



جامعة غرداية-الجزائر -



كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

قسم العلوم الاقتصادية

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي

في ميدان: العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

فرع العلوم الاقتصادية، التخصص: نقدي ومالي

بغنوان:

تكلفة القروض العقارية بين التمويل الإسلامي والتقليدي

- دراسة حالة البنك الوطني الجزائري، وكالة غرداية -

من إعداد الطالبة:

هرمة نجاة

لجنة المناقشة

اللقب والاسم	الرتبة	الجامعة	الصفة
أ.د. بن سانية عبد الرحمان	أستاذ التعليم العالي	جامعة غرداية	رئيس اللجنة
د. نصيب أميرة.	أستاذ محاضر	جامعة غرداية	مشرف ومقرر
د. ارقار يحي	أستاذ	جامعة غرداية	مناقش

السنة الجامعية: 2024/2025





الإهداء

إلى عائلتي الكريمة التي كانت ولا تزال مصدر إلهامي وقوتي.

عائلتي الكبيرة، أُمي الغالية وإخوتي.

عائلتي الصغيرة، أولادي وزوجي.

أهدي لهم ثمرة نجاحي، هذا العمل المتواضع، إلى من
ساندوني وقدموا لي الدعم اللامحدود، فكانوا نعم العون والسند.

نِجاة



شكر وعرفان

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات

الحمد لله الذي أنار لي درب العلم والمعرفة وأعانني على أداء

هذا الواجب ووفقني لإنجاز هذا العمل ويسعدني بعد

شكر الله وحمده أن أتقدم بخالص الشكر والتقدير للأستاذة المشرفة

"نصيب أميرة" على ما قدمته لي من توجيهات وتوضيحات سديدة

وإرشادات قيمة ومساعدتي، وكذا لا ننسى موظفو البنك الوطني

الجزائري بمعلوماتهم لإنجاح هاد العمل

جزاهم الله عني خير جزاء



الملخص:

تهدف هذه الدراسة الى مقارنة تكلفة القروض العقارية بين صيغ التمويل الإسلامي والتقليدي في البنك الوطني الجزائري بوكالة -غرداية -، وقد سعت الدراسة للإجابة على التساؤل الرئيسي، والذي يتمثل في الفرق بين التمويل العقاري والإسلامي وأيهما أقل تكلفة للعميل.

اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي من خلال عرض آليات التمويل الإسلامي والتقليدي للعقار، ومقارنة تكلفة الحصول على التمويل للعميل في البنك الوطني الجزائري بوكالة غرداية وفق صيغتي التمويل الإسلامي المرابحة والإجارة المنتهية بالتملك، وكذا وفق صيغة القرض العقاري التقليدي. وقد خلصت الدراسة ان تكلفة التمويل العقاري التقليدي كانت أقل من تكلفة التمويل الإسلامي في حالة العميل المدروس، وكذا بالنسبة لصيغتي الإجارة المنتهية بالتملك والمرابحة، وآليات التكلفة في التمويل الإسلامي تتحدد بناء على هامش ربح أو في التمويل التقليدي تحدد على معدل المقروض على مبلغ القرض الأصلي.

الكلمات المفتاحية: قروض عقارية، تمويل إسلامي، تمويل تقليدي، تمويل العقاري، بنك الوطني.

Abstract:

This study aims to compare the cost of real estate loans between Islamic and conventional financing methods at the National Bank of Algeria, Ghardaia Agency. The study sought to answer the main question: What is the difference between real estate financing and Islamic financing, and which is less costly for the customer.

The study adopted a descriptive-analytical approach by presenting the mechanisms of Islamic and conventional real estate financing, and comparing the cost of obtaining financing for the client at the National Bank of Algeria, Ghardaia Agency, according to the two Islamic financing formulas: Murabaha and Ijarah ending with ownership, as well as according to the conventional real estate loan formula. The study concluded that the cost of conventional real estate financing was lower than the cost of Islamic financing for the client studied, as well as for the Ijarah ending with ownership and Murabaha formulas. The cost mechanisms in Islamic financing are determined based on a profit margin, while in conventional financing it is determined based on the rate of the borrower to the original loan amount.

Keywords: Real estate loans, Islamic financing, conventional financing, real estate financing, National Bank.



قائمة المحتويات

فهرس المحتويات

I	شكر والعرفان
III	الإهداء
IV	الملخص
VI	قائمة المحتويات
VII	قائمة الجداول
IX	قائمة الأشكال
X	قائمة الملاحق
أ-د	المقدمة
الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة والدراسات السابقة	
07	تمهيد
08	المبحث الأول: التمويل الإسلامي والتقليدي للقروض العقارية
08	المطلب الأول: ماهية القروض العقارية
08	الفرع الأول: مفهوم القرض
09	الفرع الثاني: تعريف العقار
09	الفرع الثالث: تعريف القرض العقاري
11	الفرع الرابع: خصائص القرض العقاري
12	الفرع الخامس: أهمية القروض العقارية
13	الفرع السادس: أنواع القروض العقارية
15	الفرع السابع: شروط القروض العقارية
16	المطلب الثاني: آليات التمويل التقليدي للقروض العقارية
16	الفرع الأول: صيغة التمويل العقارية قروض بفائدة
16	الفرع الثاني: التمويل التشاركي للعقارات
16	الفرع الثالث: التمويل العقاري بصيغة بالبيع الآجل أو بالتقسيط
17	المطلب الثالث: آليات التمويل الإسلامي للقروض العقارية
17	الفرع الأول: ماهية التمويل الإسلامي

19	الفرع الثاني: مبادئ التمويل الإسلامي
20	الفرع الثالث: خصائص التمويل الإسلامي
21	الفرع الرابع: مصادر التمويل الإسلامي
24	الفرع الخامس: آليات التمويل الإسلامي
35	المطلب الرابع: الفرق بين تكلفة التمويل الإسلامي والتمويل التقليدي
35	الفرع الأول: أوجه الاتفاق
36	الفرع الثاني: أوجه الاختلاف
36	المبحث الثاني: الدراسات السابقة
36	المطلب الأول: الدراسات المحلية
39	المطلب الثاني: الدراسات الأجنبية
41	المطلب الثالث: المقارنة بين الدراسة الحالية مع الدراسات السابقة
43	خلاصة
الفصل الثاني: الدراسة الميدانية	
45	تمهيد
46	المبحث الأول: تقديم عام حول البنك الوطني الجزائري
46	المطلب الأول: تعريف بالبنك الوطني الجزائري وتطوره.
47	المطلب الثاني: تعريف وكالة غرداية
47	المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي للبنك
49	المبحث الثاني: تكلفة التمويل الإسلامي والتقليدي للعقار في البنك الوطني الجزائري وكالة غرداية
51	المطلب الأول: تكلفة التمويل الإسلامي للعقار في البنك الوطني الجزائري وكالة غرداية
51	الفرع الأول: إجراءات الحصول على العقار بصيغة الإجارة المنتهية بالتملك
52	الفرع الثاني: "حساب تكلفة التمويل العقاري المنتهي بالتملك"
54	الفرع الثالث: إجراءات الحصول على العقار بصيغة المrabحة
55	الفرع الرابع: حساب تكلفة التمويل بصيغة المrabحة
56	المطلب الثاني: تكلفة التمويل التقليدي للعقار في البنك الوطني الجزائري وكالة غرداية.

56	الفرع الأول: صيغ القروض العقارية التقليدية لدى البنك الوطني الجزائري وكالة غرداية
57	الفرع الثاني: حساب تكلفة القرض العقاري لصيغة شراء مسكن فردي من البنك الوطني الجزائري وكالة غرداية
58	المطلب الثالث: المقارنة بين تكلفة التمويل العقاري الإسلامي والقرض العقاري التعاقدى لدى البنك الوطني الجزائري وكالة غرداية.
62	خلاصة
64	خاتمة
67	قائمة المصادر والمراجع
71	الملاحق



قائمة الجداول والأشكال والملحق

قائمة الجداول

الرقم	عنوان الجدول	الصفحة
1-1	مقارنة بين البنوك التقليدية مع البنوك الإسلامية	36
2-1	يوضح دراسة محمد بوجلال وشوقي بورقية	37
3-1	يوضح دراسة بوقفة اسامة	37
4-1	يوضح دراسة داعليش فطيمة وآخرون	38
5-1	يوضح دراسة حسن كاتابلاراك	39
6-1	يوضح KEITH S.VARIAN, JENNIFE	40
7-1	يوضح دراسة دوفي قرمية	40
8-1	يوضح مقارنة بين الدراسة الحالية مع الدراسات المحلية	41
9-1	يوضح المقارنة بين الدراسة الحالية والدراسات الاجنبية	42
1-2	يوضح محاكاة لصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك	53
2-2	يوضح محاكاة لصيغة المراجعة	56
3-2	محاكات لصيغة قرض مسكن فردي	58
4-2	يبين المقارنة بين تكلفة التمويل العقاري الاسلامي لصيغتيه المراجعة والإجارة المنتهية بالتمليك	59
5-2	يبين المقارنة بين تكلفة التمويل العقاري الاسلامي لصيغة المراجعة والقرض العقاري التعاقدية	60
6-2	يبين المقارنة بين تكلفة التمويل العقاري الاسلامي لصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك والقرض العقاري التعاقدية	61

قائمة الملاحق

الرقم	عنوان الملحق	الصفحة
01	اتفاقية الاجارة المنهية بالتملك	68
02	محاكاة الاجارة المنتهية بالتملك	74
03	اتفاقية تمويل المراجعة العقارية	76
04	محاكاة المراجعة	79
05	محاكاة فرض مسكن فردي	80



أ-توطئة:

تعتبر القروض العقارية في الجزائر من أهم الأدوات المالية التي تسعى الحكومة والمؤسسات المصرفية إلى تعزيزها، وذلك بهدف تلبية احتياجات المواطنين المتعلقة بتوفير السكن وإنعاش النشاط الاقتصادي في البلاد؛ حيث تعد أزمة السكن من أبرز التحديات التي تواجه الجزائريين، لذلك تأتي القروض العقارية كحل أساسي لتمكينهم من تملك سكنهم، ويعد التمويل العقاري شريان حياة لقطاع الإسكان، حيث يمكن الأفراد والمؤسسات من امتلاك العقارات. تتنوع الآليات التي تعتمد عليها المؤسسات المالية لتقديم هذا النوع من التمويل، ويمكن تصنيفها بشكل أساسي إلى نظامين رئيسيين: التمويل التقليدي والتمويل الإسلامي. يركز كل نظام على مبادئ وأدوات مختلفة في تقديم القروض العقارية، مما يؤدي إلى هياكل وعقود تمويلية متنوعة.

يعتمد التمويل التقليدي بشكل أساسي على نظام الفائدة. في هذا النظام، يقترض العميل مبلغاً من المال (أصل القرض) ويتعهد بسداده على أقساط دورية تتضمن جزءاً من أصل القرض وجزءاً يمثل الفائدة، وهي نسبة مئوية تحتسب على المبلغ المتبقي من القرض. تتأثر أسعار الفائدة بعوامل اقتصادية مختلفة مثل سعر الفائدة الأساسي الذي يحدده البنك المركزي، ومعدلات التضخم، وتقييم المخاطر الائتمانية للمقترض. تشمل الآليات الرئيسية في التمويل التقليدي للقروض العقارية القروض ذات الفائدة الثابتة والقروض ذات الفائدة المتغيرة.

بالمقابل، يلتزم التمويل الإسلامي بمبادئ الشريعة الإسلامية التي تحرم الربا (الفائدة). لذلك، يعتمد على آليات تمويلية بديلة تحقق أهداف التمويل العقاري بطرق تتوافق مع هذه المبادئ المربحة، والمشاركة والاستصناع. الخ. وسعياً منا للمقارنة بين هاتين الآليتين من حيث التكلفة سنحاول الإجابة عن الإشكالية التالية:

ما الفرق بين تكلفة التمويل الإسلامي والتقليدي للعقار في البنك الوطني الجزائري، وكالة غرداية؟

وتتفرع تحت هذه الإشكالية الأسئلة الفرعية التالية:

- ما الفرق بين آليات التمويل الإسلامي والتمويل التقليدي للعقار؟

-كيف يتم حساب تكلفة تمويل العقار في كل من النظام الإسلامي والتقليدي؟

- ما هي العوامل المؤثرة المتحركة في تكلفة التمويل العقار الإسلامي والتقليدي؟

ب- فرضيات الدراسة:

- يعتبر التمويل الإسلامي المعتمد في البنك الوطني الجزائري بصيغته المربحة والإجارة المنتهية بالتمليك أكثر تكلفة من التمويل التقليدي للعقار.

- لا تختلف آليات تمويل العقار في البنوك الإسلامية عنها في البنوك التقليدية.

- تؤثر العوامل التنظيمية على تكلفة التمويل العقاري في الجزائر بشكل متفاوت بين التمويل الإسلامي والتقليدي.

ت- أهداف الدراسة:

تهدف دراسة هذا الموضوع بالتحديد إلى:

- معرفة صيغ التمويلات العقارية المستعملة في كل من الإسلامي والتقليدي.
- كيفية حساب تكلفة التمويل العقاري في التمويلين الإسلامي والتقليدي.
- معرفة الفرق بين التكاليفتين للتمويل العقاري في الإسلامي والتقليدي.
- كيفية دراسة ملف القرض العقاري بين التمويل الإسلامي والتقليدي.

ث- أهمية الدراسة:

تتمثل أهمية دراسة هذا الموضوع في:

تحليل طرق حساب تكلفة تمويل العقار بين النظامين الإسلامي والتقليدي.

تحديد العوامل المؤثرة على تكلفة تمويل العقار في الجزائر بصفة عامة.

المقارنة بين التكلفة الفعلية التي يتحملها عميل لدى البنك عند تقديمه طلبا لتمويل شراء عقار.

ج-مبررات ودوافع اختيار موضوع الدراسة:

- يتماشى الموضوع مع طبيعة التخصص، حيث يعتبر من المواضيع التي تدخل في عمل البنوك.
- يعتبر التمويل العقاري مشكلة في وقتنا الحالي.
- معرفة الفرق بين البنك الاسلامي والتقليدي من حيث التمويل العقاري

ح- حدود الدراسة: وتمثلت حدود الدراسة في:

1. الحدود المكانية: تمت الدراسة الميدانية دراسة حالة بالبنك الوطني الجزائري وكالة غرداية.

2- الحدود الزمنية: امتدت فترة الدراسة الميدانية من 2024 الى غاية 2025.

خ- منهجية الدراسة والأدوات المستخدمة:

من أجل تحقيق أهداف الدراسة تم اتباع المنهج الوصفي في الدراسة النظرية حيث تم إجراء مسح نظري في الأدبيات المتعلقة بالقروض العقارية وآليات التمويل التقليدي ومقارنته بالتمويل الإسلامي، وعرض أهم الدراسات السابقة ومن أجل تحقيق نوع الربط بين التراكم المعرفي (النظري) والعملية (التطبيقي) وفي الدراسة الميدانية تم اعتماد على منهج المقارن وذلك نظر لطبيعة البحث التي تفرض علينا إتباع هذا المنهج.

د- تقسيمات الدراسة:

من أجل معالجة هذا الموضوع تم تقسيم هذه الدراسة على النحو الآتي:

خصصنا الفصل الأول والمعنون بـ: الأدبيات النظرية والدراسات السابقة، تم التطرق الى مبحثين التمويل الاسلامي والتقليدي للقروض العقارية تناول مفاهيم الأساسية للقروض العقارية وآليات التمويل التقليدي والإسلامي ومقارنة بينهم، والمبحث الثاني تناول الدراسات السابقة والذي تطرقنا من خلاله إلى الدراسات المحلية والدراسات الأجنبية السابقة المرتبطة بموضوع الدراسة، وإجراء المقارنة بين الدراسة الحالية والدراسات السابقة.

أما الفصل الثاني المعنون بـ: قياس تكلفة التمويل الإسلامي والتقليدي للعقار في البنك الوطني الجزائري - وكالة غرداية-، وفيه بحثان، تطرقنا في الأول إلى التعريف بالبنك الوطني الجزائري ووكالة البنك بغرداية وهيكلها التنظيمي، وفي المبحث الثاني إلى تكلفة التمويل الإسلامي والتقليدي للعقار بصيغته ثم المقارنة بين التكلفة في كلا التمويلين.

وفي الأخير نختم موضوعنا هذا بتلخيص واختبار للفرضيات التي طرحت في مقدمة الدراسة، ثم عرض أهم النتائج المتوصل إليها، أخيرا قمنا بتقديم اقتراحات بناء على النتائج المتوصل إليها، إلى آفاق الدراسة.

ذ- صعوبات الدراسة:

خلال انجازي لهذا البحث الأكاديمي اعترضتنا بعض الصعوبات من أهمها مايلي:

- الإرتباطات المهنية للطالب.

- صعوبة الحصول على المعلومات كونها أسرار البنك.



الفصل الأول

الأدبيات النظرية والدراسات
السابقة

تمهيد:

إن القروض العقارية تعد أحد أبرز أدوات التمويل التي تلجأ إليها الأفراد والمؤسسات لاقتناء العقارات أو الاستثمار فيها، مع تزايد الطلب على تملك السكن خاصة في ظل النمو الديمغرافي والتحضر السريع لقد أصبحت هذه القروض تمثل محورا أساسيا في السياسات الاقتصادية والمالية للدول وتنوعت آليات تمويل القروض العقاري بين النظامين التقليدي والإسلامي، وتشكل القروض عنصرا هاما في النشاط المصرفي لما لها من تأثير مباشر على التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وتتباين طرق تمويل هذه القروض تبعا لطبيعة القانونية والفكرية التي تقوم عليها البنوك، حيث يتميز التمويل التقليدي بأسلوبه القائم على الفائدة، بينما يركز التمويل الإسلامي على مبادئ الشريعة الإسلامية، و يحضى موضوع تكلفة القروض العقاري أهمية بالغة، لما لها من دور حاسم من طرف البنك أو من طرف الزبون، فتعد المقارنة بين التكلفة في النظامين التقليدي والإسلامي ضرورة حتمية لفهم مدى قدرة كل منهما لتلبية حاجيات السوق وتحقيق العدالة والكفاءة الاقتصادية.

وهذا ما سنحاول التطرق إليه من خلال الفصل الأول من الدراسة حيث يعالج هذا الفصل في المبحث الأول التمويل الإسلامي والتقليدي للقروض العقارية، اما المبحث الثاني فقد تم عرض أهم الدراسات السابقة ذات صلة بموضوع الدراسة.

المبحث الأول: التمويل الإسلامي والتقليدي للقروض العقارية

تعد القروض العقارية أداة مالية حيوية تمكن الأفراد والعائلات عبر مختلف أنحاء الجزائر من تحقيق هدف أساسي وهو امتلاك سكن أو الاستثمار في العقارات في ظل التحديات الاقتصادية وتكاليف المعيشة التي تعيشها الجزائر، و أصبح الاعتماد على التمويل الخارجي من خلال القروض العقارية خيارا شائعا وضروريا، ويختلف أسلوب تمويل هذه القروض باختلاف النظام المالي المعتمد سواء كان تقليديا أو إسلاميا سنحاول التطرق في هذا المبحث الى ماهية القروض العقارية واهم آليات التمويل القروض العقارية في البنوك الإسلامية والتقليدية وأهم الفروقات بينهم.

المطلب الأول: ماهية القروض العقارية

ان مصطلح القرض العقاري مركب من مصطلحين ولكل واحد منهما مدلوله ومضمونه القانوني فالأول " القرض " والثاني "العقار"،فانه يستوجب علينا تعريف كل مصطلح على حدى حتى يتتسبى الربط بين المصطلحين، وإعطاء تعريف جامع ثالثا "للقروض العقارية".

الفرع الأول: مفهوم القرض

يعرف القرض بوجه عام: لغة على أنه:"ما تعطيه غيرك من مال على¹ أن يردّه إليك بعد أجل معلوم والقرض الحسن هو قرض بدون ربح أو بفائدة تجارية قال الله تعالى: " وأقرضوا الله قرضا حسنا " حيث عرفه الأستاذ: شاكرك القزويني بأنه: " هو مبادلة مال حاضر، نقود أو بضاعة بوعده وفاء أو تسديد أو دفع مقبل (قادم) عن ذلك أن يتنازل احد الطرفين للآخر عن المال على أمل استعادة فيما بعد ".² يعرفه فقهاء الشريعة الإسلامية القرض على أنه: " دفع مال إرفاقا لمن ينتفع به ويرد بدله "³

¹ ابن الدين فاطمة، مفهوم القرض العقاري، المركز الجامعي الببيض، مجلة دراسات في الوظيفة العامة- العدد الثالث - جوان 2015، ص 106.

² لعصب عبد القادر وأزوا محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2014-2019، ص 10-11.

