



جامعة ابن خلدون - تيارت -



كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة لنيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق

التخصص: قانون عقاري

# دور عقد المراجعة في التمويل العقاري

إشرافه الدكتور:

د. جلال محفوظ رضا

من إعداد الطالب:

- ع. لواش محمد أمين

## لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ التعليم العالي	الدكتور: بن عطية بو عبد الله
مشرفا ومقررا	أستاذ التعليم العالي	الدكتور: جلال محفوظ رضا
عضوا مناقشا	أستاذ محاضر "أ"	الدكتور: عابدي عبد الله
عضوا	أستاذ محاضر "أ"	الدكتور: شارف بن يحيى

السنة الجامعية : 2023-2024



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكر وتقدير

﴿وَإِذْ تَأْتِيَن رَّبُّكُمْ لَيْلِن هَكَزْتُمْ لَأَرِيَنَّكُمْ وَلَيْن كَفَرْتُمْ إِنَّمَا يَبِي لَهْدِيدٌ﴾

## سورة إبراهيم الآية 07

جميلة هي الكلمات حين نحسن وضعها وجميلة هي الحياة حين نحسن لعبتها  
وأجمل من ذلك أن يكون العبد شاكرًا لمن علمه أن يؤدي واجبه.  
فلا ننسى أبداً من علمنا الحياة والذين فتحوا عقولنا بالمكرمات.

نتقدم بالشكر الجزيل والتقدير العميق إلى الدكتور : جلال محفوظ رضا

الذي تقبل بصدر رحب الإشراف على هذه المذكرة

وذلك على ما قام به من جهد مشكور ومأجور عليه إنشاء الله تعالى

إذ منحنا من وقته الكثير ولم يخل علينا بالنصح أو التوجيه

مما كان له أثر إيجابي وفعال في مسيرة البحث.

كما نتقدم بالشكر والامتنان للأساتذة الموقرين

على ما بذلوه من جهد صادق في قراءة هذا البحث وإبداء الرأي القيم فيه.

والشكر لكل أساتذتنا عبر جل مراحل دراستنا،

كما نتقدم بخالص الشكر والعرفان إلى أساتذة

كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة ابن خلدون تيارت.

دون أن ننسى الطاقم الإداري.

" محمد "

# إهداء

الحمد لله والصلاة والسلام على سيدنا وحبیبنا

وقرة أعیننا رسول الله

أحمد الله عز وجل على منه ومعونه لإتمام ثمرة

هذا العمل المتواضع

قال الله عز وجل "ووصینا الإنسان لوالديه". لقمان الآية 14.

أهدي ثمرة هذا العمل إلى عائلتي

والى كل مناخل في سبيل العلم والمعرفة

كما أتقدم بالشكر والامتنان للأساتذة الموقرين

والى كل من ساهم في إنجاح هذا البحث المتواضع

من قريب أو بعيد

\* محمد أمين \*

- أ. ج ر: الجريدة الرسمية.  
ب. ج: جزء.  
ج. د ب: دون بلد.  
د. د ت ن: دون تاريخ نشر.  
هـ. د ط: دون طبعة.

مقدمة

رغم التأخر الكبير جاء شهدت سنة 2020 ميلاد نصوص مهمة للصيرفة الإسلامية في الجزائر و يتعلق بالأمر رقم 20-02 المؤرخ في 15/03/2020، الذي يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية و قواعد ممارستها من طرف البنوك و المؤسسات المالية، و الذي ألغى بدوره النظام 18-02 الذي سبق له أن نظم ذات المسألة، لكن لم يكتب له الدوام و لم يطبق على أرض الواقع.

و كذا التعليم 03-2020 المؤرخة في 02/04/2020 المعرّفة للمنتوجات المتعلقة بالصيرفة الإسلامية، و المتخذة للإجراءات و الخصائص التقنية لتنفيذها من طرف البنوك والمؤسسات المالية.

حيث نبه المشرع الجزائري إلى ضرورة التعامل بصيغ التمويل الإسلامية باعتبار تجسيدها للاقتصاد الحقيقي، عكس النظام المبني على منح الائتمانات وزيادة أرقام حسابات المودعين دون مقابل ملموس، ولهذا مهد الطريق للعمل بهذه الصيغ من خلال اعتماد الصيرفة الإسلامية وتقنينها في الجريدة الرسمية.

فحدد هذه الصيغ في المادة 04 من النظام رقم 20-02، وكانت أبرزها صيغة المربحة التي استقطبت اهتمام البنوك والعملاء على حد سواء نظراً لمرونة الاستخدام وسهولة التعامل بها، بالإضافة إلى نسبة المخاطر شبه المعدومة التي تواجه المتعاملين بها.

و قد حضيت صيغة المربحة باهتمام زائد من قبل المشرع الجزائري، إذ يتضح ذلك من نص المادتين 04 و 05 من النظام رقم 20-02، أين كانت صيغة المربحة أول ما تطرق إليها ذكراً وتعريفاً.

و يعتبر عقد المرابحة أحد الأدوات المالية الإسلامية التي تستخدم بشكل متزايد في العالم الإسلامي، بما في ذلك الجزائر، لتلبية الاحتياجات التمويلية بطرق تتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية.

و المرابحة بصفة عامة، هي عقد بيع يتم فيه شراء سلعة أو عقار من قبل البنك أو المؤسسة المالية، ثم بيعه للعميل بربح معلوم يتم الاتفاق عليه مسبقاً، و هذا النوع من التمويل يتيح للعملاء الذين يفضلون الابتعاد عن الفوائد الربوية الحصول على تمويل لشراء العقارات بطريقة تتماشى مع معتقداتهم الدينية.

كما يلعب عقد المرابحة دوراً حيوياً في تمويل العقارات، حيث يعتبر أداة فعالة لتسهيل امتلاك المنازل للمواطنين، خصوصاً مع تزايد الطلب على السكن وارتفاع أسعار العقارات، والنظام القانوني الجزائري الذي يتضمن عناصر من الشريعة الإسلامية، كيف لاستيعاب هذه الصيغة التمويلية، مما يعكس مرونة التشريعات الوطنية في تلبية احتياجات السوق المحلي.

و تنظيم عقد المرابحة في الجزائر يتم بموجب التعليمات الصادرة عن بنك الجزائر المركزي، كل هذه القوانين تهدف إلى ضمان الشفافية والعدالة في المعاملات المالية، مع التركيز على حماية حقوق جميع الأطراف المعنية.

و إن أحد أهم مبادئ عقد المرابحة في التمويل العقاري في التشريع الجزائري هو ضرورة الإفصاح الكامل عن تكلفة شراء العقار وهوامش الربح، مما يساعد على بناء الثقة بين العملاء والبنوك، إذ تعتبر هذه الشفافية تقلل من مخاطر الاستغلال والغبن، وهو ما يتماشى مع مبادئ العدالة في الإسلام.

حيث تعتبر عملية تنفيذ عقد المرابحة في التمويل العقاري أنها تبدأ بطلب العميل للحصول على تمويل عقاري من البنك، بعد ذلك، يقوم البنك بشراء العقار مباشرة من

البائع الأصلي، ومن ثم يبيع العقار للعميل بربح متفق عليه، و العقد هنا يشمل كافة التفاصيل المتعلقة بالثمن الأصلي للعقار، الربح المضاف، وشروط السداد، و هذا الأسلوب من وضوح العمليات المالية ويضمن إلتزام الأطراف بالعقد الموقع.

فالتحديات التي تواجه تطبيق عقد المربحة في التمويل العقاري في التشريع الجزائري تشمل القضايا القانونية والتنظيمية المتعلقة بحماية حقوق العميل والبنك، بالإضافة إلى التحديات التشغيلية في تنفيذ العقود بدقة وكفاءة، لضمان فعالية هذا النوع من التمويل، يتم وضع شروط صارمة فيما يتعلق بالضمانات المطلوبة من العملاء، بالإضافة إلى النصوص التي تنظم كيفية التعامل مع حالات التعثر في السداد.

و التأثير الإيجابي لعقد المربحة على السوق العقارية في الجزائر يمكن ملاحظته في زيادة الإقبال على شراء العقارات من قبل الأفراد الذين لم يكن بإمكانهم الحصول على تمويل تقليدي بسبب القيود الدينية، كما أن البنوك التي تقدم خدمات التمويل الإسلامي تستفيد من توسيع قاعدة عملائها وزيادة التنوع في منتجاتها المالية، مما يعزز استقرارها وربحيتها.

و التوافق مع الشريعة الإسلامية في التمويل العقاري يعزز من ثقة العملاء ويشجعهم على الدخول في معاملات مالية كانت تعتبر محرمة وفقاً لمعتقداتهم، هذه الثقة تسهم في تعزيز النمو الاقتصادي، حيث أن تملك العقارات يعد استثماراً مهماً ويؤدي إلى تنشيط القطاعات المرتبطة بالبناء والتعمير.

وعليه فقد جاءت أهمية هذه الدراسة قصد إبراز الجهود المبذولة لأجل احتواء التشريع الجزائري للصيرفة الإسلامية، إلى جانب توضيح الإطار القانوني لصيغة المربحة لمريدي التعامل بها.

و إن لكل باحث أهداف و أسباب وراء اختيار موضوع ما و الدراسة فيه، حيث يحد موضوع دور عقد المرابحة في التمويل العقاري عدة جوانب متعددة وفضاء واسع يمكن للباحث ملاحظتها، خاصة بما يواكب التطور في التعاملات التجارية، كما تهدف هذه الدراسة إلى التعرف على ماهية عقد المرابحة و مراحل عقدها.

و إن البحث في هذا الموضوع في حد ذاته صعوبة لأننا وفي كل جزء من البحث نصطدم بمصطلحات كل مصطلح في حد ذاته يحتاج إلى إعادة البحث فيه ومحاولة شرحه، ونقص المراجع المتخصصة في الموضوع، والمراجع العامة التي لا تكاد تفي بالغرض لأنها في مجملها تتكلم بصفة عامة، و ندرة الدراسات المهمة بتأصيل القوانين المتعلقة بعقد المرابحة في التمويل العقاري.

و إن معالجة موضوع بحثنا الذي أدرج عنوانه: **دور عقد المرابحة في التمويل العقاري و في ظل الإشكالية التي تتمحور حول السؤال الرئيسي التالي:**

### **ما دور عقد المرابحة في التمويل العقاري؟**

للإجابة على الإشكالية إتبعنا المنهج المقارن و المنهج التحليلي من خلال وصف الأفكار والمعطيات التي أفرزها عقد المرابحة في التمويل العقاري، والمنهج التاريخي الذي شرحنا فيه مراحل تطور عقد المرابحة.

**كما ارتأينا تقسيم موضوع بحثنا هذا الى فصلين وذلك على النحو التالي:**

تطرقنا في الفصل الأول إلى الأحكام العامة لعقد المرابحة للأمر بالشراء، وذلك عن طريق ماهية عقد المرابحة ضمن المبحث الأول، أما المبحث الثاني فتطرقنا إلى واقع المرابحة للأمر بالشراء في المجال العقاري.

كما تطرقنا في الفصل الثاني إلى النظام القانوني لعقد المرابحة المصرفية العقارية، حيث تطرقنا في المبحث الأول إلى مراحل إبرام عقد المرابحة للأمر بالشراء في المجال العقاري، أما في المبحث الثاني فتناولنا فيه إلتزامات أطراف عقد المرابحة. أما في الخاتمة فتطرقنا فيها إلى أهم النتائج المتوصل إليها، ثم طرح الاقتراحات التي ارتأينا أنها مناسبة.

## الفصل الأول

الأحكام العامة لعقد المراجعة للأمر بالشراء

## تمهيد:

يعد عقد المراجعة للأمر بالشراء عملية بنكية متعلقة بالصيرفة الإسلامية، قائمة على الربح المتحقق من عملية البيع، ولا يمكن أن تؤدي بأي شكل من الأشكال إلى تحصيل أو تسديد فائدة، حيث يتلقى بموجبها البنك أو المؤسسة المالية أمرا بالشراء صادرا عن عملية لسلعة أو منتج أو عقارا كان أو منقول محددًا بالذات، ويبيعه له بثمان الشراء مع زيادة معلومة كربح، مع تعهد هذا الأخير بشرائه منه مرابحة بالثمن المتفق عليه<sup>(1)</sup>.

كما تعد صيغة المراجعة أحد أنواع بيوع الأمانة، التي يلتزم البائع ببيع السلعة برأس المال وزيادة ربح معلوم، أما المراجعة للأمر بالشراء فهي صورة استجدت وعملت بها المصارف الإسلامية حديثا، والتي تعد من أهم العقود المعاصرة للتمويل في المصارف الإسلامية، وهي بيع صحيح وجائز شرعا، شرط أن تدخل السلعة المأمور بشرائها ملكية البنك قبل انعقاد العقد أشرنا إلى ذلك سابقا، وإن لا يكون الثمن قابلا للزيادة في حالة عجز العميل عن السداد لكي لا يكون ذلك ذريعة إلى الربا كما في بيع العينة<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup>. لعشب محفوظ، لالوجيز في القانون المصرفي، ط 2، ديوان المطبوعات الجامعية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2016، ص 31.

<sup>2</sup>. حلموس الأمين، بيع المراجعة للأمر بالشراء - دراسة في ( المفهوم، الإجراءات، الضوابط الشرعية)، مجلة الإمتياز لبحوث الإقتصاد و الإدارة، جامعة عمر ثليجي، الأغواط، المجلد 01، العدد 01، الجزائر، جوان 2017، ص 98.

وتبرز أهمية هذه الصيغة في توفير التسهيلات اللازمة لطالب الشراء في عديد الميادين (الصناعية، التجارية، الزراعية، المهنية، وحتى الشخصية... إلخ)، في إطار شرعي يتلاءم و المعتقدات الدينية السائدة على زيادة حجم الإستثمارات و النشاطات في الدولة بشكل يحقق التنمية المستدامة.<sup>(1)</sup>

و في هذا الإطار سنتطرق إلى ماهية عقد المرابحة في المبحث الأول، و في المبحث الثاني تطرقنا إلى واقع المرابحة للأمر بالشراء في المجال العقاري.

<sup>1</sup>. أحمد صالح عطية، محاسبة الإستثمار و التمويل في البنوك التجارية، الدار الجامعية، مصر، 2006، ص 14.

## المبحث الأول

### ماهية عقد المراجعة

تبدأ عملية المراجعة بطلب العميل شراء سلعة معينة، حيث يقوم المصرف بدراسة طلب العميل والتحقق من جدوى الشراء والقدرة على سداد التكاليف، بعد الموافقة على الطلب يقوم المصرف بشراء السلعة من المورد أو البائع مباشرة، و يتم نقل ملكية السلعة إلى المصرف بشكل كامل، ومن ثم يبيعهها المصرف للعميل بسعر الشراء مضافاً إليه هامش الربح المتفق عليه<sup>(1)</sup>.

حيث يتضمن العقد تفاصيل محددة مثل وصف السلعة، سعر الشراء الأصلي، نسبة الربح، مدة السداد، وجدول الدفعات، كما يكون العميل على دراية تامة بجميع هذه التفاصيل قبل توقيع العقد، مما يضمن الشفافية والوضوح، و يتعهد العميل بدفع الثمن الإجمالي للسلعة على أقساط خلال فترة زمنية محددة، وفي حالة تأخره عن السداد قد تفرض عليه غرامات تأخير، ولكن هذه الغرامات لا تكون ربوية بل تكون رسوم إدارية أو تعويضات عن الضرر الفعلي<sup>(2)</sup>.

عقد المراجعة يُستخدم بشكل واسع في تمويل الأفراد والمؤسسات، حيث يُعتبر من الأدوات المالية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية والتي تلبي احتياجات متنوعة، كما يُمكن استخدامه في شراء السيارات، المنازل، المواد الخام، والأجهزة الإلكترونية، وكذلك في تمويل المشاريع الصغيرة والمتوسطة، و يُسهم عقد المراجعة في تعزيز التنمية الاقتصادية من خلال توفير تمويل يتماشى مع القيم والمبادئ الإسلامية، ويدعم النمو المستدام والعدالة الاجتماعية.

<sup>1</sup>. حميدي محمد طه، عبد القادر مهوات، بيع المراجعة للأمر بالشراء و مدى مشروعية تطبيق بنك البركة الجزائري له، مجلة الإحياء، جامعة باتنة 1- الحاج لخضر، المجلد 20، العدد 27، باتنة- الجزائر، 2020، ص 197.

<sup>2</sup>. يحي شريف، مرغيش عبيد، دراسة في أحكام عقد المراجعة في ضوء النظام 20-02 و التعليمات 03-2020، مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر- بسكرة، المجلد 17، العدد 01، الجزائر، 2022، ص 328.

يعتبر الالتزام بالضوابط الشرعية في عقد المراجعة أمرًا حيويًا لضمان مشروعيتها، ومن بين هذه الضوابط عدم تملك المصرف للسلعة قبل بيعها للعميل، وتجنب البيع بالآجل بسعر أعلى دون تملك حقيقي، وعدم إضافة فوائد على التأخر في السداد بالشكل الذي يجعلها مشابهة للربا، وتعد المراقبة الشرعية من قبل هيئات متخصصة في المصارف الإسلامية أمرًا ضروريًا لضمان الامتثال لهذه الضوابط وتحقيق الأهداف المالية والاجتماعية المرجوة.

و تقدم المراجعة أيضًا حلاً عمليًا لمشكلة السيولة، حيث يستطيع العميل الاستفادة من السلعة قبل سداد كامل قيمتها، مما يمكنه من إدارة موارده بشكل أفضل وتحقيق أهدافه المالية بمرونة، وفي الوقت نفسه، يحقق المصرف أرباحًا مشروعة تُعزز من استقراره المالي وتمكنه من تقديم خدمات أفضل لعملائه<sup>(1)</sup>.

