربح الصافي للبنك سنة (2019) 7,25% سنويا بعد استثناء الدفعة الأولى من الإيجار.

(ب) - طلب العميل (ن.س) من بنك البركة الجزائري (وكالة وكالة مستغانم) في **ديسمبر 2023** تمويلا بالمرابحة لتملك مركبة ثمنها النقدي في السوق 2 300 000,00 د.ج وقد وافق البنك على طلبه بالشروط التالية :بعد دراسة الملف و التأكد من أنه سليم يعطي البنك الموافقة للعميل الاستفادة من الخدمة ,كما يوجد لدينا في دراسة الحالة بخصوص مع العميل (أنظر الملحق رقم 05)

- ثمن المركبة نقدا: 2 300 000,00 د.ج

- راتب الشهري الإجمالي : 580 000,00 د.ج

- مدة الإجارة (60) شهرا.

- هامش الربح الصافي للبنك سنة (2023) 10,3% سنويا بعد استثناء الدفعة الأولى من الإيجار.

يمكننا تلخيص البيانات الإحصائية للمقارنة دراسة السابقة في الجدول رقم (2-7) لـ (الملحق رقم 8و5)

الجدول(2-8): بيانات إحصائية تتعلق بحالة التمويل بالمرابحة لعقار منقول (مركبة) في فرع بنك البركة

المبلغ (دج)		البيانات
العميل (م.ع)	العميل (ن.س)	
30 أفريل 2019	ديسمبر 2023	تاريخ طلب التمويل
1 629 500,00	2 300 000,00	قيمة الأصل المؤجر (القيمة السوقية)
530 000,00	500 000,00	راتب الشهري لزبون
0,00	80 000,00	راتب الشهري للزوج
530 000,00	580 000,00	الراتب الإجمالي
7,25%	10.3%	نسبة هامش الربح
770 000,00	770 000,00	التمويل المتاح من طرف البنك
47,25 %	33,48 %	نسبة التمويل
859 500,00	1 530 000,00	تسبيق الزبون
15 845,09	17 228,39	القسط الشهري
180 705,28	263 703,57	هامش الربح لـ 60 شهر
950 705,28	1 033 703,57	إجمالي مواعيد الاستحقاق
5950,00	8 925,00	مصاريف تسيير الحسابات
1 810 205,28	2 563 703,57	ثمن البيع
4,68 %	6,84 %	معدل الربح السنوي خلال المدة

المصدر: من إعداد الطالبان بالاعتماد على الملحق رقم (8و5)

ثانيا: تحليل البيانات ونتائج الدراسة:

أ- تمويل 2019 للعميل (م.ع)

يتضح لنا من الجدول رقم (2-4) أن قيمة التمويل للعميل (م.ع) سنة 2019 هي 770 000,00 د.ج ، هامش الربح الذي يحصل عليه البنك خلال مدة الإجارة أي 60 شهرا هو 180 705,28 د.ج نسبة تمويل البنك: تمويل المتاح/قيمة سوقية = 770 000,00/1 629 500,00 ≈ 0,4725 إن البنك في نهاية الإجارة يسترد مبلغ التمويل (2019) الذي قيمته 770 000,00 د.ج ، بالإضافة إلى هامش ربح قدره 180 705,28 د.ج ومنه:

• تسعيرة الإجارة من وجهة نظر البنك هي:

قيمة التمويل + هامش الربح

$$950705,28 \text{ د.ج} = 770\ 000,00 + 180\ 705,28$$

• عائد الذي حققه البنك خلال 30 شهر هو:

$$0,234 = 770\ 000,00 / 180\ 705,28 \text{ أي } 23,4\%$$

نسبة الربح هي حوالي 0,234 أي 23,4% وهو العائد الذي حققه البنك خلال 60 شهرا، أما المعدل السنوي

فهو حوالي 4,68% وهو يمثل هامش ربح مناسب للبنك.

أما عن التكلفة من وجهة نظر المستأجر فهي كما يلي:

تشمل قيمة الأصل بالإضافة إلى هامش الربح الذي يأخذه البنك ومصاريف تسيير الحسابات

$$1816155,28 \text{ د.ج} = 5950,00 + 1\ 629\ 500,00 + 180\ 705,28$$

نسبة الزيادة: (تكاليف الإجمالية - القيمة السوقية) / القيمة السوقية =

$$0,1145475790119669 = 1\ 629\ 500 / (1\ 629\ 500 - 1816155,28)$$

نسبة الزيادة حوالي: 11,45% خلال 60 شهرا، أي حوالي 2,29% سنويا ، وهي تكلفة مناسبة سواء للأفراد أو

القطاع التجاري أو الإنتاجي.

ب- تمويل 2023 للعميل (ن.س)

يتضح لنا من الجدول رقم (2-4) أن قيمة التمويل 770 000,00 د.ج ، هامش الربح الذي يحصل عليه البنك

خلال مدة الإجارة أي 60 شهرا هو 263 703,57 د.ج

إن البنك في نهاية الإجارة يسترد مبلغ التمويل (2023) الذي قيمته 770 000,00 د.ج ، بالإضافة إلى هامش

ربح قدره 263 703,57 د.ج ومنه فإن:

• تسعيرة الإجارة من وجهة نظر البنك هي:

قيمة التمويل + هامش الربح

$$770\ 000,00 \text{ د.ج} = 770\ 000,00 + 263\ 703,57$$

• عائد الذي حققه البنك خلال 30 شهر هو:

$$0,342 = 770\ 000,00 / 263\ 703,57 \text{ أي } 34,2\%$$

نسبة الربح هي حوالي 0,342 أي 34,2% وهو العائد الذي حققه البنك خلال 60 شهرا، أما المعدل السنوي

فهو حوالي 6,84% وهو يمثل هامش ربح مناسب للبنك.

• التكلفة من وجهة نظر المستأجر فهي كما يلي:

تشمل قيمة الأصل بالإضافة إلى هامش الربح الذي يأخذه البنك ومصاريف تسيير الحسابات .