³ حماد نزيه، عقد القرض في الشريعة الإسلامية، الطبعة الأولى، دار القلم، دمشق، 1991، ص 08.

كما يعرف ايضا على أنه " اقتطاع جزء من مال المقرض ليسلمه إلى المقرض، وهو دفع المال أو أي شيء آخر مشمول بشرط أن يكون متماثلا أو أن يكون لمنفعة المقرض فقط ".¹

ويعرف القرض قانونا: " فهو عقد محله دائما شيء مثلي، وهو في الغالب نقود، فينقل المقرض إلى المقرض ملكية الشيء المقرض على أنيسترد منه مثله في ناية القرض وذلك دون مقابل او بمقابل هو الفائدة ".²

ومن خلال ما سبق نستنتج تعريف القرض: " هو عبارة عن مال يمنح من طرف البنك أو المؤسسات المالية او اقتطاع جزء منه لي يتم تسليمة لطرف آخر يعرف بالمقرض ".

الفرع الثاني: تعريف العقار

عرفته المادة 68 من الأمر 58/75 العقار: " على أنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول ويتبين ان المشرع في الفقرة الأولى قد عرف العقار لكنه لم يعرف المنقول وذلك معناه إذ ماعرفنا العقار فكل الأشياء التي ليست داخلية في ذلك التعريف تعتبر من المنقولات".³

الفرع الثالث: تعريف القرض العقاري:

لم يعط المشرع الجزائري تعريفا دقيقا للقروض العقاري لا في القواعد العامة ولا في قانون النقد والقرض مما دفع الفقهاء إلى الاجتماع فيه وسنذكر بعض تعاريفات منها وهي: ⁴

¹درياس زيدومة، القرض العقاري ودوره في تأطير وتطوير النشاط العقاري السكني وآليات مساهمته في تطوير الاستثمار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية "بن عكنون"، جامعة الجزائر، د س ن، ص 380.

²درياس زيدومة ، مرجع سبق ذكره، ص 380.

³لعصب، مرجع سبق ذكره، ص 13.

⁴ساعد سارة، القرض العقاري كآلية لمعالجة أزمة السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة ابن خلدون - تيارت - الملحق الجامعية سوقر ، 2021/2020، ص 13.

يعرف القرض العقاري على أنه: "عقد يلتزم بموجبه المقرض بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقترض ليستعمله في تمويل إنجاز عملية أو مشاريع ذات طابع عقاري، مقابل ضمانات خاصة، وبدفع فوائد معينة وفقا لا تفارق مسبق وبكيفية محددة".

ويعرف أيضا على أنه: "عملية ائتمانية بموجبها يقدم البنك أو المؤسسة المالية مبلغ مالي للمقترض من أجل تمويل مشروعه العقاري على أن يقدم هذا الأخير ضمانات ويلتزم بتسديد اصل القرض والفوائد المترتبة عليه". ويمكن تعريف القرض العقاري على أنه: "كل عمل يرد على الأملاك العقارية لقاء عوض يضع بموجبه شخص (مؤسسة القرض العقاري) أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر (المستفيد على أن يلتزم هذا الأخير بالتوقيع كالضمان والكفالة".¹

ويعرف ايضا القرض العقاري بأنه: " قرض يقدم للأفراد والمشروعات لتمويل شراء أرض أو مبنى وتكون المدة لهذا النوع من القروض عادة لفترة طويلة قد تصل لأكثر من 15 سنة، في هذا المجال عادة ما تكون هذه القروض مضمونة بعقار الذي تم شرائه او بنائه وبالتالي فهي قروض طويلة الأجل لما مدته تصل في المتوسط إلى 25 سنة موجهة في الغالب لتمويل شراء بناء أو ترميم مسكن ومنه فالقرض العقاري موجه لتقليل من مشاكل السكن".²

ومن خلال ما سبق نستنتج القرض العقاري هو: "عملية تمويلية تعاقدية بين مؤسسة مالية مقرضة وطرف مستفيد مقترض، ويتم بموجبها نقل ملكية مبلغ محدد من النقود من المقرض إلى المقترض، ويخصص لتمويل عملية أو مشروع ذي طابع عقاري، ويقابله تقديم ضمانات خاصة ويهدف القرض العقاري الى تمكين الأفراد والمشروعات من تحقيق مشاريعهم العقارية وتلبية احتياجاتهم".

¹إسحاق ابراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، الطبعة 8، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص260.

²شهير زيتوني ومنى شكاطي، فعالية التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر -دراسة حالة CNEP-، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلم التسيير، جامعة 08 ماي 1945 -قالمة -، 2014/2015، ص30.

الفرع الرابع: خصائص القرض العقاري

ان العقد يتميز بربط بين المقرض والمقترض في عملية القرض العقاري بكونه يجمع بين أوصاف مستمدة من القواعد العامة واخرى مستمدة من التقنيات الخاصة والتي تحيط بممارسته من مراكز أطرافه ومن العملية التي يترابط بتمويلها، فالقروض العقارية تنتم بعدة خصائص أهمها:¹

1.4 القرض العقاري رضائي

نصت المادة 450 من ق م ج أن عقود القرض هي عقود رضائية تنشأ بمجرد تطابق إرادتي المقرض والمقترض، فمجرد تلاقيا لإيجابا والقبول تنتقل ملكة مبلغ القرض من المقرض على المقترض أما تسليم هذا المال فهو التزام ينشأ عن عقد القرض في ذمة المقترض وليس ركنا في العقد ذاته، فالتراضي هو كاف لانعقاد القرض دون الحاجة للتسليم ولا للشكل، فالمبدأ في القانون المدني هو رضائية العقد إلا أن هذا المبدأ ليس مطلقا بل ترد عليه استثناءات تتمثل في بعض العقود التي يجب لقيامها صحيحة تحقيق شروط شكلية معينة.

2.4 القرض العقاري قرض بفائدة:

ان القروض الاستهلاكية تنقسم وفقا لأحكام القانون المدني الجزائري الى نوعين:²

- قروض استهلاكية مجانية.

ان المشرع الجزائري قرر على عكس معظم التشريعات ان تكون عقود القرض الاستهلاكية المدنية المبرمة بين الافراد دائما قروض مجانية فلا يجوز لأي فرد أن يتقاضى أجرا مهما كانت طبيعية أو شكله مقابل ان يقرض مالا أو شيئا مثليا آخر للغير.

الحالة الأولى: نصت المادة 455 من القانون المدني على ما يلي: "يجوز لمؤسسات القرض في حالة إيداع أموال لديها أن تمنح فائدة يحددها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية لتشجيع الادخار".³

¹ بلفاضل مغنية، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم الانسانية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2021/2020، ص ص 10-12.

² بن الدين فاطمة، مرجع سبق ذكره، ص ص 111-112.

³ القانون المدني رقم المادة 455، 2007 ص 71.

الحالة الثاني نصت المادة 456 من ف م ج على: "يجوز لمؤسسات القرض¹ أن تمنح قروضا قصد تشجيع النشاط الاقتصادي الوطني، أن تأخذ فائدة يحدد مقدارها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية، وعليه فإن القروض الاستهلاكية التي تبرم بين المؤسسة المالية كطرف مقرض والفرد طرف مقترض هي في حقيقة الأمر ليست قروض مادية بل تدخل ضمن فئة القروض المصرفية التي تفتح مجالات لاشتراط الفوائد، إذ تعتبر القروض الصادرة عن مؤسسات القروض، قروض بفائدة بقوة القانون وبقوة العرف والعادات المصرفية.

الفرع الخامس: أهمية القروض العقارية.

القروض العقارية تلعب أهمية كبيرة ودورا حيويا في دفع عجلة والازدهار على مستوى الدولة من جوانب عديدة. فهي ليست مجرد عملية مالية لتسهيل، وتملك العقارات بل تتعدى ذلك لتشمل تمويل مختلف الأعمال المتعلقة بالعقار، مما ينعكس إيجابا على الاقتصاد والمجتمع ككل ومن أهمها هي:²

1.5 الأهمية الاقتصادية:

ان المال هو العنصر الحيوي الذي لا يمكن الاستغناء عنه في دفع عجلة الاقتصاد الأمر الذي يجعل القرض العقاري من بين الوسائل التي من شأنها توفير الدعم المالي لمختلف الأعمال العقارية بما في ذلك ترقية الاستثمارات ومختلف القطاعات، فيمثل تنشيط قطاع الإسكان مثلا تحفيز له تأثير مضاعف يشمل جميع المجالات، حيث يقود على انتعاش اقتصادي شامل يتمثل في نمو متزايد، وتراجع في البطالة وارتفاع في الدخل القومي وغيرها من المؤشرات الإيجابية.

2.5 الأهمية الاجتماعية:

تتجلى انعكاسات أزمة السكن في الرفاهية الاجتماعية والاختلال في سلوك الفرد اليومي مما يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها في ذلك ضعف المردودية الذي يقوم به.

¹ المادة 456 من القانون المدني، ص 71.

² صالح الشافعي وبراهيمي لعبيدي، تقييم اليات التمويل العقاري في البنك التقليدية والاسلامية - دراسة مقارنة بين البنك الوطني الجزائري، البنك الخارجي الجزائري ومصرف السلام خلال الفترة 2019-2023، مذكرة شهادة الماستر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة قاصدي مرباح - ورقلة، 2024/2023، ص ص 16-17.

3.5 الأهمية المالية:

تتمثل في ضمان استقرار رؤوس الأموال والتحكم فيه واستثمارها داخل حدود الدولة الجغرافية لأن القرض كميكانيزم مالي يحصر العمليات بين الدول عن طريق مؤسساتها المالية من جهة والجمهور من جهة أخرى فالنفقات المخصصة للسكن تعود بفوائد مالية كبيرة على النشاطات الاقتصادية الأخرى وبالتالي ضمان مداخيل إضافية لخزينة الدولة.

4.5 الأهمية السياسية:

ان قوة الدولة تقاس بقوة اقتصادها فاذا كانت قوية اقتصاديا فإنها قوية سياسيا وباعتبار القرض العقاري وسيلة لتمويل مختلف المشاريع العقارية سواء تعلق الأمر بالمحلات السكنية أو الصناعية أو الحرفية أو الأشغال، إن قوة الدولة السياسية تمنحها امتيازات دولية كبيرة.

وسنلخص أهمية القروض العقارية في النقاط التالية:

- تحقيق الاستقرار الاجتماعي هو شرط أساسي لكل استقرار اقتصادي وسياسي، ومن ثمة تحقيق النمو الاقتصادي لأي مجتمع.
- ترقية وتطوير مستوى المعيشة للمواطن من خلال المساهمة في توفير السكن اللائق.
- إنعاش قطاع السكن والعمل على التقليل من حدة أزمة السكن وذلك من خلال تقديم قروض عقارية ضمن شروط مقبولة تتماشى والمتوسط التمويلي للزبائن.

الفرع السادس: أنواع القروض العقارية

تنقسم القروض العقارية إلى قسمين وهي كالتالي: ¹

- قروض البناء وهو موجه لتمويل بناء ذاتي، توسيع أو تحسين بناء موجود، تهيئة سكن أو بناء في ظل تعاونية عقارية.

¹أجطوطاح سعيد أنيس، آليات تسيير مخاطر القروض العقارية في البنوك التجارية دراسة حالة الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط - بومرداس - مذكرة نيل شهادة الماستر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد بوقرة - بومرداس، 2022/202، ص 33.

- قرض الحياة وهو موجه لتمويل شراء سكن قديم أو بناء في طور الانجاز أو قيد التنفيذ من طرف شخص طبيعي أو معنوي.

اما بالنسبة للجزائر قسمت القروض العقارية الى اربعة وهي كالتالي: ¹

1. القروض المخصصة للمقولين العقاريين:

إن القرض العقاري يمنح من أجل البناء للمقولين العموميين أو الخواص الذين يريدون تمويل بناء الاقامات السكنية، ويتم فيه تسريح الأموال حسب نسبة الأعمال المنجزة من طرف المرقى العقاري، ويجب أن تكون هذه الأعمال محل فحتى من طرف المصلحة التقنية للبنك وكذلك حسب التقرير الثلاثي الفعلي حول حالة تقدم الأشغال والانجازات الفعلية (المادية) والمالية للمشروع والمؤشرة من مكتب الدراسات والإختيار في البناء والتعمير (خبير العقاري).

2. القروض الموجهة للخواص:

وتتمثل في النقاط التالية:

- قروض بيع على المخطط.
- قروض البناء الذاتي.
- قروض لمسكن جديد.
- قرض عقاري من خاص إلى خاص.

3. القروض الممنوحة في إطار البناء الذاتي، التهيئة والتوسيع في البناء

إن هذا النوع من القروض العقارية يمنح للأشخاص الذين يشترون أرضا ويبنون عليها وحدة سكنية أو عدة وحدات للإقامة والسكن بدون توسط أو تدخل للمرقى العقاري، أو الذين يقومون بتجديد إصلاح ترميم أو توسيع في البناء، ويمنح بنك التنمية المحلية 80% من حجم الأعمال في هذا الإطار منذ سنة 2000 ويتم فيه تسرح الأموال بالأقساط.

¹أبطوطاح سعيد أنيس، مرجع سبق ذكره، ص 34.

4. القروض العقارية من خاص إلى خاص:

وهي قروض للتمليك تمنح للشخص الذي يريد أن يشتري مسكنا من شخص خاص، وهو منتج مصرفي يمثل 03% من محفظة القرض العقاري على مستوى البنك، ويتم تسريح الأموال فيه عن طريق قسط واحد مسدد للموثق أثناء إمضاء العقد.

الفرع السابع: شروط القروض العقارية

1.7 الشروط العامة:

وتتمثل فيمايلي:¹

- تصرف القروض الممنوحة لغايات البناء أو إكمال أو توسيع بناء على دفعات متناسبة مع تقدم في انجاز المشروع السكني الحد الأقصى للدفعة الأولى 5% من قيمة القروض.
- تصرف القروض لغايات شراء المساكن الجاهزة دفعة واحدة على ألا يكون قد مضى على الترخيص للبناء أكثر من خمسة سنوات وألا يكون مملوكا لأحد أصول أو فروع أو زوج طالب القروض.
- يقوم المقترض بالتأمين على العقار المراد شراؤه وتنفيذ المشروع السكني.
- لا يمنح القرض للفرد الا اذا كان مالكا للأرض أو سطح أو هيكل البناء المراد بتنفيذ المشروع السكني.
- لا يجوز استعمال القروض الممنوحة لتسديد أي التزامات سابقة على المقترض.

2.7 الشروط الخاصة:

- أن يكون العميل يحمل الجنسية الجزائرية.
- أن يكون بالغاً للسن القانوني عند تاريخ الموافقة.
- أن يكون سنة اقل من 70 سنة.

¹صالح الشافعي وبراهيمي، مرجع سبق ذكره، ص ص 18-19.

المطلب الثاني: آليات التمويل التقليدي للقروض العقارية

هناك عدة آليات وتتمثل في صيغ وهي كالتالي: ¹

الفرع الأول: صيغة التمويل العقاري بقروض بفائدة

وهي قيام المؤسسات المالية أو جهة التمويل بإعطاء شخص قرض لتمويل شراء عقار على أن يقوم المقترض بسداد هذا القرض وفائدته على أجال يتم الاتفاق عليها، وأحيانا يطلب من المقترض تقديم ضمانات مختلفة لكي تطمئن الجهة المقرضة إلى استرداد القرض والفائدة، كما توضع شروط منها تحميل المقترض بفوائد إضافية عند التأخير عن تسديد الإقساط في موعدها وهذا حسب سعر الفائدة السائدة في السوق أو أعلى منه.

1.1 طبيعته:

(1) الإيجاب: وهو طلب التمويل ويصدر من طالب القرض (المقترض).

(2) القبول: وهو موافقة الجهة المقرضة بإعطاء القرض لطالبه (المقرض)

(3) موضوع العقد: قرض بفائدة.

الفرع الثاني: التمويل التشاركي للعقارات

يقصد بها اتفاق طرفين على المشاركة في شراء عقار، حيث يقدم طرف الأرض التي سوف يقام عليها العقار (فرضا) ويقدم طرف آخر التمويل اللازم لبناء العقار، ويتفقان على توزيع عائد المشاركة بينهما بالتراضي.

1.2 طبيعتها:

وتتمثل في اركان التالية:

(1) الإيجاب: و تصدر من طالب المشاركة وهو الذي يرغب في تمويل العقار ويكون عند أرضه.

(2) القبول: و تصدر من الطرف الثاني وهو الذي يقدم التمويل اللازم لشراء العقار.

¹بوقفة اسامة، التمويل العقاري في البنوك التقليدية والإسلامية -دراسة مقارنة بين بنك السلام والبنك الوطني الجزائري BNA خلال الفترة 2011-2016، مذكرة شهادة الماستر، كلية علوم اقتصادية وعلوم تجارية وعلوم تسيير، جامعة قاصدي مرباح - ورقلة - 2021/2022، ص 15.

(3) موضوع العقد: المشاركة في شراء العقار.

(4) صيغة العقد: هو اتفاق بين طرفين على المشاركة في نشاط العقاري.

الفرع الثالث: التمويل العقاري بصيغة بالبيع الآجل أو بالتقسط

تتمثل في أركان العقد التالية:¹

(1) الإيجاب: وتصدر من طالب الشراء بالآجل أو التقسيط (العميل).

(2) القبول: وتصدر من البائع الذي يمتلك العقار المعروض للبيع (البنك الإسلامي).

(3) موضوع العقد: العقار.

(4) صيغة العقد: البيع الآجل للعقار.

المطلب الثالث: آليات التمويل الإسلامي للقروض العقارية

الفرع الأول: ماهية التمويل الإسلامي

إن مصطلح تمويل مشتق في اللغة من المال فيقال تمولت واستلمت كثر مالط وموله غيره وملته بالضم: أعطيته المال². وقال في المعجم الوسيط موله: قدم له ما يحتاج من المال يقال: مولا فلانا ومول العمل".

أما اصطلاحاً: جاء في القاموس الاقتصادي كما يلي:

من الناحية المادية: حصر كل الوسائل المادية الضرورية لإنتاج المشروع.

ومن الناحية المالية: تتضمن تكلفة ومصدر الأموال وكيفية استعماله، وهذه الناحية هي التي تسمى بالتمويل.

¹نورة كرمان وصليحة شعري، آلية التمويل العقاري بالصيغ الإسلامية في الجزائر الواقع والاتفاق -دراسة حالة صندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تيارت، مذكرة نيل شهادة الماستر، كليوم العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة ابن خلدون -تيارت-، 2024/2023، ص 28.

²هنا محمد هلال المنبטי، ساري سليمان محمد ملاحيم، تسعير المربحة في المصارف الإسلامية دار النفائس والتوزيع، الاردن ط1، 1438 هـ 2016 م ص 41.

والتمول هو كيفية استعمال الأموال وطريقة إنفاقها وتسيير هذا الإنفاق ومحاولة ترشيده لذلك فحيثما نجد كلمة التمول نجد عادة ما يقيدنا عن مصدر الأموال ومجال إنفاقها، وباختصار فإن التمول يعني التغطية المالية لأي مشروع أو عملية اقتصادية.¹

مفهوم التمول الإسلامي

تعد وظيفة التمول من أهم الوظائف التي تتمتع بها المؤسسات المالية بمختلف أشكالها وتتمثل في قيام البنوك الإسلامية بالمساهمة في تمويل المشروعات المختلفة عن طريق تقديم الأموال اللازمة ومن سنذكر أهم تعاريف وهي كالتالي:²

ويعرف الدكتور منذر قتحف التمول الإسلامي بأنه: "تقديم ثروة عينية أو نقدية بقصد الاسترباح من مالها إلى شخص آخر يديرها ويتصرف فيها لقاء عائد تبيحه الأحكام الشرعية".

- "تقديم ثروة عينية أو نقدية إما على سبيل اللزوم أو التبرع أو التعاون أو الاسترباح من مالها إلى شخص آخر يديرها ويتصرف فيها لقاء عائد معنوي أو مادي تحت عليه أو تبيحه الأحكام الشرعية".

وعرف الدكتور محمد البلتاجي التمول الإسلامي على أنه: "تقديم تمويل عيني أو معنوي إلى المنشآت المختلفة بالصيغ التي تتفق مع احكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، ووفق معايير وضوابط شرعية وفنية لتساهم بدور فعال في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية".³

من خلال التعاريف السابقة يمكن أن نخلص إلى أن التمول الإسلامي هو "مجموعة من الأساليب والصيغ المختلفة التي تتضمن توفير الموارد المالية لأي نشاط اقتصادي من خلال الالتزام بضوابط الشريعة الإسلامية".

