

جامعة غرداية - الجزائر -  
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير  
قسم العلوم الاقتصادية



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي الطور الثاني  
الميدان: علوم الاقتصادية، علوم التسيير و علوم التجارية  
فرع علوم اقتصادية  
التخصص: مالية وبنوك  
بعنوان:

## الاعتماد الإيجاري المنتهي بالتمليك لتمويل المؤسسات

دراسة حالة بنك البركة الجزائري - وكالة غرداية - 302 -

من إعداد الطالبة: قبلي نسبية

نوقشت و أجزيت علنا بتاريخ : الخميس 23 ذو الحجة 1438 الموافق ل 14 سبتمبر 2017

أمام اللجنة المكونة من السادة الأتية أسمائهم :

د/ عمي السعيد حمزة.....(جامعة غرداية)رئيساً

أ.د/ بوخاري عبد الحميد.....(جامعة غرداية)مشرفاً ومقرا

أ/ بن قايد الشيخ..... (جامعة غرداية)مناقشا وممتحناً

السنة الجامعية: 2016 / 2017



اللهم صل على  
رسولك محمد

أهري هذا العمل

إلى أعز إنسانين في الحياة

إلى روح أُمِّي رحمها الله

إلى أبي حفظه الله و أطال الله في عمره

إلى إخوتي و أخواتي و جميع الأهل و الأصدقاء

# كلمة شكر و عرفان

أتقدم أولاً بالحمد و الشكر إلى مولاي وخالقي وولي نعمتي و موفقي  
في هذا العمل

إلى ومضة النور الذي بعثه الله لنا سيدنا محمد صلى الله عليه و سلم

أتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذ الفاضل المشرف الذي هون عليا  
مشواري بفضل مساعداته و مجهوداته التي بذلها : الأستاذ الدكتور

بوخاري عبد الحميد

و لجنة المناقشة لقبولها مناقشة مذكرتي

شكر خاص الى صديقتي : زهواني مروة

الى كل من علمني حرفا من الطور الابتدائي الى الطور الجامعي

## ملخص

تعالج هذه الدراسة موضوع الاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك و الذي يعتبر تقنية حديثة نسبيا لتمويل المؤسسات ومدى تطبيقه في بنك البركة الاسلامي، و يمكننا تصنيفه ضمن صيغ التمويل المتوسطة و الطويلة المدى. من أجل ذلك، قمنا بتقسيم هذه الدراسة إلى فصلين، إذ حاولنا في الفصل الأول منها الإمام بكافة المفاهيم المتعلقة بالموضوع، أما الفصل الثاني فتمثل في دراسة ميدانية، بهدف معرفة متابعة دراسة صيغة الاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك في البنك، واعتمدت الدراسة على المنهج

الوصفي التحليلي لدراسة الحالة. و توصلنا الى أن البنك استطاع التوفيق بين أحكام الشريعة الاسلامية بصفته بنك اسلامي و بين القوانين المصرفية الجزائرية.

**الكلمات المفتاحية:**

اعتماد ايجاري منتهي بالتملك، تمويل ، بنوك الإسلامية، مؤجر، مستأجر

## Abstract

This study addresses the subject of the uttermost rental reliance which is a relatively considered as a recent technique for financing the foundations and to what extent is it applied in Baraka Islamic Bank, as we would classify it within the medium and long term financing formulas. For that, we have divided the study into two chapters, in the first chapter, we have tried to be familiar with all the concepts relating to the topic. In the second chapter, it has been represented in the field of study, for the sake of knowing further studying of the uttermost reliance rental formulas in the Bank, and we have adopted the analytical descriptive approach in the case study as well as we have concluded that the Bank could compromise between Islamic provisions since it is considered as an islamic bank and between the Algerian banking laws.

Keywords : Uttermost Rental reliance, Financing, Islamic banks, Lessor, Lessee.