$$2\ 300\ 000,00 + 263\ 703,57 + 8\ 925,00 = 2\ 572\ 628,57 \text{ د.ج}$$

نسبة الزيادة: (تكاليف الإجمالية - القيمة السوقية) / القيمة السوقية

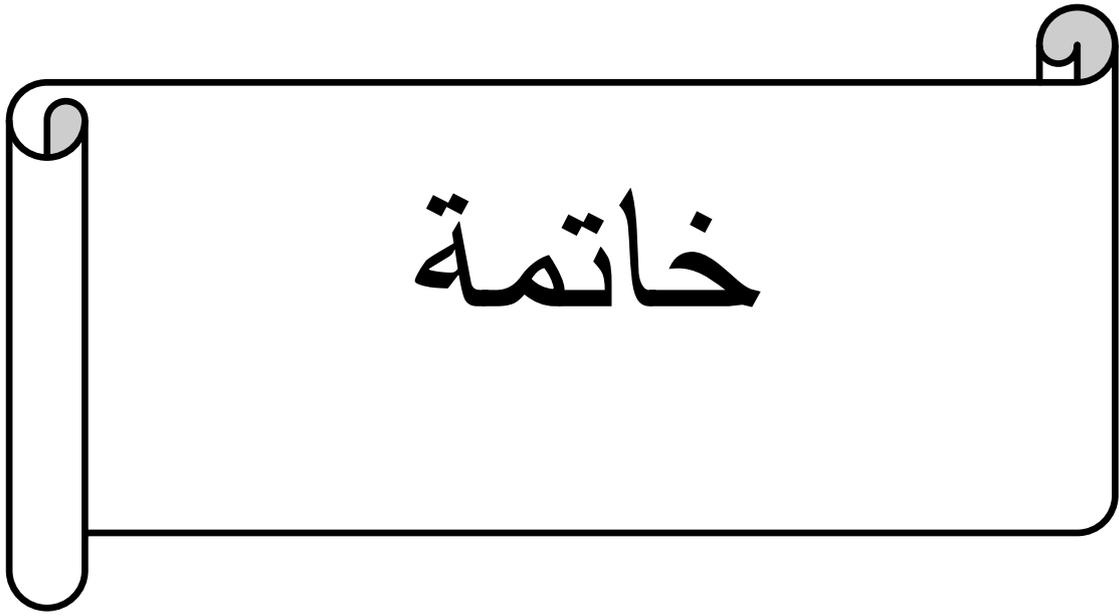
$$0,1185341608695652 = 2\ 300\ 00 / (2\ 300\ 000 - 2572628,57)$$

نسبة الزيادة حوالي: 11,85% خلال 60 شهرا، أي حوالي 2,37% سنويا ، وهي تكلفة مناسبة سواء للأفراد أو القطاع التجاري أو الإنتاجي.

ومن هنا نستنتج أنه هناك تشابه في قيمة التمويل خلال سنة 2019 و 2023 ولكن هناك اختلاف في سعر العقار و يعود هذا الاختلاف إلى عوامل اقتصادية مما أدى إلى ارتفاع معدل ربح من 7,25% سنة (2019) إلى 10.3% سنة (2023) حيث عادة هذا الأخير إيجابا بارتفاع نسبة هامش الربح للبنك و معدل ربح السنوي من % 4,68 إلى % 6,84 ومنه هذه المعلومات تشير إلى تحسن في قطاع العقاري خلال هذه الفترة.

خلاصة الفصل:

بعد التعريف بالبنك محل الدراسة بنك البركة فرع (مستغانم)، والتطرق إلى أهم الصيغ التمويلية المطبقة فيه و كذا إجراءات تطبيقها ، و كذا قمنا بدراسة حالة تطبيقية لتمويل العقاري المنقول وغير المنقول بصيغة المرابحة و صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك ببنك البركة بناء على ما تم تقديمه لنا من خلال الوثائق المقدمة والمقابلة الشخصية التي أجريناها مع مختلف مصالح الوكالة خلال مدة التبرص، استنتجنا أن تطور نسبة التمويل بالمرابحة من طرف البنك لسهولة التعامل بها ووضوح تطبيقها مع مرد وديتها حسنة هذا من جهة، أما من جهة أخرى فيتبين لنا خلال هذا الفصل أن التمويل بصيغة الإيجار منتهي بتمليك منخفض أما تمويل الاستصناع فمرد وديتها معدومة.



خاتمة

تلعب البنوك الإسلامية دورا هاما وحاسما في مجال التمويل العقاري، وذلك منذ ظهورها وبداية نشاطها المصرفي في الجزائر ، واعتمدت هذه البنوك مجموعة من الصيغ والأساليب مبتكرة ومتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية في تسيير معاملاتها في المجال العقاري .
وعليه قد قمنا بدراسة تطبيقية في بنك البركة وكالة مستغانم حيث وضحنا من أهم الصيغ التمويل التي يمارسها البنك في المجال العقاري و المتمثلة في صيغة المرابحة و الإجارة بالتمليك ، وكذلك مدى مساهمتها في زيادة ونمو النشاط العقاري للبنك .
ومن خلال الدراسة التي أجريناها توصلنا إلى عدة نتائج أهمها
أولاً:الفرضيات:

ز-الفرضية الأولى: يساهم فرع بنك البركة - الجزائر - في تمويل وتنمية القطاع العقاري
لا يمكن القول أن فرع بنك البركة الجزائر لوكالة مستغانم أنه يساهم بنسبة جيدة في تمويل وتنمية القطاع العقاري لأن ليست الفروع هي المسؤولة عن تقديم نسبة التمويل في نهاية السنة، بل يقوم بتقديها بنك البركة الرئيسي الذي يقع مقره في الجزائر العاصمة، لأنه هو المسؤول عن تقديم هذه النسب، لهذا يمكن القول أن الفرضية مرفوضة.

مقارنة النتائج المتوصل إليها من نتائج الأخرى

س-الفرضية الثانية: مساهمة فرع بنك البركة مستغانم أقل أهمية في الواقع .
إن مساهمة صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري تبدو صغيرة ومتغيرة من سنة إلى أخرى، حيث يتم تقديرها في المتوسط بنسبة 11,46% على الرغم من أن هذه النسبة تبدو ضئيلة، إلا أنها تعتبر مهمة في سياق التمويل العقاري، يُظهر هذا الواقع ومنهم الفرضية صحيحة .
ش- الفرضية الثالثة: يطبق فرع بنك بركة -مستغانم- جميع الصيغ الإسلامية من أجل تمويل القطاع العقاري .

هذه الفرضية خاطئة، استخدم فرع بنك بركة مستغانم ثلاث صيغ إسلامية فقط لتمويل القطاع العقاري بصيغة المرابحة وصيغة الإجارة المنتهية بتمليك وصيغة الاستصناع.