¹ سليمان ناصر، تطوير صيغ التمول قصير الأجل للبنوك الإسلامية، نشر جمعية، غرداية، الجزائر، 2002. ص 37.

² حسين قرّاش، دور صيغ التمول الإسلامي في تنمية المشاريع الاستثمارية، -دراسة حالة بنك البركة وكالة الوادي-، مذكرة

ماستر في العلوم التسيير، اختصاص: مالية مؤسسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2017/2018. ص 03.

³ كواش زهية /بن حاج جيلالي مغراوة فتحة، واقع التحديات للتمويل الإسلامي في الجزائر - بنك البركة الجزائري نموذجاً، مجلة الاقتصاد الحديث والتنمية المستدامة، جامعة احمد بن يحيى الونشريسي - تيسمسيلت، المجلد 04 العدد 02، 2021. ص

الفرع الثاني: مبادئ التمويل الإسلامي

وتتمثل هذه المبادئ في مايلي: ¹

- ارتباطه بالعقيدة: لقد سمحت الشريعة الإسلامية بكل النشاطات الاقتصادية في إطار ضمان المصالح العامة.

- الواقعية: فالأصل في المعاملات هو التقات إلى المصالح والمقاصد، لذلك فالشرع لم يمنع من المعاملات الا ما شتمل على ظلم كتحريم الربا والاحتكار والغش أما ماخشي فيه أن يؤدي الى نزاع وعدواة بين الناس كبيع الغرور غيرها

- تحريم الاكتناز: يعتبر الاكتناز عند الاقتصاديين حبس الثروة وتجميد المال وتعطيلهم عن وظيفة الأساسية في دخول دورة الانتاج، إن الإسلام يحث بقوة على تداول الأموال في الأيدي لما يحققه ذلك من نفع عام، ويذم اكتنازها لما يسببه من حجب للمنفعة ووقوع المجتمع في الضيق.

- مبدأ الغنم بالغرم (تقاسم الأرباح والخسائر): الغنم يعني الربح والغرم يعني الخسارة ويقصد بالمبدأ أن يتحمل الفرد من الواجبات والأعباء بقدر ما يأخذ من الميزات والحقوق، فالمؤسسة الصغيرة والمتوسطة التي تريد تحقيق أرباح عليها أن تقبل المشاركة في الخسائر ان وجدت، ويكون الاتفاق على النسبة فقط التي يشترط فيها ان تكون مماثلة في حالتي الربح والخسارة.

- مبدأ ارتباط التمويل بالجانب المادي من الاقتصاد: أن التمويل الإسلامي يرتبط ارتباطا وثيقا بالجانب المادي للاقتصاد فهو لا يقدم على أساس قدرة المستفيد على السداد فقط، وانما على أساس مشروع استثماري معين تمت دراسة جدواه ونتائجه المتوقعة وقبل كل من الممول والمستفيد بهذه الدراسة وأقدا على إنشاء العلاقة التمويلية بينهما، كما أن التمويل الإسلامي ظاهرة مرتبطة بالدورة الإنتاجية للسلع والخدمات، ويزداد التمويل أو ينقص بقدر حاجة الدورة الإنتاجية للعناصر التمويلية بينهما، كما أن التمويل الإسلامي ظاهرة مرتبطة بالدورة الإنتاجية للسلع والخدمات، ويزداد التمويل أو ينقص بقدر الدورة الإنتاجية للعناصر التمويلية فهو ظاهرة من الظواهر الحقيقية في الاقتصاد.

¹واكلي كلثوم، التمويل الإسلامي كآلية لدعم وتمويل المقاولاتية - واقعه في الجزائر -، مجلة التنويع الاقتصادي، جامعة بلحاج بوشعيب - عين تموشنت، الجزائر، المجلد 02 العدد: 01، 2021، ص 49.

الفرع الثالث: خصائص التمويل الاسلامي

يمكن تلخيصها بشكل واضح ومحدد في النقاط التالية:¹

- استبعاد التعامل بالفائدة، فالاعتقاد الأساسي للبنك الإسلامي هو المشاركة في الربح والخسارة حيث جعل رأس المال شريكا مع العمل في تحمل نتائج العمليات الإنتاجية.
- البنوك الإسلامية ترتبط مع عملائها سواء كانوا أصحاب حسابات استثمارية أو ادخار أو مستخدمين لهذه الموارد بعلاقة مشاركة ومتاجرة.
- البنوك الإسلامية تؤدي جميع الوظائف التي تقوم بها البنوك التجارية من تمويل وتسيير للمبادلات وجذب للودائع وتحويل الأموال وصرف وتحصيل كل العمليات البنكية. التي لم يعد المجتمع قادرا على الاستغناء عنها.
- البنوك الإسلامية لا تقدم قروضا نقدية بل تقدم تمويلا عينيا، أي مرور التمويل دائما من خلال سلع وخدمات تنتج أو تتداول، ذلك أن البنوك التقليدية تعتمد في اقتراضها على ما يسمى بالقدرة الائتمانية للمقترض لكن البنوك الإسلامية بوصفها الإسلامي يتطلب منها أن تخطو خطوة إضافية تزيد على اشتراط القدرة على الوفاء، فتمويل البنوك الإسلامية يشترط أن يكون التمويل مخصصا لمشروع إنتاجي يقدم خدمات للناس أو ينتج لهم سلعا.
- ربط التنمية الاقتصادية بالتنمية الاجتماعية والأصل في هذه الخاصية أن البنك ينطلق من تصور الإسلام ومنهجه الخاص، والإسلام دين وحدة الذي لا تنفصل فيه الجوانب المختلفة للحياة بعضها عن البعض الآخر، والاهتمام بالنواحي الاجتماعية أصل من أصول هذا الدين.
- وجود المصفاة الأخلاقية في اختيار المشروعات، ولذلك لم نجد في البنوك الإسلامية أي تمويل الصناعة الخمر أو غير ذلك من المواد الضارة، وهذه الخصيصة نشأة من الالتزام الشرعي لهذه البنوك.²

¹ رشيد حميران، مبادئ الاقتصاد وعوامل التنمية في الإسلام، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2023. ص155

² رشيد حميران ، مرجع سبق ذكره، ص156.

الفرع الرابع: مصادر التمويل الاسلامي

تعد جزءاً أساسياً من النظام المالي الإسلامي وتنقسم إلى مصادر داخلية وأخرى خارجية وسنلخصها كالتالي:

أولاً: المصادر الداخلية

وتتمثل مصادر الأموال الداخلية للمصارف الإسلامية فيما يلي:

1. رأس المال:

يعرف بأنه المبلغ الذي يتم دفعه من قبل المساهمين والذي يستخدم بشكل أساسي في إعداد المشروع وتأسيسه، يعكس رأس المال حجم النشاط المتوقع للمصرف ويعتبر من أهم الموارد المتاحة له، على الرغم من أنه يُقلل من أهميته بالمقارنة مع الموارد الأخرى.¹

2. الاحتياطات:

الاحتياطات في المصارف الإسلامية تشير إلى المبالغ التي يتم تجميعها من الأرباح بصورة احتياطية، سواء كانت احتياطات قانونية ملزمة أو احتياطات اختيارية.

تهدف هذه الاحتياطات إلى دعم القوة المالية للمصرف، وتنقسم إلى نوعين:

أ- الاحتياطي القانوني:

يعتبر هذا النوع من الاحتياطات نسبة محددة من الأرباح التي يُشترط بموجب القانون أن تظل داخل المؤسسة ولا توزع بأي شكل من الأشكال، وتحدد هذه النسبة وفقاً لقوانين الدولة التي يعمل فيها المصرف الإسلامي، وعادةً ما يتم تحويل جزء من الأرباح إلى حساب الاحتياطي القانوني وفقاً لما ينص عليه القانون التأسيسي للمصرف.

¹ نوال صالح بن عمارة، المراجعة والرقابة المصرفية الإسلامية، دار هومة، الجزائر، 2013. ص. 33

ب-**الاحتياطي الاختياري**: يتم اقتراح هذا النوع من الاحتياطات من قبل مجلس الإدارة للجمعية العامة للمساهمين عندما تتوفر أرباح كافية تسمح بذلك، هذه الاحتياطات غير ملزمة قانوناً أو عقدياً ويتم استخدامها في الأغراض التي يقترحها المجلس.¹

3- **المخصصات**: تشير إلى المبالغ التي يتم خصمها أو احتجازها لتلبية الاحتياجات المستقبلية أو لتعويض النقص في قيمة الأموال أو لتلبية التزامات محددة ذات قيمة غير معروفة تماماً، تُعد المخصصات عبئاً يتحمله الدخل، سواء تحققت أرباح أو لم تحقق.²

4- **الأرباح غير الموزعة**: الأرباح الغير موزعة تشير إلى الأرباح المتبقية بعد توزيع جزء منها، وتحتجز هذه الأرباح داخل المصرف لاستخدامها فيما بعد، وعادة تستثمر هذه الأرباح في توسيع نشاط المصرف وتمويل استثمارات جديدة، مما يمنح المصرف قدرة على المنافسة مع المصارف الأخرى.³

ثانياً: المصادر الخارجية

تتمثل مصادر الأموال الخارجية للمصارف الإسلامية فيما يلي:⁴

1- الودائع المصرفية:

جاء في المادة 11 من القانون 02/20 الذي يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها بأنها حسابات الودائع هي حسابات تحتوي على أموال يتم إيداعها في بنك من طرف أفراد أو كيانات مع الالتزام بإعادة هذه الأموال أو ما يعادلها إلى المودع أو إلى شخص آخر معين، عند الطلب أو حسب شروط متفق عليها مسبقاً يمكن لحسابات الودائع هذه أن تكون حسابات جارية أو حسابات ادخار.⁵

¹ حمزة فيشوش، مصادر واستخدامات الأموال في المصارف الإسلامية، مجلة البحوث في العلوم المالية والمحاسبة، جامعة بوضياف، المسيلة، المجلد 05، ع01، 2020. ص113.

² حمزة فيشوش، مرجع سبق ذكره، ص114.

³ نوال صالح بن عمارة، مرجع سبق ذكره، ص36.

⁴ خليفي كريمة، النظام القانوني للصيرفة الإسلامية في البنوك الجزائرية، مذكرة ماستر في الحقوق، اختصاص: قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2022/2023. ص24 - ص26.

⁵ أنظر المادة 11 من القانون رقم 02-20 المحدد للعمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية.

2- الودائع الادخارية:

نصت المادة 52 من التعليمات 20/03 على أنه "تحتوي حسابات الادخار، المشار إليها في المادة 50 أعلاه على الأموال المودعة من طرف الزبائن من الأفراد في حساب مفتوح على مستوى شبك الصيرفة الإسلامية للبنك، مع الحق في التصرف فيها في أي وقت وذلك من خلال سحب جزئي أو كلي".¹

3- الودائع الاستثمارية:

ذكرها المشرع الجزائري في المادة 12 من القانون 20-02 الودائع في حسابات الاستثمار هي توظيفات لأجل تترك تحت تصرف البنك من طرف المودع لغرض الاستثمارات في تمويلات اسلامية وتحقيق أرباح.

4- صكوك الاستثمار:

هي إحدى مصادر الأموال التي تستخدم في المصارف الإسلامية كبديل شرعي لشهادات الاستثمار والسندات، تعتمد صكوك الاستثمار على صيغة عقد المضاربة، حيث يتم إيداع المال من قبل أصحاب الصكوك ويقوم المصرف بالعمل والاستثمار بهذه الأموال.

الفرع الخامس: آليات التمويل الإسلامي

وتتمثل هذه آليات في صيغ التالية:

أولاً: صيغة الإجازة المنتهية بالتمليك

تستخدم هذه الصيغة في مجال التمويل العقاري، حيث يشتري البنك الإسلامي المساكن، ويؤجرها للعمال مقابل إيجار محدد، مع الوعد بتمليكهم تلك العقارات عند انتهاء شديد الأقساط المتفق عليها، وتعد هذه الصيغة ملائمة لأصحاب الدخل المحدود، ويمكن تطبيقها عملياً وفقاً لخطوات التالية:²

- يقوم العميل بتقديم للبنك بغرض تأجير منزل أو مبنى أو ابداء رتبة في تملك تلك السلعة فياية مدة تأجير.

¹ انظر المادة 52 من التعليمات رقم 20-03 المؤرخة في 02 افريل 2020، المعرفة للمنتجات المتعلقة بالصيرفة الإسلامية والمحدد للإجراءات والخصائص التقنية لتنفيذها من طرف البنوك والمؤسسات المالية، الصادرة عن بنك الجزائر.

² ثورة كرمان وصلحي شعري، مرجع سبق ذكره، ص 28.

- يقوم البنك بدوره بدراسة طلب العميل ثم يقوم بعد ذلك بشراء الأصول ثابتة المحددة من قبل العميل (مستأجر) ويسدد قيمتها نقدا وامتلاكها ثم تاجيرها للعمل لانتفاع بها واستخدامها، ويعد البنك مالكا للأصل طوال فترة الإيجار.

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

نقل الملكية للعميل عن طريق إحدى صورة التالية:

- توقيع عقد هبة العين للعميل في نهاية فترة التأجير بعد تسديد كامل الأجرة.

- إعطاء البنك الخيار للعميل بعد الانتهاء من تسديد جميع الاقساط المستحقة خلال مدة من شراء العين الماخوذة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.

ثانيا: صيغ التمويل القائمة على المديونية

1.2 المراجعة:

أ- المراجعة في اللغة: مصدر من الربح وهو الزيادة.¹

- وفي الاصطلاح هي "بيع بمثل الثمن الأول مع زيادة الربح أو هي بيع برأس المال بربح معلوم".

- أي أن المراجعة هي " للتوسط من خلال المداينة فيستخدم الوسيط أموال المدخرين لشراء سلعة حاضرا ثم يبيعهها بأجل (دينا) للموسط لديه، بهدف ربح الفرق بين السعر العاجل والأجل".

ب- أنواع المراجعة:

تعتبر المراجعة إحدى أنواع البيوع الهامة في الفقه الإسلامي وتنقسم المراجعة إلى نوعين:

(1) - المراجعة البسيطة²: وهي تلك المعروفة في المعنى الاصطلاحي عند الشافعية على أنها: "بيع برأس مال وربح معلوم" أو هي أن يخبره برأسماله ثم يبيع به ويربح.

¹ حزام فتيحة، عقد التمويل المتعلق بالملكية في البنوك الإسلامية، مذكرة ماجستير، القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003. ص31.

² حزام فتيحة، مرجع سبق ذكره، ص 31.

- وشروط هذا النوع من المراجعة هي:
- علم المشتري بالثمن الأول؛
- علم المشتري والبائع بالربح؛
- أن يكون رأس المال من المثليات الكميات والموزونات والعدييات ويلحق برأس المال كل نفقة معتادة في عرف التجارة بأنها تدخل في رأس المال؛
- ألا تكون المراجعة في بيع الأموال بجنسها.

(2)- المراجعة المركبة (المراجعة للأمر بالشراء):¹ الفرق بينها وبين المراجعة البسيطة هو امتلاك السلعة في النوع الأول عند التفاوض مع المشتري ولكن في النوع الثاني من بيوع المراجعة فإن البائع المأمور لا يمتلك السلعة وقت التفاوض والاتفاق المبدئي.

وصورة هذه المعاملة أن يتقدم العميل إلى المصرف طالبا منه شراء سلعة معينة بالمواصفات التي يحددها على أساس الوعد بشراء تلك السلعة بالسعر الذي يتفق عليه ويدفع الثمن على أقساط دورية، على أن يدعم هذا الطلب بالمستندات اللازمة ومنها عرض أسعار للسلعة موضوع المراجعة ومصادر سداد العميل للأقساط الشهرية مثل تحويل الراتب، ويقوم المصرف بعد ذلك بدراسة طلب العميل واتخاذ الإجراءات اللازمة لشراء السلعة المتفق عليها وتملكها سواء عن طريق الحيازة العينية أو الحيازة المستندية والتي تعني امتلاك المصرف للمستندات التي تمكنه من بيع السلعة للعميل، وبعد ذلك يبلغ العميل بوصول البضاعة ويتأكد من مطابقتها للمواصفات ثم يوقع عقد بيع المراجعة.

2-2 الاستصناع:

أ. تعريفه: لغة: "هو طلب عمل الصنعة من الصانع فيما يصنعه" واستصنع الشيء دعا إلى صنعه.²

¹ حزا فتيحة، مرجع سبق ذكره، ص 32.

² د. حسن يوسف داود، المصرف الإسلامي للاستثمار الزراعي، ط1، دار النشر للجامعات، مصر، 2005. ص. 102.

- اصطلاحاً:¹ انه عقد على مبيع في الذمة، وشرط عمله على الصانع " أوانه طلب شخص من آخر صناعة شيء ما له على أنتكون المواد من عندالصانع، وذلك نظير ثمن معين و طرفي عملية الاستصناع هم:
- الصانع: وهو البائع الذي يلتزم بتقديم الشيء المصنع للعميل (المصرف)؛
- المستصنع: وهو الطرف المشتري في عقد الإستصناع (العميل).
- ب. شروط عقد الاستصناع: لصحة عقد الاستصناع وجب توفر الشروط التالية:²
- أن يكون محل العقد معلوم الجنس والنوع والصفة والقدر؛
- أن يكون مما يجري فيه التعامل بين الناس وذلك في ضوء العرف والعادات إذ ما من دولة أو مؤسسة تطلب إستصناع الملابس المختلفة بمواصفات معينة؛
- عدم ضرب الأجل فيه، واختلف العلماء حول هذا الشرط كثيراً.

3-2 السلم:

- أ- تعريفه: بيع السلم هو بيع شيء موصوف في الذمة بثمن معجل، أي أن البضاعة المشتراة دين في الذمة ليست موجودة أمام المشتري ومع ذلك فإنه يدفع الثمن عاجلاً للبائع.³
- ب- شروط أركان عقد السلم: لأركان عقد السلم شروط لا بد من تحقيقها ليصح هذا العقد وهو ما ستوضحه فيما يلي:
- الصيغة: ذهب فريق من الفقهاء إلى اشتراط لفظ السلم أو السلف وحجتهم هو عدم جواز السلم في الأصل إلا أن المشرع رخص فيه بلفظ السلم فوجب أن يقتصر عليه، أما فريق آخر ذهبوا إلى جواز انعقاده بأي لفظ من الألفاظ التي ينعقد بها البيع، وحجتهم أن السلم بيع فينعقد بما ينعقد به البيع.

¹بوري محي الدين، آليات تمويل الاستثمارات في البنوك الإسلامية، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ظنجامعة الجزائر (3)، 2011/2010، ص 73.

².. حسن يوسف داود، مرجع سبق ذكره، ص 103.

³ بن الناصر فاطمة، تسيير مخاطر صيغ التمويل بالمصارف الإسلامية، رسالة ماجستير في علوم التسيير، اختصاص: مالية مؤسسة، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2009/2008. ص 38.

- **العاقدان:** يشترط فيهما ما يشترط في البيع من شروط كأهلية التصرف أي البلوغ والعقل والرشد.
- **المعقود عليه:** وهذا الركن يحتوي على شروط عديدة منها: شروط البديلين في السلم / شروط رأس مال السلم / شروط المسلم فيه.

ج- أشكال الاستثمار عن طريق السلم: يتخذ الاستثمار بطريق السلم عدة أشكال متعددة:¹

1) بيع السلم البسيط:

وهو الذي يتم بين طرفين وهذا النوع من السلم يتعامل به مع المزارعين الذين يتوقع أن تكون لهم السلعة في محاصيلهم أو محاصيل غيرهم، ثم يقوم المصرف ببيع هذه المحاصيل في المناطق التي لا تنتج ذلك النوع من المحصول.

2) السلم الموازي:

وهو أن يبيع المصرف إلى الطرف الثالث بضاعة من نفس جنس ومواصفات البضاعة المسلمة فيها مع الطرف الثاني مؤجلاً، ويتسلم الثمن مقدماً فيكون دور المصرف هنا دور المسلم إليه، فإذا تسلم المصرف البضاعة سلمها إلى الطرف الثالث في الوقت المتفق عليه، وإذا لم يتسلمها وفرها للطرف الثاني من السوق.

3) السلم المقسط:

كان يسلم في مقدار ما على أن يقبضه عند آجال متفاوتة عند كل أجل منها مقدارا معيناً، كما لو أسلم إليه في 200 طن من القمح بثمن قدره 50000 دينار تدفع على أربع دفعات، يدفع المصرف 12500 دينار قبل أن يسلم كل دفعة من القمح، وقد اختلف الفقهاء في جواز هذا النوع من السلم.