### المطلب الأول:

#### مفهوم عقد المراجعة

يساهم عقد المراجعة كأداة مالية مرنة وفعالة ضمن منظومة الاقتصاد الإسلامي مقدمًا بدائل حقيقية للتمويل التقليدي المبني على الفائدة، كما يُبرز في تمويل الأفراد والمؤسسات بطريقة تحافظ على القيم الإسلامية وتعزز التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وهذا من خلال الالتزام بالضوابط الشرعية والشفافية في التنفيذ، كما يمكن لعقد المراجعة أن يكون وسيلة فعالة لتحقيق الاستقرار المالي والازدهار الاقتصادي ضمن إطار مبادئ الشريعة الإسلامية.<sup>(2)</sup>

الجدير بالذكر أن عقد المراجعة قد يواجه تحديات تتعلق بتحديد الأسعار وشفافية العمليات، لذا يُشدد على أهمية وجود آليات رقابية فعالة ونظم معلومات دقيقة لضمان

<sup>1</sup>. حلموس الأمين، المرجع السابق، ص 54.

<sup>2</sup>. حميدي محمد طه، عبد القادر مهوات، المرجع السابق، ص 201.

تنفيذ العمليات بشكل سليم، و تُعتبر التكنولوجيا الحديثة بما في ذلك النظم المصرفية الإلكترونية من الأدوات المساعدة لتعزيز كفاءة عمليات المراجعة وزيادة شفافيتها.

### الفرع الأول: تعريف عقد المراجعة.

عقد المراجعة هو أحد العقود المالية الإسلامية التي تعتمد على مبدأ البيع بالثمن المعلوم والربح المحدد في هذا العقد، يقوم المصرف أو المؤسسة المالية بشراء سلعة معينة بناءً على طلب العميل، ثم يبيعها للعميل بربح محدد يتم الاتفاق عليه مسبقاً، وهذا الربح يكون معلوماً وثابتاً عند توقيع العقد، مما يميز عقد المراجعة عن الربا المحرم في الشريعة الإسلامية، حيث يعتمد الربا على الفائدة المتغيرة وغير المحددة مسبقاً<sup>(1)</sup>، و لتعريف عقد المراجعة بشكل مفصل سنتطرق إلى:

أولاً- تعريف عقد المراجعة لغة: في هذا الجزء سنتطرق بالتفصيل إلى تعريف كل من العقد و المراجعة لغة:

#### أ. المقصود بالعقد لغة:

العقد في لغة العرب: معناه الربط (أو الإحكام والإبرام) بين أطراف الشيء، سواء أكان ربطاً حسيماً أم معنوياً، من جانب واحد، أم من جانبيين. جاء في المصباح المنير وغيره: عقد الحبل، أو البيع، أو العهد فانهقد.

ويقال: عقد النية والعزم على شيء، وعقد اليمين، أي ربط بين الإرادة وتنفيذ ما التزم به. وعقد البيع والزواج والإجارة، أي ارتبط مع شخص آخر<sup>(2)</sup>.

#### ب. المقصود بالمراجعة لغة:

إن أي كلام عن المراجعة لا بد أن ينطلق أولاً من تحقيق المعنى والدلالة اللغوية و هذا بالرجوع إلى المعاجم، حيث ورد في لسان العرب أن المراجعة من ربح ربحاً، و ربح

<sup>1</sup>. حلموس الأمين، المرجع السابق، ص 61-62.

<sup>2</sup>. ابن منظور، لسان العرب، الجزء 11، دار صادر للطباعة و النشر، بيروت- لبنان، 1996، ص 684.

في تجارته أي استشف، والعرب تقول للرجل إذا دخل في التجارة بالربح والسماح، ويقال: هذا بيع مربح إذا كان يربح فيه<sup>(1)</sup>.

وقوله تعالى بعد بسم الله الرحمن الرحيم: ﴿أُولَئِكَ الَّذِينَ اشْتَرَوُا الضَّلَّةَ بِالْمُدَىٰ فَمَا رَبِحَت تِّجَارَتُهُمْ وَمَا كَانُوا مُنْتَدِينَ﴾<sup>(2)</sup> معناها ما ربحوا في تجارتهم لأن التجارة لا تربح وإنما يربح فيها، ويوضع فيها والعرب تقول قد خسر بيعك وربحت تجارتك، يريدون بذلك الإختصار وسعة الكلام.

واعطاه مالا مرابحة أي على الربح بينهما، ويقال بعته السلعة مرابحة على كل عشرة دراهم درهم، وفي الحديث أنه ﷺ نهى عن ربح مالم يضمن معناه أن يبيع سلعة قد اشتراها ولم يكن قبضها بربح، ولا يصح البيع ولا يحل الربح لأنها في ضمان البائع الأول وليست في ضمان الثاني<sup>(3)</sup>.

#### ثانياً- تعريف عقد المرابحة اصطلاحاً:

يعرف عقد المرابحة اصطلاحاً على أنه أحد أنواع البيوع في التمويل الإسلامي، حيث يقوم المصرف أو المؤسسة المالية بشراء سلعة معينة بناءً على طلب العميل، ثم يبيعه لها بثمن يشتمل على التكلفة الأصلية مضافاً إليها ربح معلوم يتم الاتفاق عليه مسبقاً، في هذا العقد، يُشترط أن يكون كل من تكلفة الشراء وهامش الربح معروفين للعميل بوضوح قبل إتمام الصفقة، مما يضمن الشفافية والالتزام بالشريعة الإسلامية التي تحرم الغرر والربا<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup>. الفيروز أبادي، القاموس المحيط، ط 2، المؤسسة العربية للنشر و التوزيع، بيروت- لبنان، د ت، ص 155.

<sup>2</sup>. سورة البقرة، الآية رقم 16.

<sup>3</sup>. قاموس ويسترن، تم الإطلاع على الموقع الإلكتروني (<https://www.noor-book.com-Websters-secon>)، يوم 2024/06/19، على الساعة 11:17.

<sup>4</sup>. عبد الرحمان قاري، الإطار القانوني لعقد المرابحة، مجلة المعارف، جامعة الوادي، المجلد 17، العدد 01، الجزائر، جوان 2022، ص 135.

و عملية المراجعة تبدأ عندما يحدد العميل السلعة التي يرغب في شرائها ويطلب من المصرف تمويلها. يقوم المصرف بدراسة الطلب، وبعد الموافقة، يشتري المصرف السلعة مباشرة من البائع أو المورد، و بمجرد أن يمتلك المصرف السلعة بشكل قانوني، يقوم ببيعها للعميل بسعر الشراء مضافاً إليه هامش الربح المتفق عليه .

العميل يدفع الثمن الجديد إما دفعة واحدة أو على أقساط محددة. في جميع الحالات، يجب أن يكون العقد مكتوباً ويشمل جميع الشروط والبيانات الضرورية، مثل وصف السلعة، سعر الشراء، نسبة الربح، وجدول السداد، و هذا يضمن وضوح الالتزامات والحقوق بين الطرفين<sup>(1)</sup>.

كما يعتبر عقد المراجعة وسيلة تمويل متوافقة مع الشريعة الإسلامية لأنه يتجنب الربا (الفائدة) ويعتمد على مبدأ البيع والشراء الحقيقيين، حيث يكون هناك تبادل حقيقي للسلع وليس مجرد نقود بفوائد، كما يهدف إلى تحقيق العدالة والشفافية في المعاملات المالية، مما يعزز الثقة بين المؤسسات المالية والعملاء<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني: تعريف عقد المراجعة في الفقه و القانون.

يعرف عقد المراجعة في الفقه والقانون بأنه عقد يستخدم في تمويل شراء عقار معين، حيث يقوم المصرف بشراء العقار نيابة عن العميل، ثم يبيعه للعميل بسعر يشمل تكاليف الشراء الأصلية و ربح متفق عليه مسبقاً، كما يتم تنظيم هذا العقد وفقاً للأحكام الشرعية المتعلقة بعقود المراجعة، والتي تهدف إلى تجنب الربا والالتزام بمبادئ الشفافية والعدالة في المعاملات المالية<sup>(3)</sup>، و للتوضيح أكثر سنتطرق إلى:

<sup>1</sup>. يحي شريف، مرغيش عبير، المرجع السابق، ص 329-330.

<sup>2</sup>. قدرى عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، د ط، توزيع منشأة المعارف للنشر و التوزيع، مصر، 2004، ص 84.

<sup>3</sup>. يوسف قرضاوي، بيع المراجعة للأمر بالشراء كما تجربة المصارف الإسلامية - دراسة في ضوء النصوص و القواعد الشرعية، ط 2، مؤسسة الرسالة للنشر و التوزيع و الترجمة، سبتمبر 2009، ص 36.

أولاً- تعريف عقد المراجعة في الفقه:

أ. تعريف عقد المراجعة عند المالكية: أن يذكر البائع للمشتري الثمن الذي اشترى به السلعة ويشترط عليه ربحاً ما للدينار أو الدرهم.

ب. تعريف عقد المراجعة عند الحنفية: هي نقل ما ملكه بالعقد الأول وبالثمن الأول مع زيادة ربح<sup>(1)</sup>.

ج. تعريف عقد المراجعة لابن قدامة الحنبلي: هو البيع برأس المال وربح معلوم، ويشترط فيه علم البائع والمشتري برأس المال، فيقول رأس مالي فيه أو هو علي بمائة، بعثك بها وربح عشرة.

د. تعريف عقد المراجعة عند الشافعي: المراجعة من الربح وهي الزيادة على رأس المال. بأن يشتري شيئاً بمائة مثلاً ثم يقول لغيره وهما يعلمان بذلك، بعثك بمائتين أو بما اشتريت أو برأس المال.

هذه نماذج من تعريفات فقهاء المذاهب الأربعة لعقد المراجعة. ومن خلال تتبعها يتضح:

- أن المراجعة بيع بمثل رأس المال مع زيادة ربح معلوم<sup>(2)</sup>.
- أن المراجعة هي الأصل في بيوع الأمانة، لأن الفقهاء اشترطوا علم البائع والمشتري برأس مال المبيع وزيادته.
- أن الفقهاء اتفقوا حول تعريف المراجعة ولم يتبين لهم في ذلك مخالف.
- من خلال تتبع كتب الفقه المتقدمة منها على وجه الخصوص يتبين أن تعامل

<sup>1</sup>. بكر بن عبد الله أبو زيد، المراجعة للأمر بالشراء بيع المواعدة، ط 4، دار المعالي للنشر و التوزيع، بيروت- لبنان، 2021، ص 12.

<sup>2</sup>. عبد الحميد الشواربي، عمليات البنوك في ضوء الفقه و القضاء و التشريع، منشأة المعارف للنشر و التوزيع، مصر، 2001، ص 48.

الناس بهذا النوع من البيوع وجد منذ الصدر الأول إلى يومنا هذا<sup>(1)</sup>.

- إن الناس في حاجة إلى بيع المراجعة لأن فيهم من لا يعرف قيمة الأشياء فيستعين بمن يعرفها ويطيب قلبه بما اشتراه وزيادة عليه، ولهذا كان مبناهما على الأمانة.

و صورة المراجعة أن يعرف صاحب السلعة للمشتري بكم اشتراها و يأخذ منه ربحاً إما على الجملة أو التفصيل فيقول رأس مالي فيه مائة بعتك بها وربح عشرة، فيصبح ذلك بلا كراهة لأن الثمن والربح معلومان، وكذا قوله على أن أربح في كل عشرة درهما فهو يصح والأصل في هذا النوع من عقد المراجعة أن يكون المبيع في ملك البائع وقد تحقق لديه قبضه.

كما يجوز للمشتري أن يساوم البائع في الربح لا في رأس المال، وعلى البائع أن يعلم المشتري بكل شيء من النقد والوزن وتأخير الثمن، وممن اشتراه وما لزمه من المؤنة والرقم والسمسة والحمل، ولا يغر فيه ولا يحل له أن يزيد على ذلك شيئاً إلا بينه له ليعلم المشتري بكل ما يعلمه البائع وليس كذلك في المساومة، و عقد المراجعة في هذه الأزمان هو أولى للمشتري وأسهل، فإذا تحقق الإيجاب والقبول واستوفى هذا البيع أركانه وشروطه فهو صحيح بإجماع الفقهاء<sup>(2)</sup>.

### ثانياً- تعريف عقد المراجعة في التشريع الجزائري.

يُعتبر من العقود الشرعية المعتمدة في نظام التمويل الإسلامي، حيث يقوم المصرف بشراء سلعة معينة بناءً على طلب العميل ثم يبيعه لها بثمن يتضمن التكلفة

<sup>1</sup>. بكر بن عبد الله أبو زيد، المرجع السابق، ص 15

<sup>2</sup>. يوسف قرضاوي، المرجع السابق، ص 54.

الأصلية مضافاً إليها ربحاً معلوماً يتم الاتفاق عليه مسبقاً، هذا النوع من العقود يتماشى مع مبادئ الشريعة الإسلامية، مبتعداً عن الفوائد الربوية.<sup>(1)</sup>

و قد حضيت صيغة المراجعة باهتمام زائد من قبل المشرع الجزائري، إذ يتضح ذلك من النظام رقم 02-20 المحدد للعمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك و المؤسسات المالية<sup>(2)</sup>، أين كانت صيغة المراجعة أول ما تطرق إليها ذكراً وتعريفياً، و التعلية رقم 03-2020 المعرفة للمنتجات المتعلقة بالصيرفة الإسلامية، و المحددة للإجراءات و الخصائص التقنية لتنفيذها من طرف البنك و المؤسسات المالية<sup>(3)</sup>.

حيث نظم المشرع الجزائري عقود المراجعة في مواد قانونية، و يشمل عدة مواد تحدد كيفية تنفيذ عقود المراجعة إلى أن التمويل الإسلامي يتضمن عقوداً مثل المراجعة، حيث يجب على المؤسسات المالية أن تشتري السلعة قبل بيعها للعميل، و ضرورة أن يكون العقد مكتوباً ويشمل جميع الشروط والبنود بما فيها وصف دقيق للسلعة، سعر الشراء، نسبة الربح، وطريقة السداد، و ضرورة الشفافية، حيث يجب على المصارف تزويد العملاء بجميع المعلومات المتعلقة بالتكاليف والأرباح قبل توقيع العقد<sup>(4)</sup>.

كما يلزم المشرع الجزائري المؤسسات المالية بتقديم تقارير دورية إلى الهيئات الرقابية لضمان الامتثال للشريعة الإسلامية، كما يجب أن تخضع جميع عمليات التمويل الإسلامي لمراجعة هيئة رقابة شرعية معترف بها للتأكد من التزامها بالضوابط

<sup>1</sup>. قدي عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص 91.

<sup>2</sup>. النظام 02-20 المؤرخ في 15/03/2020، يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية و قواعد ممارستها من طرف البنوك و المؤسسات المالية، ج ر، عدد 16، المؤرخة في 24/03/2020.

<sup>3</sup>. التعلية رقم 03-2020 المؤرخة في 02/04/2020، المعرفة للمنتجات المتعلقة بالصيرفة الإسلامية و المحددة للإجراءات و الخصائص التقنية لتنفيذها من طرف البنوك و المؤسسات المالية.

<sup>4</sup>. حميدي محمد طه، عبد القادر مهوات، المرجع السابق، ص 212.

الشرعية، و وضع قواعد لتسوية النزاعات المحتملة التي قد تنشأ من تنفيذ عقود المرابحة، مشيرة إلى ضرورة اللجوء إلى التحكيم أو القضاء الشرعي لحلها<sup>(1)</sup>. كما يهدف المشرع الجزائري إلى تقديم آلية تمويل عادلة وشفافة تتوافق مع الشريعة الإسلامية، مما يعزز الثقة في النظام المصرفي الإسلامي ويشجع على استخدامه كبديل للتمويل التقليدي الربوي.

## المطلب الثاني:

### نشأة و تطور عقد المرابحة

تكمن نشأة وتطور عقد المرابحة في التمويل العقاري أنه جزء من الحركة الأوسع نحو توفير حلول تمويلية إسلامية في الجزائر، مما يعكس هذا التوجه رغبة المجتمع في تبني أدوات مالية تتوافق مع القيم الدينية وتدعم الاستقرار الاقتصادي، ورغم التحديات، فإن الإطار القانوني والتنظيمي المتطور<sup>(2)</sup>، بالإضافة إلى زيادة الوعي والفهم، مما يوفر أساساً قوياً لاستمرار نمو هذا النوع من التمويل السالف الذكر.

### الفرع الأول: نشأة عقد المرابحة في التمويل العقاري.

عقد المرابحة، كأحد أدوات التمويل الإسلامي يعود إلى الجذور الإسلامية القديمة، حيث كان يستخدم في التجارة بشكل عام، و المرابحة هي بيع يتم فيه إخبار المشتري بتكلفة السلعة ثم إضافة ربح معلوم، وهو شكل من أشكال البيع يتوافق مع الشريعة الإسلامية لأنه يخلو من الربا (الفائدة)، ولكن استخدامه في التمويل العقاري هو تطور حديث نسبياً، نتيجة للحاجة إلى توفير بدائل إسلامية للتمويل التقليدي<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup>. حميدي محمد طه، عبد القادر مهوات، المرجع السابق، ص 214.

<sup>2</sup>. عرعار النياقوت، التمويل العقاري، شهادة الماجستير في الحقوق فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة - الجزائر، 2008-2009، ص 87.

<sup>3</sup>. حميدي محمد طه، عبد القادر مهوات، المرجع نفسه، ص 214-215.