ثانيا: النتائج:

النتائج النظرية :

- ❖ التمويل الإسلامي هو أسلوب في التمويل يعتمد و يستند إلى قاعدة فقهية و هي أن الربح يستحق في الشريعة بامتلاك رأس المال أو العمل، وهو ما يعني أن عنصر العمل يمكن أن يدخل في النشاط
- ❖ يعتمد بنك البركة الجزائري على مجموعة قواعد و شروط لقبول طلبات تمويل الزبائن في المجال العقاري و الأخذ بعين الاعتبار الوضع الاجتماعي و المالي للعميل طالب التمويل.
- ❖ تمر عملية التمويل العقاري ببنك البركة الجزائري، بمراحل عديدة قبل وصولها إلى مرحلة التنفيذ, تتم عملية دراسة طلب الزبون للتمويل العقاري ببنك البركة الجزائري على مستوى هيئة الإدارة المكلفة بالفرع، و على مستوى الإدارة المركزية للبنك بالجزائر العاصمة (هيئة خلية النشاط العقاري) .
- ❖ تعتبر هيئة خلية النشاط العقاري المتواجدة بالإدارة المركزية لبنك البركة الجزائر هي المسؤولة الأولى عن أمر دراسة ملف طلب الزبون المرسل إليها من الفرع، و هي المسؤولة عن أمر اتخاذ القرار بقبول أو رفض هذا التمويل مع لجنة التسهيلات، بحيث أن كل فرع لا يستطيع أن يتم العملية التمويلية إلا بموافقة هذه الخلية.
- ❖ سلطة اتخاذ منح التمويل تكون على مستوى الإدارة المركزية وهو ما يتطلب وقت كبير وبالتالي يعود هذا الإجراء بالسلب على العميل .
- ❖ كثرة الوثائق الإدارية المطلوبة من طالب التمويل، إذ تصل في بعض الصيغ إلى 25 وثيقة بين عامة وخاصة وهو ما يثقل كاهل العميل كما يستغرق استخراج بعض الوثائق وقتا طويلا في ظل بيروقراطية الإدارة الجزائرية.
- ❖ يقدم فرع بنك البركة - مستغانم - مجموعة من التمويلات متلائم لمتطلبات القطاع العقاري المتنقلة والثابتة من اقتناء وبناء وتهيئة وتوسعة منزل و تمويل عتاد أو سيارة ولا يقتصر على نوع واحد مما يعطي للعميل فرصة اختبار التمويل الذي يناسبه، إضافة إلى حجم التمويلات التي يقدمه .
- ❖ يكيف فرع بنك البركة هذه الأنواع من التمويلات بمجموعة من الصيغ الإسلامية المشروعة ، بحيث وضع لكل نوع من أنواع التمويلات مجموعة من الصيغ التي تلائمها .

النتائج التطبيقية :

- ❖ يركز البنك بشكل أكبر على التمويل العقاري عن باقي التمويلات الأخرى حيث ارتفعت نسبة من 11.2 في 2019 إلى 18 في 2023 .
- ❖ صيغ التمويل الملائمة في مجال التمويل العقاري محل الدراسة تتمثل في صيغة المرابحة بأعلى قيمة 57,9% لسنة 2023 ومتوسط سنوي قدر بـ 39,1% ، و صيغة الإيجار بتمليك بأعلى قيمة 10,7% بمتوسط سنوي قدر بـ 7,6% سنويا أما صيغة الاستصناع نسبة معدومة رغم وجودها .
- ❖ أن نسبة مساهمة صيغ التمويل الإسلامي في التمويل العقاري صغيرة ومتغيرة من سنة إلى أخرى قدرت في المتوسط بنسبة 11,46% وهي نسبة صغيرة ولكنها نسبة مهمة بالنظر البنك .
- ❖ نسبة تمويل البنك مقدرة بقيمة الدخل الزبون كل ما كان دخل أكبر كان تمويل من طرف البنك أكبر .

ثالثا:التوصيات والاقتراحات

على أساس النتائج التي تم التوصل إليها، يمكن اقتراح بعض التوصيات وهي:

- يجب على البنوك الإسلامية تخصيص قدر كبير من تمويل للقطاع العقاري كون السوق الجزائرية سوق واعدة.
- يجب اتباع إستراتيجيات محكمة في مجال التمويل العقاري .
- الاستفادة من تجارب البنوك الإسلامية المتقدمة في مجال التمويل بصيغة المشاركة بتمليك ، والعمل على تحسين تقديم الخدمات التمويلية للمؤسسات الاقتصادية.
- محاولة التقليل من الوثائق الإدارية المطلوبة من العميل، كعمل على وضع أنظمة معلوماتية مع مختلف الأجهزة الإدارية الأخرى بغرض تسهيل الحصول على المعلومات لطالبي التمويل.
- على بنك البركة القيام بعمليات دعائية والإشهار الصيغ التمويل التي يقدمها حتى يتسنى للراغبين الحصول على معاملات شرعية و التعرف عليها .

رابعاً: آفاق البحث

بعد دراستنا الموضوع: دور البنوك الإسلامية في التمويل العقاري، والتي تعتبر إلا محاولة متواضعة، نظراً الأهمية موضوع التمويل العقاري في البنوك الإسلامية الذي أصبح يولي أهمية كبيرة في السنوات الأخيرة، حيث حاولنا في دراستنا إبراز الدور الذي تقوم بيه البنوك الإسلامية في تنمية قطاع العقار بصيغة الإسلامية، إلى أنه يبقى محل نقاش في الجوانب الأخرى

التي يمكن أن تكون موضوع للدراسة والبحث مستقبلاً نقترح ما يلي:

- دراسة تشمل تقييم تجربة البنوك الإسلامية في الجزائر ودولة أخرى في مجال التمويل العقاري .
- دور صيغة المشاركة بالتمليك المطبقة في البنوك الإسلامية في معالجة مشاكل القطاع العقاري.
- دور البنوك الإسلامية في تمويل القطاع العقاري السكني في الجزائر بين الواقع والمأمول .
- الصناديق الاستثمارية الإسلامية كأداة لتدعيم القطاع العقاري (دراسة جدوى).

قائمة المراجع والمصادر

المراجع

- أولا: القرآن الكريم

1 - سورة النساء الآية رقم 5

2 - سورة النساء الآية رقم 29

- ثانيا: الكتب

1- أسامة أبو سعد. (2020). الخدمات المالية في المصارف الإسلامية تجربة بنك دبي الإسلامي، الصفحة 201 .

2- حسين شحاتة،. (2010). صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية. مصر، الصفحة 3- 4 .

3- كتاب عبد الحلیم عمار غربي، مصادر و استخدامات الأموال في البنوك الإسلامية، الاقتصاد، مجموعة دار أبي الفداء العالمية للنشر والتوزيع والترجمة، سنة 2013، الصفحة 326-329

4- حيدر يونس الموسوي. (2011). المصارف الإسلامية أداءها المالي وأثرها في سوق الأوراق المالية (المجلد 1). الاردن: دار اليازوري للنشر والتوزيع، الصفحة 23 .

5- سليم, محمد; كلاكش, حسين وهب;. (2011). المضاريف الإسلامية: النظرة التحليلية في تحديات التطبيق. بيروت: مجد الجامعية للدراسات و النشر، الصفحة 9- 10 .

6- علالي عبدالقادر. (2020/2019). دور التمويل الإسلامي في دعم وتفعيل الاستثمار في الجزائر -دراسة حالة مصرف السلام الجزائر. الجزائر، الصفحة 6 .