4) القرض الحسن:

هو عقد بين طرفين أحدهما المقرض والآخر المقترض، يتم بمقتضاه دفع مال مملوك للمقرض إلى المقترض على أن يقوم هذا الأخير (المقترض) برده أو رد مثله إلى المقرض في الزمان والمكان المتفق عليهما.²

¹ وائل غربيان، المصارف الإسلامية والمؤسسات الاقتصادية، ط01، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2016. ص.320

² محمد عثمان، كيفية تقييم صيغ التمويل في البنوك الإسلامية، دراسة حالة بنك السلام الجزائري، مذكرة ماستر في علوم المالية، اختصاص: مالية وبنوك، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر، 2021/2022. ص.20.

عرفنا أن المصارف الإسلامية لا تمنح المتعاملين معها قرضا بالمعنى الذي تقوم به المصارف التقليدية كما أنها لا تقوم بخضم الكمبيالات كما هو الحال في المصارف التقليدية، وذلك لأنه لا يجوز للمصرف تقاضي أية زيادة عن المبالغ الممنوحة في هذه الحالة فأيا قرض جر منفعة فهو ربا. ولكن هناك حالات يكون فيها المتعامل مع المصرف الإسلامي مضطرا للحصول على نقد لأي سبب من الأسباب فقد يحتاج نقودا للعلاج أو للتعليم أو للسفر وغيرها وليس من المعقول ألا يليي المصرف الإسلامي حاجة هذا الزبون لسببين هما:¹

- إن مصلحة هذا الزبون مرتبطة بالمصرف الإسلامي فهو يودع نقوده فيه ويشترى منه ويتعامل معه في جميع أموره المجدية مما يعني استفادة المصرف من الزبون.

- أن هناك مسؤولية اجتماعية تقع على عاتق المصرف وهو مد يد العون والمساعدة للمجتمع الذي يعمل فيه وأهم ما يمكن أن يقممه لأعضاء هذا المجتمع هنا هو إبعادهم عن الاقتراض بالفائدة لذلك يتم منح أي فرد من أفراد المجتمع المسلم هذا القرض سواء كان زبون المصرف أم لا.

ثالثا: صيغ التمويل القائمة على الملكية

1- المشاركة:

1.1 مفهومها

المشاركة: تعرف المشاركة بأنها اتفاق بين اثنين أو أكثر على خلط ماليهما أو عمليهما أو التزاميهما بقصد الاسترباح أو هي عقد يلتزم بمقتضاه شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهما في مشروع معين بتقديم حصته من المال لاستثمارها بهدف الربح، والمشاركة صيغة مصرفية يقوم البنك من خلالها بتمويل عملائه في المجالات والصناعة والزراعية وذلك بتقديم مبلغ من المال دفعة واحدة أو على دفعات، ويمثل هذا المبلغ مساهمة البنك في المشاركة، كما يقوم العميل بتقديم مبلغ من المال يمثل مساهمته في المشاركة.²

2.1 أنواع التمويل بالمشاركة الثابتة:

يقسم التمويل بالمشاركة، حسب طبيعة الشيء الممول إلى قسمين رئيسيين:

¹ محمد عثمان ، مرجع سبق ذكره، ص.21.

² عقون فتحة، صيغ التمويل في البنوك الإسلامية ودورها في تمويل الاستثمار، رسالة ماجستير، تخصص: نقود وتمويل، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2010/2009. ص.54.

- المشاركة الثابتة المستمرة: هي المشاركة التي ترتبط بالمشروع الممول نفسه حيث تظل مشاركة المصرف قائمة طالما أن المشروع موجود يعمل.

- المشاركة الثابتة المنتهية: تكون الحقوق التي يحصل عليها المصرف الإسلامي أو الواجبات التي يتحملها ثابتة لأن مشاركته ثابتة وتسمى منتهية لأن الشركاء حددوا للعلاقة بينهم أجلا محددًا وهذا النوع يمكن أن يأخذ شكلا قانونيا ثابتا أو لا.

3.1 شروط التمويل بالمشاركة:

بالإضافة إلى أهلية العاقلين توجد شروط أخرى تتعلق بصلاحية وجواز صيغة التمويل بالمشاركة، يمكن تلخيصها في النقاط التالية:

- يشترط في رأس المال أن يكون من الأثمان المطلقة، وأن يكون عينا حاضرا لا دينيا ولا غائبا.

- لا يشترط تساوي مقدار المال المقدم من كليهما.

- أن يكون الربح جزءا شائعا لا مبلغا مقطوعا.

- أن تكون الخسارة بقدر حصة كل شريك في رأس مال الشركة.

- لا يجوز للبنك الدخول في المشاركات التي تدل الدراسات النهائية على تحقيقها لخسارة.¹

2- المضاربة:

1.2 تعريفها:

- لغة: مأخوذة من الضرب في الأرض (وهي لغة العراق) وهو السير فيها للسفر مطلقا، أو للسفر للتجارة وابتغاء الرزق والمضاربة مرادفة بكسر القاف، وهو لغى أهل الحجاز، وهو لغة أهل الحجاز، حيث يردان على معنى واحد ².

¹ عقون فتيحة، مرجع سبق ذكره ، ص55.

² بوري محي الدين، مرجع سبق ذكره ذكره، ص 54.

- اصطلاحاً: "عبار عن عقد بين طرفين أو مشاركتين اثنين، أحدهما المال (أي رب المال) والأخر بجهده وخبراته وبراعته (أي المضارب)، وفيهما الغنم والغرم للثنتين معا فالمكسب أو الربح يقسم بين الطرفين بالنسب المتفق عليهما، ولكن المضارب يشارك بالربح فقط وعند الخسارة يتحمل رب المال (او المصرف) الخسارة المالية " ¹.

2.2 شروط المضاربة:

للمضاربة شروط أجمع عليها الفقهاء، وعموماً يمكن تقسيمها إلى: ²

أ- شروط خاصة برأس المال:

- أن يكون من الأثمان (أي النقود وما يقوم مقامها).
- أن يكون معلوماً لكل من رب المال والمضارب.

ب- الشروط الخاصة بالعمل:

- أن يسلم رأس المال المضاربة إلى المضارب مناولة أو بالتمكين منه.
- أن يستقل المضارب استقلالاً تاماً بالعمل والإدارة.
- في حالة الخسارة يخسر المضارب عمله وجهده ويخسر رب المال ماله.

ج- الشروط الخاصة بالربح:

- يجب أن يتم تحديد نصب كل من رأس المال والمضارب في الربح وأن يكون هذا النصب جزءاً شائعاً كالنصف أو الثلث.
- كيفية تمويل المشروعات عن طريق المضاربة: إن تمويل المشروعات عن طريق المضاربة ينقسم إلى قسمين:

- المضاربة المطلقة: هي التي لا تتقيد بشروط معينة يضعها رب المال وذلك من حيث الزمان والمكان وطبيعة النشاط.. الخ.

¹ بوري محي الدين، مرجع سبق ذكره، ص 54.

² إرشيد محمود، الشامل في عمليات المصارف الإسلامية، دار النفائس، عمان، 2017، ص 41.

- المضاربة المقيدة: وهي التي تكون في عملية معينة أو مشروع محدد وبشروط خاصة يضعها رب المال على المضارب.¹

3- المزارعة:

1.3 تعريفها اصطلاحاً: هي المفاعلة في الزرع أو طرح الزرعة أو إلقاء الذرة على الأرض، جاء في لسان العرب زرع الحب بزرعه زرعاً وزراعة بذرة وقيل الزرع: نبات كل شيء يحترث، وقيل الزرع: طرح البذرة.

2.3 شروطها:

يشترط في المزارعة بالإضافة إلى أهلية المتعاقدين ما يلي:

- تحديد الأرض محل الزراعة وتسليمها لمن عليه واجب العمل.
- أن يكون البذر من صاحب الأرض حتى يكون رأس المال كله من أحدهما قياساً على المضاربة.
- الاتفاق على الشيء المزروع ما لم يفوض الزارع تعويضاً شاملاً، وهذا قياس على المضاربة المقيدة أو المطلقة.
- الاتفاق على كيفية توزيع العائد وأن يكون نصيب كل منها جزءاً شائعاً من الغلة كالنصف أو الثلث أو الربع.
- الاتفاق على أجل انتهاء العقد أي مدة المزارعة.

3.3 أنواعها:

عقد المزارعة يتضمن ثلاثة عناصر أساسية هي:²

- الأرض الصالحة للزراعة.
- العمل الزراعي.
- رأس المال العامل اللازم للزراعة من بذر وسماد وآلات.

¹ إرشيد محمود، مرجع سبق ذكره، ص 42.

² هناء محمد، المخاطر التشغيلية لصيغ المشاركة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، رسالة ماجستير، جامعة سطيف 2016، ص 63.

وحيث أن عقد المزارعة يتكون ويتمحور حول طرفي التعاقد، وهما الذي يقدم الأرض والذي يقوم بالعمل ولا يشترط لصحته من يقدم رأس المال العامل، فيمكن اشتقاق العديد من صور وأشكال المزارعة الجائزة شرعا وفقا لمن يقدم رأس المال العامل نذكر منها:

- أن تكون الأرض ورأس المال العامل من طرف والعمل من طرف ثاني.
- أن تكون الأرض من طرف والعمل ورأس المال من طرف ثاني.
- أن تكون الأرض والآلة من طرف والعمل وباقي مكونات رأس المال العامل من طرف ثاني.
- أن تكون الأرض والبذر من طرف والعمل والآلة وباقي مكونات رأس المال العامل من طرف ثاني.
- أن تكون الأرض والعمل من طرف ورأس المال العامل من طرف ثاني.

4- المسابقات:¹

1.4 تعريفها

- لغة: لفظ المسابقات منبثق من سقي الثمرة، وهي مفاعلة على تسرب بساق.
- اصطلاحا: المسابقات هي ذلك النوع من الشركات التي تقوم على أساس بذل الجهد من العمل في رعاية الأشجار المثمرة وتعهدها بالسقي والرعاية على أساس أن يوزع الناتج من الثمار بينهما بنسبة معينة متفق عليها.

2.4 شروط المسابقات:

- يشترط الفقهاء في المسابقات بالإضافة إلى أهلية العاقدین ما يلي:
- أن يكون عمله معلوما كإصلاح السواقي والسقي.. وإحضار ما يحتاجه في عمله إن يكون موجودا في الحقل.
- الاتفاق على كيفية تقديم الناتج وأن يكون نصيب كل منهما جزءا شائعا كالنصف أو الثلث أو الربع، ولا تصح أن تكون الأجرة من غير الثمر.
- أن يكون الأصل مثمرا أي مما يجني ثماره.

¹فخري حسين عزي، صيغ تمويل التنمية في الإسلام، البنك الإسلامي للتنمية، المملكة العربية السعودية، 2023. ص.43

- أن يعقد العقد قبل بدء وصلاح الثمر .

كيفية تطبيق المساقات من حيث الأجل:

إن المساقات هي صيغة تمويلية قصيرة الأجل تنتهي بجني المحصول وتقسيمه إلا إذا كان هناك اتفاق بين الطرفين على إعادتها الدورات زراعية متعددة، ويمكن للبنك الإسلامي أن يطبق المساقات على أكثر من صورة:¹

- أن يقوم البنك بسقي الأرض التي يعجز عنها أصحابها، بحيث يدفعها إلى من يرغب في العمل بأجرة معينة ويكون دور البنك هو توفير التمويل اللازم لجلب المياه وتوفير أدوات السقي ويقسم الناتج بين البنك وصاحب الأرض.

- كما يمكن تطبيق صيغة الثلاثية كما هو الحال في المزارعة.

5- المغارسة:

1.5 تعريفها

تعريفها: لغة: "غرس الشجر أثبتته في الأرض، والجمع أغراس ويقال للنخلة أول ما تنبت غريسة، والمغرس موضع الغرس".

اصطلاحاً: "وهي أن يدفع الشخص أرضه لكي يغرس فيها شجراً، على أن يتم اقتسام الشجر والأرض بين المالك والعامل".

2.5 شروطها:

قد ذكر المذهب المالكي خمسة شروط للمغارسة يمكن أن نلخصها فيما يلي:

- أن يغرس العامل في الأرض أشجاراً ثابتة الأصول دون الزرع والبقول.

¹ فخري حسين عزي ،مرجع سبق ذكره، ص44.

- أن تتفق أصناف الشجر أو تتقارب في مدة إطعامها، إثمارها، فإن اختلفت اختلافا بينا لم تجز.
- ألا يكون أجلها على سنين كثيرة، فإن ضرب لها أجل إلى ما فوق الإطعام لم يجز، وإن كان دون الإطعام جاز، وإن كان إلى الإطعام فقولان.
- أن يكون للعامل حقه من الأرض والشجر فإن كان له حصة من أحدهما خاصة لم يجز إلا أن جعل له مع الشجر مواضعها على الأرض دون سائر الأرض.
- ألا تكون المغارسة في أرض محتسبة لأن المغارسة كالبيع، بمعنى يجب أن تكون الأرض مملوكة لصاحبها ملكية حقيقية.¹

المطلب الرابع: الفرق بين تكلفة التمويل الإسلامي والتمويل التقليدي

إن النظام التي تطبقه البنوك الإسلامية اثبت جدواه من الناحية الاقتصادية البحتة وأثبت صموده في وجه المشكلات التي تعترض الاقتصاد الإسلامي، فمقارنة النظامين تدور حول اختلاف جوهري في الأسس والأهداف والمبادئ فالتمويل التقليدي يقوم على نظام الفائدة كأداة أساسية لتحقيق العائد، بينما التمويل الإسلامي يستند إلى الشريعة الإسلامية التي تحرم الربا وتؤكد على المشاركة في الربح والخسارة وسنتطرق في هذا المطلب المقارنة بينهم وتتمثل في مايلي:²

الفرع الأول: أوجه الاتفاق

يتفق التمويل التقليدي والتمويل الإسلامي من العناصر التالية:

أولاً: خضوعها لرقابة البنك المركزي والتقيد بالقرارات الصادرة عنه فيما يتعلق بأعمال البنوك والمصارف.

ثانياً: تقديم الخدمات التي تتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية ونذكر منها:

¹ بن ناصر، إشكالية التمويل بالمشاركة في المصارف الإسلامية وتحديات تطبيقه، أطروحة دكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية،

اختصاص: اقتصاد نقدي وبنكي، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2016، ص.76.

² د. بوزيد رشيد، تطور الصناعة المالية الإسلامية العالمية في ظل التمويل التقليدي، مجلة قيس للدراسات الانسانية والاجتماعية، الجزائر، المجلد 07، العدد 02، ماي 2023، ص ص 896-897.

- الحسابات الجارية المبنية على أساس القرض، حيث تتعهد البنوك برده دون زيادة أو نقصان وإصدار الشيكات.
- استبدال العملات التي تقوم على أساس القبض في مجلس العقد.
- تحصيل الأوراق التجارية لحساب الدائنين.
- التحويلات النقدية.
- تأجير الخزائن.

الفرع الثاني: أوجه المقارنة

تتفق البنوك التقليدية مع البنوك الإسلامية في القيام ببعض أوجه الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية في المجتمع.¹

الجدول رقم (1-1) مقارنة بين البنوك التقليدية مع البنوك الإسلامية

المقارن	المصارف التقليدية	المصارف الإسلامية
الوظيفة الأساسية	الإقراض والاقتراض مقابل فائدة محددة	المضاربة الشرعية ومختلف أشكال التمويل من المشاركة والمربحة
الأهداف العامة	تعظيم حقوق المساهمين بالاعتماد على سعر الفائدة مع التركيز على عاملي المخاطرة والربحية في جميع التعاملات	تعظيم حقوق المساهمين والخسارة الناجمة عن ممارسة الأعمال الشرعية وتطهير المعاملات المصرفية من الربا وبناء نظاماقتصاد إسلامي
صيغ التمويل	التمويل التقليدي يحدد علاقة المصرف بفائدة دوما	التمويل الإسلامي مضارب في المدى الطويل

¹ ابن يحيى شريفة، زيتي مروة، آلية التحول من الصيرفة التقليدية إلا الصيرفة الإسلامية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعرييج 2021، ص 41. 42.

التعامل مع المصارف الأخرى	على أساس الفائدة الربوية	على أساس صيغ التمويل الإسلامي في المعاملات الجائزة شرعا
العمليات والأهداف تتوافق	قوانين المصارف العالمية	ضوابط الشريعة الإسلامية
الخدمات المقدمة	جميع الخدمات المصرفية بالإضافة إلى بعض النوافذ الإسلامية	فقط الخدمات المصرفية غير الربوية إضافة لخدمات تكافلية واستشارية
المال هو	سلعة يتم الاتجار فيه	وسيلة يتم الاتجار فيها
الضوابط المهنية	إدارة الأصول والخصوم بأفضل ربحية ممكنة من خلال سعر الفائدة	إدارة الأصول والخصوم بأفضل ربحية ممكنة مضبوطة باس شرعية للمصرف

المصدر: بن يحيى شريفة، زيتي مروة، آلية التحول من الصيرفة التقليدية إلا الصيرفة الإسلامية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية
وعلمون التسيير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعرييج 2021، ص 41. 42.

المبحث الثاني: الدراسات السابقة

سنطرق من خلال هذا المبحث إلى عرض أهم الدراسات السابقة التي لها علاقة بالموضوع البحث من خلال دراسة المتغيرات ذات العلاقة بالموضوع الحالي، حيث اختلفت وتباينت الدراسات في معالجة مواضيعها بغية توصل إلى النتائج المرجوة، ومنه فتعتبر هذه الدراسة كمحاولة تكملة أو تطرق إلى بعض الجوانب التي لم يتم توصل إليها من خلال الدراسات السابقة.

المطلب الأول: الدراسات المحلية

تعد الدراسات المحلية ركيزة أساسية في فهم أي ظاهرة أو قضية على نطاق ضيق ومحدد، فهي تتيح لنا التعمق في السياق الخاص بمنطقة جغرافية، حيث يركز هذا المطلب على أهم الدراسات المحلية والتي لها علاقة بمتغيرات الدراسة.

01:دراسة محمد بوجلal وشوقي بورقبة

الجدول رقم (1-2): يوضح دراسة محمد بوجلal وشوقي بورقبة

الدراسة / السنة	دراسة محمد بوجلal وشوقي بورقبة (2010)
عنوان الدراسة	تكلفة التمويل في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية دراسة مقارنة
نوع ومكان الدراسة	مجلة املك عبد العيز : الاقتصاد الإسلامي م23 ع 2 جامعة محمد بوضياف المسيلة
إشكالية الدراسة	كيف يتم تحديد تكلفة التمويل المقدم من البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية وأي مصدر تمويل أقل تكلفة بالنسبة لوحداث العجز التمويلي ؟
أهداف الدراسة	الهدف من دراسة هو تحديد تكلفة التمويل المقدم من طرف البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية مع ابراز المصدر الأقل تكلفة.
منهج وأدوات الدراسة	الوصفي التحليلي المقارن.
نتائج الدراسة	ان تكلفة التمويل المقدم من البنوك التقليدية تحدد على أساس معدل الفائدة المفروض من البنك التقليدي المفروض من البنوك الإسلامية، اما تكلفة التمويل المقدم من البنوك الإسلامية فتتحدد على أساس معدل الربح المفروض من البنوك الإسلامية.

المصدر: من إعداد الطالبة بناءا على معطيات دراسة محمد بوجلal وشوقي بورقبة

02: دراسة بوقفة أسامة

الجدول رقم (1-3): يوضح دراسة بوقفة أسامة

الدراسة / السنة	بوقفة أسامة 2016/2011
عنوان الدراسة	التمويل العقاري في البنوك التقليدية والإسلامية دراسة مقارنة بين بنك السلام والبنك الوطني الجزائري خلال الفترة BNA 2011-2016
نوع ومكان الدراسة	رسالة لنيل شهادة الماستر علوم اقتصادية وعلوم تقليدية وعلوم التسيير -دراسة مقارنة بين بنك السلام والبنك الوطني الجزائري، اجراء الدراسة على مستوى اقليم ولاية ورقلة من خلال دراسة بنكين احدهم تقليدي والثاني اسلامي.
إشكالية الدراسة	ماهو واقع التمويل العقاري في البنك الوطني الجزائري BNA وبنك السلام خلال الفترة 2016/2011 م؟

أهداف الدراسة	الهدف من الدراسة تقديم دراسة مقارنة حول واقع التمويل العقاري في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية
منهج وأدوات الدراسة	منهج المقارن اعتماد على وثائق بنك الوطني بمؤسسة محل الدراسة
نتائج الدراسة	البنوك الإسلامية فرضت نفسها كمنافس للبنوك التقليدية ذذنتقروض البنوك شروط وضمانات للحصول على التمويل العقاري

المصدر: من إعداد الطالبة بناء على معطيات بوقفة اسامة

03: دراسة دعليش فطيمة وآخرون

الجدول رقم (1-4): يوضح دراسة دعليش فطيمة وآخرون

الدراسة / السنة	دعليش فطيمة وآخرون 2020
عنوان الدراسة	تمويل القرض العقاري في البنوك الإسلامية -دراسة حالة إجازة منتهية بالتملك.
نوع ومكان الدراسة	مجلة الاقتصاد الدولي والعولمة بنك البركة الجزائري -وكالة البلدية (جامعة لونيبي علي البلدية 02 -الجزائر.
إشكالية الدراسة	ما مدى تطبيق بنك البركة الإسلامي لقرض البيع بالإيجار وبالخصوص وكالة البلدية ؟
أهداف الدراسة	تهدف هذه الدراسة إلى إبراز أهمية عقد (الإجازة المنتهية بالتملك) في مجال التمويل الإسلامي وتخص بالذكر في حالة تمويل عقاري
منهج وأدوات الدراسة	وصفي تحليلي والاعتماد على وثائق البنك محل الدراسة.
نتائج الدراسة	ان عقد الاجازة المنتهية بالتملك احد العقود المالية المعاصرة التي انتشرت في عصرنا، واعتبار مخاطر التمويل بالاجارة اقل نظرا لبقاء مليكة الاصل للمؤجر ويعد بنك البركة من بين البنوك الإسلامية الجزائرية التي أخذت العمل بهذه الصيغة في معاملاتها واستثماراتها.