## أولاً- البناءات في العالم الإسلامي:

مع بداية الصحوة الإسلامية في القرن العشرين، وخصوصاً في سبعينيات وثمانينيات القرن الماضي، بدأت تظهر الحاجة إلى إنشاء مؤسسات مالية تعمل وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، و في هذا السياق ظهرت بنوك ومؤسسات مالية إسلامية تقدم خدمات مصرفية تتجنب الفوائد الربوية، حيث كان الهدف الأساسي لهذه المؤسسات هو تقديم منتجات تمويلية تتوافق مع القيم والمبادئ الإسلامية<sup>(1)</sup>.

## ثانياً- التمويل العقاري الإسلامي:

التمويل العقاري الإسلامي بدأ بشكل جدي في الثمانينيات، مع ظهور البنوك الإسلامية مثل: بنك دبي الإسلامي في الإمارات العربية المتحدة، وبنك فيصل الإسلامي في مصر، هذه البنوك بدأت بتقديم منتجات تمويلية للمساكن تتوافق مع الشريعة، وكان عقد المرابحة أحد الأدوات الأساسية في هذا السياق<sup>(2)</sup>.

## ثالثاً- تطور نشأة عقد المرابحة للتمويل العقاري:

عقد المرابحة للتمويل العقاري تطور يلبي احتياجات الأفراد الراغبين في شراء العقارات بدون اللجوء إلى القروض الربوية التقليدية، حيث يقوم هذا العقد على مبدأ أن البنك يشتري العقار المطلوب من قبل العميل، ثم يعيد بيعه للعميل بربح متفق عليه، وهذا يضمن أن العملية تتوافق مع الشريعة، حيث لا يتم دفع أو تلقي فوائد<sup>(3)</sup>.

## رابعاً- انتشار العقد في الدول الإسلامية:

مع نجاح التجارب الأولى في الدول الرائدة في مجال البنوك الإسلامية، بدأت فكرة التمويل العقاري بالمرابحة تنتشر في دول إسلامية أخرى، حيث بدأت بتبني

<sup>1</sup>. حميدي محمد طه، عبد القادر مهوات، المرجع السابق، ص 221.

<sup>2</sup>. يحي شريف، مرغيش عبيد، المرجع السابق، ص 346.

<sup>3</sup>. قدرى عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص 98.

وتطوير هذا في المؤسسات المالية مثل دولة ماليزيا، السعودية، البحرين، وقطر، و مع مرور الوقت تم وضع معايير وضوابط أكثر دقة لتنظيم هذه العملية وضمان التزامها الكامل بالشريعة<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: تطور عقد المرابحة في الجزائر.

يمثل تطور عقد المرابحة في التمويل العقاري في الجزائر جزءاً مهماً من التحول نحو الاقتصاد الإسلامي وتوفير بدائل مالية خالية من الربا ومتوافقة مع الشريعة الإسلامية، و إن تطور هذا الأخير يعكس التحول الكبير في السياسات المالية والاقتصادية نحو الامتثال للمبادئ الإسلامية، حيث بدأت الجزائر تنظر إلى المرابحة كبديل مالي شرعي للتمويل العقاري، حيث كانت البدايات متواضعة ولكنها تطورت بشكل كبير في السنوات الأخيرة<sup>(2)</sup>.

### أولاً- المرحلة الأولى:

في عام 2006 أصدر المشرع الجزائري قانون مؤسسة القرض الشعبي الإسلامي للسكن، الذي كان خطوة هامة نحو تعزيز المرابحة في القطاع العقاري، وهذا القانون أنشأ مؤسسة تابعة للدولة مكرسا لتوفير خدمات تمويلية متوافقة مع الشريعة الإسلامية، وهو ما دفع بالمزيد من البنوك والمؤسسات المالية لتقديم منتجات مالية مشابهة<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup>. قديري عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص 99-100.

<sup>2</sup>. حميدي محمد طه، عبد القادر مهوات، المرجع السابق، ص 214.

<sup>3</sup>. شاكر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ط 4، ديوان المطبوعات الجامعية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2009، ص 22.

## ثانيا - المرحلة الثانية:

تعد المعاملات المالية إطاراً قانونياً مهماً لدعم المرابحة في التشريع الجزائري، هذه الأخير تحدد حقوق وواجبات الأطراف في المعاملات المالية الإسلامية، بما في ذلك المرابحة، ويوفر توجيهات واضحة للمؤسسات المالية والمستهلكين بخصوص كيفية تنفيذ هذه الصفقات بشكل شرعي وملتزم.

## ثالثا - المرحلة الثالثة:

تبع ذلك في العام 2015، إصدار تعليمات من قبل البنك المركزي الجزائري تعزز دور المرابحة في التمويل العقاري، هذه التعليمات تضمنت مبادئ جديدة لتسهيل عمليات المرابحة، بما في ذلك الإجراءات المحددة للتعامل مع الودائع والمخاطر المتعلقة بالمرابحة<sup>(1)</sup>.

علاوة على ذلك، قدمت البنوك الجزائرية مجموعة واسعة من منتجات التمويل العقاري المبنية على أساس المرابحة، ما أسهم في تلبية احتياجات السوق بشكل أفضل وتوسيع نطاق الخدمات المالية المتوافقة مع الشريعة.

يمكن القول إن تطور عقد المرابحة في التمويل العقاري في الجزائر يعكس إلتزام البلاد بتوفير بيئة مالية شرعية ومستدامة، مما يدعم الإستقرار الاقتصادي ويعزز الثقة بين البنوك والمستهلكين.

## الفرع الثالث: الإطار العام للتمويل العقاري.

التمويل العقاري في الجزائر يتم تنظيمه بموجب العديد من القوانين والأنظمة التي تهدف إلى تنظيم العمليات العقارية وضمان توفير الإطار القانوني والشرعي اللازم

<sup>1</sup>. قدي عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص 101.

للتعاملات المالية في هذا القطاع<sup>(1)</sup>، و الإطار القانوني والشرعي للتمويل العقاري يشمل عدة جوانب أساسية:

أولاً- ينص القانون على ضرورة تنظيم عمليات الشراء والبيع العقارية بشكل يضمن الشفافية والأمانة في المعاملات. يجب على جميع الأطراف، بما في ذلك البنوك والمؤسسات المالية، أن تلتزم بالقوانين المعمول بها وتقديم المعلومات الكاملة والواضحة للمتعاملين.

ثانياً- يُلزم القانون المتعاملين بتسجيل العقود والمعاملات العقارية في السجلات العقارية المعتمدة، مما يسهل التحقق من الحقوق والالتزامات لدى حدوث أي نزاعات، مما يعزز الأمان القانوني والشرعي للمتعاملين ويحد من المخاطر.

ثالثاً- ينص القانون على وضع ضوابط دقيقة لمراقبة ومتابعة عمليات التمويل العقاري، بما في ذلك إنشاء هياكل رقابية تضمن التزام الجميع بالأنظمة واللوائح المعمول بها، مما يساهم في تعزيز النظام المالي والحفاظ على استقرار السوق العقاري. رابعاً- يحمل القانون مسؤولية كبيرة تجاه حماية حقوق المستهلكين، من خلال ضمان توفير المعلومات الكافية والمناسبة وتوفير الحماية القانونية لهم في حالات الخلافات أو التجاوزات المحتملة.

و عليه، يعمل الإطار القانوني للتمويل العقاري في الجزائر على تعزيز الاستثمار في القطاع العقاري بطريقة شرعية وأخلاقية، مما يساهم في تعزيز الاستقرار الاقتصادي والمالي في البلاد وجذب المزيد من الاستثمارات الوطنية والدولية.

<sup>1</sup>. فيصل بن ظهير، المسائل المستجدة في التمويل العقاري دراسة فقهية تأصيلية، ط 1، دار ليمان للنشر و التوزيع، المملكة العربية السعودية، 2021، ص 45.

## المبحث الثاني:

### واقع المرابحة للأمر بالشراء في المجال العقاري

تعد المرابحة للأمر بالشراء من أبرز أدوات التمويل الإسلامي التي حظيت باهتمام متزايد في المجال العقاري، لاسيما في الدول التي تسعى لتقديم حلول تمويلية تتماشى مع الشريعة الإسلامية.

تعتمد هذه الأداة على مبدأ البيع بالمرابحة، حيث يطلب العميل من البنك شراء عقار محدد، ثم يقوم البنك بشراء العقار وبيعه للعميل بربح متفق عليه، كما تعكس هذه العملية رغبة متزايدة في تجنب الفوائد الربوية، مما يجعلها خياراً مفضلاً لدى الكثيرين.<sup>(1)</sup>

تمثل المرابحة للأمر بالشراء وسيلة هامة لتحقيق التوازن بين تلبية احتياجات الأفراد للحصول على السكن وتحقيق الإلتزام بالأحكام الشرعية، وقد أدى هذا الاهتمام إلى تطوير تشريعات وتنظيمات تدعم استخدام هذا النوع من التمويل، مع الحرص على حماية حقوق جميع الأطراف المعنية.

و لكن رغم الفوائد المتعددة التي تقدمها المرابحة، فإنها تواجه تحديات في التطبيق، مثل الحاجة لتوعية الجمهور بمزاياها وآلياتها، بالإضافة إلى التحديات الإدارية والتنظيمية لضمان التنفيذ السليم والشفاف، و رغم هذه التحديات، تظل المرابحة للأمر بالشراء أداة فعالة تسهم في توفير تمويل عقاري يتسم بالعدالة والشفافية، ويعزز التنمية المستدامة في المجتمع الجزائري<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup>. الحاج طارق، مبادئ التمويل، ط 1، دار الصفاء للنشر و التوزيع، الأردن - عمان، 2002، ص 87.

<sup>2</sup>. الحاج طارق، المرجع نفسه، ص 87-88.

## المطلب الأول:

### الإطار العام للمراجعة للأمر بالشراء في المجال العقاري.

يعتبر عقد المراجعة للأمر بالشراء في المجال العقاري إحدى الأدوات المالية التي تسمح للأفراد والشركات بالحصول على تمويل لشراء عقارات دون اللجوء إلى الربا، مما يتماشى مع الأحكام الشرعية والقانونية المعمول بها، كما يتم تنظيم عقود المراجعة في الجزائر بموجب التشريعات المعمول بها، التي تهدف إلى توفير إطار قانوني يضمن الشفافية والمصداقية في التعاملات المالية<sup>(1)</sup>.

و يكمن الإطار العام لعقد المراجعة للأمر بالشراء انه يشمل عدة جوانب، منها تحديد السلعة أو العقار المراد شراؤه، حيث يقوم المصرف أو المؤسسة المالية بشراؤه بالنيابة عن العميل، و يتم تحديد سعر الشراء بناءً على اتفاق مسبق بين الطرفين، بما يشمل تكاليف الشراء الأصلية وربح متفق عليه.

و يجب أن يتم توثيق العقد بشكل كتابي ووفقاً للإجراءات القانونية المعمول بها، مع ضرورة تحديد جميع الشروط والبنود المتعلقة بالسعر، والجدولة، وطريقة السداد، كما يتم تنظيم هذه العقود بموجب الأنظمة القانونية للتمويل الإسلامي التي تحدد الإطار القانوني والشرعي لعمليات المراجعة.

كما يستفيد عقد المراجعة من رقابة ومراقبة شرعية وقانونية لضمان امتثاله للأحكام والمبادئ الشرعية والقانونية، وذلك من خلال الهيئات الرقابية والشرعية المعنية التي تتابع عمليات المراجعة وتتأكد من تنفيذها بشكل صحيح ومطابق للضوابط، إذ يتميز عقد المراجعة للأمر بالشراء بكونه آلية تمويلية تشجع على الاستثمار في

<sup>1</sup>. لظرم هالة، التمويل بالمراجعة بربح متغير في المصارف الإسلامية (دراسة تأصيلية تطبيقية)، أطروحة دكتوراه في العلوم الإسلامية، قسم الشريعة و القانون، كلية العلوم الإسلامية، خروية- الجزائر، 2020-2021، ص 51.

العقارات بطريقة شرعية وأخلاقية، مما يعزز الثقة في النظام المالي ويسهم في تعزيز الاستقرار الاقتصادي والمالي<sup>(1)</sup>.

و في هذا الإطار سنتطرق إلى مفهوم المراجعة للأمر بالشراء في المجال العقاري في الفرع الأول، و صورة المراجعة للأمر بالشراء في الفرع الثاني. الفرع الأول: مفهوم المراجعة للأمر بالشراء في المجال العقاري.

تسير المصارف الإسلامية المعاصرة على معاملة أطلق عليها بيع المراجعة للأمر بالشراء، باعتبارها بديلا شرعيا لما تقوم به البنوك الربوية، حيث يقوم شخص ما يرغب في شراء سلعة معينة بطلب إلى المصرف الإسلامي، فيشتري المصرف تلك السلعة بعقد منفصل، ويتحقق له قبضها وتكون تحت ضمانه.

ثم يقوم بعرضها على الأمر بالشراء ليتحقق بذلك الإيجاب والقبول ويتم بيعها بالثمن الذي اشتراها به مع زيادة ربح معلوم بعقد آخر غير العقد الأول وغالبا ما يتم دفع ثمن السلعة من طرف الأمر بالشراء مؤجلا لأجل محدد<sup>(2)</sup>.

وتكون هذه العملية مركبة من وعدين، وعد بالشراء من العميل الذي يطلق عليه الأمر بالشراء، ووعد من المصرف بالبيع بطريقة المراجعة، أي بزيادة ربح معين المقدار أو النسبة على الثمن الأول على شرط أن يخبر المصرف الإسلامي الأمر بالشراء بثمن السلعة الأصلي وأن يتحقق التراضي بينهما حول مقدار الربح، وألا يضيف المصرف على رأس المال (أي ثمن السلعة الأصلي) إلا ما قرره الفقهاء في ذلك<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup>. لظرم هالة، المرجع السابق، ص 53.

<sup>2</sup>. حميدي محمد طه، عبد القادر مهوات، المرجع السابق، ص 221.

<sup>3</sup>. قدري عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص 157.

الفرع الثاني: صورة المراجعة للأمر بالشراء.

- أن يطلب أحد المتعاقدين (ويسمى الأمر بالشراء) من الآخر (وهو المأمور) أن يشتري سلعة مسماة أو موصوفة أو أي سلعة.
- يعد الأمر بالشراء أنه متى اشترى المأمور السلعة فإنه (أي الأمر) سيقوم بشرائها منه وسيربحه فيها.
- إذا قبل المأمور الطلب فعليه أن يقوم أولاً بشراء السلعة المطلوبة شراء صحيحاً تؤول بموجبه ملكية السلعة إليه<sup>(1)</sup>.
- على المأمور بعد تملك السلعة أن يعرضها مجدداً على الأمر بالشراء وفقاً لشروط الاتفاق الأول.
- عند عرض السلعة على الأمر بالشراء يكون له على الصحيح الخيار في أن يعقد عليها بناء على وعده الأول أو أن يعدل عن شرائها وهناك رأي لبعض الفقهاء المعاصرين يلزم الأمر بوعده ولا يتيح له فرصة الخيار.
- إذا اختار الأمر إمضاء البيع فعندئذ ينعقد البيع على سلعة مملوكة للمأمور.
- إذا ألزم الأمر إمضاء البيع بناء على ذلك فهناك خلاف حول ملكية المأمور للسلعة ومن ثم حول صحة البيع<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup>. قدري عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص 158.

<sup>2</sup>. قدري عبد الفتاح الشهاوي، المرجع نفسه، ص 159.

## المطلب الثاني:

### الشكلية في عقود البيع العقاري بموجب النظام رقم 02-20.

أقر المشرع الجزائري بموجب النظام رقم 02-20 الذي يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية و قواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية<sup>(1)</sup>، وكذا التعليم رقم 03-20 المعرفة للمنتجات المتعلقة بالصيرفة الإسلامية<sup>(2)</sup>، و المحددة للإجراءات والخصائص التقنية لتنفيذها من طرف البنوك و المؤسسات المالية، عدة عمليات تمويلية تساهم بها من أبرزها تلك التي تقوم بها في مجال شراء العقارات بصفة عامة، و السكنات بصفة خاصة، ثم إعادة البيع مع تحصيل نسبة من الفائدة المسماة بهامش الربح، أو كذلك تقوم بشرائها من أجل تأجيرها إلى غاية اسقاط كل أقساط بدل الإيجار، ثم نقل ملكيتها للمستأجر.

و عند التفتيش في النظام السالف الذكر لا نجد من العقود الناقلة لملكية العقارات إلا في صيغتين و هما المرابحة ( و هو موضوع بحثنا) و الإجارة المنتهية بالتمليك.

### الفرع الأول: الشكلية المباشرة للبيع العقاري بموجب النظام رقم 02-20.

يمكن القول أن ركن الشكلية هو الركن الجوهري في إنطلاق عملية نقل ملكية العقار من البائع المشتري و لا يقل أهمية طبعاً عن باقي الأركان الأخرى من تراضي و محل و سبب.

أ. الكتابة الرسمية: تعتبر الكتابة من أهم طرق إثبات التصرفات القانونية التي ترد على العقار، وعليه، فإن أهم ما تميز به العقار أن المشرع أوجب في عملية انتقاله ركن الشكلية، زيادة على الأركان العامة ( الإرادة، المحل، السبب) حتى يكون التصرف صحيحاً و منتجاً لأثاره القانونية.

<sup>1</sup>. النظام رقم 02-20 الذي يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية و قواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية، مرجع سبق ذكره.

<sup>2</sup>. التعليم رقم 03-20 المعرفة للمنتجات المتعلقة بالصيرفة الإسلامية، مرجع سبق ذكره.

و بعد إتمام إجراءات توثيق المحرر الرسمي الناقل للملكية العقارية أوجب القانون القيام بعملية التسجيل، غير أن التصرف في مجال الصيرفة الإسلامية تسبق مرحلة الكتابة فترة تفاوض بين البنك أو المؤسسة المالية، و الأمر بالشراء.