## قائمة المحتويات

الفصل الأول: الاطار المفاهيمي للاعتماد الايجاري المنتهي بالتملك

تمهيد الفصل الأول:

المبحث الأول: مفاهيم عامة حول الاعتماد الايجاري المنتهي بالتملك

- مطلب 1: تعريف الاعتماد الاجباري ونشأته
- مطلب 2: الأطراف التعاقدية في الاعتماد الاجباري،مراحلته وصوره
- مطلب 3: مزايا وعيوب الاعتماد الاجباري ومعالجته المحاسبية
- المبحث الثاني: الأدبيات التطبيقية (الدراسات العلمية السابقة)
- مطلب 1: دراسات سابقة باللغة العربية
- مطلب 2: دراسات سابقة باللغة الأجنبية
- مطلب 3:مقارنة بين الدراسات السابقة و هذه الدراسة
- الفصل الثاني: دراسة تطبيقية لبنك البركة الجزائري
- المبحث الأول: الطريقة و الأدوات المستخدمة في الدراسة
- مطلب 1: نبذة تاريخية عن بنك البركة
- مطلب 2: الطريقة المستخدمة في الدراسة
- مطلب 3: التجربة الجزائرية للاعتماد الاجباري
- المبحث الثاني: تفسير نتائج الدراسة
- مطلب 1: سياسة الاعتماد الاجباري في بنك البركة
- مطلب 2: دراسة حالة بنك البركة
- مطلب 3: تحليل النتائج التطبيقية

## قائمة الجداول

| الصفحة | عنوان الجدول   | رقم |
|--------|--|-----|
| 45     | الاستثمارات المحققة لاستعمال القرض الايجاري للاستئجار المعدات والآلات الزراعية | 01  |
| 46     | الاستثمارات المحققة الموزعة على المستوى الوطن:                                 | 02  |
| 56     | الاعتماد الايجاري في بنك البركة خلال السنوات 2013-2017                         | 03  |
| 60     | الحركات المالية للعميل Y في بنك البركة   | 04  |
| 61     | تذكير بالاعتمادات الإجارية الجارية للعميل Y لدى بنك البركة                     | 05  |
| 61     | حالة التزامات العميل Y الى غاية 2015/03/15                                     | 06  |
| 62     | النشاط و الربحية للعميل Y خلال 2010 - 2014                                     | 07  |
| 63     | تحليل النشاط المتوقع للمشروع خلال السنوات 2015-2018                            | 08  |

## قائمة الأشكال و الرسومات البيانية

| الصفحة | عنوان الشكل  | رقم |
|--------|--|-----|
| 11     | مراحل عملية الاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك                                 | 01  |
| 46     | الاستثمارات المحققة لاستعمال القرض الايجاري للاستئجار المعدات والآلات الزراعية | 02  |
| 57     | الاعتماد الايجاري في بنك البركة خلال السنوات 2013-2017                         | 03  |
| 60     | الحركات المالية للعميل Y في بنك البركة   | 04  |

## قائمة الملاحق

| العنوان   | الرقم |
|---|-------|
| وثائق الملف للشخص الطبيعي                       | 1     |
| وثائق الملف للشخص المعنوي                       | 2     |
| طلب التمويل                                     | 3     |
| استمارة طلبية المنقول                           | 4     |
| عقد تمويل الاعتماد الإيجاري على الأصول المنقولة | 5     |

|  |    |
|--|----|
| وعد بتمليك بالبيع  | 6  |
| عقد التوكيل  | 7  |
| وكالة خاصة لسحب ملف السيارة                                | 8  |
| كشف قيد عملية الاعتماد الإيجاري المرتبطة بالأموال المنقولة | 9  |
| محضر تسليم العتاد  | 10 |
| التزام التامين   | 11 |
| محضر تسليم   | 12 |

## جدول الرموز و الاختصارات

| الرموز و الاختصارات | المفهوم                                 |
|---------------------|---|
| <b>BADR</b>         | بنك الفلاحة و التنمية الريفية           |
| <b>BNP PARIBAS</b>  | البنك الفرنسي الدولي باريبا             |
| <b>SALEM</b>        | الشركة الجزائرية لإيجار للأصول المنقولة |

|               |                                     |
|---------------|-------------------------------------|
| <b>CNMA</b>   | الصندوق الوطني للتعاودي الفلاحي     |
| <b>RIB</b>    | بيان الهوية المصرفية                |
| <b>C20</b>    | شهادة تبث وجود الشركة               |
| <b>CNAS</b>   | الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي     |
| <b>CASNOS</b> | صندوق الضمان الاجتماعي لغير الأجراء |
| <b>ANDI</b>   | الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار    |
| <b>PREG</b>   | مؤونة مخصصة للضمانات                |