المصدر: من إعداد الطالبة بناء على معطيات دعليش فطيمة

المطلب الثاني: الدراسات الأجنبية

تعد الدراسات الأجنبية مرجعا مهما لفهم الإشكالية محل الدراسة من منظور عالمي، إذ تسهم في إبراز التوجهات الحديثة والأساليب العلمية المعتمدة في معالجة الظاهرة المدروسة، حيث يركز هذا المطلب على أهم الدراسات المحلية والتي لها علاقة بمتغيرات الدراسة.

01: دراسة حسن كاتابلارا

الجدول رقم (1-5): دراسة حسن كاتابلارا

الدراسة / السنة	دراسة: حسن كاتابلارا 2016
عنوان الدراسة	دراسة مقارنة لتكلفة الائتمان بين التمويل الإسلامي والتمويل التقليدي في السياق المغربي.
نوع ومكان الدراسة	المجلة الدولية للابتكار والبحث العلمي - جامعة نيس صوفيا أنتيبوليس مجموعة ابحاث الادارة، معهد نيس للادارة فرنسا.
إشكالية الدراسة	من الذي يدفع التمويل العقاري؟
أهداف الدراسة	الهدف هو مساهمة التمويل الاسلامي ومقارنته بي التمويل التقليدي
منهج الدراسة	منهج تحليلي
نتائج الدراسة	إن التمويل الإسلامي يضع نفسه كمنافس حقيقي للتمويل التقليدي وخاصة في خطة المراجعة.

المصدر: من إعداد الطالبة بناء على معطيات دراسة حسن كاتابلارا

KEITH S.VARIAN, JENNIFER:02

الجدول رقم (1-6): يوضح دراسة¹ KEITH S.VARIAN, JENNIFER

الدراسة / السنة	دراسة: "KEITH S.VARIAN, JENNIFER 2009
عنوان الدراسة	Islamic Financing and Foreclosur
نوع ومكان الدراسة	مجلة عدد من البنوك الإسلامية في الولايات المتحدة الأمريكية
أهداف الدراسة	مقارنة بين التمويل الإسلامي والتمويل التقليدي بما فيها التمويل الرهن العقاري بنوعية الاسلامي والتقليدي.
منهج الدراسة	المنهج الوصفي.
نتائج الدراسة	إلى ان التمويل الإسلامي هو اتجاه سريع النمو في أمريكا ويجب دراسة الانواع المختلفة من الهياكل المستخدمة، ان هيكلة معاملات الإجارة والمرابحة والمشاركة تتم بحيث تؤمن البنك تقريبا بنفس الطريقة التي يتم بها في التمويل التقليدي ومع ذلك قد تكون هناك بعض الفروق الدقيقة التي تنطبق على جزء معين من المعاملة.

المصدر: من إعداد الطالبة بناء على معطيات دراسة KEITH S.VARIAN, JENNIFER

03: دوفي قرمية 2020

الجدول رقم (1-7): يوضح دراسة دوفي قرمية²

الدراسة / السنة	دراسة: "دوفي قرمية 2020
عنوان الدراسة	دور صيغ التمويل الإسلامي في تمويل القطاع العقاري
نوع ومكان الدراسة	مجلة على عينة مصاريف الاسلامية بدولة الامارات العربية المتحدة
أهداف الدراسة	تحديد دور صيغ التمويل الاسلامية في تمويل القطاع العقاري
منهج الدراسة	المنهج الوصفي والاعتماد على تقارير المالية السنوية

¹بوقفة اسامة، مرجع سبق ذكره، ص 23.

²بوقفة اسامة، مرجع سبق ذكره، ص 21.

نتائج الدراسة	هناك دور لصيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري نتيجة تزايد نسبة مساهمة صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بالإمارات ،والتي قدرت في المتوسط 10.67% خلال فترة 2016/2012.
---------------	--

المصدر: من إعداد الطالبة بناء على معطيات دراسة دوفي قمرية

المطلب الثالث: المقارنة بين الدراسة الحالية مع الدراسات السابقة

يركز هذا المطلب بين الدراسة الحالية مع الدراسات السابقة من خلال ذكر أهم أوجه التشابه وأوجه الاختلاف بين دراستنا ودراسات سابقة التي تم ذكرها سابقا.

01: المقارنة بين الدراسة الحالية مع الدراسات المحلية

تلخيص أهم الفروقات بين دراستنا والدراسات المحلية فيمن خلال الجدول التالي:

الجدول رقم (1-8) يوضح مقارنة بين الدراسة الحالية مع الدراسات المحلية

المقارنة	أوجه التشابه	أوجه الاختلاف
الدراسة الحالية مع دراسة محمد بوجلل وشوقي بورقبة	تركزا على تكلفة التمويل بشكل عام في البنوك الاسلامية التقليدية والهدف منهم تحديد تكلفة التمويل في كل من البنوك الاسلامية والتقليدية	تركز الدراسة الحالية بشكل محدد على تكلفة القروض العقارية فقط أما دراسة سابقة تتناول تكلفة التمويل بشكل عام في البنوك دون تحديد نوع التمويل وهي اوسع في طاقها العام اما دراسة الحالية تتعمق في آليات التمويل العقاري بشكل خاص.
الدراسة الحالية مع دراسة بوقفة اسامة	يركزا الدراستان على التمويل او تكلفة العقارية في البنوك الاسلامية والتقليدية وفي البنك الوطني الجزائري واستخدما منهج المقارن	تركز دراسة حالية على التكلفة أما دراسة سابقة على واقع التمويل العقاري، الدراسة الحالية تقارن بين التمويل الاسلامي والتقليدي أما

دراسة سابقة تقارن بين بنوك (بنك اسلامي وبنك وطني جزائري)		
دراسة سابقة على التكلفة، ودراسة سابقة على مدى تطبيق صيغة تمويل إسلامية	تتشابه دراستنا في تحديد تمويل العقاري ودراسة حول البنك	الدراسة الحالية مع دراسة دعليش فطيمة وآخرون

المصدر: من إعداد الطالبة بناء على معطيات الدراسة المقارنة

02: المقارنة بين الدراسة الحالية والدراسات الأجنبية

تلخيص أهم الفروقات بين دراستنا والدراسات الأجنبية من خلال الجدول التالي:

الجدول رقم (1-9) بوضوح المقارنة بين الدراسة الحالية والدراسات الاجنبية

المقارنة	أوجه التشابه	أوجه الاختلاف
الدراسة الحالية مع دراسة حسن كاتابلارا	يركزا دراستان حول محور اساسي ومشارك وهو محاولة فهم الفروقات بين النظامين التمويلين الاسلامي والتقليدي	دراسة حالية تركز على سياق محلي جزائري أما دراسة سابقة على سياق اقليمي محدد مغرب
الدراسة الحالية مع KEITH S.VARIAN, JENNIFER	يركزا على مقارنة بين النظامين التمويلين التقليدي والاسلامي	دراسة حالية سياق محلي أو دراسة اجنبية أمريكي حيث اجريت على عدد من البنوك الاسلامية في ولايات متحدة
الدراسة الحالية مع دراسة دوفي قرمية	كلتا الدراستان تركزان على تمويل القطاع العقاري واستخدما منهج الوصفي وتطرقا لمقارنة	دراسة حالية سياق محلي جزائري اما الدراسة السابقة تركز على دولة الامارات العربية المتحدة

خلاصة:

يهدف هذا الفصل الى تقديم إطار نظري شامل حول مفهوم القروض العقارية وأهم خصائصها وأهميتها والتعرف على آليات التمويل الإسلامي والتقليدي، بالإضافة إلى استعراض وتحليل الاختلافات الجوهرية بين التمويل الإسلامي والتمويل التقليدي، ثم عرض أهم الدراسات السابقة المحلية والأجنبية ذات الصلة بالموضوع.



الفصل الثاني

الدراسة الميدانية

تمهيد:

تكتسب دراسة تكلفة القروض العقارية أهمية بالغة في المشهد المالي الجزائري، خاصة مع التوجه المتزايد نحو تبني الصيرفة الإسلامية كبديل للتمويل التقليدي. ويمثل قرار الحصول على تمويل عقاري التزاما ماليا طويلا الأمد، وتعد مقارنة التكلفة بين البدائل المتاحة أمرا حاسما للمواطنين لاتخاذ قرارات مستنيرة تتوافق مع قدراتهم المالية ومعتقداتهم. هذه الدراسة الميدانية لتسليط الضوء آليات التمويل التقليدي والإسلامي للعقار القروض العقارية في البنك الوطني الجزائري بوكالة غرداية، يمثل اختيار هذه الوكالة تحديدا فرصة لفهم ديناميكيات السوق المحلية في منطقة تشهد تفاعلا بين المنتجات التمويلية التقليدية والإسلامية. وذلك من خلال تقسيم الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: تقديم عام حول البنك الوطنية الجزائري.

المبحث الثاني: آليات التمويل الإسلامي والتقليدي للعقار في بنك الوطني الجزائري وكالة غرداية.

المبحث الأول: تقديم عام حول البنك الوطنية الجزائري

المطلب الأول: تعريف بالبنك الوطني الجزائري وتطوره.

أنشئ البنك الوطني الجزائري بتاريخ 13 جوان 1966، حيث مارس كافة نشاطات البنك الشاملة، من بينها تمويل القطاع الزراعي. ثم إعادة هيكلة البنك الوطني الجزائري، وهذا بإنشاء بنك جديد متخصص "بنك الفلاحة والتنمية الريفية" مهمته الأولى والأساسية هي التكفل بالتمويل وتطوير القطاع الفلاحي.¹

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

- خروج الخزينة من التداولات المالية وعدم تمركز توزيع الموارد من قبلها.

- حرية المؤسسات في التوطين لدى البنوك.

- حرية البنك في أخذ قرارات تمويل المؤسسات.

وفي سنة 1990 أصدر القانون رقم 90-10 الصادر بتاريخ 14 أفريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض، سمح بتغيير جذري للنظام البنكي بالتوافق مع التوجهات الاقتصادية الجديدة للبلاد هذا القانون وضع أحكاما أساسية من بينها انتقال المؤسسات العمومية من التسيير الموجه إلى التسيير الذاتي على غرار البنوك الأخرى، يعتبر البنك الوطني الجزائري كشخص معنوي، سيؤدي كمهنة اعتيادية كافة العمليات المتعلقة باستقطاب الموارد، عمليات القروض وأيضا وضع وسائل الدفع وتسييرها تحت تصرف الزبائن. حيث أن البنك الوطني الجزائري أول بنك حاز على اعتماده بعد مداولة مجلس النقد والقرض بتاريخ 05 سبتمبر 1995. في شهر جوان من سنة 2009 تم رفع رأسمال البنك الوطني الجزائري من 14600 مليار إلى 41600 مليار دينار جزائري على غاية سنة 2018 حيث في شهر جوان من نفس السنة تم رفع رأسماله إلى 150000 مليار دينار جزائري. ومن

¹<https://www.bna.dz/%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%B1%D8%B%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D9%8A/>

نفس السنة أطلق نشاط "الصيرفة الإسلامية". البنك الوطني الجزائري منذ افتتاحه سنة 1996 وهو في تطور مستمر

وفي زيادة المديريات والوكالات والموظفين وفي توسعة مستمرة حيث بلغت عدد المديريات الجهوية إلى 21 مديرية، 227 وكالة، 6211 موظف، 99 شباك، 180 موزع آلي، 478427 بطاقة بنكية، 2835000 حساب زبائن، 106231 زبون مشترك في خدمة البنك عن بعد، 7656 جهاز دفع الكتروني، 70 متعامل منخرط في منصة الدفع الالكتروني، 13 وكالة مخصصة حصريا للصيرفة الإسلامية، 36 وكالة رقمية، 107 شباك إسلامي، 34428 عدد المنخرطين في خدمة الدفع بدون تلامس.

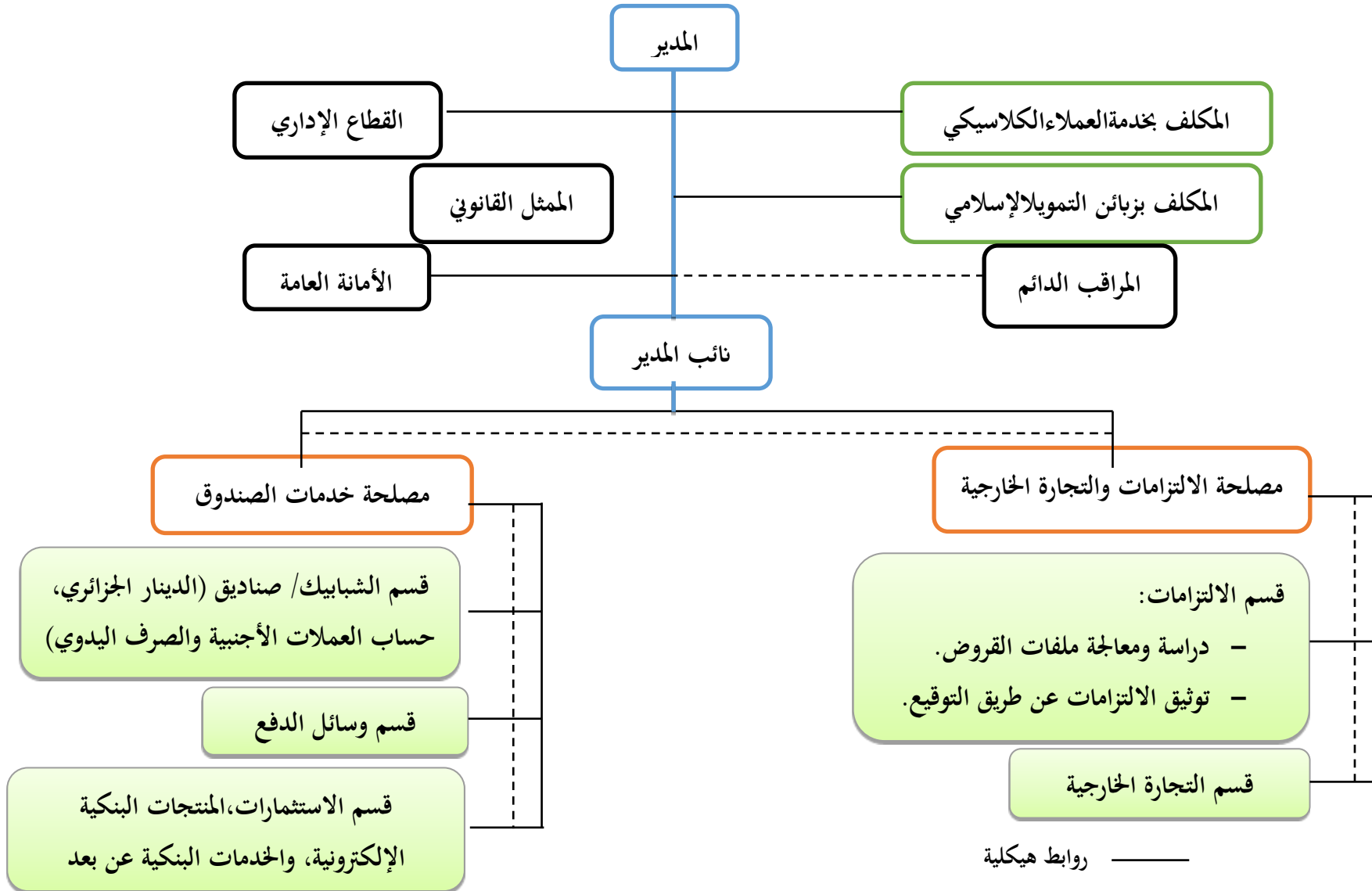
المطلب الثاني: تعريف وكالة غرداية

البنك الوطني الجزائري وكالة غرداية:

تأسست وكالة البنك الوطني الجزائري غرداية رقم 292 وذلك سنة 2008 وتسعى هذه الوكالة وكغيرها من الوكالات إلى تحقيق وتوسيع خدمات البنك الوطني الجزائري. وكذا وكالة البنك الوطني الجزائري المتخصصة بالصيرفة الإسلامية بغرداية ترميز 1211 كوكالة فرعية من أصل 08 وكالات تابعة للمديرية الجهوية للاستغلال غرداية 192 وذلك بتاريخ في 16 أكتوبر 2022 وفق القرار رقم 02-20 وتسعى هذه الوكالة وكغيرها من الوكالات إلى تحقيق وتوسيع خدمات البنك الوطني الجزائري باعتبارها جزء منه والعمل على تنفيذ سياسة التقرب من الزبائن التي يسعى البنك إلى تحقيقها.

المطلب الثالث: هيكل التنظيمي للبنك

المخطط التنظيمي لوكالة البنك من الصنف الثالث



المبحث الثاني: تكلفة التمويل الإسلامي والتقليدي للعقار في البنك الوطني الجزائري وكالة غرداية.

يعد التمويل العقاري الإسلامي من أكثر أنواع التمويل أماناً سواء للأفراد أو الشركات. وذلك لأنه تمويل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية القائمة على مبدأ تحريم الربا (الفائدة). وبغية حساب تكلفة العقار بمختلف صيغ التمويل الإسلامي المتاحة والمتمثلة في المربحة والاجارة المنتهية بالتملك سنعرض الوضعية المالية:

أراد عميل يدعى (C.C)، للبحث عن مصدر لتمويل عملية شراء مسكن فنقدم إلى البنك الوطني الجزائري فعرض عليه خياران:

الأول وهو الحصول على تمويل وفق صيغ التمويل الإسلامي.

الثاني وهو الحصول على التمويل وفق صيغة القرض العقاري.

وللوقوف عن أي الخيارين أفضل توجب عليه المقارنة بينهما من حيث التكلفة بمعنى أي من التمويلين يمكن العميل من شراء العقار بأقل تكلفة ممكنة.

بدأ الموظف إجراءاته بمعالجة الملف القرض العقاري على مستوى الوكالة من العميل (C.C) الذي تقدم للوكالة رقم 121 بغرداية للحصول على تمويل عقاري بقيمة 500.000.000 دج.

1) أخذ الموعد مع العميل: حيث تم أخذ الموعد من طرف المكلف بالزبائن مع العميل وهي مرحلة حاسمة في عملية منح القرض، يقوم هذا الأخير بتحديد هوية طالب القرض من خلال أخدمجموعة من المعلومات:

1: المعلومات الشخصية

- الاسم واللقب: (C.C)
- تاريخ الميلاد: 01/01/1995
- الجنسية جزائرية
- الحالة العائلية: متزوج
- عنوان الإقامة: X

- المهنة: موظف
- المشغل: سوناطراك
- الدخل الشهري: 10.0000.000 دج
- صفة المدخر: غير مدخر
- قروض: لا يوجد

2- معلومات متعلقة بالعين محل التمويل

- مساحة السكن: 73.49
- العنوان: X
- سعر البيع: 500.000.000 دج

3- ملف القرض:

بعد تحديد هوية طالب التمويل يطلب منه تقديم الوثائق التالية:

- طلب تمويل موقع من طرف طالب التمويل
- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12
- نسخة من بطاقة التعريف البيومترية
- شهادة الإقامة
- شهادة عائلية
- ترخيص بالاقطاع من الحساب.
- كشف الراتب ل 3 اشهر الأخيرة
- شهادة العمل سارية المفعول

4- ملف متعلق بالعقار موضوع التمويل: ويتكون من

- شهادة سلبية صادرة من المحافظة العقارية لايتعدى تاريخ اصدارها ثلاثة أشهر.
- سند معلومات عن العملية, مملوء وموقع من طرفي العقد.