7- كردي, اسامة رشيد. (2003). وسائل الاستثمار وتوزيع الأرباح والخسائر البنوك الإسلامية (المجلد 1). لبنان: دار التعسير لنشر، الصفحة 49- 50 .

8- محسن أحمد الخضري. (1995). البنوك الإسلامية (المجلد 2). مصر: إترك لنشر و التوزيع، الصفحة 62- 69 .

9- محمد شاهين ، سياسات التمويل وأثرها على أداء الشركات، دار حيثرا للنشر و الترجمة ،سنة 2017،
صفحة 147 -148 .

10- محمود حسين الوادي. (2007). المصارف الإسلامية الأسس النظرية والتطبيقات العلمية (المجلد
الأولى). الأردن: دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة ، الصفحة 42 -43 .

11- محمود سحنون. (2003). الاقتصاد النقدي والمصرفي (المجلد 1). قسنطينة: دار البهاء الدين لنشر
والتوزيع ، الصفحة 96 .

12- ناصر خليفة عبد المول محمد الصيرفي. (2010). البنوك الإسلامية المفهوم الإداري والمحاسبي.
القاهرة: دار السحاب النشر والتوزيع ، الصفحة 49

13- نعيم نمر داوود. (2012). البنوك الإسلامية نحو الإقتصاد الاسلامي (المجلد 1). الأردن: دار البداية
ناترون و الموزعون ،50 -51 .

-ثالثا :المجلات والدوريات

1- المرجع بن زايد فتحي. (1, 2017). أهمية العقار السياحي والإشكالات المرتبطة به . مجلة تشريعات
التعمير والبناء، 2، صفحة 60

2- ايت قاسي عزو رضوان ، اخرون . (بلا تاريخ). صيغ التمويل الإسلامي بدائل لطرق التمويل التقليدية.
المركز الجامعي بلحاج بوشعيب، 1، الصفحات 11-12 .

3- حسين علي علاء. (ديسمبر , 2007). التمويل العقاري و ظوابطه وتوظيفه في التعاملات الشرعية. مجلة
تشريعات التعمير والبناء، 4، الصفحات 14-17 .

4- سعيد بوفاغس ، سعاد بن ساعد . (2021). صيغ التمويل الفلاحي في الفقه الاسلامي المزارعة والمغارة
والمساقاة نموذجي. مجلة جامعة الامير عبد القادر قسنطينة الجزائر ، الصفحات 305 - 306

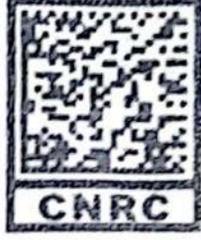
5- سيدي محمد بزاوية. (12, 30, 2016). الإستصناع الموازي وتطبيقاته المعاصرة في الفقه الإسلامي . ،
10، الصفحات 264 - 265 .

1- السيد خثير بن عيسى _ مدير بنك البركة وكالة -مستغانم - المتواجد بمنطقة الحضارية 3 مستانج F06. قطعة رقم

2-- السيدة عصمان سلطنة مستشارة قانونية لبنك البركة وكالة - مستغانم - المتواجد ب منطقة الحضارية 3 مستانج F06. قطعة رقم 06.

قائمة الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التجارة
المركز الوطني للسجل التجاري
C.N.R.C

مستخرج السجل التجاري
مؤسسة ثانوية
معدل
شخص معنوي

..... عنوان الشركة أو تسميتها : بنك البركة الجزائر التجاري
..... الشكل القانوني للشركة : شركة الأسهم
..... عنوان المؤسسة الثانوية : المنطقة الحضرية الثالثة تحمل الرقم 01 (اضافة 01) أفس تجوزة رقم 1. ألف جي
..... ولاية التواجد مستغاثم
..... عنوان المحل التجاري الرئيسي : فيلا رقم 01. حي بوتلجة هريديق بلدية ابن عكنون
..... تاريخ بداية النشاط : 2014/12/24

الممثل أو الممثلون الشرعيون

الجنسية	الصفة	العنوان	تاريخ ومكان الميلاد	الإسم واللقب
جزائرية	مدير عام	الجزائر	1949/03/27 بلوغين ابن زيري	بن قيس بن الدين
سعودية	رئيس مجلس الإدارة	العربية السعودية	1953/09/10 العربية السعودية	عبد الإله عبد الرحيم صباحي
تونسية	عضو مجلس الإدارة	تونس	1975/04/10 تونس	حسام بن الحاج عمر
كندية	عضو مجلس الإدارة	البحرين	1963/01/08 كندا	خميرة محمد مصطفى
بحرينية	عضو مجلس الإدارة	البحرين	1980/08/23 البحرين	جمشير محمد عبد العزيز

ملحق 02

عقد بيع عقار في إطار عملية اقتناء السكنات لمصالح الخواص

حضر:

السيد ، الساكن ب.....
المولود ب..... في ، حسب شهادة الازدياد رقم
الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم الصادرة عن ولاية ، في و هو من جنسية
جزائرية ، الذي صرح بموجب هذا العقد ملتزما بكافة الضمانات العادية و القانونية الجاري بها العمل في
مثل هذا الشأن إلى:

بنك البركة الجزائري شركة مساهمة برأسمال قدره 20.000.000.000 دج، الكائن مقره الاجتماعي
بحي بوتلجة هويدف فيلا رقم 01 بن عكنون ولاية الجزائر ، المقيد في السجل التجاري المؤرخ في
2001/07/29 تحت رقم 00 ب 0014294 ، مدتها 99 سنة ، الذي تم تأسيسه بموجب عقد حرره
الأستاذ بن عبيد الطاهر موثق بباب الوادي بتاريخ 1991/11/04 ، الممثل من طرف السيد
..... ، المولود ب..... في ، الحامل لرخصة السياقة رقم الصادرة عن ولاية
..... في و هو من جنسية جزائرية ، و الذي يمثل أمام الموثق الممضي أسفله بنك البركة
الجزائري بصفته مدير وكالة حسب قرار تعيينه المؤرخ في الصادر عن السيد
المدير العام لبنك البركة الجزائري ، الحاضر و القابل باسم البنك العقار الآتي تعيينه في إطار عمليات
الايجار المنتهي بالتملك

التعيين

يتمثل العقار في
بالإضافة إلى هذا فان الأموال العقارية المباعة موجودة و ممتدة و تحتوي على كل منافعها بدون قيد او
شرط

أصل الملكية من حيث البائع

إن الأموال العقارية المباعة حاليا، هي ملك للبائع المذكور أعلاه، تملكها عن طريق

الدفتري العقاري

ان انتقال الملكية الذي كان بتاريخ، حجم.....، تربية.....، المسلم من طرف المحافظ
العقاري بتاريخ.....