مقدمة

## أ- توطئة :

إنَّ حاجة المشروعات الصناعية والتجارية للتمويل ، يمثل هاجساً يؤرق بال الاقتصاديين والصناعيين ، فالتطور الصناعي والتكنولوجي متسارع والعمر التكنولوجي للآلات والمعدات أصبح قصيراً ، وهذا يفرض على المشاريع دائماً التزود بالتقنية الحديثة حتى تبقى في دائرة المنافسة، وهذا لا يتاح لها دائماً في مصادر التمويل التقليدية ، كما أن المشروعات لا تقف عند حد معين ، فهي دائماً في توسع وازدهار ، فإذا أراد صاحب المشروع أن يوسع مشروعه أو يزيد الطاقة الإنتاجية له فإنه قد لا يجد مصادر التمويل الذاتية كافية لوضع طموحه موضع التنفيذ ، ومن ثم يبدأ بالبحث عن مصادر تمويل خارجية ، فيقترض من المصارف أو من غيرها من المؤسسات المالية . إلا أن هذه المصادر غالباً ما تفرض شروطاً قاسية تقيد حرية المشروع في التوسع وتجعل الفائدة المرجوة منها ضئيلة لا تتناسب وما يطمح إليه أصحاب المشاريع، بالإضافة إلى أن الاقتراض غالباً لا يغطي سوى (60%) إلى (80%) من حاجة المشروع. لذلك كان لا بد من وسيلة تخلص المشروعات والدول من هذه المشاكل. ومن هنا بدأ التفكير في استخدام الاعتماد التجاري المنتهي بالتمليك كوسيلة للتمويل بعد إدخال ما يناسب وظيفته الجديدة ، فظهر الاعتماد التجاري المنتهي بالتمليك تلبية لحاجات المشروعات والدول إلى مصادر للتمويل تلي طموحها وحاجتها.

## ب- الإشكالية الرئيسية:

وبناء على ما سبق سنحاول معالجة الموضوع من خلال طرح الإشكالية الرئيسية التالية:

- كيف يساهم الاعتماد التجاري المنتهي بالتمليك في تمويل المؤسسات؟

## ج- الإشكاليات الفرعية:

ويمكن تجزئة الإشكالية الرئيسية إلى الإشكاليات الفرعية التالية:

- ما المقصود بالاعتماد التجاري المنتهي بالتمليك؟

- فيما يتمثل دور الاعتماد التجاري بالنسبة للمؤسسات الاقتصادية؟

- و ماهي الخطوات العملية للاعتماد التجاري المنتهي بالتمليك في بنك البركة الجزائري؟

**د- فرضيات البحث:**

وللإجابة على هذه الإشكاليات تم صياغة جملة من الفرضيات التي تعتبر كإجابة مبدئية على التساؤلات المطروحة:

- ✓ الاعتماد التجاري عبارة عن تأجير منافع معلومة ، لأجل معلوم ، بعوض معلوم ؛
- ✓ للاعتماد التجاري دور فعال في تمويل المؤسسات الاقتصادية و ذلك عن طريق مساهمته في حل مشكلة التمويل لديهم؛
- ✓ يطبق بنك البركة الاعتماد التجاري المنتهي بالتملك وفقا لأحكام الشرعية الإسلامية و أحكام القانون الجزائري؛

**ه- أسباب اختيار الموضوع:**

تعود أسباب اختيارنا لهذا الموضوع الى ما يلي:

- ✓ اخترنا موضوع الاعتماد التجاري المنتهي بالتملك، و الذي يعبر عنه الاقتصاديين بالإجارة المالية ليكون موضوع لبحثي الذي أتقدم به للحصول على شهادة ماستر، و ذلك بنصيحة و مشورة أستاذي و مشرفي أ.د. بوخاري عبد الحميد - جزاه الله خيرا - و ذلك لأهمية الموضوع و جدته؛
- ✓ و كذلك لتعميق المعارف الذاتية لما يشكله هذا الموضوع من أهمية بالغة في اقتصادية الدول المتطورة و المتخلفة على حد سواء؛
- ✓ محاولة إثراء بعض النقاط التي قد تتيح آفاق مستقبلية للبحث في هذا الموضوع في الجزائر؛

**و- أهمية البحث:**

تكمن أهمية هذه الدراسة في التعريف بصيغة من أهم الصيغ في التمويل الإسلامي، و كذا مشروعيتها و معرفة الخطوات العملية لاعتماد التجاري المنتهي بالتملك. من ناحية أخرى فان للاعتماد التجاري أهمية بالغة لدى المستأجر ، فهو يمدد بحل تمويلي و يسمح له بتوفير أمواله الخاصة لاحتياجات أخرى و الإبقاء على حظوظه في الاقتراض، أما من وجهة نظر المؤجر فصيغة الاعتماد التجاري تضمن حقوق المؤجر من خلال احتفاظه بملكية الأصل المؤجر، و من جهة أخرى تسمح

للموردين بترويج مبيعاتهم بصفة عامة، مما جعل دراستها ضرورة ملحة تقتضيها معطيات الوضع الاقتصادي الراهن.