- تقرير خبرة لتقييم العقار مسلم من طرف مكتب دراسات تقنية معتمد من طرف البنك.
- دفتر عقاري أو سند الملكية.
- وعد بالبيع مصادق عليه.

يقوم العميل بتجميع وتقديم ملفه ويودعه لدى المكلف بالدراسة، بعد التحقق من مطابقة الوثائق المقدمة من طرف العميل (C.C)، يقوم المصرفي بتسليم وصل إيداع، تتم معالجة ملف القرض بما يتوافق مع القوانين والتنظيمات والمعايير المحددة في النصوص التنظيمية للبنك.

تبلغ الوكالة الزبون كتابيا بقرار البنك في أجل لا يتعدى ثمانية أيام (08) عمل ابتداء من تاريخ إيداع الملف.

تبدأ إجراءات وضع التمويل حيز التنفيذ بعد الرد بالموافقة من طرف البنك كالتالي، وذلك حسب نوع التمويل المطلوب، ونفرق في هذا المقام بين صيغة التمويل عن طريق الإجارة المنتهية بالتملك والتمويل عن طريق صيغة المراجعة:

المطلب الأول: تكلفة التمويل الإسلامي للعقار في البنك الوطني الجزائري وكالة غرداية

الفرع الأول: إجراءات الحصول على العقار بصيغة الإجارة المنتهية بالتملك

بعد موافقة البنك على منح العميل تمويلا بصيغة الإجارة المنتهية بالتملك يقوم العميل (C.C) بما يلي¹:

- فتح حساب جاري إسلامي
- دفع مبلغ عمولة تسيير الملف في حسابه المقدرة بـ 16,957,5 دج
- توقيع عقد الإيجار المتضمن الوعد بالبيع (أنظر الملحق رقم 1 المقدم من طرف الموظف بالبنك)
- الاكتتاب عند الإقتضاء في تأمين لصالح البنك على بوليصة تأمين وفاة
- دفع مصاريف توطين الإجارة المنتهية بالتملك مطابقة للبيانات الواردة في سند الملكية والموجهة إلى مدير الوكالة للتحقق،

يقوم مدير الوكالة والبائع بحضور الموثق بالإمضاء على عقد بيع العقار، يتحمل العميل المصاريف المتعلقة بالموثق والإشهار والتسجيل، ويكون ذلك إما:

⁽¹⁾ وثائق مسلمة من طرف البنك

- بدفع المبلغ الإجمالي دفعة واحدة أو دفع مجدول موزع على مدة التمويل بهامش الربح¹.

يوطن الإيجار بإمضاء مدير الوكالة والعميل (C.C) على عقد الإيجار المتضمن الوعد بالبيع الذي يودع لدى مفتشية الضرائب المختصة إقليميا في غرداية.

يدفع أقساط الإيجار الشهرية الثابتة وتتم عن طريق الاقتطاع الدوري من الحساب الجاري الإسلامي المفتوح لدى شبابيك البنك المقدرة بـ 24,778,25 دج، والتي تحسب وفق برمجية معدة لذلك، كما موضح في (الملحق رقم 2 المقدم من طرف موظف في البنك)

يحتفظ بمبلغ الضمان الذي هو هامش الجدية المقدّر بـ 5% من مبلغ الأصل أي 250,000,00 دج في حساب مجمد طوال مدة عقد الإيجار المقدرة بـ 360 شهرا أي ما يعادل 30 سنة , بعد إتمام عملية شراء العقار، يعاد مبلغ الضمان إلى العميل (C.C) بعد خصم مستحقات الإيجار الغير مدفوعة.

يرفع الزبون خيار الشراء ويصبح مالكا للعقار. يبيع له البنك العقار بسعر رمزي قدره ألف دينار جزائري (1000 دج). يعد البنك عقد بيع العقار باسم العميل (C.C) للتوقيع عليه.

يوقع عقد البيع أمام الموثق من طرف مدير الوكالة والزبون (C.C)

الفرع الثاني : "حساب تكلفة التمويل العقاري المنتهي بالتمليك:

يمكن حساب تكلفة التأجير المنتهي بالتمليك إستنادا إلى الفرق بين مجموع إيجارات الأصل وبين قيمة شراء الأصل نقد²

الجدول رقم (2-1): محاكاة لصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك

الصيغة	المبلغ
دخل المستأجر (C.C)	100. 000.00 دج

¹ المادة 6 من اتفاقية الاجارة العقارية المنتهية بالتمليك المقدمة من طرف..... والموضحة في الملحق رقم

² محمد بوجلال وشوقي بورقبة , تكلفة التمويل في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية: دراسة مقارنة , مجلة جامعة الملك

عبد العزيز: الإقتصاد الإسلامي 2010م، ع23، ص 53

المدة	360 شهرا
تكلفة العقار	5,000,000,00 دج
هامش الجدية	250,000,00 دج
مبلغ التمويل	4,750,000,00 دج
عمولة التسيير	16,957.00 دج
هامش الربح	4,170,169,45 دج
القسط الشهري	24,778,25 دج

المصدر: من اعداد الطالبة هرمة نجاة استنادا الى الملحق رقم 2

تكلفة القرض¹ المقدم للعميل (c.c) من طرف bna وكالة غرداية قرض قدره 500000000 دج بهامش ربح قدر ب 4,25% ومن أجل معرفة تكلفة القرض الذي يقدمه البنك للعميل لمدة 360 شهرا بأقساط شهرية مقدرة ب 24,778,25 دج ومن خلال المعطيات التالية فإن تكلفة التمويل تكون:

تكلفة التمويل = مجموع الأقساط - قيمة شراء الأصل

$$\hookrightarrow \text{تكلفة تمويل العميل} = (24,778,25 \times 360) - 500,000,000 \text{ دج}$$

$$= 466079830 \text{ دج}$$

$$r_i = \frac{\sum_{i=1}^n L_i - A}{A \times n} \times 100:$$

بمعدل

حيث إن:

L_i : قسط الإيجار

A : ثمن شراء الأصل

¹ - بوقفة أسامة التمويل العقاري في البنوك التقليدية والاسلامية, دراسة مقارنة, مذكرة ماستر 2021-2022, ص 40.

n : متوسط مدة الإيج

CI : تكلفة التأجير المنتهي بالتمليك

$$\leftarrow \text{معدل تكلفة التأجير المنتهي بالتمليك} = \frac{\text{مجموع الإيجارات} - \text{ثمن شراء الأصل}}{\text{ثمن نقدا الأصل} \times \text{مدة الإيجار متوسط}}$$

$$100 \times \frac{475000000 - (360 \times 24,778,25)}{30 \times 475000000} =$$

$$= 2,93\%$$

الفرع الثالث: إجراءات الحصول على العقار بصيغة المراجعة

بالنسبة لصيغة المراجعة للنفس العميل ونفس الأصل إلا أن هذا التمويل يمول على 40 سنة بمعنى أن فترة الأقساط الشهرية مقدرة بـ 480 شهر أو بالنسبة للعميل (C.C) وبعد الإجراءات السابقة التي أتخذت في صيغة الاجارة المنتهية بالتمليك بداية من التعرف على الزبون، تكوين الملف ودرسته إلى قبول البنك بمنحه التمويل بأقساط شهرية بقيمة 20,596,96 دج بتمويل بقيمة 450000000 دج بهامش ربح 4,25 % (الملحق رقم 2)

قيمة الهامش قدرت بهذه القيمة لأن العميل موظف في مؤسسة خاضعة لاتفاقية مع البنك وهي عبارة كإمتياز.

ومن أجل حساب تكلفة التمويل الذي يقدمه البنك ومن خلال المعطيات التالية فإن:

$$\leftarrow \text{تكلفة التمويل} = \text{مجموع الأقساط} - \text{ثمن شراء الأصل}$$

$$\leftarrow \text{تكلفة تمويل العميل} = \text{إجراءات الحصول على العقار بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك}$$

$$= 20596,96 \text{ دج} \times 480 - 475000000 \text{ دج} = 538654080 \text{ دج}$$

الجدول رقم (2-2): محاكاة لصيغة المربحة.

المبلغ	الصيغة
100.000.00 دج	دخل المستأجر (C.C)
480 شهرا	المدة
5,000,000,00 دج	تكلفة العقار
16,95756 دج	عمولة التسيير
9,886,540,65 دج	المبلغ المستحق الدفع متضمنا جميع الرسوم
5,136,540,56 دج	الربح
4,170,169,45 دج	هامش الربح
19%	الضريبة على القيمة المضافة
20,596,96 دج	القسط الشهري

المصدر: من إعداد الطالبة هرمة نجاة استنادا إلى الملحق رقم

الفرع الرابع: حساب تكلفة التمويل بصيغة المربحة

← تكلفة التمويل = مجموع الأقساط - ثمن شراء الأصل

← تكلفة تمويل العميل = (20596,96 دج × 480) - 475000000 دج = 538654080 دج

$$r_m = \frac{V - A}{A \times n} \times 100 \quad \text{أي بمعدل:}$$

حيث أن:

A : ثمن شراء السلعة المتفق عليها.

V : ثمن البيع

n : مدة المربحة بالسنوات

rm : معدل تكلفة المربحة

$$\text{معدل تكلفة المراجعة} = 100 \times \frac{\text{ثمن بيع الأصل} - \text{ثمن شراء}}{\text{ثمن شراء} \times \text{مدة الإيجار بالسنوات}} = 100 \times \frac{475000000 - (20596,96 \times 480)}{40 \times 475000000} = 2,70\%$$

نلاحظ أن تكلفة التمويل بالرابحة اكبر من تكلفة التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك لأن آلية العمل بالمراجعة يقوم البنك بشراء الأصل المطلوب بناء على طلب العميل ثم يبيعه للعميل بسعر أعلى يتضمن هامش ربح متفق عليه ويصبح العميل مالكا للأصل فور إتمام البيع أما في الإجارة المنتهية بالتمليك يقوم البنك بشراء الأصل وتأجيله للعميل لمدة محددة مقابل دفعات إيجار دورية وفي نهاية مدة الإجارة وعند سداد جميع الدفعات يتم نقل الملكية الأصل إلى العميل بموجب وعد ملزم من البنك.

هامش الربح المحدد في عقد المراجعة أعلى في عقد الإيجار المنتهي بالتمليك التملك الفوري للأصل ومباشرة في عقد المراجعة وهذا قد ينعكس في التسعير.

المطلب الثاني: تكلفة التمويل التقليدي للعقار في البنك الوطني الجزائري وكالة غرداية.

القرض العقاري هو قرض طويل الأجل موجه للأفراد لتغطية متطلباتهم، له صيغ عديدة نذكر منها:

الفرع الأول: صيغ القروض العقارية التقليدية لدى البنك الوطني الجزائري وكالة غرداية

1- 1 قرض اقتناء مسكن لدى أحد الأفراد¹

Prêt pour acquisition d'un logement auprès d'un particulier

وهو عبارة عن قرض يقدمه البنك للشخص المراد به اقتناء مسكن.

1-2 قرض اقتناء مسكن جاهز: acquisition logement neuf achevé وهو قرض يطلبه الفرد لاقتناء مسكن جاهز

1-3 قرض اقتناء مسكن في إطار السكن التساهمي (LPA) (LPP):

• Prêt pour acquisition d'un logement promotionnel

¹ - وثائق مقدمة من طرف موظف البنك

- وهو قرض من أجل اقتناء مسكن في إطار السكن الترقوي العمومي أو في إطار السكن الترقوي المدعم

4-1 قرض اقتناء مسكن من عند مرقي عقاري في إطار الترقية العقارية: لشراء مسكن لدى مرقي عقاري لدى البنك يستوجب توفير قرار منح مسكن مدون من طرف المرقي يحدد فيه سعر المسكن، سعته والعنوان.

5-1 قرض بناء مسكن مسكن فردي أو ريفي: وهو قرض من أجل بناء مسكن.

6-1 قرض تهيئة مسكن فردي: وهو قرض يأخذه الفرد من أجل تهيئة مسكنه.

7-1 قرض تهيئة منزلي Aménagementsdari: وهي قروض مخصصة لتهيئة سكنات عدل والسكنات الاجتماعية.

الفرع الثاني: حساب تكلفة تمويل العقار عن طريق القرض العقاري.

نفس العميل (C.C) تقدم للبنك الوطني الجزائري وكالة غرداية لاقتناء قرض لشراء مسكن لدى أحد الأفراد قدره 500000000 دج بسعر فائدة قدر ب 3,3% ومن أجل معرفة تكلفة القرض الذي يقدمه البنك للعميل لمدة 480 شهرا بأقساط شهرية مقدرة ب 17850,00 دج ومن خلال المعطيات التالية فإن تكلفة التمويل¹.

الجدول رقم (2-3): محاكاة لصيغة قرض مسكن فردي

المبلغ	الصيغة
100.000,00 دج	دخل المستأجر (C.C)
5.000.000,00 دج	مبلغ العقار
480 شهرا	المدة
5.000.000,00 دج	قيمة القرض
100%	نسبة التمويل
0,00%	المساهمة الشخصية
3,3%	معدل الفائدة تفضيلي
59.500,00 دج	تأمين ضد الكوارث
29.750,00 دج	مصاريف التسيير
17.850,00 دج	القسط الشهري

¹- بوقفة أسامة التمويل العقاري في البنوك التقليدية والاسلامية، دراسة مقارنة، مذكرة ماستر 2021-2022، ص 40

المصدر: من إعداد الطالبة هرمة نجاة استنادا إلى الملحق رقم 4

وباستعمال هذه البيانات سنقوم فيما يلي بحساب تكلفة حصول العميل على قرض عقاري لتمويل شراء سكنه.

← تكلفة التمويل = مجموع الأقساط - مبلغ شراء الأصل.

← تكلفة تمويل العميل = $(17850,00 \times 480) - 5000000,00$ دج = 3568000 دج.

وعليه فإن العميل سيتحمل تكلفة قدرها: 3568000 دج.

المطلب الثالث: المقارنة بين تكلفة التمويل العقاري الإسلامي والقرض العقاري التعاقدى لدى البنك الوطني الجزائري وكالة غرداية

تكلفة التمويل العقاري الإسلامي قدرت بـ: 98865408 دج، و قدرت تكلفة القرض العقاري التقليدي بـ: 856800000 دج. أي بفارق 13185408 دج، وبالتالي فإن العميل في هذه الحالة يفضل أخذ قرض عقاري تعاقدى من أجل تخفيض التكاليف المالية، دون مراعاة شرعية المعاملة المالية من عدمها.

الجدول رقم (2-4): يبين المقارنة بين تكلفة التمويل العقاري الإسلامي للإجارة المنتهية بالتملك والمرابحة

التمويل بالمرابحة	الشروط	التمويل بالإجارة المنتهية بالتملك	
قيمة التمويل	قيمة التمويل	475000000 دج	قيمة التمويل
الدخل الشهري	الدخل الشهري	10000000 دج	الدخل الشهري
هامش الربح	هامش الربح	4,25%	هامش الربح
	هامش الجدية	5%	
مدة التمويل	مدة التمويل	360 شهرا	مدة التمويل
الرسم على القيمة المضافة	الرسم على القيمة المضافة	19%	الرسم على القيمة المضافة
قيمة القسط	قيمة القسط	2477825 دج	قيمة القسط
تكلفة التمويل	تكلفة القرض	5.136.540,56 دج	تكلفة التمويل
الفرق بين التكاليفتين		96637111 دج	

المصدر: من إعداد الطالبة بناء على الدراسة الميدانية

من خلال ماسبق قيمة التمويل لكلا الصيغتين قدرت ب 475000000 دج والدخل الشهري للعميل 10000000 دج, هامش الربح 4,2%, هامش الجدية 5%, كل متطابق , أما الاختلاف يكمن في مدة التمويل حيث مدة تمويل المراجعة 480 شهرا وهي أطول من مدة تمويل الإجارة المنتهية بالتمليك المقرب 360 شهرا, الرسم على القيمة المضافة 19% يطبق فقط على التمويل بالمراجعة مما يؤثر بشكل كبير على قيمة القسط الذي قدر ب 2059696 دج وقيمة قسط الإجارة المنتهية بالتمليك قدرت ب 2477825 دج , قدرت قيمة تكلفة التمويل الاجمالية لصيغة المراجعة ب 417016945 دج أعلى عن الإجارة المنتهية بالتمليك المقدرة ب 13654056 دج, بفارق 96637111 دج بين التكاليفتين

الجدول رقم (2-5): يبين المقارنة بين تكلفة التمويل العقاري الإسلامي للإجارة المنتهية بالتمليك والقرض العقاري التعاقدى

القرض	الشروط	التمويل	
قيمة التمويل	قيمة القرض	4.750.000,00 دج	5.000.000,00 دج
الدخل الشهري	الدخل الشهري	10000000 دج	10000000 دج
هامش الربح	معدل الفائدة	4,25%	3,3%
مدة التمويل	مدة القرض	360 شهرا	480 شهرا
هامش الجدية	هامش الجدية	5%	00
قيمة القسط	قيمة القسط	2477825 دج	17.850,00 دج
تكلفة التمويل	تكلفة القرض	417017000 دج	3.568.000,00 دج
الفرق بين التكاليفتين		60217000 دج	

المصدر: من إعداد الطالبة بناء على الدراسة الميدانية

من خلال تحليل قيمة تمويل الإجارة المنتهية بالتمليك 475000000 دج وقيمة القرض التعاقدى 500000000 دج, وهامش ربح 4,25% بفائدة 3,3%, لمدة تمويل ب 360 شهرا بمدة 480 شهرا أطول من الإجارة المنتهية بالتمليك, في التمويل الإسلامي مسموح هامش الجدية المقدر لدينا ب 5% بينما في التعاقدى تمويل 100% لا يوجد هامش جدية, قيمة القسط في الإجارة المنتهية بالتمليك 2477825 دج أكبر من قيمة

القسط في القرض التعاقدي المقدّر ب 1785000 دج، بتكلفة اجمالية لإجارة المنتهية بالتملك ب 417017000 دج أكبر من التكلفة الإجمالي للقرض التعاقدي ب 356800000 دج، أي بفارق التكلفة قدر ب 60217000 دج.

الجدول رقم (2-6): يبين المقارنة بين تكلفة التمويل العقاري الإسلامي للمرابحة والقرض العقاري التعاقدي

القرض	الشروط	التمويل	
قيمة التمويل	قيمة القرض	5.000.000,00 دج	5.000.000,00 دج
هامش الربح	معدل الفائدة	4,25%	3,3%
مدة التمويل	مدة القرض	480 شهرا	480 شهرا
الرسم على القيمة المضافة	الرسم على القيمة المضافة	19%	19%
قيمة القسط	قيمة القسط	20.596,96 دج	17.850,00 دج
تكلفة التمويل	تكلفة القرض	5.136.540,56 دج	3.568.000,00 دج
الفرق بين التكاليفتين		1.568.540,56 دج	

المصدر: من إعداد الطالبة بناء على الدراسة الميدانية

تكلفة التمويل العقاري الإسلامي قدرت بـ: 98865408 دج، و قدرت تكلفة القرض العقاري التقليدي بـ: 856800000 دج. أي بفارق 13185408 دج، وبالتالي فإن العميل في هذه الحالة يفضل أخذ قرض عقاري تعاقدى من أجل تخفيض التكاليف المالية، دون مراعاة شرعية المعاملة المالية من عدمها.

ويمكن إيعاز هذا التفاوت في التكلفة حسب رأيي إلى الدعم الذي يحظى به تمويل العقار وفق الصيغة التقليدية من قبل الدولة، أو ما يسمى بالقروض العقارية الميسرة، التي تمثل قرضا عقارية بفوائد منخفضة تتكفل الدولة بدفع فارق القيمة في نسبة الفوائد للبنوك والمؤسسات المالية المانحة للقروض، في حال توفر مجموعة من الشروط، ومعنى ذلك أن تمنح البنوك للأفراد قروضا عقارية لتمويل شراء سكناتهم بمعدلات فائدة منخفضة، وتأخذ هي الفرق بين معدل الفائدة الذي يفترض أن يطبق وذلك المطبق فعليا من الخزينة العمومية للدولة، هذا

الإجراء يجعل من التكلفة التي يتحملها العميل على هذا النوع من التمويل أقل بكثير مقارنة بالتمويل الإسلامي الذي لازال لم يحظ بهذا الامتياز.

خلاصة:

تناولنا في هذا الفصل اسقاط النظري على الواقع لتحليل ومقارنة تكلفة التمويل العقاري بين الصيغ الإسلامية والتقليدية في البنك الوطني الجزائري بوكالة غرداية، ان التمويل الاسلامي رغم توافقه مع الشريعة ومبادئه الاخلاقية قد يكون أعلى تكلفة في بعض الحالات مقارنة بالتمويل التقليدي.