**ب. تسجيل العقد:** قد أوجب المشرع الجزائري في إطار ذلك اتباع الشكلية الرسمية و القيام بعملية التسجيل لأجل تحصيل الرسوم الضريبة لصالح الخزينة العامة للدولة، و أخيرا شهر تلك التصرفات على مستوى المحافظة العقارية حتى يكون الغير على علم بها.

و من خلال التمعن في النظام 02-20 لا نجد عقود ناقلة لملكة العقار غير عقدي المرابحة و هو عقد فوري<sup>(1)</sup>.

و تكمن صيغة المرابحة حسب نص المادة 05 من النظام 02-20<sup>(2)</sup> و التعليمات رقم 03-20 في المادة 03 منه<sup>(3)</sup>، هي عقد يقوم بموجبه البنك أو المؤسسة المالية ببيع معلومة للزبون، سواء كانت هذه السلعة منقولة أو غير منقولة، يملكها البنك أو المؤسسة المالية، و يتم البيع بتكلفة اقتناء السلعة، مع إضافة هامش ربح متفق عليه مسبق، و وفقا لشروط الدفع المتفق عليها بين الطرفين، و جاء التفصيل في هذه الصيغة في ذات التعليمات من المواد 04 إلى غاية 13<sup>(4)</sup> حيث نستشف منها أن المرابحة نوعان:

<sup>1</sup>. النظام رقم 02-20 الذي يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية و قواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية، مرجع سبق ذكره.

<sup>2</sup>. المادة 05 من النظام رقم 02-20 الذي يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية و قواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية، مرجع سبق ذكره.

<sup>3</sup>. المادة 03 من التعليمات رقم 03-20 المعرفة للمنتجات المتعلقة بالصيرفة الإسلامية، مرجع سبق ذكره.

<sup>4</sup>. المواد من 04 إلى غاية المادة 14 من التعليمات رقم 03-20 المعرفة للمنتجات المتعلقة بالصيرفة الإسلامية، مرجع سبق ذكره.

## أ. المراجعة البسيطة:

و هي بيع المالك لسلعة يملكها أصلا بمثل الثمن الأول و زيادة، و هي عادة العمل التجاري الذي يقوم به التاجر المتمثل في شراء السلع من أجل بيعها، و هو يخرج كقاعدة عن دائرة نشاط المصارف.

## ب. المراجعة للأمر بالشراء:

و هذا بيت القصيد فبموجبها يطلب شخص من المؤسسة أن تشتري له سلعة معينة و يعدها بأن يتريها منها بربح معين، حيث أشار المشرع الجزائري في التعليم رقم 03-20 في المادة 09 يمثل عقد المراجعة للأمر بالشراء العقد الذي يقتني بموجبه البنك أو المؤسسة المالية من الغير<sup>(1)</sup>، بخلاف الأمر بالشراء أو وكيله، بناء على طلب ومواصفات الأمر بالشراء سلعة منقولة أو غير منقولة بهدف بيعها له بسعر يساوي تكلفة اقتنائها، بإضافة هامش ربح متفق عليهما مسبقا و وفقا لشروط الدفع المتفق عليها بين الطرفين.

## الفرع الثاني: الشكلية غير المباشرة للبيع العقاري بموجب النظام رقم 20-02.

تتمثل في إجراءات الشهر العقاري، و عليه سنوضح في هذه الجزئية مفهوم تسجيل عقد بيع العقار المتعلق بصيغة المراجعة:

### 1. تعريف التسجيل:

يعرف على أنه إجراء يقوم به موظف عمومي طبقا لإجراءات تهدف إلى تحليل التصرف القانوني و إظهاره في دفاتر مختلفة و حسب هذه التحاليل يمكن تحصيل الضريبة<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> المادة 09 من التعليم رقم 20-03 المعرفة للمنتجات المتعلقة بالصيرفة الإسلامية، مرجع سبق ذكره.

<sup>2</sup> مقني بن عمار، القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، دون عدد، الجزائر، 2015، ص 12.

## 2. الجهة المختصة بالتسجيل:

إن المكلف بهذه العملية هي مفتشية التسجيل و الطابع بإعتبارها مصلحة عمومية إدارية يشرف عليها مفتش التسجيل، و تعد جزءا من الإدارة العامة للضرائب، وبالنسبة لعقد المرابحة، يكون في مجلس العقد ثلاث أطراف من أجل إبرام عقدين حيث يكون بين البنك و البائع و عند الإنتهاء منه يقوم البنك ببيع العقار للمستفيد بزيادة هامش الربح عن المبلغ المصرح به في العقد الأول، و هنا يقوم الموثق بالشهر المقارن أي ايداع عقدين في دفعة واحدة لدى المحافظة العقارية و هذا الإعفاء الكلي من حقوق الشهر.

## 3. أهمية التسجيل:

تعود الأهمية بالدرجة الأولى بإعتباره إجراء لتحصيل الرسوم إلى كونه مصدر تمويل الخزينة العمومية، و يتعلق بحقوق تستوفىها الإدارة بغض النظر عن مدى صحة العقد، سواء كان رسميا صحيحا أو باطلا، و ذلك ما نصت عليه المادة 190 من قانون التسجيل على أنه : " لا يمكن استرداد الرسوم المحصلة بصفة قانونية على الوثائق التي يتم إبطالها او فسخها فيما بعد"<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup>. الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، المعدل و المتمم ( تعديل سنوي بموجب قوانين المالية)، ج ر، العدد 81، الصادرة بتاريخ 18/12/1977، ص 1212.

## خلاصة الفصل الأول:

تعد أحكام عقد المرابحة للأمر بالشراء في التمويل العقاري وفق القانون الجزائري إحدى الوسائل المهمة التي تساهم في تلبية احتياجات الأفراد بطرق تتوافق مع الشريعة الإسلامية، مما يلعب هذا النوع من العقود دوراً حيوياً في تعزيز النشاط الاقتصادي من خلال تقديم حلول تمويلية تتجنب الربا وتحافظ على المبادئ الإسلامية، كما يعتبر عقد المرابحة للأمر بالشراء، بطبيعته، عقد بيع يتفق فيه البنك مع العميل على شراء عقار معين، ومن ثم يعيد بيعه للعميل بسعر يتضمن هامش ربح متفق عليه مسبقاً.

يتميز هذا العقد بشفافيته، حيث يتم الإفصاح عن تكلفة العقار وهامش الربح بشكل واضح، مما يعزز الثقة بين الأطراف المتعاقدة، كما أنه يضمن حقوق البنك والعميل على حد سواء، حيث تظل ملكية العقار للبنك حتى سداد الأقساط بالكامل، مما يقلل من مخاطر التهرب من السداد.

من جهة أخرى، يتطلب هذا النوع من التمويل إجراءات قانونية وإدارية دقيقة لضمان سلامة العملية وحماية حقوق جميع الأطراف، يشمل ذلك إعداد العقود بشكل دقيق ووفقاً للنصوص القانونية السارية، فضلاً عن الحاجة لتوثيق كافة العمليات لضمان المصادقية والشفافية، و تتطلب هذه العملية تعاوناً وثيقاً بين المؤسسات المالية (البنك) والجهات الرقابية لضمان الامتثال للقوانين وتجنب أي ممارسات غير قانونية.

يعد عقد المرابحة للأمر بالشراء في التمويل العقاري أداة فعالة تلبي متطلبات السوق الجزائرية، مساهماً في توفير خيارات تمويل تتماشى مع الشريعة الإسلامية، وتحقق الأمان المالي للمواطنين.

## الفصل الثاني

النظام القانوني لعقد المراجعة المصرفية العقارية

تمهيد:

نبه المشرع الجزائري إلى ضرورة التعامل بصيغ التمويل الإسلامية<sup>(1)</sup> باعتبار تجسيدها للاقتصاد الحقيقي، عكس النظام المبني على منح الائتمانات وزيادة أرقام حسابات المودعين دون مقابل ملموس، ولهذا مهد الطريق للعمل بهذه الصيغ من خلال اعتماد الصيرفة الإسلامية وتقنينها في الجريدة الرسمية.

فحدد هذه الصيغ في المادة 04 من النظام رقم 20-02<sup>(2)</sup>، وكانت أبرزها صيغة المرابحة التي استقطبت اهتمام البنوك والعملاء على حد سواء نظراً لمرونة الاستخدام وسهولة التعامل بها، بالإضافة إلى نسبة المخاطر شبه المعدومة التي تواجه المتعاملين بها.

وعليه فقد جاءت أهمية هذه الدراسة قصد إبراز الجهود المبذولة لأجل احتواء التشريع الجزائري للصيرفة الإسلامية، إلى جانب توضيح الإطار القانوني لصيغة المرابحة لمريدي التعامل بها.

---

1. تعتمد البنوك الإسلامية على آليات لتمويل الإسلامية مختلفة وفي صيغ متعددة حسب نوع التمويل وهذا وفق الضوابط الشرعية ومبادئ ديننا الحنيف، ومن بين صيغ التمويل الإسلامية نجد صيغة التمويل بالمرابحة التي تعد من بين الصيغ التمويل الأكثر رواجاً واستخداماً في البنوك الإسلامية وهذا راجع لعدة اعتبارات وخصائص يتمتع بهذا العقد فهو بنوعيه الداخلية والخارجية، كما له أهمية اقتصادية كبرى على الدولة حيث يمكن للأفراد أو المؤسسات من تلبية حاجاتهم سواء أكانت المحلية أو خارجية ومن الحصول عليها بطريقة مشروعة عند تعاملهم من البنوك الإسلامية.

حيث تلعب البنوك دوراً اقتصادياً فعالاً في تدعيم المشاريع الاقتصادية المحلية وفتح مجال التمويل الحلال أمام الأفراد الملتزمين بدينهم وبالتالي تحررهم من قيود الربوية التي تفرها عليهم البنوك التقليدية. و إن الأهمية الكبيرة التي حضت بها آلية التمويل بالمرابحة زاد من انتشارها مما عزز البنوك الإسلامية من وضع شروط وضوابط تسيير عليها هذه الآلية تجنباً للوقوع في الأخطاء والشبهات وإتباع القيم والمبادئ التي جاء بها الدين الإسلامي.

2. حددت المادة 04 من النظام رقم 20-02 ثماني عمليات بنكية متعلقة بالصيرفة الإسلامية وهي المرابحة، المشاركة، المضاربة، الإجارة، السلم، الاستصناع، حسابات الودائع و الودائع في حسابات الإستثمار.

و في هذا الإطار سنتطرق إلى مراحل إبرام عقد المراجعة للأمر بالشراء في المجال العقاري في المبحث الأول، ثم إلتزامات أطراف عقد المراجعة في المبحث الثاني.

## المبحث الأول

### مراحل إبرام عقد المرابحة للأمر بالشراء في المجال العقاري

يعرف عقد المرابحة العقارية على أنه عقد بيع بسعر التكلفة مضاف إليه هامش ربح معروف متفق عليه بين الزبون (المشتري) والمشتري المشارك المحتمل والبنك، وصيغة التمويل للأفراد المقيمين، أو تمويل شراء مسكن جديد من عند مرقي عقاري أو من عند فرد خاص، و هذا في إطار هامش الجدية عن 10% من سعر العقار في مدة الأقساط الشهرية إلى 40 سنة، مع إمكانية السداد المسبق الجزئي أو الكلي<sup>(1)</sup>.

و تتضمن المراحل الأساسية لإبرام عقد المرابحة للأمر بالشراء في التمويل العقاري عدة خطوات مهمة، حيث يبدأ العميل بتقديم طلب رسمي للحصول على التمويل العقاري بنظام المرابحة لدى البنك المختص، و يتم ذلك من خلال تقديم الوثائق الضرورية، و بعد استلام الطلب، يقوم البنك بدراسة جدوى المشروع وتقييم قدرة العميل على سداد القرض، بمراجعة الوثائق المقدمة والشروط المالية والقانونية<sup>(2)</sup>.

و إذا تمت الموافقة على الطلب بناءً على الدراسة الأولية، يتم إصدار الموافقة المبدئية من البنك، حيث يتم تحديد الشروط الأساسية للقرض مثل جدول الأقساط ونسبة الفائدة، وبعد ذلك، يتم توقيع عقد المرابحة أمام الموثق العقاري، والذي يحدد بدقة كافة التفاصيل المالية والقانونية للصفقة، بما في ذلك شروط السداد والربحية، كما يتم تسجيل عقد المرابحة في السجل العقاري لتأكيد نقل الملكية بشكل قانوني إلى العميل، مما يضمن حماية حقوقه ويؤكد النقل القانوني للعقار.

<sup>1</sup>. قدي عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص 157.

<sup>2</sup>. عرعار الياقوت، المرجع السابق، 109.

## المطلب الأول:

### مراحل ما قبل إبرام العقد

عقد المرابحة للأمر بالشراء هو أحد العقود التي تتوافق مع الشريعة الإسلامية ويستخدم بشكل كبير في تمويل شراء العقارات في الجزائر وفقًا للتشريع الجزائري، حيث يتبع التمويل العقاري نظامًا دقيقًا يشمل مراحل ما قبل إبرام العقد المرابحة، ويتألف هذا النظام من عدة مراحل أساسية تسهم في تأمين وتنظيم العمليات المالية والقانونية للتمويل العقاري بما يتوافق مع المعايير الشرعية والقانونية المعمول بها.

إذ يشمل هذا النظام مرحلة الدراسة والتقييم المالي للمشروع، حيث يتم تقييم القدرة على السداد ومدى الالتزام بالتزامات القانونية والمالية، و تليها مرحلة تقديم الطلب، حيث يتم تقديم الوثائق اللازمة والمطلوبة للحصول على التمويل، مع إجراءات دقيقة للتحقق من صحة واكتمال الوثائق.

بعد ذلك، يأتي دور مراحل المفاوضة والموافقة، حيث يتم التفاوض على شروط العقد المرابحة والتأكد من مطابقتها للأنظمة والقوانين المحلية، و يتم إبرام العقد المرابحة بعد اكتمال جميع الشروط والموافقات اللازمة، مما يجعلها عملية مراقبة ومتابعة بدقة لضمان الامتثال للتشريعات والأنظمة السارية.

### الفرع الأول: تقديم الطلب و دراسة الجدوى.

يبدأ العميل بتقديم طلب رسمي إلى البنك، يتضمن تفاصيل العقار المراد شراؤه ومبلغ التمويل المطلوب، و يتضمن الطلب أيضًا معلومات عن العميل، مثل القدرة المالية والسجل الائتماني.<sup>(1)</sup>

<sup>1</sup>. حميدي محمد طه، عبد القادر مهوات، المرجع السابق، ص 238.

كما يقوم البنك بدراسة الطلب من الناحية المالية والقانونية، و يتم تقييم العقار من حيث القيمة والسوقية والجدوى الاستثمارية، بالإضافة إلى دراسة مدى قدرة العميل على سداد الأقساط المستقبلية.

و تعتبر عملية تقديم الطلب ودراسة الجدوى في عقد المرابحة للأمر بالشراء في التمويل العقاري في النظام القانوني الجزائري تعد أساسية لضمان سير العملية بشكل شفاف ومنظم، مما يحقق حماية حقوق الأطراف المعنية ويضمن استقرار العمليات المالية.

و عندما يقرر العميل تقديم طلب للحصول على تمويل عقاري بنظام المرابحة، يتعين عليه تقديم الوثائق الضرورية لدى البنك المختص، كما يُطلب من البنك تقديم معلومات شافية للعميل حول شروط القرض، بما في ذلك نسبة الفائدة والتكاليف الإضافية المحتملة.

و يقوم البنك بدراسة الطلب وتحليل جدوى المشروع، ويقوم بتقييم قدرة العميل على سداد القرض بناءً على الوثائق المقدمة والشروط المحددة، كما يشترط المشرع أن تتم هذه الدراسة بشكل دقيق ومتأن لضمان أن الصفقة تتوافق مع المعايير القانونية والمالية.

و بعد الموافقة على الطلب، يتم توقيع عقد المرابحة بين البنك والعميل، ويتم فيه تحديد كافة التفاصيل المالية والقانونية للصفقة، مثل جدولة الأقساط والشروط الخاصة بالربحية والتسديد، و تُلزم العميل بالالتزام بجميع الشروط المتفق عليها في العقد، بما في ذلك سداد الأقساط المستحقة في المواعيد المحددة، والتعامل بنية حسنة مع البنك في جميع العلاقات المالية<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup>. قديري عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص 157.

و عليه، إن تقديم الطلب ودراسة الجدوى في عقد المرابحة للأمر بالشراء هو ضمان تنظيم العمليات المالية وحماية حقوق الأطراف، مما يساهم في تعزيز الثقة في النظام المالي.

### الفرع الثاني: الموافقة المبدئية و إصدار الأمر بالشراء.

بناءً على دراسة الجدوى، يمنح البنك موافقة مبدئية على التمويل إذا كانت النتائج إيجابية، يتم الاتفاق على تفاصيل الشراء والشروط المالية، مثل نسبة هامش الربح والمدة الزمنية للسداد<sup>(1)</sup>، كما يقوم العميل بإصدار أمر بالشراء للبنك، وهو تعهد بشراء العقار من البنك بعد امتلاكه، و يحدد هذا الأمر المواصفات المطلوبة للعقار والجدول الزمني المتوقع لإتمام الصفقة.

و إن عملية الموافقة المبدئية لأمر الشراء في التمويل تمثل خطوة أساسية تسبق إبرام عقد المرابحة، وتتطلب اتخاذ عدة خطوات وإجراءات لضمان سير العملية بشكل شفاف ومنظم، الموافقة المبدئية تأتي بعد تقديم العميل للوثائق اللازمة للبنك، وتقديم طلب رسمي للحصول على التمويل العقاري بنظام المرابحة، و البنك يقوم بتقييم الوثائق المقدمة ويحدد جدوى المشروع وقدرة العميل على سداد القرض، مع النظر في الشروط المالية والقانونية المحددة بموجب القانون الجزائري.