التأمين ضد الكوارث الطبيعية

إن الشقة المباعة حاليا والمعينة أعلاه مؤمنة ضد الحوادث والكوارث الطبيعية لدى الشركة الوطنية
للتأمين وكالة بتاريخ.... رقم.....

أصل الملكية السابقة

إن الطرفان وخاصة المشتري، يعفيان الموثقة الممضية أسفله من التوسع في أصل الملكية السابقة، ذاكرين
أنهما يرجعان إلى البيانات المحللة أعلاه عند الاقتضاء.

التكاليف والشروط

إن هذا البيع تم تحت الشروط و التكاليف القانونية العادية في مثل هذا الشأن و خاصة منها الآتي ذكرها و
التي يلتزم بنك البركة الجزائري المشتري بتنفيذها و القيام بها ، و هي:

الملحق 3

- يأخذ المشتري العقار المبيع على حالته الراهنة من غير الرجوع على البائع لأي سبب كان و خاصة لرداءة البناءات أو أخطاء تحديد المشتملات أو المساحة أو لاشتراك في حائط .-----
 - يتحمل المشتري الارتفاقات السلبية الظاهرة و الباطنة المستمرة و غير المستمرة ، المترتبة او التي يمكن ترتيبها على العقار المبيع . و له الحق في الاستفادة على مسؤولياته من الارتفاقات الإيجابية ، إن وجدت ، دون أن يمنح هذا الشرط لي كان حقوقا أكثر مما يستحق بمقتضى سندات صحيحة لم تسقط بالتقادم أو بقانون الشهر العقاري ، و في هذا الصدد أقر البائع أن لا علم له بارتفاقات أخرى تكون قد ترتبت على هذا العقار و أنه شخصيا لم يمنح أي ارتفاقات و لم يسمح لأي حد باكتسابها .--
 - يسدد من يوم تملكه للعقار المبيع جميع المساهمات ، الاتاوات ، الضرائب ، الاشتراكات و التكاليف الأخرى كيفما كانت المترتبة أو التي ستترتب على العقار ابتداء من تاريخ التملك .-----
 - و أخيرا يؤدي جميع المصاريف ، الحقوق و أتعاب التوثيق الواجبة على هذا العقد و توابعه القانونية و العدلية المترتبة على المشتري .-----

و قد صرح السيد المستفيد من القرض أنه قد أعفى المشتري بنك البركة الجزائري من كافة هذه التكاليف الشروط بموجب عقد الإيجار المنتهي بالتملك على عقار المبرم أو الذي سيبرم بين الطرفين طول مدة هذا العقد.

الملكية و الاستغلال

يصبح المشتري بنك البركة الجزائري مالك للعقار المبيع حاليا ابتداء من هذا اليوم بالحيازة الحقيقية و الفعلية لصالحه بمفهوم عمليات الإيجار المنتهي بالتملك .-----

الثمن

فضلا عما سبق بيانه من التكاليف و الشروط و حق الاستغلال فان هذا البيع تم بعد إيجاب و قبول الطرفين بثمن قدره دج مع مساهمة العميل بمبلغ دج و الكل مسدده بنك البركة الجزائري وكالة بموجب صك

الشهر العقاري

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية لـ بسعي من الموثق الممضي أسفله و إذا أثبت من الشهادة التي تسلم اثر هذا الإجراء قيد رهن على العقار المبيع يجب على البائع العمل على رفع اليد و شطب هذا القيد أثناء شهر من يوم الإبلاغ الذي يجعل له بموطنه المختار و على نفقته.--
 و أخيرا صرح الطرفان بأنهما يفوضان الموثق الممضي أسفله للقيام بتصحيح كل خطأ مادي يتطلبه إجراء شهر العقد و سحب كل دفتر عقاري .-----

الحالة المدنية

صرح الطرفان و خاصة البائع ، تحت طائلة العقوبات القانونية ، جازمين أنهما جزائريا الجنسية و أنهما ليسا في حالة حجر ، إفلاس ، تسوية قضائية أو توقف عن الدفع و لم يلتمسا الحق في تسوية ودية مصادق عليهما كما أنهما غير متبوعين أو محتتمل أن يمسا بأحكام النصوص القانونية الجاري بها العمل بتهمة التعدي على التراث الوطني . و صرح البائع أن الأملاك المعينة ، أعلاه خالية من جميع الديون و التكاليف أيا كانت و خالية من أية قيود سابقة .-----

الموطن

لتنفيذ هذا العقد و توابعه اختار كل طرف موطنه المشار إليه أعلاه .-----

الملحق 4

تلاوة القوانين و التاكيد

قبل ختم هذا العقد تلا الموثق الممضي أسفله على مسامع الطرفين المعرفين أحكام المواد 113 ، 118 ، 134 ، 133 و 119 من قانون التسجيل ، فصرح الأطراف بعد استجوابهم منفردين تحت طائلة العقوبات والمنصوص عليها في المادة 134 من قانون التسجيل المذكور أن هذا العقد يتضمن صحة القيمة الحقيقية للعقار المباع حاليا ، و أكد الموثق الممضي أسفله بدوره أن هذا العقد غير مغير أو مناقض بأي عقد مضاد متضمن زيادة على هذه القيمة .-----

تاريخ العقد وفقا لمقتضى المادة 195 من ذات القانون لإيداع تصريح لدى مفتشية الضرائب المباشرة لموقع العقار بناء على نموذج تقدمه الإدارة المعنية .-----

التسجيل

سجل هذا العقد لدى مفتشية الضرائب لـ في بحقوق مقبوضة قدرها دج وصل رقم مؤرخ في

شهادة مقارنة

يشهد الموثق الممضي أسفله بأن هذه النسخة المخصصة لإجراء الشهر العقاري مؤلفة من صفحات مع تسطير خطأ على بياض و هي مطابقة تماما مع الأصل كما يؤكد بأنها لا تشمل على أي إحالة إلى الهامش أو شطب أو كلمة ملغاة .-----

شروط شخصية

إن الموثق الممضي أسفله يؤكد على صحة هوية الأطراف المذكورين في العقد و أنهم من جنسية جزائرية و ذلك حسب بطاقتهم الوطنية للتعريف و شهادات ميلادهم و ليسوا مصابين بأي سبب من أسباب نقص الأهلية المدنية أو الحجر طبقا لمحتويات المادة 65 من المرسوم رقم 65 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم المتعلقة بتأسيس السجل العقاري .-----

إثبات لما ذكر

حرر و انعقد بـ
بمكتب الموثق الموقع أدناه
.....
و بعد التلاوة وقع الطرفين مع الموثق

alBaraka	SIMULATION MOURABAHA CONSOMMATION	البركة
Nom & prénom :	ALBARAKA BANQUE ALGERIE	
Prix d'achat	2 300 000,00	
Salaire du client	50 000,00	
Salaire du conjoint	8 000,00	
Total salaire	58 000,00	
Durée	60,00	
Autres financements en cours	0,00	
Financement possible	770 000,00	
Avance client	1 530 000,00	
Prix de vente	2 563 703,57	
Mensualité	17 228,39	
Marge bancaire	263 703,57	
Total échéances à remb	1 033 703,57	