#### ز- أهداف البحث:

بعد التطرق إلى أسباب اختيار الموضوع ننتقل الآن إلى تحديد الأهداف المتعلقة به و التي لخصناها

فيما يلي:

- ✓ نظرا لأهمية الموضوع في الحياة الاقتصادية وما للاعتماد التجاري من أهمية في البنوك الوطنية خصوصا؛
- ✓ التعرف على صيغة الاعتماد التجاري كما تقوم بها المصارف الإسلامية؛
- ✓ استعراض صيغة الاعتماد التجاري في البنك البركة الإسلامي و تحليلها من خلال النتائج المحققة؛
- ✓ إثراء المكتبة الجامعية بهذا الموضوع، وتحفيز الطلبة إلى التطرق إلى مواضيع لها جوانب أخرى وصلة بالموضوع؛

#### ح- المنهج المتبع:

تقوم الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي اعتمادا على المصادر والدراسات السابقة التي تناولت جوانب من موضوع البحث، بهدف التعرف على المتغيرات المرتبطة بمشكلة البحث والوصول إلى الإجابة على تساؤلات البحث و إلى تحقيق أهدافها.

#### ط- حدود الدراسة:

الحدود المكانية: كانت الدراسة الحالة بينك البركة الجزائري (وكالة غرداية 302)

#### ي- صعوبات أثناء البحث:

لا بد في أي موضوع و خاصة المجال المصرفي أن يلاقي الطالب بعض الصعوبات خاصة من ناحية سرية المعلومات ، إضافة إلى نقص المراجع خاصة الكتب التي تتحدث عن الموضوع ناهيك عن تطبيق المنهجية المعتمدة و هي IMRAD التي قيدت الطالبة كثيرا من ناحية التحرير.

ك- تقسيمات البحث:

لغرض الإجابة على إشكالية البحث و تأكيد من صحة أو خطأ الفرضيات السابقة قمنا بتقسيم الدراسة إلى فصلين هي:

✓ يتناول الفصل الأول الإطار المفاهيمي للاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك ، يتكون من مبحثين ، من خلال التطرق إلى المبحث الأول : مفاهيم عامة حول الاعتماد الايجاري ، المبحث الثاني : خصص للدراسات السابقة؛

✓ و يتناول الفصل الثاني الدراسة التطبيقية للاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك ، من خلال التطرق إلى تقديم بنك البركة الجزائري ودراسة صيغة الاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك في البنك؛

# الفصل الأول

تمهيد الفصل الأول :

ابتدع الفكر المالي مصدرا جديدا للتمويل اللازم للمؤسسات يتمثل في الائتمان الإيجاري، الذي يمثل صيغة من صيغ التمويل اللازم لتمكين المؤسسة من الحصول على الأصول الرأسمالية المطلوبة بتأجيرها دون اقتناءها ودفع كامل ثمنها بل يقتصر الأمر قيام المستأجر بدفع إيجار دوري مع احتفاظ المؤجر بملكية الأصل مع إمكانية نقلها إلى المستأجر في نهاية مدة العقد. لهذا تم تزويد هذا الفصل بالإطار النظري للاعتماد الإيجاري المنتهي بالتملك و مراحل و الأحكام الشرعية له، مع ذكر بعض الدراسات السابقة.

وقد قسمنا هذا الفصل إلى :

✓ المبحث الأول : الإطار المفاهيمي للاعتماد الإيجاري؛

✓ المبحث الثاني : الدراسات السابقة؛

### المبحث الأول : مفاهيم عامة حول الاعتماد الإيجاري المنتهي بالتمليك

تعتبر صيغة التمويل بالاعتماد الإيجاري من بين الأدوات الائتمانية حديثة النشأة من حيث تقنين إطارها القانوني رغم سبق التعامل بها و تعتبر أسلوب حديث نسبيا لتمويل الاستثمارات. فهذه الطريقة الحديثة لتمويل الاستثمارات بالنسبة للعالم العربي عرفت تطورا ملحوظا في الدول المصنعة نظرا لما تتسم به من مرونة، فضلا عن تكاليفها المنخفضة في أغلب الأحيان فتجعل منها بديلا ينافس باقي طرق التمويل الأخرى و خاصة التقليدية منها. و سنقوم فيما يلي بإيضاح تعريفه و نشأته و الأطراف التعاقدية فيه و كذا مراحلها و مزايا و عيوبه و الأحكام الشرعية له.