و بعد تقييم البنك للطلب، يتم إصدار الموافقة المبدئية التي تشير إلى استعداد البنك للمضي قدماً في الصفقة، مع تحديد بعض الشروط الأساسية للقرض والتي قد تتضمن جدولة الأقساط ونسبة الفائدة، و عليه، فالموافقة المبدئية ليست التزاماً نهائياً بل تعبر عن نية البنك في مبدأ العمل مع العميل بناءً على الوثائق المقدمة والتقييم الأولي للمشروع.

<sup>1</sup>. بشير بن جودي، ضمان القروض البنكية، شهادة ماجستير في القانون، فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، الجزائر، 2005-2006، ص 32.

لكن العميل ملزم بتقديم المزيد من الوثائق أو البيانات إذا لزم الأمر لاستكمال عملية الموافقة النهائية وإبرام عقد المرابحة، و تهدف هذه الإجراءات إلى ضمان تنظيم العمليات المالية والقانونية بشكل فعال، وضمان حماية حقوق الأطراف المتعاملة في إطار التمويل العقاري بنظام المرابحة في التشريع الجزائري.

إذن إن تتبع مراحل إبرام عقد المرابحة في التمويل العقاري بنظام الأمر بالشراء في القانون الجزائري هو إجراء دقيق ومنظم يهدف إلى تنظيم العمليات المالية بشكل شفاف وضمان استقرار العلاقات القانونية بين الطرفين.

### المطلب الثاني:

#### مراحل إبرام و تنفيذ العقد

يمر عقد المرابحة في التمويل العقاري في التشريع الجزائري بعدة مراحل أساسية، الأولى هي التفاوض بين العميل والبنك لتحديد شروط القرض والعقار المراد شراؤه، وهذا بعد التوافق، يتم توثيق الاتفاق في عقد شراء مبدئي يحدد الشروط بالتفصيل، كما يلتزم العميل بتقديم الوثائق الضرورية للبنك لإتمام عملية التمويل، مثل: الهوية والشهادات المالية.

و الخطوة التالية هي توقيع عقد المرابحة أمام الموثق العقاري، حيث يتم توثيق جميع الشروط والأحكام المتفق عليها بما يتوافق مع الشريعة الإسلامية إذا كان القرض بنظام المرابح، كما يلتزم البنك بتقديم جدولة دقيقة للأقساط ونسبة الربح المتفق عليها مع العميل<sup>(1)</sup>، و يشترط المشرع الجزائري تسجيل العقد في السجل العقاري لضمان نفاذه القانوني ونقل الملكية بشكل رسمي إلى العميل. العقد يلزم العميل بسداد الأقساط في المواعيد المحددة والتعامل بنية حسنة في جميع الأمور المتعلقة بالعقار والقرض<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup>. قدرى عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص 156.

<sup>2</sup>. عرعار الياقوت، المرجع السابق، 109.

الفرع الأول: شراء البنك للعقار و إبرام عقد المراجعة.

بعد إصدار الأمر بالشراء، يقوم البنك بشراء العقار من البائع الأصلي ويدفع له الثمن المتفق عليه، و يتم تسجيل العقار باسم البنك لضمان أن البنك أصبح المالك الفعلي للعقار<sup>(1)</sup>.

كما يتم إبرام عقد المراجعة بين البنك والعميل بعد شراء البنك للعقار، و يتضمن العقد جميع التفاصيل المتعلقة ببيع العقار للعميل، بما في ذلك الثمن الكلي (ثمن الشراء مضافاً إليه هامش الربح) وجدول السداد.

و يتم تنظيم عمليات شراء العقار وإبرام عقد المراجعة، حيث تبدأ العملية بالتفاوض بين العميل والبنك لتحديد شروط القرض والعقار المطلوب شراؤه، و يُطلب من البنك توفير معلومات صحيحة وشفافة للعميل بشأن شروط القرض، بما في ذلك الفائدة والتكاليف الإضافية المحتملة، كما يجب أن يتم توثيق الاتفاق بين الأطراف في عقد شراء مبدئي يحدد الشروط الأساسية للصفقة، مثل السعر والمواصفات القانونية للعقار المراد شراؤه، كما يُلزم العميل بتقديم الوثائق اللازمة لتقديم طلب القرض<sup>(2)</sup>.

و يعتبر عقد المراجعة هو الخطوة التالية، حيث يتم توقيعه أمام الموثق العقاري لتحديد جميع التفاصيل المالية والقانونية للصفقة، كما يشترط القانون أن يتم تسجيل العقد في السجل العقاري لتأكيد نقل الملكية بشكل قانوني إلى العميل وضمان حقوقه. كما يُلزم البنك بتوفير جدولة دقيقة للأقساط وشفافية كاملة في جميع العمليات المالية المتعلقة بالقرض، و يتعين على العميل الالتزام بسداد الأقساط في المواعيد المحددة والتعامل بنية حسنة في جميع الأمور المتعلقة بالعقار والقرض.

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد الصنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني جديد العقود التي تقع على الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية للنشر و التوزيع، بيروت- لبنان، 2000، ص 46.

<sup>2</sup> طالي لطيفة، القرض العقاري، شهادة ماجستير في القانون، فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، الجزائر، 2008-2009، ص 68.

و عليه ، إن مجال شراء العقار و إبرام عقد المراجعة هو ضمان حماية الأطراف المعنية وتنظيم العمليات المالية بشكل شفاف ومنظم، مما يساهم في تحقيق الاستقرار والنمو الاقتصادي المستدام<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: التسجيل و سداد الأقساط و نقل الملكية النهائية.

يتم تسجيل العقار باسم العميل في السجلات العقارية بعد توقيع عقد المراجعة، كما يبدأ العميل في سداد ثمن المراجعة على شكل أقساط متفق عليها في العقد، تشمل الثمن الأصلي للعقار بالإضافة إلى هامش الربح.

و بعد سداد جميع الأقساط المستحقة، يتم نقل ملكية العقار بشكل نهائي وكامل إلى العميل، و يتم التأكد من إزالة أي قيود متبقية على الملكية لصالح البنك<sup>(2)</sup>.

كما يتم تنظيم عمليات التسجيل و سداد الأقساط و نقل الملكية النهائية في إطار عقد المراجعة و هذا لضمان سير العملية بشكل شفاف و تحقيق حقوق الأطراف المتعاملة، ويُشترط أن يتم توثيق عقد المراجعة أمام الموثق العقاري، وذلك لتثبيت الاتفاق بين البنك و العميل بشأن شروط القرض و شروط السداد، يتم في هذه العملية تحديد جميع التفاصيل المالية و القانونية للصفقة، مثل جدولة الأقساط و نسبة الربح، و هذا بموجب القانون، كما يجب أن يتم تسجيل عقد المراجعة في السجل العقاري، وهذا يأتي كخطوة أساسية لنقل الملكية النهائية بشكل قانوني إلى العميل، و التسجيل يضمن حماية حقوق الأطراف المعنية و يؤكد أن العقار تملكه العميل بشكل قانوني بعد سداد كامل القرض، و يتعين على العميل الالتزام بسداد الأقساط في المواعيد المحددة بالعقد،

<sup>1</sup>. قدي عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص 161.

<sup>2</sup>. حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، ط 1، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2002، ص 95.

حيث يُنص القانون على العواقب القانونية للتأخير في السداد، وهذا يساهم في تحقيق استقرار المعاملات المالية وضمان استمرارية العلاقة القانونية بين الطرفين. و تهدف من خلال هذه الإجراءات إلى تنظيم العمليات المالية المتعلقة بشراء العقار و إبرام عقد المرابحة بطريقة تضمن حماية الأطراف المعنية وتعزز النظام القانوني.

## المبحث الثاني:

### إلتزامات أطراف عقد المرابحة

في التشريع الجزائري، عقد المرابحة للتمويل العقاري يحدد إلتزامات كل من البنك (المصرف) والعميل (المشتري) لضمان الشفافية والإلتزام بالشروط المتفق عليها<sup>(1)</sup>، و عقد المرابحة في التمويل العقاري يُعد من أبرز العقود التي تُستخدم في المصارف الإسلامية لتوفير تمويل يتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية، حيث يقوم المصرف بشراء العقار من البائع الأصلي ثم بيعه للعميل بسعر يتضمن التكلفة الأصلية مضافاً إليها هامش ربح متفق عليه في التشريع الجزائري، تُنظم هذه العملية من خلال مجموعة من القوانين واللوائح التي تهدف إلى ضمان الشفافية وحماية حقوق جميع الأطراف المعنية في العقد.

كما يجب على المصرف وفقاً لهذه للقوانين أن يمتلك العقار فعلياً قبل بيعه للعميل مما يضمن إلتزام المصرف بمبادئ الشريعة التي تمنع البيع قبل التملك. و علاوة على ذلك، يجب على المصرف الإفصاح بشكل واضح عن تكلفة شراء العقار وهامش الربح والجدول الزمني لسداد الأقساط، مما يعزز من مبدأ الشفافية في التعاملات المالية، كما يتعين على المصرف تسجيل العقد رسمياً و الإلتزام بالإجراءات القانونية المتعلقة بنقل الملكية لضمان حماية حقوق العميل ومنع أي نزاعات قانونية قد تنشأ مستقبلاً.

و إلتزامات المصرف تشمل أيضاً تقديم المشورة القانونية والمالية للعميل، لضمان فهمه الكامل لحقوقه وإلتزاماته قبل إبرام العقد هذا من ناحية، و من ناحية أخرى، يلتزم العميل بسداد الأقساط المتفق عليها في مواعيدها المحددة والاحتفاظ

<sup>1</sup>. حميدي محمد طه، عبد القادر مهوات، المرجع السابق، ص 242.

بالعقار بحالة جيدة طوال فترة التمويل، مما يتعين على العميل أيضًا الإلتزام بعدم التصرف في العقار بشكل يضر بحقوق المصرف، مثل إجراء تعديلات جوهرية دون الحصول على موافقة المصرف.

و في حالة حدوث نزاع بين الأطراف، يوقر التشريع الجزائري للعميل الحق في اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة لحل النزاع وفقًا للقوانين المعمول بها، مما يضمن حماية حقوقه بشكل عادل ومنصف، و هذا كما تنص التشريعات على ضرورة أن تتضمن عقود المرابحة بنودًا واضحة تتعلق بالشروط الجزائية في حالة الإخلال بأي من هذه الإلتزامات.

### المطلب الأول:

#### إلتزامات البنك في عقد المرابحة

في هذا العقد، يلتزم البنك بشراء العقار من البائع ثم بيعه للعميل بهامش ربح متفق عليه مسبقًا، و من أهم الإلتزامات البنك في هذه العملية ضمان الشراء الفعلي للعقار قبل بيعه للعميل، مما يحقق التوافق مع الشريعة التي تحظر بيع ما لا يُملك. كما يتعين على البنك الإفصاح بشكل واضح ودقيق عن تكلفة شراء العقار وهامش الربح، مع تقديم جدول زمني محدد لسداد الأقساط.<sup>(1)</sup>

فالمشرع الجزائري فرض على البنك تسجيل العقد رسميًا ونقل الملكية إلى العميل وفقًا للإجراءات القانونية، مما يضمن حماية حقوق العميل ويحول دون أي نزاعات قانونية لاحقة، بالإضافة إلى ذلك، يجب على البنك تقديم المشورة القانونية والمالية للعميل لضمان فهمه الكامل لشروط العقد والإلتزاماته.

<sup>1</sup>. دوة آسيا، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2011، ص 49.

و في حالة حدوث أي عيوب خفية في العقار بعد البيع، يتحمل البنك مسؤولية هذه العيوب، مما يعزز ثقة العميل في نزاهة العملية، و تتضمن التزامات البنك أيضًا الالتزام بعدم فرض أي رسوم إضافية غير مبررة على العميل، مما يرسخ مبدأ العدالة في المعاملات المالية، و تهدف هذه الإجراءات مجتمعة إلى تحقيق توازن عادل بين حقوق والتزامات الطرفين وضمان تنفيذ العقد بما يتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية والقوانين المحلية.<sup>(1)</sup>

و عليه، يتعين على البنك شراء العقار المحدد في طلب العميل و دفع الثمن المتفق عليه للبائع، كما يجب أن يكون البنك المالك الشرعي للعقار قبل بيعه للعميل، مما يتطلب تسجيل العقار باسمه لضمان الشرعية والشفافية في العملية، و بعد شراء العقار، يلتزم البنك بنقل ملكية العقار إلى العميل وفقًا لعقد المرابحة، كما يتضمن النقل تسجيل العقار باسم العميل في السجلات العقارية فور توقيع عقد المرابحة، مع ضمان حقوق البنك حتى سداد جميع الأقساط (الفرع الأول).

كما يجب على البنك تقديم كافة التفاصيل المتعلقة بالعقار، بما في ذلك سعر الشراء الأصلي وهامش الربح المتفق عليه، و يلتزم البنك بالإفصاح عن أي عيوب أو مشاكل محتملة في العقار قبل إتمام الصفقة، كما يتعين على البنك تقديم جدول سداد واضح يتضمن جميع الأقساط وتواريخ استحقاقها، و أن يوضح البنك جميع الشروط المالية للعقد، بما في ذلك الفوائد أو الأرباح المضافة، وأي رسوم إضافية قد تنطبق (الفرع الثاني).

<sup>1</sup>. سي يوسف زاهية حورية، الواضح في عقد البيع (دراسة مقارنة و مدعمة بإجتهادات قضائية و فقهية)، ط 1، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2012، ص 58.

الفرع الأول: شراء العقار و نقله إلى العميل.

تتم عملية شراء العقار ونقله إلى العميل في إطار قانوني دقيق وفقا للتشريع الجزائري، و هذا بهدف ضمان حقوق الأطراف المعنية وسلامة الصفقة العقارية، إذ يبدأ العميل عادةً بالبحث عن العقار المناسب، وبمجرد العثور على العقار المناسب، يتم التفاوض على شروط البيع مع البائع، كما يتم توثيق هذه الشروط في عقد شراء ابتدائي الذي يحتوي على تفاصيل العقار والتمن وأي شروط خاصة.<sup>(1)</sup>

و لتوثيق العقود العقارية أمام الموثق العقاري يجب أن تحتوي هذه العقود على معلومات دقيقة عن الأطراف والعقار والتمن والشروط المتفق عليها، كما يتعين أيضًا تسجيل العقود في السجل العقاري لضمان نفاذها القانوني.

و تنص المادة 324 مكرر من القانون المدني الجزائري على ضرورة تسجيل العقود العقارية لدى الموثق العقاري، إذ يضمن حفظ حقوق الطرفين ويوفر الأمان القانوني للمشتري<sup>(2)</sup>، فإذا لم يحرر عقد بيع العقار في شكل رسمي فإنه يكون باطلا بطلانا مطلقا لتخلف ركن من أركان العقد.

و فيما يتعلق بالتمويل العقاري، يمكن للعميل اللجوء إلى المؤسسات المالية للحصول على القروض اللازمة لشراء العقار (البنك)، كما يجب على هذه الأخيرة الامتثال للقوانين واللوائح المحددة التي تنظم عمليات القرض وتقديم التمويل، وهذا

<sup>1</sup>. بن يمينة أمينة، فراحي موثر، إجراءات نقل الملكية في البيع العقاري طبقا للتشريع الجزائري، مجلة آفاق البحوث والدراسات، المركز الجامعي إليزي، العدد الخاص، الجزائر، ماي 2018، ص183.

<sup>2</sup>. جاء في نص المادة 324 مكرر 1 (جديدة) من القانون المدني على أن: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن: - نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية - أو محلات تجارية أو صناعية، أو كل عنصر من عناصرها - التنازل عن أسهم في شركة أو حصص فيها... الخ، والتي يجب تحريرها في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد".

ملاحظة: البطلان المنصوص عليه في المادة (324 مكرر 1) هو من النظام العام، إذ يجب على القاضي إثارته من تلقاء نفسه حتى ولو لم يثره الأطراف، وينتج عن ذلك انه ليس بإستطاعته الطرفان التنازل عن الرسمية في العقود المذكورة أعلاه.

يشمل إجراء دراسة جدوى مالية لقدرة المشتري على السداد، و إن تحديد إجراءات وضوابط جديدة لتسهيل وتسريع عمليات شراء العقارات ونقل الملكية يعزز من فعالية السوق العقارية ويحمي حقوق المستهلكين<sup>(1)</sup>.

و عليه، عملية شراء العقار ونقله إلى العميل في التمويل العقاري في الجزائر تتطلب الامتثال لمجموعة من الإجراءات القانونية والتنظيمية لضمان سلامة وشفافية الصفقة وحماية حقوق كل الأطراف المعنية، وهذا يشمل توثيق العقود وتسجيلها والامتثال للقوانين النافذة.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثاني: الإفصاح و تقديم المعلومات.

يعد الإفصاح وتقديم المعلومات أمراً بالغ الأهمية في عقود المرابحة في التمويل العقاري، حيث تهدف هذه الإجراءات إلى ضمان شفافية الصفقة وحماية حقوق الأطراف المعنية، سواء كانوا بنوكاً أو عملاء، حيث يتم تنظيم هذه العمليات بموجب التشريعات النافذة، التي تشمل القوانين واللوائح المعمول بها.<sup>(3)</sup>

و عند بداية عملية التمويل العقاري بناءً على عقد المرابحة، يجب على البنك أو المؤسسة المالية توفير معلومات دقيقة وشفافية للعميل حول شروط وأحكام القرض، إذ يشمل ذلك توضيح الفترة الزمنية للقرض، وجدولة الأقساط، والنسبة السنوية للربح، وأي رسوم إضافية قد تكون مطلوبة كالرسوم التأمينية أو الرسوم الإدارية.