الملحق 5

Conditions de financement :

- * Biens à Financer : Produits en Algérie (Renault - Hyundai)
- * Taux de marge annuel : 10,3 %
- * Durée de remboursement : Jusqu'à 60 mois pour les véhicules et 48 mois autres biens
- * Apport minimum : 20 %
 - * Revenu minimum : DA/ 50 000,00

- * Age limite : 70 ans au remboursement de la dernière échéance
- * Frais de gestion du compte DA/1785,00 par année Indivisible

Souscription à une assurance tous risques véhicule

Documents à fournir :

- 1- Demande de financement selon modèle Banque
 - 2- Facture proforma au nom de la Banque pour compte du client
 - 3- Relevé de compte bancaire ou CCP des six derniers mois
 - 4- Les trois dernières fiches de paie ou pension de retraite selon le cas
 - 5- Attestation de travail
 - 6- Chèque barré
 - 7- Copie de la carte d'immatriculation à la sécurité sociale ou équivalent
- Cas de conjoint, celui-ci doit joindre les documents cités au points 3,4,5,6,7

IL y a lieu de prévoir le dossier d'ouverture de compte

- 1 - Copie d'une pièce d'identité en cours de validité
- 2 - Acte de naissance
- 3 - Certificat de résidence
- 4 - Une photos d'identité
- 5 - Deux timbres fiscaux de 20 DA

alBaraka	SIMULATION MOURABAHA CONSOMMATION	البركة
Nom & prénom :	ALBARAKA BANQUE ALGERIE	
Prix d'achat	6 000 000,00	
Salaire du client	50 000,00	
Salaire du conjoint	8 000,00	
Total salaire	58 000,00	
Durée	300,00	
Autres financements en cours	0,00	
Financement possible	3 100 000,00	
Avance client	2 900 000,00	
Prix de vente	9 772 617,95	
Mensualité	22 908,73	
Marge bancaire	3 772 617,95	
Total échéances à remb	6 872 617,95	

الملحق 6

Conditions de financement :

- * Biens à Financer : Produits en Algérie (Renault - Hyundai)
- * Taux de marge annuel : 7,5 %
- * Durée de remboursement : Jusqu'à 60 mois pour les véhicules et 48 mois autres biens
- * Apport minimum : 10 %
 - * Revenu minimum : DA/ 40 000,00
- * Age limite : 70 ans au remboursement de la dernière échéance
- * Frais de gestion du compte DA/1785,00 par année indivisible

Souscription à une assurance Invalidité décès

Documents à fournir :

- 1- Demande de financement selon modèle Banque
 - 2- Facture proforma au nom de la Banque pour compte du client
 - 3- Relevé de compte bancaire ou CCP des six derniers mois
 - 4- Les trois dernières fiches de paie ou pension de retraite selon le cas
 - 5- Attestation de travail
 - 6- Chèque barré
 - 7- Copie de la carte d'immatriculation à la sécurité sociale ou équivalent
- Cas de conjoint, celui-ci doit joindre les documents cités au points 3,4,5,6,7

IL y a lieu de prévoir le dossier d'ouverture de compte

- 1 - Copie d'une pièce d'identité en cours de validité
- 2 - Acte de naissance
- 3 - Certificat de résidence
- 4 - Une photos d'identité
- 5 - Deux timbres fiscaux de 20 DA

alBaraka	SIMULATION MOURABAHA CONSOMMATION	البركة
Nom & prénom :	ALBARAKA BANQUE ALGERIE	
Prix d'achat	8 000 000,00	
Salaire du client	150 000,00	
Salaire du conjoint	0,00	
Total salaire	150 000,00	
Durée	300,00	
Autres financements en cours	0,00	
Financement possible	7 200 000,00	
Avance client	800 000,00	
Prix de vente	16 762 209,44	
Mensualité	53 207,36	
Marge bancaire	8 762 209,44	
Total échéances à remb	15 962 209,44	

الملحق 7

Conditions de financement :

- * Biens à Financer : Produits en Algérie (Renault - Hyundai)
- * Taux de marge annuel : 7,5 %
- * Durée de remboursement : jusqu'à 50 mois pour les véhicules et 48 mois autres biens
- * Apport minimum : 10 %
 - * Revenu minimum : DA/ 40 000,00
- * Age limite : 70 ans au remboursement de la dernière échéance
- * Frais de gestion du compte DA/1785,00 par année indivisible

Souscription à une assurance Invalidité décès**Documents à fournir :**

- 1- Demande de financement selon modèle Banque
 - 2- Facture proforma au nom de la Banque pour compte du client
 - 3- Relevé de compte bancaire ou CCP des six derniers mois
 - 4- Les trois dernières fiches de paie ou pension de retraite selon le cas
 - 5- Attestation de travail
 - 6- Chèque barré
 - 7- Copie de la carte d'immatriculation à la sécurité sociale ou équivalent
- Cas de conjoint, celui-ci doit joindre les documents cités au points 3,4,5,6,7

IL y a lieu de prévoir le dossier d'ouverture de compte

- 1 - Copie d'une pièce d'identité en cours de validité
- 2 - Acte de naissance
- 3 - Certificat de résidence
- 4 - Une photos d'identité
- 5 - Deux timbres fiscaux de 20 DA

			
نموذج حساب مراوحة لتمويل استهلاكي			
		الإسم و اللقب :	
1 629 500,00		سعر الشراء :	
53 000,00		الراتب الشهري للزبون :	
0,00		الراتب الشهري للزوج :	
53 000,00		الراتب الإجمالي :	
60,00		المدة :	
0,00		تمويلات أخرى جارية :	
770 000,00		التمويل الممكن :	
859 500,00		تسيقة الزبون :	
1 810 205,28		ثمن البيع :	
15 845,09		القسط الشهري :	
180 705,28		هامش الربح :	
950 705,28		مجموع الأقساط الواجبة التسديد :	

الملحق 8

شروط التمويل

- * التمويل الاستهلاكي موجه للسلع المنتجة في الجزائر
 - * نسبة هامش الربح: 7,25 %
 - * المدة الأقصى للتمويل: 60 شهر
 - * الحد الأدنى لتسيقة الزبون : 10 %
 - * الدخل الأدنى دج/ 40000
 - * العمر الأقصى : 70 سنة عند تسديد آخر قسط
 - * مصاريف تسيير الحساب دج/1190,00 للسنة غير قابلة للتجزئة
 - * الإكتتاب في تأمين لكل الأخطار على السيارة
- الملف المطلوب