#### المطلب الأول :تعريف الاعتماد الإيجاري المنتهي بالتمليك ونشأته :

##### الفرع الأول: تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك<sup>1</sup> :

الاعتماد الإيجاري بوصفه عملية تجارية و مالية تقوم بها البنوك و المؤسسات المالية و شركات التأجير المؤهلة لتمويل اقتناء المتعاملين الاقتصاديين لأصول مادية أو معنوية منقولة أو ثابتة بموجب عقد إيجار ينتهي أو لا بخيار بالشراء لفائدة المستأجر، ويكون الاعتماد الإيجاري ماليا إذا نص العقد على تحويل كافة الحقوق و الالتزامات و المسؤوليات و المخاطر ذات الصلة بملكية العين المؤجرة للمستأجر طيلة مدة الإيجار غير قابلة للفسخ و كذا حق المؤجر باسترجاع رأسماله المستثمر في العملية أصلا و فوائد بوصفها العملية عملية ائتمان بينما يكون الاعتماد الإيجاري عمليا إذا لم ينص العقد على هذا التحويل و كان الإيجار عاديا.

و يمكن أن تنصب عملية الاعتماد الإيجاري على :

- منقولات؛
- عقارات؛
- محلات تجارية؛
- و مؤسسات حرفية.

كما يكتفى الاعتماد الإيجاري على أنه دولي إذا كان أحد طرفي العقد غير مقيم في الجزائر.

<sup>1</sup> ناصر حيدر ، التمويل بالإيجار المنتهي بالتمليك، ملتقى وطني حول التمويل الإسلامي في النشاط الاقتصادي، 2004، معهد الإعلام الآلي وتقنيات التسيير ، غرداية- الجزائر، ص 2.

فالإجارة هو الاسم الذي عرفت به كتب الفقه الإسلامي، أما البنوك الإسلامية فتطبقه أحيانا باسم الإيجار أو التأجير، وهو لا يختلف كثيرا عن التأجير التمويلي الذي تطبقه البنوك الأخرى ، و الذي يعرف بالفرنسية crédit-bail و بالإنجليزية leasing<sup>1</sup>.

أسماء الاعتماد الإيجاري المنتهي بالتمليك :

يطلق على هذا الاعتماد عدة إطلاقات منها<sup>2</sup> :

- البيع الإيجاري؛
- الإيجار الساتر للبيع؛
- الإيجار الذي ينقلب بيعا؛
- الإيجار المقترن بوعده بالبيع؛
- إجارة و اقتناء.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: نشأة الاعتماد الإيجاري المنتهي بالتمليك وتطوره:

إن سبب نشأة الاعتماد الإيجاري المنتهي بالتمليك تعود إلى<sup>4</sup> :

أمام المخاطر التي يتعرض لها البائع من البيوع الائتمانية أو الآجلة فإن البائع قد يفضل التحايل وإخفاء البيع بإظهاره في صورة عقد إيجار ، فيسمى البيع إيجاراً ، ويظهر في صورة المؤجر ، والمشتري في صورة المستأجر ، فيشترط البائع أن تبقى ملكيته قائمة بشكل ما حق وفاء المشتري بالتزامه ، بحيث يكون له الحق في ما يلي :

أولاً : منع المشتري من تفويت الذات موضع العقد؛

ثانياً : أن يكون له الحق في استرجاع الذات عند عد الوفاء في الوقت المحدد؛

ثالثاً : أن يكون له الحق في الحصول على مقابل انتفاع المشتري بالذات في حالة عدم البيع.

نشأ هذا العقد عام 1846م في إنجلترا تحت اسم الهاير بيرشاس [ Hire-Purchase ] حيث ظهر هذا العقد أول مرة حين قام أحد تجار آلات موسيقية ببيع هذه الآلات مع تقسيط أثمانها إلى عدة أقساط، بقصد رواج مبيعاته، ولكي يضمن حصوله على كامل الثمن لم يلجأ إلى الصورة المعتادة لعقد البيع ، وإنما أبر العقد في

<sup>1</sup> محمد رشوم، عقائد وقواعد الاقتصاد، وطني حول التمويل الإسلامي في النشاط الاقتصادي، 2004، معهد الإعلام الآلي وتقنيات التسيير ، غرداية- الجزائر-، ص 7.