من خلال دراستنا وتحليلنا وكل ما سبق نستخلص أن لتكلفة التمويل المقدم من طرف البنك الإسلامي والبنك التقليدي، أن تكلفة التمويل المقدم من البنوك الإسلامية فتتحدد على أساس هامش الربح المفروض من البنك الإسلامي وتتحدد أيضا على أساس إذا كانت هناك اتفاقية مع مؤسسة العامل لديها وعلى نسبة القيمة المضافة المفروضة على التمويل بالمربحة الأما تكلفة التمويل المقدم من البنك التقليدي تحدد على أساس معدل الفائدة المفروض من البنك التقليدي بالإضافة إلى المصاريف الأخرى التي يتحملها أعوان العجز التمويلي جراء حصولهم على التمويل والتي تتمثل عموما في مصاريف دراسة الملف ومصاريف التأمين العقاري كلا النوعين من التمويل يهدفان إلى مساعدة الأفراد على امتلاك العقارات، ولكن اختلافهما في شكل جوهري في كيفية تحقيق ذلك بما يتوافق مع المبادئ والقوانين المنظمة لكل منهما. حيث تعتبر تكلفة التمويل أحد أهم المعايير التي تعتمد عليها وحدات العجز المالي في اتخاذ قرار التمويل والتي تقوم بالمفاضلة بين مصادر التمويل المتاحة، وذلك باختيار التمويل الأقل تكلفة. الذي كان في التمويل التقليدي.

نتائج الدراسة:

- تعدد أنواع الصيغ التمويلية في البنوك الإسلامية والتقليدية.
- ان تكلفة التمويل العقاري كانت أقل نت تكلفة التمويل الإسلامي.
- آليات التكلفة تحدد في التمويل الإسلامي على هامش الربح أم في التمويل التقليدي تحدد تكلفة على معدل الفائدة المفروضة على مبلغ القرض الأصلي.
- التمويل الإسلامي فرض نفسه كمنافس حقيقي للتمويل التقليدي.
- وجود فروقات جوهريّة في التعامل مع التأخير في التسديد.

اختبار صحة الفرضيات:

أولا. الفرضية الأولى: يعتبر التمويل الإسلامي المعتمد في البنك الوطني الجزائري بصيغته المربحة والإجارة المنتهية بالتملك أكثر تكلفة من التمويل التقليدي للعقار.

تبين لنا من خلال نتائج الدراسة الميدانية، وبعد حساب تكلفة التمويل الإسلامي للعقار بصيغته المربحة والإجارة المنتهية بالتملك، والتي كانت أعلى من تكلفة التمويل العقاري التقليدي، الجدولين (2-5) و(2-6) يبينان صحة ذلك

ثانيا. الفرضية الثانية: لا تختلف آليات تمويل العقار في البنوك الإسلامية عنها في البنوك التقليدية.

من خلال الدراسة التطبيقية فإن هناك إختلاف جوهري وهو إعتداد البنوك الإسلامية هامش الربح بينما البنوك التقليدية معدل الفائدة

ثالثا. الفرضية الثالثة: تؤثر العوامل التنظيمية على تكلفة التمويل العقاري في الجزائر بشكل متفاوت بين التمويل الإسلامي والتقليدي.

من خلال نتائج الدراسة الميدانية، فإن العوامل التنظيمية في الجزائر خاصة بما يتعلق بالإطار القانوني والضريبي فإن هذا يؤثر على تكلفة التمويل العقاري وبشكل متفاوت وهذا مايتبنت صحة الفرضية.

التوصيات:

على ضوء النتائج المتوصل اليها نضع مجموعة من التوصيات أهمها:

- على البنوك الإسلامية مراجعة هيكل تكاليفها وهوامش الربح.
- تطوير صيغ التمويل العقاري الإسلامية.
- تسهيل الإجراءات وتخفيض المدة الزمنية.
- ينصح بالبنوك التقليدية بالاستمرار في تقديم خيارات تمويل عقاري.
- العمل على تقديم قروض عقارية تتوافق مع الشريعة الإسلامية.
- فهم آليات عمل كل صيغة تمويلية سواء تقليدية أو إسلامية.

آفاق الدراسة:

تفتح لنا الدراسة آفاق جديدة يمكن معالجتها مستقبلا لمواصلة البحث وتتمثل في مايلي:

- تكلفة القروض العقارية في تمويل العقارات التجارية أو صناعية.
- التمويل العقاري الإسلامي في ظل الأزمة المالية العالمية.
- تقييم الأثر المالي والاجتماعي للتمويل الإسلامي والتقليدي.



قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: الكتب

1. إرشيد محمود، الشامل في عمليات المصارف الإسلامية، دار النفائس، عمان، 2017.
2. إسحاق إبراهيم منصور، نظرياً القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، الطبعة 8، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
3. حسن يوسف داود، المصرف الإسلامي للاستثمار الزراعي، ط1، دار النشر للجامعات، مصر، 2015.
4. حماد نزيه، عقد القرض في الشريعة الإسلامية، الطبعة الأولى، دار القلم، دمشق، 1991.
5. سليمان ناصر، تطوير صيغ التمويل قصير الأجل للبنوك الإسلامية، نشر جمعية، غرداية، الجزائر، 2002.
6. نوال صالح بن عمارة، المراجعة والرقابة المصرفية الإسلامية، دار هومة، الجزائر، 2013.
7. هناء محمد هلال المنبטי، ساري سليمان محمد ملاحيم، تسعير المراجعة في المصارف الإسلامية دار النفائس والتوزيع، الاردن ط1، 1438 هـ 2016 م.
8. وائل غربيات، المصارف الإسلامية والمؤسسات الاقتصادية، ط01، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2016.

ثانياً: مذكرات

1. إسحاق إبراهيم منصور، نظرياً القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، الطبعة 8، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
10. لعصب عبد القادر وأزوا محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2014-2019. بن الناصر فاطمة، تسيير مخاطر صيغ التمويل بالمصارف الإسلامية، رسالة ماجستير في علوم التسيير، اختصاص: مالية مؤسسة، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2009/2008.
11. محمد عثمان، كيفية تقييم صيغ التمويل في البنوك الإسلامية، دراسة حالة بنك السلام الجزائري، مذكرة ماستر في علوم المالية، اختصاص: مالية وبنوك، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر، 2022/2021.

12. نورة كرمان وصليحة شعري، آلية التمويل العقاري بالصيغ الإسلامية في الجزائر الواقع والاتفاق -دراسة حالة صندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تيارت، مذكرة نيل شهادة الماستر، كليوم العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة ابن خلدون -تيارت-، 2024/2023.
13. هناء محمد، المخاطر التشغيلية لصيغ المشاركة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، رسالة ماجستير، جامعة سطيف 2016
2. بلفاضل مغنية، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2021/2020.
3. بن الناصر فاطمة، تسيير مخاطر صيغ التمويل بالمصارف الإسلامية، رسالة ماجستير في علوم التسيير، اختصاص: مالية مؤسسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2009/2008.
4. بوقفة اسامة، التمويل العقاري في البنوك التقليدية والإسلامية -دراسة مقارنة بين بنك السلام والبنك الوطني الجزائري BNA خلال الفترة 2011-2016، مذكرة شهادة الماستر، كلية علوم اقتصادية وعلوم تجارية وعلوم تسيير، جامعة قاصدي مرباح - ورقلة - 2022/2021.
5. حزام فتيحة، عقد التمويل المتعلق بالملكية في البنوك الإسلامية، مذكرة ماجستير، القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003.
6. خليفي كريمة، النظام القانوني للصيرفة الإسلامية في البنوك الجزائرية، مذكرة ماستر في الحقوق، اختصاص: قانون أعمال، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2023/2022.
7. عقون فتيحة، صيغ التمويل في البنوك الإسلامية ودورها في تمويل الاستثمار، رسالة ماجستير، تخصص: نقود وتمويل، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2010/2009.
8. ساعد سارة، القرض العقاري كآلية لمعالجة أزمة السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة ابن خلدون - تيارت - الملحق الجامعية سوفر، 2021/2020
9. فخري حسين عزي، صيغ تمويل التنمية في الإسلام، البنك الإسلامي للتنمية، المملكة العربية السعودية، 2023. بن ناصر، إشكالية التمويل بالمشاركة في المصارف الإسلامية وتحديات تطبيقه، أطروحة دكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية، اختصاص: اقتصاد نقدي وبنكي، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2016.

ثالثا :مجلات وملتقيات

- 1.أجطوطاح سعيد أنيس،آليات تسيير مخاطر القروض العقارية في البنوك التجارية دراسة حالة الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط - بومرداس - مذكرة نيل شهادة الماستر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة امحمد بوقرة -بومرداس، 2022/202.
- 2.بن الدين فاطمة،مفهوم القرض العقاري،المركز الجامعي البيض، مجلة دراسات في الوظيفة العامة- العدد الثالث - جوان 2015. .
- 3.د. بوزيد رشيد، تطور الصناعة المالية الإسلامية العالمية في ظل التمويل التقليدي،مجلة للدراسات الانسانية والاجتماعية، الجزائر ، المجلد07،العدد02،ماي2023.
- 4.حسين قراش، دور صيغ التمويل الإسلامي في تنمية المشاريع الاستثمارية، -دراسة حالة بنك البركة وكالة الوادي-، مذكرة ماستر في العلوم التسيير، اختصاص: مالية مؤسسة، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2018/2017.
- 5.حمزة فيشوش، مصادر واستخدامات الأموال في المصارف الإسلامية، مجلة البحوث في العلوم المالية والمحاسبة، جامعة بوضياف، المسيلة، المجلد05، ع01، 2020.
- 6.درياس زيدومة، القرض العقاري ودوره في تأطير وتطوير النشاط العقاري السكني وآليات مساهمته في تطوير الاستثمار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية "بن عكنون"، جامعة الجزائر، د س ن.
- 7.رشيد حميران، مبادئ الاقتصاد وعوامل التنمية في الإسلام، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2023.
- 8.صالح الشافعي وبراهيمي لعبيدي، تقييم اليات التمويل العقاري في البنك التقليدية والاسلامية - دراسة مقارنة بين البنك الوطني الجزائري، البنك الخارجي الجائري ومصرف السلام خلال الفترة 2019-2023، مذكرة شهادة الماستر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة قاصدي مرباح - ورقلة، 2024/2023
- 9.كواش زهية /بن حاد جيلالي مغراوة فتيحة، واقع التحديات للتمويل الاسلامي في الجزائر - بنك البركة الجزائري نموذجا، مجلة الاقتصاد الحديث والتنمية المستدامة، جامعة احمد بن يحيى الونشريسي - تيسمسيلت، المجلد 04 العدد 02، 2021.
- 10.واكلي كلثوم، التمويل الإسلامي كآلية لدعم وتمويل المقاولاتية - واقعه في الجزائر -، مجلة التنوع الاقتصادي، جامعة بلحاج بوشعيب - عين تموشنت، الجزائر، المجلد 02 العدد: 01، 2021.

الملاحق

الملحق رقم 1: اتفاقية الإجارة المنتهية بالتملك.

البنك الوطني الجزائري

الملحق رقم 11 من المنشور رقم: 2328 المؤرخ في 16 أوت 2021.

اتفاقية الإجارة العقارية المنتهية بالتملك

أبرم بين الممضيين أدناه:

1. البنك الوطني الجزائري، شركة ذات أسهم، برأسمال قدره 150.000.000.000 دج والذي يتخذ مقرا له بـ 08 نهج شي
عقارة المعقد في السجل التجاري تحت الرقم 00 ب 0012904 00/16، رقم الهوية الجبائية: 000016001290414.
رقم الهوية الإحصائية 096616070000213، الممثل من طرف السيد/السيدة.....
بصفته (ها).....المفول(ة) بكافة الصلاحيات في إطار إبرام الاتفاقية الحالية، المعين فيما
يلي بعبارة "المؤجر".

2. الزبون:

الاسم واللقب.....
رقم الحساب البنكي.....
رقم بطاقة الهوية الوطنية:.....
العنوان.....
رقم الهاتف.....
المعين فيما يلي بعبارة "المستأجر".

الزبون الشريك:.....
الاسم واللقب.....
رقم الحساب البنكي.....
رقم بطاقة الهوية الوطنية:.....
العنوان.....
رقم الهاتف.....
المعين فيما يلي بعبارة "المستأجر الشريك".

لتفق الطرفان على ما يلي:

المادة 01: موضوع الاتفاقية

تطبيقا للوعد بالإجارة العقارية المنتهية بالتملك الممضى من قبل الطرفين بتاريخ/...../.....، ويتمهذان بموجبه بإتمام
عالية الإجارة العقارية المنتهية بالتملك، يصرح المؤجر أنه امتلك العقار المتفق عليه في الوعد بالإجارة وفق الخصائص المطلوبة.

لا

المادة 02: خصائص العقار.

يقوم المؤجر بتأجير العقار المعين من المستأجر وفق الخصائص التالية:

- اسم المرفقي العقاري/ البائع.
- شخصي
- جماعي
- الطابق
- عنوان العقار
- نوع العقار
- المساحة

المادة 03: مبلغ العقار.

طبقاً للوعد بالإجارة العقارية، فإن ثمن تأجير العقار من طرف المؤجر للمستأجر يشمل ثمن شراء العقار شاملاً لجميع الضرائب، وكافة المصاريف المتصلة مباشرة بعملية البيع، إضافة إلى هامش ربح المؤجر، مقسماً على المدة وذلك على النحو التالي:

ثمن اقتناء العقار من طرف المؤجر	دج مع احتساب كل الرسوم
الضرائب والرسوم والمصاريف	دج مع احتساب كل الرسوم
هامش ربح المؤجر	
مدة الاجارة	شهوراً
مبلغ الاجار الشهري	دج مع احتساب كل الرسوم

المادة 04: تعذر التسليم.

في حالة عدم تقم المستأجر لاستلام مفاتيح العقار خلال أجل مدته سبعة (07) أيام، اعتباراً من تاريخ إبرام الاتفاقية، يحق للبنك المطالبة بتبرير أسباب التأخر بكافة الوسائل المتاحة.

يحق للبنك إلغاء عقد الإجارة العقارية المنتهية بالتملك بعد تسجيل فترة تأخر قدرها ثلاثون يوماً (30)، اعتباراً من تاريخ إبرام هذه الاتفاقية وتأجير العقار أو بيعه دون طلب الموافقة المبدئية من المستأجر.

وفي حالة نكول المستأجر عن تنفيذ وعده الملزم، لا يجوز للبنك حجز مبلغ هامش الجدية، ويُنحصر حقه في اقتطاع مقدار الضرر الفعلي المتحقق نتيجة النكول، وهو الفرق بين تكلفة شراء العقار وثمان بيعه أو تأجيره لغير الأمر بالشراء. ولا يشمل التعويض ما يسمى بالفرصة الضائعة.

المادة 05: معاينة المستأجر للعقار.

يشهد المستأجر أنه قام بالمعاينة الكاملة للعقار موضوع اتفاقية الإيجار، وأن هذا الأخير يتطابق مع الخصائص المشار إليها ضمن الطلب المرفق بالاتفاقية الحالية، الذي يشكل جزءاً لا يتجزأ منها، وأنه يقبل العقار على الحالة التي يوجد عليها، ويلتزم بعدم الرجوع على المؤجر مهما كان العيب المسجل.

المادة 06: تكاليف التسجيل

يتعهد المستأجر بتسديد جميع التكاليف المرتبطة بنقل الملكية وتأجير العقار وتسجيله، أو أية رسوم أخرى.

يتعين على المؤجر مساعدة المستأجر قصد إتمام كافة الإجراءات الإدارية.

المادة 07: مدة الإيجار.

تحدد مدة الإيجار بـ: شهرا، أي (..... سنة) اعتبارا من تاريخ تنفيذ الاتفاقية ووضع العقار تحت تصرف المستأجر.

المادة 08: مبلغ الإيجار.

اتفق الطرفان على أن يتم تحديد مبلغ الإيجار بقيمة دج مع احتساب جميع الرسوم (بالحروف.....)، وفق ما تم الاتفاق عليه وهو مبين في جدول استحقاقات التسديد المرفق بهذا الاتفاقية والذي يشكل جزءا لا يتجزأ منها، بحيث يتعين على المستأجر تسديد مبالغ أقساط الإيجار المستحقة وفق جدول الاستحقاقات وذلك عند حلول آجال كل قسط .

يتعين على المستأجر القيام بتسديد أقساط الإيجار، المشار إليه أعلاه، من خلال تسديد القسط الموافق لكل شهر وفقا لجدول الاستحقاقات المتفق عليه والمرفق بالاتفاقية الحالي.

يعتبر مبلغ الإيجار واجبا عند تسلم العقار محل الاتفاقية.

المادة 09: كيفية التسديد

يقبل المستأجر بتسديد مبلغ القسط الموافق لكل شهر من خلال الخصم المباشر من حسابه الاسلامي المفتوح باسمه على مستوى البنك الوطني الجزائري، تحت الرقم.....

يوافق مبلغ الإيجار مبلغ شراء العقار مع زيادة هامش الربح المتفق عليه، والذي يمتد على طول فترة التمويل المتفق عليها.

يتعين على المستأجر فضلا عن ذلك، اكتتاب سند لأمر إجمالي (Billet à ordre) لفائدة المؤجر بقيمة المبلغ الإجمالي للإيجار المستحق.

المادة 10: التسديد المسبق.

يمكن للزبون التعميل بدفع مبلغ الأقساط المستحقة بأكملها أو جزء منها، يتم معالجة الملف كالتالي:

الحالة الأولى (التعميل بالدفع قبل عشر (10) سنوات): يقوم المستأجر بدفع كل الأجرة المتبقية وكل حقوق التوثيق (التسجيل، الموثق والإشهار).

الحالة الثانية (التعميل بالدفع بعد عشر (10) سنوات): يتنازل المؤجر عن كل هامش الربح، ويلتزم المستأجر بتسديد كل حقوق التوثيق (التسجيل، الموثق والإشهار) وكل الأجرة المتبقية دون هامش الربح.

المادة 11: ملكية العقار المؤجر.

يظل العقار موضوع الإيجار والمشار إليه أعلاه، ملكية تامة للمؤجر، ولا يمكن نقل ملكيته للمستأجر إلا بعد تحصيل مبلغ القسط الأخير للإيجار.

المادة 12: كيفية التملك.

في نهاية فترة الإيجار وبعد دفع الإيجار الأخير، يمارس العميل خيار الشراء ويصبح مالكًا للسكن، يقوم المؤجر ببيع العقار له بعد منفصل بالسعر الرمزي ألف دينار جزائري (1000 دج).

يمكن للمستأجر تملك العقار قبل الأجل إذا قام بالتسديد المسبق للأقساط.

المادة 13: استعمال وصيانة العقار المؤجر

يتعهد المستأجر باستعمال العقار المؤجر، حسب الموضوع المتفق عليه، بما يتطابق مع طبيعته وفي الإطار القانوني .
يتعين على المستأجر عدم الترخيص للأشخاص غير المؤهلين باستعمال العقار، ويترتب عن أي خرق لهذه الشروط، تحميل المسؤولية للمستأجر عن أية أضرار محتملة.

يتعهد المستأجر بالقيام بمستلزمات الصيانة الدورية للعقار بشكل يتفق الحفاظ عليه وإتاحة استعماله للغرض الذي أجر من أجله، بحيث يتعهد المستأجر بشديد التكاليف المترتبة عن الأضرار التي يمكن أن تلحق بالعقار تبعاً لعدم احترام الشروط المنصوص عليها أعلاه.

يوكل المؤجر المستأجر قصد القيام بمستلزمات الصيانة الأساسية الخاصة بالعقار المؤجر، وتقع تكاليفها على المؤجر .
يتعين على المستأجر إعلام المؤجر فيما يخص كافة الأضرار التي يمكن أن تلحق بالعقار المستأجر أو جزء منه، وذلك حال وقوعها.

المادة 14: قيود تتعلق باستعمال العقار.

دون الحصول القبلي على موافقة كتابية من طرف المؤجر، لا يمكن للمستأجر القيام بإضافات أو تغييرات أو تعديلات إلا في حالات الاستعمال التي تستدعي الإضافة أو التغيير أو التعديل لجزء من العقار، شريطة أن يأخذ في الحسبان كافة الأضرار اللاحقة، الإضافات والتعديلات الموافق عليها أو التي تم القيام بها في حالة الاستعمال، مهما كانت قيمتها، تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقار، إلا إذا طلب المؤجر من المستأجر تسليم العقار على حالته الأصلية.

لا يمكن للمستأجر إيجار العقار موضوع الإيجار للغير (من الباطن)، دون الحصول على الموافقة القبالية للخطية من المؤجر .
العقار موضوع الاتفاقية مخصص للسكن، ولا يحق للمستأجر استعماله لأغراض أخرى. استعمال السكن يجب ان يكون بدون تجاوزات مخالفة للشريعة الاسلامية.