- 1- طلب تمويل حسب نموذج البنك
 - 2- فاتورة شكلية باسم البنك لصالح العميل
 - 3- كشف الحساب البريدي أو البنكي لسنة أشهر الماضية
 - 4- كشف الراتب لثلاث أشهر الماضية أو ملحة التقاعد
 - 5- شهادة عمل
 - 6- سنك مطلوب
 - 7- نسخة من بطاقة الترقيم على مستوى الضمان الإجتماعي أو ما يعادلها
- * بالنسبة للزوج الكفيل عليه تقديم الوثائق المطلوبة على مستوى النقاط 3-4-5-6-7

بالتسوية لملف فتح الحساب :

- 1- نسخة من بطاقة التعريف سارية المفعول
- 2- شهادة ميلاد
- 3- شهادة إقامة
- 4- صورة رقمية
- 5- طابعان ضريبيان بـ 20 دج شواحد

MR ALLAL ABOUBAKER
EL OUED
377324

الملحق 9

BON POUR ACCORD - BPA
/2019/304

Madame, Monsieur,

Après examen de votre demande de financement d'acquisition d'un véhicule, touristique le plaisir de vous informer que nous sommes disposés à vous octroyer un financement MOURABAHA, aux conditions arrêter ci-dessous :

IDENTIFICATION DU BENEFICIAIRE DE FINANCEMENT :

AGENCE : EL OUED 304
N° CIF : 377324
NOM et PRENOM : MR
ADRESSE : EL OUED

IDENTIFICATION DU BIEN FINANCE :

NATURE DU BIEN : VEHICULE TOURISTIQUE
MARQUE : RENAULT
TYPE : SYMBOL 1,6
RAISON SOCIAL DU FOURNISSEUR : RENAULT ALGERIE SPA
PRIX ACHAT DU BIEN (TTC) : 1 629 500,00

IDENTIFICATION DU BIEN FINANCE :

PRIX DE VENTE ECHELONNE : 2 071 442,55
Y COMPRIS APPORT PERSONNEL : 859 500,00
DUREE DE REMBOURSEMENT : 60 mois
MONTANT DE LA MENSUALITE : 15 845,09

IDENTIFICATION DU BIEN FINANCE :

- * VERSEMENT DE L'APPORT PERSONNEL DANS UN COMPTE AL BARAKA BANK.
- * BIEN (VEHICULE) FABRIQUE EN ALGERIE
- * ETABLISSEMENT D'UNE FACTURE **PROFORMA** AU NOM DE LA " BANQUE POUR COMPTE CLIENT "
- * ETABLISSEMENT D'UNE FACTURE **DEFINITIVE** AU NOM DE LA " BANQUE POUR COMPTE CLIENT "
- * ETABLISSEMENT D'UNE CARTE JAUNE AU NOM DE LA " BANQUE POUR COMPTE CLIENT " AVEC MENTION " VEHICULE GAGE AU PROFIT DE LA BANQUE "
- * LA REMISE DE L'ORIGINAL DE LA CARTE JAUNE CONTRE RECEPTION PAR RENAULT ALGERIE SPA DE L'ORIGINAL DU " BON D'ENLEVEMENT " EMIS PAR LA BANQUE (SIGNE ET CACHETE)

الملحق 10

1.729.500,00

UN MILLION SEPT CENTS VINGT NEUF MILLE
CINQ CENTS DINARS ALGERIENS
RENAULT ALGERIE SPA

ELOUED 02/05/2019
BANQUE ALBARAKA D'ALGERIE
P/C
261202-00197-0382267

الملحق 11

أمر بالشراء

رقم :

إلى بنك البركة الجزائري

الاسم واللقب :
العنوان : الوادي

طبقا لطلب التمويل بالمرايحة المرفق .
يشرفني أن أطلب منكم شراء و /أو البضاعة المبنية كمياتها ومواصفاتها وأسعارها في الفاتورة الأولية بتاريخ 2019/04/30
و تحت رقم والمرفقة بهذا الأمر

ألتزم صراحة و بدون رجعة أن أشتري هذه السلع و /أو البضاعة من البنك بعد تسلمها بمبلغ العقد أو الفاتورة المذكورة أعلاه، مضاف إليه المصاريف
و النفقات و الحقوق والملحقات الأخرى التي تحملها البنك زائد هامش ربح قدره 180705,28 خارج الضريبة.

كما أتعهد بأن أسدد للبنك مبلغ المرايحة كما حدد أعلاه في مدة أقصاها 60 شهرا ابتداء من تاريخ تسلم السلع من العميل.

كما أتعهد بدفع قيمة 30 % بالمائة من مبلغ المرايحة كدفعة ضمان جنية تتحول إلى عربون بعد توقيع عقد المرايحة.

و أخيرا ألتزم بتعويض البنك عن كل ضرر قد يلحقه من جراء أي إخلال من طرفي بالتزاماتي بموجب هذا الأمر و كذا أحكام عقد المرايحة المرتبط به
و المشار إليه أعلاه.

حرر بالوادي في : 2019/05/02

الخاتم والتوقيع

الملحق 13

المادة الثمانية : استعمال التمويل

يتم التمويل بتسديد البنك ثمن السلع و /أو البضاعة للمورد و كذا كافة المصاريف التي يوافق على تحملها في حدود المبلغ المذكور في ملحق الشروط الخاصة بهذا العقد، و هذا بعد تسلم الوثائق الخاصة بها عقود، فواتير ، وثائق شحن، مستند تسليم ووثائق جنشوكية من المنتج أو البضاعة محل أمر/أو أوامر الشراء من البنك بنفس المواصفات المذكورة في الفاتورة أو الفواتير الملحقة بها كما يلتزم بعدم الرجوع على البنك بخصوص أي عيب أو خلل في هذه السلع و يعتبر العميل المسؤول الوحيد فيما يخص نوعية ومواصفات السلع و/أو البضاعة محل هذا عقد، و كذلك مطابقتها للقوانين والقواعد و للتنظيمات المعمول بها

المادة الثالثة : ثمن البيع وكيفية تسديده

يشكل ثمن بيع السلع و /أو البضاعة من البنك في العميل في مبلغ الفاتورة أو الفواتير المسددة للمورد مضافا إليها كل المصاريف و الملحقات الأخرى ونسبة الربح المتفق عليه يلتزم العميل بدفع ثمن المراجعة كما هو مبين في الفقرة أعلاه طبقا للاسقاط المذكورة في الأمر/الأوامر بالشراء المرفق (ة) بهذا العقد و الذي لتي يعتبر/ تعتبر جزءا لا يتجزأ عنه

في حالة تسديد مبلغ الدين قبل الاستحقاق يمكن أن يمنح البنك العميل تخفيضا من أصل ثمن المراجعة المسددة قبل الاستحقاق يرخص العميل للبنك بموجب هذا العقد، عند حلول أجل الاستحقاق بأن يقتطع المبالغ المستحقة في إطار هذا العقد من كل حساب مفتوح باسمه على دفاتر البنك