<sup>2</sup> فانت العوامي، ضوابط التأجير المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي، رسالة ماجستير، جامعة المدينة العالمية للدراسات الإسلامية ، قسم فقه، منشورة، بدون بلد النشر، 1434، ص 21.

<sup>3</sup> Collectif EPBI, Comprendre la Banque (Organisation et Fonctionnement), édition pages bleues, Alger, P 89.

<sup>4</sup> فانت العوامي، مرجع سبق ذكره، ص 21- 22.

صورة إيجار مع حق المستأجر في تملك الآلة باكتمال مدة الإيجار ، والتي معها يكون البائع قد استوفى كامل الثمن المحدد لها .

ثم بعد ذلك انتشر هذا العقد وانتقل من الأفراد إلى المصانع ، وكان أول هذه المصانع تطبيقاً لهذا العقد هو مصنع سنجر لآلات الحياكة في إنجلترا ، حيث كان يقوم بتسليم منتجاته إلى عملائه في شكل عقد إيجار يتضمن إمكانية تملك الآلات المؤجرة بعد تمام سداد مبلغ معين على عدد من الأقساط ، تمثل في الحقيقة ثمنها .

ثم انتشر هذا العقد ، وانتشر استعماله - بصفة خاصة - من قبل شركات السكك الحديدية التي تأسس لتمويل شراء مركبات شركات الفحم والمحاجر ، كان هذه المؤسسات تقوم بشراء المركبات لحسابها ، ثم تسلمها لمناجم الفحم بناء على عقد البيع الإيجاري ؛ لما في هذا العقد من ضمان وحماية لحقوق المؤجر الذي كان له الحق في فسخ العقد واسترداد الأموال المسلمة للمستأجر بمجرد إخلال هذا الأخير بسداد قسط واحد من الأقساط المتفق عليها .

ثم ازدادت أهمية هذا العقد بامتداده إلى شركات المقاولات وغيرها<sup>1</sup> .

ثم ظهر عقد الـ [Leasing] في الولايات المتحدة الأمريكية عام 1953م ، ثم ظهر في فرنسا تحت تسمية [Crédit

[Bail] عام 1963م ، وهذا العقد يعتبر حالة جديدة للإجارة المنتهية بالتمليك، إلا أنه اتخذ طابعاً جديداً يتمثل في تدخل طرف ثالث بن طريقي العقد الأصليين - المؤجر والمستأجر - ، هذا الطرف الثالث هو الذي يقوم بتمويل العقد بشراء أموال معينة هي في العادة تجهيزات ومعدات صناعية وإنشائية ، ثم يقوم بتأجيرها لمن يتعاقد معها لفترة متفق عليها بينهما ، وتكون هذه الفترة طويلة الأجل نسبياً حتى تتمكن المؤسسة المالية التي تقوم بتمويل المشروع من حصولها على المبالغ التي أنفقتها على التمويل وبنهاية الفترة المتفق عليها يكون للمستأجر المتعاقد مع المؤسسة عدة خيارات وهي :

- 1- إعادة السلعة المؤجرة له إلى المؤسسة المالكة؛
- 2- تمديد مدة الإيجار لفترة أو فترات أخرى؛
- 3- تملك السلعة مقابل ثمن يراعى في تحديده المبالغ التي سبق لو أن دفعها كأقساط إيجار؛

<sup>1</sup> فاتن العوامي، مرجع سبق ذكره، ص 22- 23 .

فالجديد في هذه الحالة ، أو في هذا العقد (الليسنج) هو أن المؤجر لا يكون مالكا للأصل أو الأشياء البنوك الإسلامية التي جعلت الإيجار المنتهي بالتملك جزءاً من العمليات الأساسية التي تقوم بها ومن البنوك الإسلامية التي طبقت هذا العقد بنك ماليزيا الإسلامي .

وقام بنك مصر إيران للتنمية بالاشتراك مع هيئة التمويل الدولية، وشركة مانوفا كتشورز ليسنج الأمريكية في تأسيس شركة متخصصة في الإيجار المنتهي بالتملك في مصر ، وطبق هذا العقد أيضاً ببيت التمويل الكويتي بدولة الكويت.