و يتطلب من البنوك والمؤسسات المالية أن تقدم تفاصيل دقيقة عن العقار المراد شراؤه بواسطة عقد المرابحة، إذ يجب أن يتم توضيح وضعية العقار القانونية، وحالته

<sup>1</sup>. طاهر غياطو، القروض العقارية من الآليات القانونية للتمويل مشاريع الترقية العقارية بالتشريع الجزائري، دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مرسلبي عبد الله- تيبازة، مجلة 05، عدد 03، الجزائر، 2021، ص 248.

<sup>2</sup>. حميدي محمد طه، عبد القادر مهوات، المرجع السابق، ص 253.

<sup>3</sup>. عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2009، ص 129.

البنائية، وأي معلومات أخرى ذات أهمية تؤثر على قرار العميل في الاستثمار في العقار. (1)

و عند توقيع العقد، يتعين على البنك أو المؤسسة المالية تقديم جدول مفصلة للأقساط، توضح كيفية حسابها وتوزيعها على مدى فترة القرض، و يتم هذا بما يتماشى مع المعايير القانونية للتمويل الإسلامي، حيث يتم تقاسم الربح والخسارة بين الطرفين وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية<sup>(2)</sup>.

كما يُلزم البنك أيضاً بتوفير معلومات كافية حول الشروط القانونية والمالية للعميل، مثل الأوراق المطلوبة للتقديم، وشروط الأمان والضمانات المطلوبة، كما يتم ذلك لضمان أن العميل يفهم جميع التزاماته وحقوقه بموجب العقد المبرم. (3)

و تُعد التعديلات الأخيرة في القانون الجزائري خطوة نحو تعزيز الإفصاح وتحسين النزاهة في عمليات التمويل العقاري، مما يعزز من حماية المستهلك ويضمن أن يكون التعاقد بين الطرفين عادلاً وشفافاً، و يعد هذا الأخير جزءاً أساسياً من عمليات التمويل العقاري بموجب التشريع الجزائري، حيث يضمن ذلك توفير بيئة مالية صحية ومواتية للأطراف المعنية، ويعزز من ثقة العملاء في النظام المالي والقانوني المتبع.

<sup>1</sup>. أنور طلبية، شرح قانون التمويل العقاري - دراسة مقارنة، د ط، المكتب الجامعي الحديث للنشر و التوزيع، مصر، 2005، ص 115.

<sup>2</sup>. قدرى عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص 98.

<sup>3</sup>. طاهر غياطو، المرجع السابق، ص 67.

## المطلب الثاني:

### إلتزامات العميل في عقد المرابحة

في عقد المرابحة للتمويل العقاري في التشريع الجزائري يتحمل العميل عدة الإلتزامات ومسؤوليات تجاه البنك التي تمنحه القرض، حيث يجب على العميل تقديم معلومات دقيقة وكاملة عن العقار المراد شراؤه والذي سيتم تمويله، بما في ذلك وضعيته القانونية والبنائية، كما يلتزم العميل بتقديم كافة الوثائق والأوراق المطلوبة من قبل البنك لإتمام عملية التمويل، مثل الهوية الشخصية والوثائق العقارية وشهادات الدخل<sup>(1)</sup>.

كما يتعين على العميل دفع الأقساط المتفق عليها بالتسوية في المواعيد المحددة بالعقد، وهذا يشمل النظر في جدولة الأقساط والتأكد من توافر الأموال اللازمة للسداد (الفرع الأول).

كما يلتزم العميل بالتعامل بنية حسنة ومبدأ النزاهة في جميع المعاملات المتعلقة بالعقد، وعدم إخفاء أو تحريف أي معلومات تتعلق بالعقار أو القرض، و يتوجب على هذا الأخير الإبلاغ عن أي تغييرات في الظروف الشخصية أو المالية التي قد تؤثر على قدرته على سداد القرض، وذلك لتجنب أي مشاكل قانونية أو مالية مستقبلاً ( الفرع الثاني).

و عليه، تُعتبر هذه الإلتزامات جزءاً لا يتجزأ من عقد المرابحة للتمويل العقاري في الجزائر، وتهدف إلى ضمان سير العملية بشكل شفاف وقانوني، وحماية حقوق الأطراف المعنية بالصفقة.

<sup>1</sup>. عمار علوي، المرجع السابق، ص 161.

الفرع الأول: السداد و التقييد بشروط العقد.

أولاً- سداد الأقساط:

يلتزم العميل بسداد الأقساط المتفق عليها في عقد المراجعة وفقاً للجدول الزمني المحدد، و شمل الأقساط ثمن الشراء الأصلي للعقار بالإضافة إلى هامش الربح الذي اتفق عليه الطرفان<sup>(1)</sup>.

في التمويل العقاري وفقاً لعقد المراجعة في القانون الجزائري، يُشترط أن يتم سداد الأقساط وفقاً لجدول زمني يتم الاتفاق عليه بين الطرفين، وغالباً ما يتضمن العقد تفاصيل دقيقة حول مواعيد السداد ومقدار كل قسط.

و ينظم القانون المدني الجزائري والقانون التجاري هذا النوع من المعاملات، حيث تنص المادة 351 من القانون المدني<sup>(2)</sup> على ضرورة إلتزام الطرفين بما اتفقا عليه في العقد، و يُعد التأخير في السداد خرقاً لشروط العقد، مما يتيح للممول اتخاذ إجراءات قانونية، منها المطالبة بتعويضات أو فسخ العقد وفقاً للمادة 119 من القانون المدني<sup>(3)</sup>.

كما يحق للبنك أو الجهة الممولة حجز العقار أو بيعه بالمزاد العلني في حالة عدم الإلتزام بالسداد كما تنص المادة 182 من القانون المدني<sup>(4)</sup>، و عند حدوث نزاع،

<sup>1</sup>. عقد المراجعة لأمر بالشراء في البنوك الإسلامية، تم الإطلاع على الموقع الإلكتروني (<https://dspace.univ-> msila.dz/items/e2d0c494) يوم 20/05/2024، على الساعة 14:55.

<sup>2</sup>. المادة 351 من الأمر رقم 75-58 الصادر بتاريخ 26/09/1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر، العدد 78، الصادرة سنة 1975/09/30، المعدل و المتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 27/02/2005، ج ر، عدد، صادر سنة 2005.

<sup>3</sup>. المادة 119 من القانون المدني، مرجع سبق ذكره.

<sup>4</sup>. المادة 182 من القانون المدني، مرجع سبق ذكره.

يُمكن للطرفين اللجوء إلى القضاء لحل النزاع وفقاً للمادة 459 من القانون المدني<sup>(1)</sup>، و يعد الإلتزام بتسديد الأقساط جزءاً أساسياً من العقد ويترتب عليه مسؤولية قانونية كاملة للطرفين.

### ثانياً - التقيد بشروط العقد:

يجب على العميل الإلتزام بجميع الشروط والبنود المنصوص عليها في العقد، بما في ذلك الاستخدام المشروع للعقار وعدم التصرف فيه بدون موافقة البنك إذا كانت هناك شروط تمنع ذلك، حيث يفرض إلتزام الطرفين بشروط العقد لتحقيق التوازن وضمان حقوق كلا الطرفين<sup>(2)</sup>، و وفقاً لنص المادة 351 من القانون المدني عرف المشرع الجزائري العقد بأنه:

" عقد يلتزم بمقتضاه البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"<sup>(3)</sup>.

إذن العقد هو شريعة المتعاقدين<sup>(4)</sup>، ما يعني أن الأطراف ملزمة بكل ما يتفق عليه في بنود العقد. في هذا السياق، يلتزم المشتري بدفع الأقساط المحددة في الأوقات المتفق عليها، بينما يلتزم الممول بتسليم العقار وفق الشروط المتفق عليها.

<sup>1</sup>. جاء في نص المادة 459 من القانون المدني على أن: " الصلح عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا، و ذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه".

<sup>2</sup>. عمار علوي، المرجع السابق، ص 163.

<sup>3</sup>. المادة 351 من القانون المدني، مرجع سبق ذكره.

<sup>4</sup>. يعتبر العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون، وعليه إذا انعقد العقد صحيحا اكتسب قوة ملزمة من حيث مضمونه ومن حيث أشخاصه، وبذلك صار واجب التنفيذ فيمتنع على احد طرفيه ان ينفرد بتعديل مضمونه أو نقضه بالإرادة المنفردة، فالقوة الملزمة للعقد هي التي تمنع انفراد احد طرفي العقد بتعديل مضمونه أي إن العقد ملزم لأطرافه فكل ما تضمنه من شروط وبنود تأخذ مكانة القانون من حيث القوة، المرجع: محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني( النظرية العامة للإلتزام، أحكام الإلتزام، دراسة مقارنة في القوانين العربية)، ط 1، دار الهدى للنشر و التوزيع، عين مليلة- الجزائر، 2010، ص 33.

إذا أخفق أحد الأطراف في الإلتزام بالشروط، يمكن للطرف الآخر اللجوء إلى القانون للمطالبة بحقوقه، المادة 124 من القانون المدني<sup>(1)</sup> حيث تنص على أن من أخل بالتزاماته التعاقدية يتعين عليه تعويض الطرف الآخر عن الأضرار الناتجة عن هذا الإخلال.

بالإضافة إلى ذلك، جاء في نص المادة 119 من القانون المدني على أن: " في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك. ويجوز للقاضي أن يمنح أجلا حسب الظروف، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة لكامل الإلتزامات".<sup>(2)</sup>

فنص المادة ليس مقصورا كما يرى البعض على مجرد الفسخ، لأن نص المادة ذكر فيه مطالبة المدين بالتنفيذ أو فسخ العقد، و عليه فإنه في حالة مطالبة الدائن لمدينه بالتنفيذ، يجوز للقاضي هنا بمنح المدين أجلا لتنفيذ إلتزامه، أي تتيح للطرف المتضرر من الإخلال بالعقد طلب فسخه إذا كان هذا الإخلال جسيماً ويحول دون تحقيق الغرض من العقد

و إن تأخير المشتري في سداد الأقساط يخول للممول اتخاذ إجراءات قانونية مثل حجز العقار أو بيعه بالمزاد العلني وفقاً للمادة 888 من القانون المدني<sup>(3)</sup>، و هذا

<sup>1</sup>. المادة 124 من القانون المدني، مرجع سبق ذكره.

<sup>2</sup>. المادة 351 من القانون المدني، مرجع سبق ذكره.

<sup>3</sup>. المادة 888 من القانون المدني، مرجع سبق ذكره.

لضمان تنفيذ العقد بصورة صحيحة، يمكن للأطراف اللجوء إلى القضاء في حال حدوث نزاع كما تنص المادة 459 من القانون المدني<sup>(1)</sup>.

إذا أثبت أحد الطرفين أن الطرف الآخر لم يلتزم بشروط العقد، يمكنه المطالبة بفسخ العقد وتعويض عن الأضرار الناتجة، الإلتزام بالشروط التعاقدية في عقود المرابحة في التمويل العقاري يضمن سير العملية بسلاسة ويعزز الثقة بين الأطراف.

و المادة 106 من القانون المدني<sup>(2)</sup> تشير إلى أن العقود يجب أن تنفذ بحسن نية و العقد حسب هذه المادة السالفة الذكر هو شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه و لا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون، و من ثمة متى نشأ صحيحاً و خلص القاضي عن عملية تكييفه في حالة الغموض، و تحتم على المتعاقدين و القاضي التقيد به و تنفيذه كما اشتمل عليه و يحسن النية<sup>(3)</sup>.

مما يعني ضرورة إلتزام الأطراف بما اتفق عليه دون محاولة التهرب من المسؤوليات، ففي حال الخلاف حول تفسير بنود العقد، يمكن اللجوء إلى القضاء للحصول على تفسير ملزم كما تشير المادة 462 من القانون المدني<sup>(4)</sup>.

و عليه تعتبر الشروط التعاقدية المحددة في عقد المرابحة أساسية لضمان حقوق الطرفين وتجنب النزاعات على بطلان أي اتفاق يخالف النظام العام أو الآداب العامة<sup>(5)</sup>، حيث جاء في نص المادة 110 من القانون المدني على أن:

<sup>1</sup>. المادة 459 من القانون المدني، مرجع سبق ذكره.

<sup>2</sup>. المادة 106 من القانون المدني، مرجع سبق ذكره.

<sup>3</sup>. المادة 107 فقرة 01 من القانون المدني تنص على أن: " يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه و بحسن النية".

<sup>4</sup>. المادة 462 من القانون المدني، مرجع سبق ذكره.

<sup>5</sup>. بن النوي خالد، التعديل القضائي للعقد كأحد القيود الواردة على مبدأ حرية التعاقد و اشتراط الشروط المقترنة بالعقد، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، جامعة خنشلة، مجلة 02، العدد 08، جوان 2017، الجزائر، 880.

" إذ تم العقد بطريقة الإذعان و كان قد تضمن شروطا تعسفية جاز للقاضي أن يعدل هذه الشروط أو أن يعفي الطرف المذعن منها، و ذلك وفقا لما تقضي به العدالة، ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك".

أي من الضروري أن تكون بنود العقد واضحة ومحددة لتفادي أي لبس أو غموض يمكن أن يؤدي إلى النزاع و تطبيق القانون بحزم على الإخلال بشروط العقد يساهم في تعزيز الثقة في المعاملات التجارية والمالية، مما يدعم الاستقرار الاقتصادي.

كما يتيح القانون للطرفين الحق في تعديل بنود العقد باتفاق مشترك إذا استدعت الظروف ذلك، كما تنص المادة 112 من القانون المدني<sup>(1)</sup>.

و عليه، يمثل الإلتزام بشروط العقد في المراجعة للتمويل العقاري ضماناً لتحقيق العدالة وحماية حقوق الأطراف المتعاقدة، ويعكس احتراماً متبادلاً للاتفاقيات المبرمة بينهما.

#### الفرع الثاني: الحفاظ على العقار و تأمينه.

يعتبر الحفاظ على العقار وتأمينه في عقد المراجعة للتمويل العقاري من النقاط الأساسية التي يحرص عليها المشرع الجزائري لضمان حقوق الأطراف المتعاقدة، حيث يتضمن العقد إلتزامات على المشتري بالمحافظة على العقار من أي تلف أو تدهور<sup>(2)</sup>، وذلك وفقاً لما تنص عليه المادة 352 من القانون المدني الجزائري، التي تؤكد على ضرورة احترام الأطراف للإلتزامات التعاقدية.

" يجب أن يكون المشتري عالماً بالمبيع عالماً كافياً و يعتبر العلم كافياً إذا اشتمل العقد على بيان المبيع و أوصافه الأساسية بحيث يمكن التعرف عليه، و إذا

<sup>1</sup>. بن النوي خالد، المرجع السابق، 891.

<sup>2</sup>. طاهر غياطو، المرجع السابق، ص 78-79.

ذكر في عقد البيع أن المشتري عالما بالمبيع سقط حق هذا الأخير في طلب إبطال البيع بدعوى عدم العلم به إلا إذا غش البائع<sup>(1)</sup>.

يتضح من نص المادة أعلاه أن المشرع الجزائري قد بين وجوب أن يكون المشتري على علم بشيء المعين الذي اشتراه علما كافيا يسمح له بمعرفة الحالة التي هو عليها، كما يحق للطرف الذي اشترى أن يطالب بإبطال العقد إذ ثبت أنه لم يكن على علم بما فيه الكفاية عن حالة الشيء المعين الذي قام بشرائه.

بالإضافة إلى ذلك، تفرض المادة 688 من القانون المدني على المشتري التأمين على العقار ضد الأخطار المحتملة لضمان سلامة الممتلكات<sup>(2)</sup>.

و الممول أيضاً يلعب دوراً مهماً في التأكد من أن العقار مؤمن بشكل مناسب قبل إتمام عملية البيع، مما يحمي استثماراته ويضمن سداد الأقساط دون عقبات، كما تنص المادة 107 من القانون المدني على أن:

" يجب تنفيذ العقد طبقاً لما أشتمل عليه و بحسن نية، ولا يقتصر العقد على إلزام المتعاقد بما ورد فيه فحسب، بل يتناول أيضاً ما هو من مستلزماته وفقاً للقانون والعرف والعدالة بحسب طبيعة الالتزام، غير أنه إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها إن الالتزام التعاقدي، وإن لم يصبح مستحيلاً صار مرهقاً للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للقاضي تبعاً للظروف و بعد مراعاة لمصلحة الطرفين إن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك"<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup>. المادة 352 من القانون المدني، مرجع سبق ذكره.

<sup>2</sup>. عمار علوي، المرجع السابق، ص 169.

<sup>3</sup>. المادة 107 من القانون المدني، مرجع سبق ذكره.

نفهم من نص المادة أن ضرورة تنفيذ العقود بحسن نية يشمل العناية الكافية بالعقار موضوع العقد، و هذا التأمين يعد بمثابة ضمانة إضافية تعزز من ثقة الممول في قدرة المشتري على الوفاء بالتزاماته المالية تجاه العقار.

أولاً- الحفاظ على العقار:

يتعين على العميل الحفاظ على العقار في حالة جيدة والقيام بجميع أعمال الصيانة اللازمة، و يتحمل العميل المسؤولية عن أي أضرار أو تدهور قد يحدث للعقار نتيجة إهماله.

و في إطار عقد المراجعة للتمويل العقاري في القانون الجزائري، الحفاظ على العقار يعتبر من الإلتزامات الأساسية التي تقع على عاتق المشتري، ينص القانون على ضرورة المحافظة على العقار من أي تلف أو تدهور، وهذا يتماشى مع المادة 352 من القانون المدني الجزائري التي تفرض على الأطراف احترام الإلتزامات التعاقدية<sup>(1)</sup>.