المادة الرابعة : التزامات العميل

يلتزم العميل بموجب هذا العقد بأن: يودع جميع إيرادات بيع السلع و/أو البضاعة موضوع هذا العقد لدى البنك إلى غاية التسديد الكلي للثمن كما هو مبين في المادة 3 أعلاه و/أو التزامات أخرى التزم بها البنك بطلب من العميل . يدفع للبنك بمجرد الحصول عليها، الفوائد، الشيكات و أي وسيلة دفع أخرى خاصة ببيع السلع و/ أو البضاعة محل هذا التمويل في حدود مبلغ ثمن المراجعة كما حدد في المادة 3 أعلاه . يسمح العميل للبنك أن يحل محله في تحصيل كل الشيكات و الأوراق التجارية الأخرى المسجلة للبنك لغاية لتحصيل، إلا أن العميل يظل متدينا بمبلغ التمويل و مسؤولا أمام البنك إلى غاية التسديد الكلي و التغطي للدين

المادة الخامسة : مراقبة السلع أو البضاعة

يحق للبنك في أي وقت مراقبة السلع و/أو البضاعة محل هذه المراجعة في مخازن العميل، وكذا الإيرادات و حسابات هذا الأخير

المادة السادسة : غرامات التأخير

يحق للبنك أن يفرض على المدين المماثل غرامة تأخير على المبلغ المسحق غير المدفوع في الأجل المتفق عليها بالنسبة المنصوص عليها في الشروط المصرفية السارية المعمول لدى بنك البركة الجزائري عن كل شهر تأخير بغض النظر عن الوسائل الأخرى التي يمنحها له القانون لتحصيل دينه .

المادة السابعة : تأمين السلع

يلتزم العميل بتأمين السلع و /أو البضاعة التي اشتراها من البنك بموجب هذا العقد ضد كل المخاطر مع إعطاء البنك الحق في ان يحل محله في بعض أي تعويضات في حالة حدوث أي حادث ، كما يلتزم العميل بالإبقاء على التأمين ساريا وتجديده إلى غاية وفاته بجميع ديونه اتجاه البنك، ويلتزم بدفع علاوة لتأمين المنصوص عليها في عقد التأمين، وإطلاع البنك بذلك كلما طلب منه ذلك و في حالة عدم قيام العميل بتجديد التأمين ضد كافة الأخطار مع الإثابة لفائدة البنك رغم إخطاره، يحق لهذا الأخير تجديدهما و اقتطاع علاوات التأمين من حساب العميل المفتوح على دفاتر البنك . في حالة وقوع حادث قبل تحرير العميل المذكور أعلاه من ديونه تجاه البنك، فإن لهذا الأخير حق الامتياز على مبلغ التعويض

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's Democratic Republic Of Algeria
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry Of Higher Education & Scientific Research

Ibn Khaldoun University - Tiaret
Faculty Of Economic, Business & Management Sciences
Domain Of Formation



جامعة ابن خلدون - تيارت
كلية العلوم الاقتصادية، التجارية وعلوم التسيير
ميدان التكوين

الرقم: 2024/م.ت/114

تيارت في: 2024-04-17

إلى السيد :

الموضوع: طلب إجراء تريض

تحية طيبة وبعد

في إطار اعداد مذكرة تخرج الموسومة بـ "دور البنوك الاسلامية في التمويل العقاري-دراسة حالة- والتي تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر، يشرفنا أن نطلب من سيادتكم المحترمة الموافقة على إجراء التريض الميداني في مؤسستكم

للطالبة:

- عيبوط مرسلي
- عيدوس العيد

والمسجلين في قسم العلوم الاقتصادية تخصص: اقتصاد نقدي وبنكي

للفترة الممتدة من 2024/05/02 إلى 2024/06/01

وإننا على ثقة من أنكم ستقدمون يد العون لطلبتنا في إطار ما يسمح به القانون الداخلي لمؤسستكم.

تقبلوا منا وافر الاحترام والتقدير

موافقة المؤسسة المستقبلة

KACHER Belkacem
Directeur d'Agence



العنوان : كلية العلوم الاقتصادية والتجارة وعلوم التسيير تيارت الجزائر

البريد الإلكتروني: fsccsp@univ-tiaret.dz

الهاتف/الفاكس: 213(0)46 22 8051

الملخص :

نهدف من خلال هذه الدراسة إلى معرفة دور البنوك الإسلامية في تمويل قطاع العقار بصيغ الإسلامية وإلى مدى ملائمة هذه الصيغة للتمويل العقاري، من خلال دراسة ميدانية في بنك البركة الجزائري- وكالة مستغانم ، إذ اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج التحليلي الوصفي واستخدمنا أسلوب دراسة حالة، بالإضافة إلى المقابلة والملاحظة كأدوات الجمع المعلومات، وقد تم تحليل نتائج الدراسة بالاعتماد على التقارير السنوية لبنك البركة الجزائري الخاصة بسنوات الدراسة التي امتدت من 2019 إلى 2023 إضافة دراسة تمويل طويل الأجل ومتوسط الأجل

توصلت دراسة إلى وجود عديد من صيغ التي تستخدم في التمويل العقاري ويمكن تطبيقها في البنوك الإسلامية ، وقد اعتمد بنك البركة وكالة مستغانم على هذه الصيغ ولكن ركز بشكل على صيغة المرابحة بصفة عامة و الإجارة بصفة خاصة ، حيث لوحظ أن حجم التمويل العقاري ضئيل مقارنة بحجم تمويلاته ،و أن هناك تنوع في استخدام صيغ التمويل العقاري الموجه للأفراد.

الكلمات المفتاحية : البنوك الإسلامية، التمويل الإسلامي، صيغ التمويل الإسلامي،

التمويل العقاري.

Summary:

Through this study, we aim to know the role of Islamic banks in financing the real estate sector in Islamic formulas, and to the appropriateness of this formula for real estate financing, through a field study in the Algerian Baraka Bank Mostaganem Agency, as we relied in this study on the descriptive analytical approach and used a case study method , In addition to the interview and observation as information gathering tools, the results of the study were analyzed by relying on the annual reports of the Algerian Bank of Al -Baraka for the years of the study that spanned 2019 to 2023. Add a long -term and medium -term financing study

A study found the existence of many formulas that are used in real estate financing and can be applied in Islamic banks, and Al Baraka Bank has approved Mostaganem Agency on these formulas, but focused on the form of Murabaha in general and leasing in particular, where it was noted that the volume of real estate financing is small compared to the size of its financing And that there is a diversity in .the use of real estate financing formulas directed to individuals

Key words: Islamic banks, Islamic finance, Islamic finance formulas, real estate financing