كما جعل البنك الإسلامي للتنمية عقد الإيجار المنتهي بالتملك جزءاً من العمليات الاستثمارية التي يقو بها، حيث قام بتطبيق هذا العقد في عام 1978م ، ومنذ تطبيق عقد الإيجار المنتهي بالتملك وحق عام 1989 م استفاد من هذا العقد أكثر من عشرين دولة إسلامية، أما في المملكة العربية السعودية فقد اتجه كثير من البنوك والشركات إلى تطبيق هذا العقد في الوقت الحاضر، وأقبل عليه كثير من أفراد المجتمع. من بين أسباب التي أدت إلى نشوء الإجارة المنتهية بالتملك في الدول العربية الإسلامية ما يلي<sup>1</sup>:

- ضعف المقدرة التمويلية الذاتية للمؤسسة الاقتصادية و الفرد؛

- المصارف الإسلامية تقوم بدور الوساطة المالية كباقي البنوك التجارية، باعتبار الإيجار التمويلي أحد آليات التمويل بالائتمان؛

**المطلب الثاني: الأطراف التعاقدية في الاعتماد الإيجاري، وصوره ومراحلها:**

**الفرع الأول: الأطراف التعاقدية:**

يتضمن الاعتماد الإيجاري المنتهي بالتملك ثلاثة أطراف أصلية تتمثل في الآتي:<sup>2</sup>

<sup>1</sup> بحشاش رابع، واقع وأفاق الإجارة المنتهية بالتملك في البنوك التجارية الجزائرية دراسة تقييمية ببنك البركة الإسلامي الجزائري، الملتقى الدولي حول الخدمات المصرفية الإسلامية بين النظرية والتطبيق، جامعة عجلون الأردن، يومي 15 - 16 مايو 2013، ص 5.

<sup>2</sup> محمد المغربي، الإجارة المنتهية بالتملك بين النظرية والتطبيق، الملتقى الدولي حول الخدمات المصرفية الإسلامية بين النظرية والتطبيق، جامعة عجلون الأردن، يومي 15 - 16 مايو 2013، ص 17 - 18.

**أولاً: الطرف الأول:** ويقصد به المستفيد: أي المؤسسات والشخصيات الاعتبارية التي ترغب في الحصول على الآلات والمعدات والإنشاءات اللازمة له فيتخذ زمام المبادرة بتحريك العملية بالنظر إلى حاجته للانتفاع بأصل إنتاجي.

**ثانياً: الطرف الثاني:** أي ممول الأصول الإنتاجية، وهو من يقوم بتمويل الآلات والوسائل الإنتاجية المختلفة إلى الغير.

**ثالثاً: الطرف الثالث:** ونعني به المؤسسات والشخصيات الاعتبارية والمصارف الإسلامية مؤجرة الأصول إذ يقوم بشراء الأصول الإنتاجية المختلفة من المنتج الحقيقي للأصول ثم تقوم بتأجيرها للمستفيد (الطرف الأول) للانتفاع بها ثم بيعها له بأحد الأساليب والصور المعروفة الموضحة أدناه.

#### الفرع الثاني: صور الاعتماد الإيجاري المنتهي بالتمليك:

هي إجارة تنتهي بتملك المستأجر الموجودات وتأخذ واحدة من الحالات التالية:<sup>1</sup>

- أ- إجارة منتهية بالتمليك عن طريق الهبة؛
- ب- إجارة منتهية بالتمليك عن طريق البيع بضمن رمزي؛
- ت- إجارة منتهية بالتمليك عن طريق البيع بضمن غير رمزي؛
- ث- إجارة منتهية بالتمليك عن طريق البيع بباقي الأقساط؛
- ج- إجارة منتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي.

#### الصورة الأولى : الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة:<sup>2</sup>

حيث يصاغ العقد على أساس عقد إجارة مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة، ويلحق به عقد هبة العين المأجورة للمستأجر معلقاً على سداد كامل الأجرة، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة وهذه الصورة تقسم قسمين:

**القسم الأول:** اقتران عقد الإجارة بهبة السلعة هبة معلقة على دفع آخر قسط من أقساط الإيجار.

ويمكن تصوير صياغة عقد هذه الصورة على الشكل الآتي: أجرتك هذه السلعة بأجرة في كل شهر - عام - هي كذا، لمدة سبع سنوات - مثلاً - وأعدك وعداً ملزماً بهبتها لك عند انتهاء مدة الإجارة، فيقول الآخر: قبلت. إن تعليق الهبة على شرط مستقبل، محل خلاف بين جمهور الفقهاء، والأقوال في هذه المسألة هي:

<sup>1</sup> خالد أمين، حسين سعيد، العمليات المصرفية الإسلامية الطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل للنشر، الأردن، الطبعة 1، 2008، ص 217-219.