و المشتري يتحمل مسؤولية العناية بالعقار بعد استلامه، بما في ذلك إجراء الصيانة الدورية والإصلاحات اللازمة للحفاظ على قيمته، علاوة على ذلك، يتعين على المشتري التأمين على العقار ضد الأخطار المحتملة مثل: الحريق، الكوارث الطبيعية، والسرقة، وفقاً للمادة 382 من القانون المدني<sup>(2)</sup>، لضمان حماية الممتلكات وتعويض

<sup>1</sup>. اشترط المشرع الجزائري في المادة 352 من القانون المدني الجزائري أن يكون المشتري عالماً بالمبيع علماً كافياً تنتفي معه الجهالة بالمبيع والعمى بالمبيع يختلف حسب نوعية المبيع، فيكون العلم بالمبيع بالطريقة التي تناسبه فقد يتحقق بالإبصار أو بالشم أو بالذوق، لذلك يكفي لتوافر شرط العلم المعاينة أي الرؤية في الأشياء التي يتحقق العلم بالرؤية ويكون بالشم في الروائح مثلاً وبالذوق في الأطعمة وهكذا.

<sup>2</sup>. المادة 382 من القانون المدني، مرجع سبق ذكره.

طبقاً للقواعد العامة، يمكن للأطراف المتعاقدة الإتفاق على استبعاد الضمان بمقتضى اتفاقهما و ذلك بالإتفاق منه أو إسقاطه، بشرط ألا يكون البائع قد أخفى عن قصد و عمد العيوب التي توجد بالمبيع، كأن يقوم البائع بإخفاء تشققات الجدران عمداً بوضع طبقة من الجبس على الجدران و يصبغه حتى لا تظهر تلك التشققات و غيرها، و ذلك ما أكدت عليه نص المادة 384 من القانون المدني. المرجع: جميلة فسيح، الحماية القانونية لمقتني العقار، مجلة معالم للدراسات القانونية و السياسية، المركز الجامعي - تندوف، العدد 02، ديسمبر 2017، ص 313.

الخسائر المحتملة، إذ نصت المادة على أن: " تبقى دعوى الضمان مستمرة و لو هلك المبيع و بأي سبب كان"، و منه فإذا ظهر بالبائع عيب و نشأ بمقتضاه حق المشتري بالضمان كما أسلفنا الذكر، فإن هلك المبيع بعد ذلك فإنه لا يؤدي إلى سقوط حق المشتري في مطالبة البائع بالضمان، سواء كان الهالك راجع للبائع أو المشتري أو المسبب أجنبي.

و الحفاظ على العقار ليس فقط حماية للمشتري بل هو ضمانه للممول أيضاً، حيث يطمئن الممول على استثماراته ويضمن سداد الأقساط المستحقة دون عوائق، في هذا السياق، يحق للممول التأكد من أن العقار مؤمن بشكل مناسب قبل إتمام عملية البيع، و إن ضرورة تنفيذ العقود بحسن نية، وهو ما يشمل الإلتزام بالعناية الكافية و هو موضوع العقد<sup>(1)</sup>

لكن إذا أهمل المشتري العناية بالعقار أو لم يؤمن عليه، فإن ذلك قد يعرضه للمساءلة القانونية وفسخ العقد، و هذا ما تنص عليه المادة 119 من القانون المدني التي تتيح للطرف المتضرر طلب فسخ العقد في حالة الإخلال الجسيم بالشروط. يمكن للممول اتخاذ إجراءات قانونية لحماية حقوقه، مثل المطالبة بتعويضات أو حجز العقار<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> المادة 107 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره. و المرجع: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 5، ط 3، منشورات حلبي الحقوقية للنشر و التوزيع، بيروت- لبنان، 2000، ص 68.

<sup>2</sup> تنص المادة 119 من القانون المدني على أن: " في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين إلتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك. و يجوز للقاضي أن يمنح أجلا حسب الظروف، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة لكامل الإلتزامات ". فنص المادة ليس مقصورا كما يرى البعض على مجرد الفسخ، لأن النص نكر فيه مطالبة المدين بالتنفيذ أو فسخ العقد، و عليه فإنه في حالة مطالبة الدائن لمدينه بالتنفيذ، يجوز للقاضي في هذه الحالة منح المدين أجلا تنفيذ إلتزامه.

من جانب آخر، يتطلب القانون من الممول تقديم العقار للمشتري بحالة جيدة وخال من العيوب الخفية التي قد تؤثر على استخدامه، وذلك حسب نص المادة 379 من القانون المدني و التي تنص على أن:

" يكون البائع ملزماً بالضمان، إذا لم يشتمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري"<sup>(1)</sup>.

المقصود بالعيب القديم، هو العيب السابق لعملية للبيع أو كحد أقصى المعاصر لتسليم المبيع. لكن قد يكون العيب مما لا يظهر إلا بعد التسليم، فزمانه في هذه الحالة على البائع، كالذي يشتري حيواناً مصاباً بمرضٍ لم تظهر أعراضه إلا بعد انتقاله للمشتري.

و في حالة اكتشاف أي عيوب، يحق للمشتري طلب إصلاحها أو الحصول على تعويضات مناسبة، لكن في حالة حدوث نزاع بين الطرفين حول حالة العقار، يمكن اللجوء إلى القضاء للفصل في الأمر<sup>(2)</sup>، و القضاء في هذه الحالة يمكنه تقييم مدى إلتزام الأطراف بشروط العقد وإصدار حكم يضمن حقوق الطرف المتضرر، مما يضمن أن كلا الطرفين يعملان ضمن إطار قانوني واضح يحمي حقوقهما.

و الإلتزام بشروط الحفاظ على العقار يعزز من الثقة بين الأطراف ويضمن استقرار المعاملات العقارية، مما يدعم الاستقرار الاقتصادي ويشجع على المزيد من الاستثمارات في القطاع العقاري، مع الإلتزام بالقوانين والأنظمة التي تعكس مدى احترام الأطراف للعقد المبرم ويضمن تحقيق العدالة وحماية الحقوق بشكل متساوٍ.

<sup>1</sup>. نص المادة 379 من القانون المدني، مرجع سبق ذكره.

<sup>2</sup>. المادة 459 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

ثانيا - التأمين:

يلتزم العميل بتأمين العقار ضد المخاطر المختلفة مثل: الحريق والسرقة والكوارث الطبيعية، كما يجب أن يغطي التأمين قيمة العقار بالكامل وأن يكون البنك هو المستفيد من التأمين حتى سداد جميع الأقساط<sup>(1)</sup>.

و في إطار عقد المراجعة للتمويل العقاري في القانون الجزائري، يلعب التأمين على العقار دورًا حيويًا في حماية حقوق الأطراف المتعاقدة وضمان استقرار المعاملة، و المشتري، بعد استلام العقار، ملزم بالتأمين عليه ضد المخاطر المحتملة مثل الحريق، الكوارث الطبيعية، والسرقة، ووفقًا، و هذا التأمين يهدف إلى حماية قيمة العقار وتعويض الخسائر المحتملة، مما يضمن أن العقار يظل في حالة جيدة ومستدامة.

التأمين على العقار ليس فقط حماية للمشتري بل يشكل أيضًا ضمانًا للممول. الممول، بدوره، له الحق في التأكد من أن العقار مؤمن بشكل كافٍ قبل إتمام الصفقة. هذا يساعد في تأكيد سلامة استثماراته ويضمن سداد الأقساط المستحقة دون أي تعثر ناتج عن خسائر غير متوقعة، و شدد المشرع الجزائري على ضرورة تنفيذ العقود بحسن نية، مما يعني أن كلا الطرفين يجب أن يلتزما بالعناية الواجبة للعقار والتأمين عليه وفق الشروط المتفق عليها<sup>(2)</sup>.

و في حالة عدم التزام المشتري بالتأمين على العقار أو إهمال العناية به، يمكن أن يعتبر ذلك إخلالًا بشروط العقد، مما يتيح للممول اتخاذ إجراءات قانونية لحماية حقوقه<sup>(3)</sup>، كما يمكن للطرف المتضرر طلب فسخ العقد في حالة الإخلال الجسيم

<sup>1</sup>. عمار علوي، المرجع السابق، ص 179.

<sup>2</sup>. المادة 107 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

<sup>3</sup>. المادة 119 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

بالشروط المتفق عليها، هذا يعني أن الممول يمكنه طلب تعويضات أو حتى حجز العقار إذا لم يتم الإلتزام بمتطلبات التأمين<sup>(1)</sup>.

و المشرع الجزائري يضمن أيضاً حق المشتري في استلام العقار بحالة جيدة وخالية من العيوب الخفية<sup>(2)</sup>، و إذا اكتشف المشتري أي عيوب تؤثر على استخدام العقار، يمكنه طلب إصلاحها أو الحصول على تعويضات مناسبة، و في حالة حدوث نزاع حول التأمين أو حالة العقار، يمكن للطرفين اللجوء إلى القضاء لحل النزاع<sup>(3)</sup>، القضاء يملك السلطة لتقييم مدى إلتزام الأطراف بشروط العقد وإصدار حكم يضمن حقوق الطرف المتضرر.

و إلتزام الأطراف بالتأمين على العقار يعزز الثقة المتبادلة ويضمن استقرار المعاملة العقارية. هذا الإلتزام يعكس احترام الأطراف للعقد المبرم ويساهم في تحقيق العدالة وحماية الحقوق بشكل متساوٍ، و التأمين على العقار يحمي الاستثمار ويضمن استدامة العقار، مما يعزز من استقرار السوق العقاري ويشجع على المزيد من الاستثمارات في القطاع، ومن خلال الإلتزام بالقوانين والأنظمة، يمكن للطرفين تحقيق الأمان المالي والاستقرار في المعاملات العقارية، مما يدعم النمو الاقتصادي بشكل عام.<sup>(4)</sup>

<sup>1</sup>. تريكي كرين، الإستعلام المصرفي و التسيير الوقائي لخطر القرض المصرف الجزائري، حوليات مخبر الدراسات و البحوث، المجلد 06، مطبعة القصبة، الجزائر، 2005، ص 359.

<sup>2</sup>. المادة 379 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

<sup>3</sup>. المادة 459 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

<sup>4</sup>. جميلة فسيح، المرجع السابق، ص 378.

خلاصة الفصل الثاني:

إن عقد المرابحة المصرفية العقارية في التشريع الجزائري هو جزء من النظام المالي الإسلامي الذي يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، حيث يعتمد هذا العقد على مبدأ الشفافية والوضوح في تحديد التكلفة الإجمالية للعقار والأرباح التي يجنيها المصرف، كما يقوم المصرف بشراء العقار من البائع مباشرة ثم يبيعه للعميل مع إضافة هامش ربح متفق عليه مسبقاً، و هذا العقد يتميز بعدم وجود فوائد ربوية، حيث يعتمد على الربح المحدد بدلاً من الفوائد المتغيرة .

و يتطلب عقد المرابحة شروطاً وضوابط محددة لضمان التوافق مع الشريعة الإسلامية، مثل وجوب تملك المصرف للعقار قبل بيعه للعميل، وضرورة إعلام العميل بالتكلفة الأصلية للعقار وهامش الربح المضاف، كما يتم تسجيل هذا العقد بشكل رسمي ويوثق من قبل الجهات المختصة لضمان حقوق جميع الأطراف، و يلعب هذا النظام دوراً مهماً في تعزيز التمويل العقاري في الجزائر بشكل يتماشى مع القيم الإسلامية، مما يجعله خياراً جذاباً للكثير من الأفراد الذين يفضلون التعاملات المالية التي تتماشى مع الشريعة .

نم

في الختام، يمكن القول إن عقد المرابحة يمثل ركيزة أساسية في نظام التمويل العقاري بالجزائر، حيث يوفر حلاً متوافقاً مع الشريعة الإسلامية و يلبي احتياجات الأفراد الراغبين في تملك العقارات، من خلال التشريعات المرنة والتنظيم الجيد، حيث تسهم هذه الأداة المالية في دعم النمو الاقتصادي والاستقرار الاجتماعي، مما يعكس دورها المحوري في السوق العقارية الجزائرية.

إن النظام القانوني لعقد المرابحة المصرفية العقارية في التشريع الجزائري يعتمد على أحكام الشريعة الإسلامية والقوانين المالية الوطنية، و يعد عقد المرابحة نوعاً من التمويل الإسلامي حيث يقوم البنك بشراء العقار المطلوب ثم بيعه للعميل بسعر يتضمن هامش ربح متفق عليه .

و يتم تنظيم عقود المرابحة بموجب خلال تعليمات البنك المركزي، حيث ينص قانون على ضرورة الشفافية في تحديد سعر الشراء والربح المضاف لضمان عدم وجود غبن أو استغلال.

كما تتضمن عملية عقد المرابحة عدة خطوات تبدأ بطلب العميل وتقديم عرض الشراء، مروراً بشراء البنك للعقار من البائع، ثم بيعه للعميل بسعر شامل لهامش الربح، كما يجب أن تكون كل الإجراءات موثقة بعقود رسمية لضمان الحقوق و الإلتزامات.

و تكمن مراحل إبرام وتنفيذ عقد المرابحة في التمويل العقاري تتضمن التفاوض الأولي، وتقديم الوثائق، وتوقيع العقد أمام الموثق العقاري، ثم التسجيل في السجل العقاري، مع الإلتزام بسداد الأقساط والتعامل بنية حسنة في العلاقات المالية.

و يجب أن يكون للعقود شروط واضحة ومحددة حول السداد والضمانات المطلوبة، وفي حالة التأخير في السداد، يلتزم العميل بدفع التعويضات المنصوص عليها دون أن تكون

ربوية، و هذا بالإضافة إلى ذلك، يتم اتباع المبادئ الشرعية مثل منع والربا، مما يضمن التوافق مع الشريعة الإسلامية، حيث يتمتع العملاء بحقوق الاستفسار عن كافة تفاصيل العقد والشروط قبل التوقيع لضمان الفهم الكامل للإلتزامات المالية والقانونية.

### و قد خالصنا في نهاية بحثنا هذا التوصل إلى جملة من النتائج:

- تحظى صيغة المرابحة باهتمام زائد من قبل المشرع الجزائري، ويتضح ذلك من نص 'المادتين 04 و05 من النظام رقم 20-02، أين كانت صيغة المرابحة أول ما تطرق إليها ذكراً وتعريفاً.
- تعزيز التمويل الإسلامي حيث يساهم عقد المرابحة في تقديم خيارات تمويل متوافقة مع الشريعة الإسلامية، مما يعزز نمو التمويل الإسلامي في الجزائر.
- تجنب الربا إذ يوفر عقد المرابحة بديلاً للرهن العقاري التقليدي القائم على الفائدة، مما يتجنب الربا المحرم في الإسلام.
- زيادة الشفافية التي تضمن القوانين الجزائرية المتعلقة بعقد المرابحة وضوح العقود وكشف هوامش الربح، مما يعزز الشفافية في المعاملات المالية.
- حماية المستهلك حيث تشمل التشريعات إجراءات لحماية العملاء، مما يضمن عدالة التعاملات وحماية حقوق العملاء.
- دعم الشمول المالي الذي يوفر لعقد المرابحة خيارات تمويلية للأفراد الذين يفضلون أو يطلبون المنتجات المالية المتوافقة مع الشريعة، مما يدعم الشمول المالي.

و بناءً على النتائج المستخلصة من هذا البحث ومجمل الملاحظات المقدمة يمكن إعطاء بعض التوصيات أهمها:

- تعزيز الوعي والتعليم حول فوائد عقد المرابحة وكيفية استخدامه في التمويل العقاري من خلال حملات توعوية وبرامج تعليمية.
- تطوير الأطر القانونية تحديث و تنظيم عقد المرابحة وضمان مواكبتها لأحدث المعايير الدولية في التمويل الإسلامي.
- تقديم حوافز ضريبية لتشجيع المؤسسات المالية على تقديم منتجات التمويل العقاري بالمرابحة.
- تدريب الكوادر البشرية في المؤسسات المالية على كيفية تطبيق وتنفيذ عقود المرابحة بفعالية.
- وضع متطلبات أكثر صرامة لضمان الشفافية في جميع جوانب عقود المرابحة، بما في ذلك تحديد هوامش الربح بوضوح.
- تعزيز آليات حماية المستهلك لضمان حقوق العملاء في معاملات المرابحة ومنع أي استغلال محتمل.
- توسيع نطاق التمويل العقاري بالمرابحة ليشمل مختلف شرائح المجتمع، بما في ذلك ذوي الدخل المحدود.
- تشجيع الابتكار في منتجات التمويل الإسلامي لتلبية احتياجات السوق المتغيرة وتقديم حلول مالية جديدة.
- تقييم دوري للتشريعات والسياسات المتعلقة بعقد المرابحة لضمان فاعليتها واستجابتها للتحديات الاقتصادية والتغيرات في السوق.

بفضل هذا النظام، تمكنت المصارف الإسلامية في الجزائر من تلبية احتياجات العملاء الباحثين عن تمويل عقاري دون الوقوع في محظورات الربا، و هذا يساهم في تعزيز الاستقرار المالي وزيادة الثقة في القطاع المصرفي الإسلامي، ويدعم التنمية الاقتصادية من خلال توفير أدوات تمويل ملائمة ومتوافقة مع القيم الثقافية والدينية للمجتمع الجزائري.

وبهذا القدر نكون إنشاء الله قد وفقنا في عملنا وخير ما نختم به قول الرسول ﷺ:

**"فمن اجتمع وأصابه فله أجران ومن اجتمع وأخطأ فله أجر واحد".**

صدق رسول الله

قائمة المراجع المعتمد عليهما

أولاً- القرآن الكريم.