المادة 15: حقوق المعايينة.

يتعهد المستأجر بالسماح للمؤجر أو أي شخص آخر يعينه هذا الأخير بمعاينة العقار في أي وقت.
يمكن للمؤجر مطالبة المستأجر بتقديم تقارير دورية عن مدى احترام الأحكام المتعلقة بتطبيق الاتفاقية الحالية.

المادة 16: تأمين العقار

يتعهد المؤجر بتأمين العقار المؤجر باسمه وعلى نفقته (تأمين ضد الكوارث الطبيعية)، وذلك اعتباراً من تاريخ تسليمه للمستأجر إلى غاية نهاية فترة الاستعمال، بحيث يتعين تسليم نسخة من بوليصة التأمين للمستأجر، وهذا لغرض تطبيق مستلزمات هذه الاتفاقية.

على المستأجر أن لا يقوم بأي فعل مخالف للأحكام المنصوص عليها في بوليصة التأمين.
يتعين على المستأجر إعلام المؤجر حال وقوع أي حث يترتب عليه طلب تعويض بموجب بوليصة التأمين، بحيث لا يقوم المستأجر القيام بتسوية مع شركة التأمين دون الموافقة القبالية من المؤجر .

المادة 17: المصاريف والتكاليف.

يتفق الأطراف على أن كافة المصاريف والرسوم وحقوق التسجيل المترتبة على عقد الإيجار، تقع على عاتق المستأجر، بما في ذلك:

-إعادة التقييم التي يمكن أن تصدر- عن إدارة الرسوم والتعريفات.

-تكاليف الموثقين، المحامين ومحافظي المزداد العلني.

-مصاريف تقييم الضمانات العينية.

-تكاليف القضايا التي يمكن أن يرفعها المؤجر قصد تحصيل مبالغ الإيجار الخاصة بالاتفاقية أو توابعه الحالية والمستقبلية.

-عمولات تسيير ملف التمويل الخاصة بالإيجار التي تقدر نسبتها بـ 0.5 % من المبلغ الإجمالي للتمويل دون احتساب الرسوم، تخصم مسبقاً مرة واحدة، على أن تدرج في المبلغ الإجمالي للإيجار.

كما يصرح المستأجر أنه يقل صراحة بالتسديد المباشر لهذه المصاريف، أو عن طريق الخصم من حسابه أو حساباته الأخرى المفتوحة على مستوى المؤجر.

المادة 18: غرامات التأخير

يتعين على المستأجر احترام جدول الاستحقاقات المتفق عليه.

في حالة تسجيل تأخر في ثلاثة القسط مستحقة للإيجار، يصبح باقي المبلغ مستحقاً.

في حالة تسجيل تأخر في تسديد قسط واحد مستحق للإيجارات، يتعهد المستأجر بتسديد غرامة تأخير لصالح المؤجر تقدر بنسبة 4% من مبلغ الإيجار غير المسدد إذا كان المستأجر معطلاً.

للتذكير فإن غرامة التأخير ذات الضلة لا يتم احتسابها على أنها منتج يصب لفائدة المؤجر، ولكن يتم توظيفها ضمن حساب الأعمال الخيرية تحت رقابة الهيئة الوطنية الشرعية للفتوى لصناعة الصيرفة الإسلامية. كما تنص عليه المادة 31 من تعليمية بنك الجزائر 03-2020 الصادرة بـ 2020/04/02.

المادة 19: التعديل بموجب ملحق

كل تعديل أو تغيير لأحكام الاتفاقية الحالية يتم عن طريق إدراج ملحق تغطي عليه كل الأطراف المتعاقدة.

المادة 20: حالة القوة القاهرة.

يقصد بالقوة القاهرة في إطار تنفيذ الاتفاقية الحالية، كل فعل أو حدث غير متوقع، لا يمكن مقاومته وخارج عن إرادة الطرفين المتعاقدين، والذي يمس بشكل جزئي أو كلي بالواجبات التعاقدية لكل طرف من الأطراف.

لا يمكن تحميل الأطراف مسؤولية عدم احترام واجباتهم في حالة التبين أن عدم التنفيذ راجع لحالة القوة القاهرة المشار إليها أعلاه .

يتعين على الطرف المعني بحالة القوة القاهرة، أن يقوم . حال وقوعها . بتبليغ الطرف الآخر بها، وذلك عن طريق رسالة مضمونة، مرفقة بإشعار بالاستلام (أو عن طريق أية وسيلة اتصال أخرى)، وذلك خلال أجل لا يتعدى سبعة (07) أيام.

وفي كل الحالات، يتعين على الأطراف المعنية بحالة القوة القاهرة اتخاذ كافة الإجراءات الضرورية، قصد ضمان الاستئناف العادي وفي أقرب الأجل، لتنفيذ الواجبات المقررة بموجب هذه الاتفاقية، والتي تعذر الوفاء بها بسبب حالة القوة القاهرة.

في حالة استمرار القوة القاهرة لمدة تفوق سبعة (07) أيام، يجتمع الطرفان قصد تقرير المصير المخصص لهذه الاتفاقية.

المادة 21: تسوية النزاعات.

يحرص الطرفان على تسوية أي نزاع قد ينشأ عن تفسير أو تنفيذ الاتفاقية الحالية بالتراضي بينهما، وفي حال تعذر تسويته بالتراضي، يحال النزاع إلى المحكمة ذات الاختصاص الإقليمي.

المادة 22: فسخ الاتفاقية

يتم فسخ الاتفاقية، ويجوز للمؤجر أن يتولى حق استرجاع العقار وللمتخ به، إما من خلال بيعه، أو إيجاره في الحالات المشار إليها فيما يلي:

- حالة عدم تسديد ثلاثة أقساط متتالية للإيجار، مثلما ينص على ذلك جدول الاستحقاقات المرفق بالاتفاقية الحالية، وذلك خلال أجل خمسة عشر يوما اعتبارا من تاريخ استحقاق القسط الثالث غير المسدد أو أية عمولة أو رسوم، وذلك بعد إرسال فاكس و/أو بيان مسجل مرفق بإشعار بالاستلام أو تبليغه من طرف محضر قضائي.

- حالة خرق المستأجر لإحدى الالتزامات أو البنود أو الأحكام أو الشروط المقررة بموجب الاتفاقية الحالية.

- حالة وفاة المستأجر،

- حالة تعرض العقار لأضرار جزئية أو كلية تحول دون استعماله للأغراض التي تم استجاره لأجلها، وذلك بسبب خرق، أو إهمال، أو عدم احترام بنود الاتفاقية الحالية من طرف المستأجر، ويتم فسخ الاتفاقية حال وقوع الضرر، على أن يلتزم المستأجر بالتكفل بالأضرار غير المشمولة بالتغطية بموجب بوليصة التأمين، وفي حالة وقوع الضرر بفعل المؤجر، أو بفعل شخص غريب.

وفي حالة القوة القاهرة، لا يجوز إلزام المستأجر بتعويض مبلغ الأضرار غير المشمولة بالتغطية بموجب عقد بوليصة التأمين.

وفي حالة التلف الكلي للعقار، يسترجع المؤجر المبلغ المحصل من شركة التأمين، على أن يتم إلزام المستأجر بتسديد حصته من الإيجار المحسوبة على الفترة السابقة لتاريخ إتلاف العقار.

المادة 23: اختيار الموطن

لتنفيذ الاتفاقية الحالية يختار الأطراف موطنهم، كل فيما يخصه في العناوين المبينة أعلاه.

المادة 24: سريان الاتفاقية

تدخل الاتفاقية الحالية حيز السريان اعتبارا من تاريخ الإمضاء عليه، وتستحق الإجراءات باستلام العقار.

المادة 25: عدد النسخ

تم تحرير الاتفاقية الحالية في أربع نسخ أصلية، تسلم نسخة واحدة للمستأجر.

حزب في بتاريخ/...../.....

توقيع المستأجر

توقيع المستأجر الشريك

توقيع المؤجر

(قرئ وصونق)

الملحق رقم 2: محاكاة الإجارة المنتهية بالتملك.



Simulation de financement Ijara Akaria Mountahia Bitamlik

Résultats de la simulation

Agence	00121
Nom locataire	C
Prénom locataire	C
Date naissance locataire	01/01/1995
Revenu locataire	100 000,00 DZD
Durée	360 mois
Coût du bien	5 000 000,00 DZD
Hamich al jiddiya	250 000,00 DZD
Frais du notaire	DZD
Montant du financement	4 750 000,00 DZD
Commission de gestion	16957,5 DZD
Marge bénéficiaire	4 170 169,45 DZD
Mensualité	24 778,25 DZD

Résultat

Demande Acceptée

Ceci n'est qu'une simulation et ne peut être considérée comme un accord de financement. Les paramètres de calcul peuvent être revus entre le moment de la simulation et celui de la formalisation du dossier de financement.

الملحق رقم 3: اتفاقية تمويل المراجعة العقارية.



البنك الوطني الجزائري
Banque Nationale d'Algérie



الملحق رقم 09 من المنشور رقم : 2346 المؤرخ في 2021/10/12

اتفاقية تمويل المراجعة العقارية
2024/001

أبرم بين الممضيين أدناه:

1. البنك الوطني الجزائري، شركة ذات أسهم، برأسمال قدره 150.000.000.000 دج والذي يتخذ مقرا له بـ 08 نهج شي غيفارا المقيّد في السجل التجاري تحت الرقم 00 ب، رقم الهوية الجبائية:، رقم الهوية الإحصائية، الممثل من طرف السيد بصفته مدير بالنيابة لوكالة غرداية 1211 المخول (ة) بكافة الصلاحيات في إطار إبرام الاتفاقية الحالية بمقتضى قرار تعيينه الحامل رقم 2023/431 والمؤرخ في 2023/08/13 الصادر عن رئيس المدير العام المخول له جميع السلطات من أجل إبرام العقد الحالي، المعيّنة فيما يلي بعبارة "البائع".
2. الزبون الذي يسمى في هذه الاتفاقية "المشتري":

الاسم واللقب.

المولود بتاريخ: في: بنورة ولاية غرداية.

رقم الحساب البنكي 0.

رقم الحساب الجاري البريدي 0.

بطاقة الهوية الوطنية. الصادرة بتاريخ.

العنوان حي ارقدان ضاية بن ضحوة

رقم الهاتف:.

البريد الإلكتروني:./

اتفق الطرفان على ما يلي:

المادة 01 : تمهيد.

تطبيقا للوعد بالشراء الممضى من قبل المشتري بتاريخ والذي يتعهد بموجبه بإتمام عملية البيع بالمراجعة، يصرّح البائع أنه يمتلك العقار المتفق عليه في التعهد بالشراء وفق المواصفات المطلوبة المذكورة أدناه.

المادة 02 : مواصفات العقار.

يقوم البائع ببيع التجهيزات المطلوبة للمشتري وفق الخصائص التالية:

يقوم البائع (البنك) ببيع العقار الآتي تعيينه بالتقسيم الى المشتري وفق الخصائص التالية:

أولا: تعيين العقار:

نوعه: مسكن فردي

مواصفاته: منزل فردي يتكون من مستودع و طابق الأول به غرفتين و مطبخ و حمام الطابق رقم العمارة أو المسكن /

عنوانه: العقار حي الحاج مسعود بلدية غرداية ولاية غرداية .

مساحته الاجمالية: ثلاثة وستون متر مربع 63 م²



البنك الوطني الجزائري
Banque Nationale d'Algérie



ثانيا: سند ملكية البائع للعقار:

تملك البائع (البنك) العقار موضوع الاتفاقية الحالية بموجب عقد البيع.

ثالثا: أصل ملكية العقار:

المادة 03 : ثمن العقار

طبقاً للتعهد بالشراء فإن ثمن بيع العقار للمشتري يشمل جميع الرسوم والضرائب والمصاريف المتصلة مباشرة بعملية البيع، إضافة إلى هامش ربح البائع؛ وذلك على النحو التالي:

- ثمن اقتناء العقار من طرف البنك. 2.950.000.00.....دج

- هامش ربح البائع 1.712.500.57 دج

- الضرائب والرسوم. 00 دج

وعليه فيكون المبلغ الإجمالي الواجب الدفع من قبل المشتري، 4.662.501.60 دج.

المادة 04 : تسليم العقار وما يتعلق بتعذر التسليم

في حالة عدم تقدم المشتري لاستلام التجهيزات خلال أجل أسبوع (07 سبعة أيام) اعتباراً من تاريخ إبرام الاتفاقية الحالية، يطالب البائع المشتري بسبب هذا التأخر بكافة الوسائل المتاحة (بريد مضمون، بريد إلكتروني أو فاكس). ويعتبر ذلك تبرئة للبائع من ضمان الأضرار اللاحقة بالتجهيزات جراء تأخر استلامها.

يحق للبائع بيع التجهيزات للغير بعد تسجيل فترة تأخر تفوق ثلاثون (30) يوماً اعتباراً من تاريخ امضاء الاتفاقية الحالية دون المطالبة بالموافقة المبدئية من المشتري.

وفي حالة نكول المشتري عن تنفيذ وعده الملزم، ينحصر حق البائع في اقتطاع مقدار الضرر الفعلي المتحقق نتيجة النكول، وهو الفرق بين تكلفة شراء التجهيزات و ثمن بيعها للغير الأمر بالشراء. ولا يشمل التعويض ما يسمى بالفرصة الضائعة.

المادة 05: تكاليف التسجيل.

يتعهد المشتري بتسديد جملة التكاليف المرتبطة بنقل ملكية العقار من حقوق التسجيل، اشهار ومصاريف التوثيق، أو أية رسوم أخرى.

يتعين على البائع مساعدة المشتري على استكمال كافة الإجراءات الإدارية.

المادة 06: كيفية التسديد.

يقوم البائع ببيع العقار بالتقسيط الى المشتري، يتعهد المشتري بتسديد المبلغ الإجمالي وفق الكيفية الآتية:

- سعر البيع الإجمالي مع احتساب كل الرسوم والمصاريف بعد خصم هامش الجدية يبلغ 4.212.501.60 دج
- عدد الأقساط المقدرة بـ 240 قسط.
- قيمة القسط 17.552.09 دج.
- هامش الجدية 450 000,00.....دج.

يحق للبائع الحصول على تحصيل الأقساط ابتداء من أول شهر يلي نقل ملكية العقار وذلك بالاقتطاع من الحساب رقم. 001.01211.02310.00406.31.....

يقوم البائع بتسليم المشتري جدول التسديد المتضمن بيان مبلغ الأقساط وعددها، وتواريخ استحقاقها.
يحق للبائع عند تأخر المشتري في تسديد الأقساط المستحقة عن أجلها المحددة أن يسحب من أي حساب له موطن لدى البنك.

المادة 07: عمولة التسيير

يدفع المشتري عمولة التسيير الخاصة بملف المراجعة العقارية والمقدرة بـ 18.653.25..دج، وذلك دون احتساب الرسوم التي تخصم مسبقاً مرة واحدة.



البنك الوطني الجزائري
Banque Nationale d'Algérie



عمولة التسيير لا يمكن استردادها من طرف المشتري في حالة تراجعه عن طلب التمويل.

المادة 08: التسديد المسبق.

يمكن للمشتري التعجيل بدفع مبلغ الأقساط المستحقة بكاملها أو جزء منها. البائع غير ملزم بالتنازل عن هامش الربح أو جزء منه.

المادة 09: غرامة التأخير.

يتعين على المشتري التقيد بتواريخ دفع الأقساط المتفق عليها.

في حالة تسجيل تأخر في تسديد ثلاثة أقساط متتالية، يصبح باقي المبلغ واجب الدفع ويوجه إعدار للمشتري.

يلتزم المشتري في حالة المماطلة بدفع الأقساط التي التزم بها في أجل استحقاقها بدفع غرامة تأخير تعادل نسبة 4 بالمائة من مبلغ القسط المستحق يتوزع بها لحساب الأعمال الخيرية التابع للبنك تحت رقابة الهيئة الشرعية الوطنية للإفتاء للصناعة المالية الإسلامية طبقاً للمادة 6 من التعليمات 20-03 لبنك الجزائر.

وفي حالة الإعسار يمكن للبائع أن يمنح المشتري أجلاً معقولاً ومدرّساً يتناسب مع وضعيته المالية لتسديد الأقساط الواجبة عليه دون زيادة في هامش الربح ولا فرض غرامة تأخير.

المادة 10 : الضمانات والتأمينات.

يلتزم المشتري بما يلي:

- تأمين العقار بعد تسلمه من المالك الأصلي ضد الكوارث الطبيعية ويفوض لصالح البنك وتجديد بوليصة التأمين سنوياً.
 - تأمين على الحياة وعلى العجز الدائم تحت صيغة التكافل إن وجد لصالح البنك.
 - وثيقة التأمين على الحياة وعلى العجز الدائم الأصلية يحتفظ بها البنك.
- يلتزم الموثق باكتتاب امتياز البائع على العقار المباع عند التعاقد لفائدة البنك.

المادة 11 : فسخ الاتفاقية.

يمكن للبائع فسخ الاتفاقية في الحالات الآتية:

- عدم استلام المشتري للتجهيزات ضمن الأجل المقررة في المادة 04 أعلاه.
- عدم دفع ثلاثة أقساط متتالية في أجلها المحددة وبعد استفادته من مدة التأجيل الممنوحة له من طرف البائع بسبب الإعسار.
- في حالة وفاة المشتري، إلا إذا التزم ورثته بالحلول محله في هذه الاتفاقية.

البائع غير ملزم بإرجاع عمولة التسيير في حالة فسخ الاتفاقية.

المادة 12: التعديل بموجب ملحق.

يتم القيام بأي تعديل في الاتفاقية الحالية، بموجب ملحق يمضي عليه الطرفان المتعاقدان.

المادة 13: تسوية النزاعات.

يحرص الطرفان على اعتماد الطرق الودية في تسوية أي نزاع قد ينشأ بين الطرفين عن تفسير الاتفاقية الحالية أو تنفيذها أو غير ذلك، وفي حال تعذر ما تم ذكره، يحال النزاع إلى المحكمة ذات الاختصاص الإقليمي.

المادة 14: السريان.

تدخل الاتفاقية الحالية حيز السريان اعتباراً من تاريخ الإمضاء عليها.



البنك الوطني الجزائري
Banque Nationale d'Algérie



المادة 15: عدد النسخ.

تم تحرير الاتفاقية الحالية في أربعة نسخ أصلية، تسلم نسخة منها للمشتري.

حزب بغرداية بتاريخ

البائع (البنك)

المشتري الشريك

المشتري

(قرئ وصدق عليه)

الملحق رقم 4: محاكاة المراجعة.



"SIMULATION FINANCEMENT ISLAMIQUE"

Agence :	00121
Nom/Nom de la relation :	C
Prénom :	C
Le montant du financement sollicité :	5 000 000,00 DZD
Le revenu du demandeur :	100 000,00 DZD
Le type de financement choisi :	Mourabaha Immobilier
Durée de financement (Mois) :	480
Le montant de Hamich Al Jiddia :	250 000,00 DZD
Le taux de Hamich Al Jiddia :	5,00 %
Le montant du financement accordé :	4 750 000,00 DZD
Hamich Al Jiddia requis :	250 000,00 DZD
Financement maximal :	4 750 000,00 DZD

"RESULTAT DE LA SIMULATION"

Capacité de remboursement du demandeur :	50 000,00 DZD
Commission de gestion :	16 957,50 DZD
Total à rembourser TTC :	9 886 540,56 DZD
Marge :	5136540,56 DZD
Montant de la TVA :	0 DZD
Mensualité :	20 596,96 DZD
Résultat :	Acceptée

TVA 19 %

Ceci n'est qu'une simulation et ne peut être considérée comme un accord de financement. Les paramètres de calcul peuvent être revus entre le moment de la simulation et celui de la formalisation du dossier de financement.

الملحق رقم 5: نتائج محاكاة قرض مسكن فردي.

Banque Nationale d'Algérie



البنك الوطني الجزائري

Simulation de crédit immobilier à taux préférentiel

Résultats de la simulation

Nom emprunteur	cc
Prénom emprunteur	cc
Date naissance emprunteur	01/01/1995
Revenu emprunteur	100 000,00 DZD
Taux d'intérêt	3,3 %
Durée	480 mois
Type du crédit	Acquisition d'un logement auprès d'un particulier
Coût du bien	5 000 000,00 DZD
Apport	0,00 DZD
Montant du financement	5 000 000,00 DZD
Mensualité	18 774,40 DZD
Prime SGCI	59 500,00 DZD
Commission de gestion	17 850,00 DZD

Résultat

Demande Acceptée

Ceci n'est qu'une simulation et ne peut être considérée comme un accord de financement. Les paramètres de calcul peuvent être revus entre le moment de la simulation et celui de la formalisation du dossier de financement.