ثانياً- المؤلفات باللغة العربية:

- ابن منظور، لسان العرب، الجزء 11، دار صادر للطباعة و النشر، بيروت- لبنان، 1996.
- أحمد صالح عطية، محاسبة الإستثمار و التمويل في البنوك التجارية، الدار الجامعية، مصر، 2006.
- أنور طلبة، شرح قانون التمويل العقاري - دراسة مقارنة، د ط، المكتب الجامعي الحديث للنشر و التوزيع، مصر، 2005.
- بكر بن عبد الله أبو زيد، المرابحة للأمر بالشراء بيع المواعدة، ط 4، دار المعالي للنشر و التوزيع، بيروت- لبنان، 2021.
- الحاج طارق، مبادئ التمويل، ط 1، دار الصفاء للنشر و التوزيع، الأردن- عمان، .
- حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، ط 1، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2002.
- دوة آسيا، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2011.
- سي يوسف زاهية حورية، الواضح في عقد البيع ( دراسة مقارنة و مدعمة بإجتهادات قضائية و فقهية)، ط 1، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2012.
- شاكركزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ط 4، ديوان المطبوعات الجامعية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2009.
- عبد الحميد الشواربي، عمليات البنوك في ضوء الفقه و القضاء و التشريع، منشأة المعارف للنشر و التوزيع، مصر، 2001.

- عبد الرزاق أحمد الصنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني جديد العقود التي تقع على الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية للنشر و التوزيع، بيروت- لبنان، 2000.
- عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2009.
- الفيروز أبادي، القاموس المحيط، ط 2، المؤسسة العربية للنشر و التوزيع، بيروت- لبنان، د ت.
- فيصل بن ظهير، المسائل المستجدة في التمويل العقاري دراسة فقهية تأصيلية، ط 1، دار ليمان للنشر و التوزيع، المملكة العربية السعودية، 2021.
- قدري عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، د ط، توزيع منشأة المعارف للنشر و التوزيع، مصر، 2004.
- لطيفة، القرض العقاري، شهادة ماجستير في القانون، فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، الجزائر، 2008-2009، ص 68.
- لعشب محفوظ، الوجيز في القانون المصرفي، ط 2، ديوان المطبوعات الجامعية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2016.
- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني ( النظرية العامة للإلتزام، أحكام الإلتزام، دراسة مقارنة في القوانين العربية)، ط 1، دار الهدى للنشر و التوزيع، عين مليلة- الجزائر، 2010.
- يوسف قرضاوي، بيع المرابحة لأمر بالشراء كما تجربة المصارف الإسلامية - دراسة في ضوء النصوص و القواعد الشرعية، ط 2، مؤسسة الرسالة للنشر و التوزيع و الترجمة، سبتمبر 2009.

ثالثا - الأطروحات و الرسائل:

أ. أطروحة دكتوراه:

- لظرم هالة، التمويل بالمرابحة بربح متغير في المصارف الإسلامية ( دراسة تأصيلية تطبيقية)، أطروحة دكتوراه في العلوم الإسلامية، قسم الشريعة و القانون، كلية العلوم الإسلامية، خروبة- الجزائر، 2020-2021.

#### مذكرات الماجستير:

- بشير بن جودي، ضمان القروض البنكية، شهادة ماجستير في القانون، فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، الجزائر، 2005-2006.

- عرعار الياقوت، التمويل العقاري، شهادة الماجستير في الحقوق فرع قانون أعمال، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة - الجزائر، 2008-2009.

#### رابعا- المقالات و المجلات:

- بن النوي خالد، التعديل القضائي للعقد كأحد القيود الواردة على مبدأ حرية التعاقد و اشتراط الشروط المقترنة بالعقد،مجلة الحقوق و العلوم السياسية، جامعة خنشلة، مجلة 02، العدد 08، جوان 2017، الجزائر.

- بن يمينة أمينة، فراحي موثر، إجراءات نقل الملكية في البيع العقاري طبقا للتشريع الجزائري، مجلة آفاق البحوث والدراسات، المركز الجامعي إليزي، العدد الخاص، الجزائر، ماي 2018.

- جميلة فسيح، الحماية القانونية لمقتني العقار، مجلة معالم للدراسات القانونية و السياسية، المركز الجامعي - تندوف، العدد 02، ديسمبر 2017.

- حلموس الأمين، بيع المرابحة للأمر بالشراء - دراسة في ( المفهوم، الإجراءات، الضوابط الشرعية)، مجلة الإمتياز لبحوث الإقتصاد و الإدارة، جامعة عمر ثليجي، الأغواط، المجلد 01، العدد 01، الجزائر، جوان 2017.

- حميدي محمد طه، عبد القادر مهوات، بيع المرابحة للأمر بالشراء و مدى مشروعية تطبيق بنك البركة الجزائري له، مجلة الإحياء، جامعة باتنة 1- الحاج لخضر، المجلد 20، العدد 27، باتنة- الجزائر، 2020.
- طاهر غياطو، القروض العقارية من الآليات القانونية للتمويل مشاريع الترقية العقارية بالتشريع الجزائري، دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مرسللي عبد الله- تيبازة، مجلة 05، عدد 03، الجزائر، 2021.
- عبد الرحمان قاري، الإطار القانوني لعقد المرابحة، مجلة المعارف، جامعة الوادي، المجلد 17، العدد 01، الجزائر، جوان 2022.
- مقني بن عمار، القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، دون عدد، الجزائر، 2015.
- يحي شريف، مرغيش عبير، دراسة في أحكام عقد المرابحة في ضوء النظام 20-02 والتعليمة 03-2020، مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر- بسكرة، المجلد 17، العدد 01، الجزائر، 2022.

#### خامسا- الأوامر و القوانين:

##### أ. الأوامر:

- الأمر رقم 75-58 الصادر بتاريخ 1975/09/26، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر، العدد 78، الصادرة سنة 1975/09/30، المعدل و المتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 2005/02/27، ج ر، عدد، صادر سنة 2005.

– الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 ال متضمن قانون التسجيل، المعدل و المتمم ( تعديل سنوي بموجب قوانين المالية)، ج ر، العدد 81، الصادرة بتاريخ 18/12/1977.

ب. التعليمات و الأنظمة:

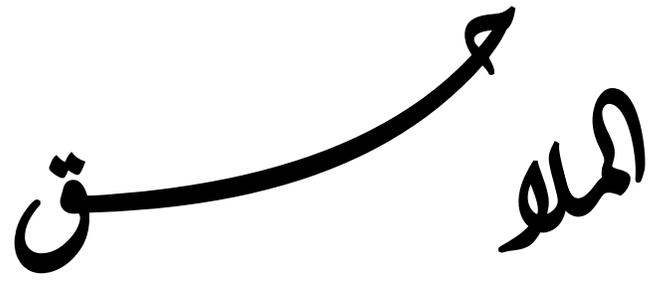
– النظام 20-02 المؤرخ في 15/03/2020، يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية و قواعد ممارستها من طرف البنوك و المؤسسات المالية، ج ر، عدد 16، المؤرخة في 24/03/2020.

– التعليم رقم 03-20د20 المؤرخة في 02/04/2020، المعرفة للمنتجات المتعلقة بالصيرفة الإسلامية و المحددة للإجراءات و الخصائص التقنية لتنفيذها من طرف البنوك و المؤسسات المالية.

سادسا- المواقع الالكترونية:

- <https://www.noor-book.com-Websters-secon>.
- <https://dspace.univ-msila.dz/items/e2d0c494>

الله



ق



## Demandeur non Salarié

الطالب غير الأجير

Nature de l'activité ou profession exercée : ..... : طبيعة النشاط أو المهنة الممارسة :  
 Depuis le : ..... : منذ تاريخ :  
 Adresse professionnelle : ..... : العنوان المهني :  
 Téléphone ou Fax : ..... : الهاتف أو الفاكس :  
 Forme juridique (p / les stés) : ..... : الشكل القانوني (الشركات) :  
 Capital social : ..... : رأس المال الإجمالي :  
 Immatriculation au R.C. N° : ..... : تسجيل في السجل التجاري رقم :  
 Date : ..... : بتاريخ :  
 رقم الممثل ج.ج. : ..... :  
 Value du fonds DA : ..... :  
 تاريخ إنتهاء عقد الإيجار : ..... :  
 Date d'expiration du bail de location : .....

هل الطالب مالك للمطلوب  مالك للمطلوب  صاحب حر  قيمة الممثل ج.ج. :  
 Le demandeur est-il ? Propriétaire Gérant libre Value du fonds DA : .....

Date d'expiration du bail de location : .....

## Patrimoine Immobilier

## الملكية العقارية

	القرين / الكفالة Conjoint / Caution	الطالب Demandeur	تعيين الاملاك
Désignation des biens	.....	.....	العقارية : العنوان : سنة الإقتناء : شمن الإقتناء : القيمة المقدرة حاليا : .....
Immensibles :	.....	.....	
Adresse :	.....	.....	
Année d'acquisition :	.....	.....	
Prix d'acquisition :	.....	.....	
Value estimative actuelle :	.....	.....	

## Emprunts Contractés

## القروض المحصلة

(par le demandeur et/ ou son conjoint)

(من طرف الطالب أو القرين)

## 1 - Emprunts en cours

## 1 - القروض الحالية

المقرضون Prêteurs	السنة Année	المبلغ Montant	المدة Durée	التسديدات الشهرية Mensualité	المبلغ المتبقى Encours	الضمانات Garanties
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....

## 2 - Nature du prêt sollicité

## 2 - طبيعة القرض المطلوب

Hors Espagne  خارج الشرفير  Adressé en Livret Espagne Logement  الممنه لدفتر التوفير السكن

مبلغ القرض المطلوب Montant du prêt sollicité : ..... مدة التسديد Durée de remboursement : ..... مبلغ التسديد الشهري المقترح نظريا Mensualité théorique proposée : .....	شمن الاملاك المقساري Prix du bien immobilier : ..... المردود الشهري للزوجين Revenus actuels du couple : ..... المردود الشهري للزوجين Revenus mensuels du couple : .....
--	--

Date souhaitée de mise à disposition des fonds : ..... التاريخ المرغوب فيه لوضع الاموال تحت التصرف : .....

## Plan de financement

المساهمة الشخصية للطالب (التبرير)

Apport personnel du demandeur (à justifier) ..... DA :

قيمة القرض

Montant du crédit : ..... DA :

قيمة / شئ

Coût / Prix : ..... DA :

قيمة التبرير

Valeur de l'expertise : ..... DA :

## محطة التمويل

.....

.....

.....

.....

## Ressources Annuelles

(à préciser et à justifier)

## الموارد السنوية

(التوضيح والتبرير)

القرين / الكفالة  
Conjoint / Caution

الطالب  
Demandeur

Revenus Professionnels :

Salaires :

Forfait :

Bénéfice réalisé :

Revenus Extra-Professionnels :

Prestation Familiales :

Loyers :

Pensions-retraites etc... :

Aides de l'Etat :

Autres revenus :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

المدخل المهنية :

الأجور

الجزائي

الأرباح المسجلة

المدخل غير المهنية :

الإعانات العائلية

الأجور المفوضة

منح - التقاعد الخ...

إعانة التوالة

مدخل الأخرى :

## Programme à Financer

## البرنامج موضوع التمويل

1 - Acquisition d'un logement

مستحدث (أ)

على المخطط (ب)  
Sur plan (B)

من غير إقرار مالي  
P.A.P. (C)

1 - إقتناع السكن

السكن الفردي  
Maison individuelle

السكن الجماعي  
Logement Collectif

2 - Construction d'une maison individuelle

2 - بناء السكن الفردي

بناء (أ)  
Construction (A)

توسيع (ب)  
Extension (B)

3 - Travaux d'aménagement

3 - أشغال التهيئة

السكن الفردي  
Maison individuelle

السكن الجماعي  
Logement Collectif

## Informations Générales

· Adresse du logement/Construction :

· Type de logement/Construction :

· Surface habitable :

· Date de début des travaux :

· Prix de l'habitation ou des

travaux d'aménagement :

· Date d'achèvement de

l'habitation ou des T.A. :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

معلومات عامة

عنوان السكن/مكان البناء :

نوعية السكن/البناء :

المساحة الصالحة للسكن :

تاريخ بداية الأشغال :

شئ السكن أو أشغال التهيئة :

تاريخ إنتهاء السكن أو

أشغال التهيئة :

## Informations Particulières

· Nom ou R.S. du

promoteur/vendeur : (1)

· Adresse du promoteur/vendeur : (1)

· Montant des avances versées : (1)

· N° et date d'obtention du

permis de construire : (2)

· Adresse du bureau qui a

réalisé l'études : (2)

· Superficie du terrain : (2)

· Surface habitable actuelle : (2)

· Surface de l'extension : (2)

· Description des travaux

à réaliser : (3)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

معلومات خاصة

· اسم أو الحالة الشخصية

المقاول/البائع : (1)

· عنوان المقاول/البائع : (1)

· مبلغ المسبقات المنقوعة : (1)

· رقم و تاريخ تحصيل

رخصة البناء : (2)

· عنوان المكتب الذي حقق

التراصة : (2)

· مساحة الأرض : (2)

· المساحة الصالحة لسكن حاليا : (2)

· مساحة التوسيع : (2)

· وصف الأشغال التي

ستنجز : (3)



# فهرس المحتويات

شكر و تقدير

إهداء

قائمة المختصرات

مقدمة..... أ

07 الفصل الأول: الأحكام العامة لعقد المرابحة للأمر بالشراء.....

09 المبحث الأول: ماهية عقد المرابحة.....

10 المطلب الأول: مفهوم عقد المرابحة.....

11 الفرع الأول: تعريف عقد المرابحة.....

13 الفرع الثاني: تعريف عقد المرابحة في الفقه و القانون.....

17 المطلب الثاني: نشأة و تطور عقد المرابحة.....

17 الفرع الأول: نشأة عقد المرابحة في التمويل العقاري.....

19 الفرع الثاني: تطور عقد المرابحة في الجزائر.....

20 الفرع الثالث: الإطار العام للتمويل العقاري.....

22 المبحث الثاني: واقع المرابحة للأمر بالشراء في المجال العقاري.....

23 المطلب الأول: الإطار العام للمرابحة للأمر بالشراء في المجال العقاري.....

24 الفرع الأول: مفهوم المرابحة للأمر بالشراء في المجال العقاري.....

25 الفرع الثاني: صورة المرابحة للأمر بالشراء.....

26 المطلب الثاني: الشكلية في عقود البيع العقاري بموجب النظام رقم 02-20.....

26 الفرع الأول: الشكلية المباشرة للبيع العقاري بموجب النظام رقم 02-20.....

28 الفرع الثاني: الشكلية غير المباشرة للبيع العقاري بموجب النظام رقم 02-20.....

32	الفصل الثاني: النظام القانوني لعقد المرابحة المصرفية العقارية.....
34	المبحث الأول: مراحل إبرام عقد المرابحة للأمر بالشراء في المجال العقاري.....
35	المطلب الأول: مراحل ما قبل إبرام العقد.....
35	الفرع الأول: تقديم الطلب و دراسة الجدوى .....
37	الفرع الثاني: الموافقة المبدئية و إصدار الأمر بالشراء.....
38	المطلب الثاني: مراحل إبرام و تنفيذ العقد.....
39	الفرع الأول: شراء البنك للعقار و إبرام عقد المرابحة .....
40	الفرع الثاني: التسجيل و سداد الأقساط و نقل الملكية النهائية .....
42	المبحث الثاني: إلتزامات أطراف عقد المرابحة.....
43	المطلب الأول: إلتزامات البنك في عقد المرابحة.....
45	الفرع الأول: شراء العقار و نقله إلى العميل .....
46	الفرع الثاني: الإفصاح و تقديم المعلومات .....
48	المطلب الثاني: إلتزامات العميل في عقد المرابحة.....
48	الفرع الأول: السداد و التقييد بشروط العقد.....
53	الفرع الثاني: الحفاظ على العقار و تأمينه.....

خاتمة.

قائمة المصادر والمراجع.

الملاحق.

فهرس المحتويات .

## الملخص:

يلعب عقد المرابحة دورًا مهمًا في التمويل العقاري وفقًا للقانون الجزائري، وخاصة وفقًا للتعليمية رقم 02-20، المرابحة هي ترتيب بيع بربح مضاف حيث يقوم البنك بشراء العقار وبيعه للعميل بهامش ربح يدفع بالتقسيط، يتماشى هذا الأسلوب مع مبادئ الشريعة الإسلامية، متجنبًا الفائدة (الربا) التي تحظرها الشريعة، توفر التعليمية رقم 02-20 إرشادات تنظيمية تضمن الشفافية والعدالة والالتزام بالمبادئ الإسلامية في معاملات المرابحة، تتضمن هذه الإرشادات متطلبات وضوح العقد وكشف هامش الربح وإجراءات حماية العميل. يدعم هذا الإطار نمو التمويل الإسلامي في الجزائر، ويقدم بديلاً للرهن العقاري التقليدي المعتمد على الفائدة ويعزز الشمول المالي.

**الكلمات المفتاحية:** عقد المرابحة، الصيرفة الإسلامية، الأمر بالشراء، البنوك الإسلامية.

## **ABSTRACT:**

The role of in real estate financing under Algerian law, particularly according to Instruction No , 20-02, is significant in promoting Islamic finance principles. Murabaha is a cost-plus-profit arrangement where the bank purchases property and sells it to the client at a profit, payable in installments.

This method aligns with Shariah law, avoiding interest (riba), which is prohibited. Instruction No. 20-02 provides regulatory guidelines ensuring transparency, fairness, and adherence to Islamic principles in Murabaha transactions.

It includes requirements for contract clarity, profit margin disclosure, and client protection measures. This framework supports the growth of Islamic finance in Algeria, offering an alternative to conventional interest-based mortgages and fostering financial inclusion.

**Keywords:** Murabaha contracts, Islamic banking, The purchase order , Islamic banks.