<sup>2</sup> هيام الزيداني، مرجع سبق ذكره، ص 115.

**القول الأول<sup>1</sup>** : أن تعليق الهبة على شرط مستقبل جائز ولا بأس به، وهو قول في مذهب الحنفية والمالكية في رواية، حيث أجازوا تعليق الهبة على الشرط الملائم أو المتعارف، أو الذي يحقق غرضاً عرفياً.

جاء في الدر المختار " : ويجوز تعليق هبة ... بملائم واستدل أصحاب هذا القول بالتالي :

1-القران الكريم: قال تعالى : " ما عَلَى الْمُحْسِنِينَ مِنْ سَبِيلٍ "؛

وجه الدلالة: أن المتبرع مفضل، والمتفضل يقبل تبرعه على الصورة التي أرادها ما دام لا يحل حراماً ولا يحرم حلالاً؛ السنة النبوية: روي عن أم كلثوم بنت أبي سلمه قالت: " لما تزوج النبي -صلى الله عليه وسلم- أم سلمه قال لها: أي قد أهديت للنجاشي حلة، و أواقي من مسك، ولا أرى النجاشي إلا قد مات، ولا أرى هديتي إلا مردودة، فان ردت علي فهي لك، قالت وكان كما قال رسول الله - صلى الله عليه وسلم- وردت هديته، فأعطى كل امرأة من نسائه أوقية مسك، وأعطى أم سلمه بقية المسك والحلة، وجه الدلالة: أن الرسول -صلى الله عليه وسلم- علق إعطاءه الحلة لأم سلمه على شرط، وهو رد الهدية بعد موت النجاشي، وقد أعطها لها حينما تحقق الشرط، المعقول: أن تعليق عقود التبرعات لا يترتب عليه ضرر بالمجتمع ولا بالأفراد، بل انه يحقق نفعاً مشروعاً، والشرع لا يأبى ذلك.

**القول الثاني:** عدم جواز تعليق الهبة على شرط مستقبل، وهو قول الجمهور من الحنفية في رواية، والشافعية والحنابلة واستدل أصحاب هذا القول بالمعقول: وهو أن عقد الهبة من عقود التمليكات التي تثبت آثارها في الحال، وتعليقها على الشرط - سداد جميع الأقساط الإيجارية- ينافي ما يقتضيه العقد، فلا يصح لما فيه من معنى القمار، فضلاً عما يترتب عليه من غرر.

**الرأي الراجح** : أن تعليق عقد الهبة على شرط في المستقبل جائز شرعاً لقوة الأدلة التي استدلت بها المجيزون؛ وفي حال اقتران عقد الإجارة بعقد هبة معلق على شرط سداد جميع الأقساط الإيجارية، وذلك بوثيقة مستقلة منفصلة، تنتقل ملكية العين للمستأجر إذا تحقق الشرط دون الحاجة لأي إجراء تعاقدي آخر، أما إذا تخلف المستأجر عن السداد ولو لقسط واحد؛ فلا تنتقل له الملكية؛ لعدم تحقق الشرط.

**الصورة الثانية: الإجارة المقترنة ببيع المؤجر بثمن رمزي (حقيقي)**

وصورتها: أن يصاغ العقد على أساس عقد الإجارة، ولكن يكون للمستأجر الحق في تملك العين المؤجرة في أي وقت يشاء على أن يتم البيع في وقته، بعقد جديد تراعى فيه قيمة العين المؤجرة، أو حسب الاتفاق السابق فهذه الصورة جائزة، والشرط الموجود لا يؤثر في العقد؛ لأنه لا يتعارض مع نص شرعي من الكتاب والسنة والإجماع ولا

<sup>1</sup> هيام الزيدانيون، مرجع سبق ذكره، ص 116- 117 .

مع مقتضى عقد الإجارة؛ ويمكن تصوير صياغة عقد هذه الصورة على الشكل الآتي: أجرتك هذه السلعة بأجرة في كل شهر - عام - هي كذا، لمدة سبع سنوات - مثلا - على انك إذا وفيت الأقساط جميعا بعتك هذه السلعة - إذا رغبت في ذلك - بثمان هو كذا، فيقول الآخر: قبلت. التكيف الفقهي لهذه الصورة: تكيف هذه الصورة على أساس عقد الإجارة الحقيقية ثم يتم البيع بعقد مستقل وذلك للأسباب الآتية:

1- أن عقد الإجارة عقد صحيح ناجز، فصيغة) أجرت واستأجرت (دالة على الإجارة قطعاً؛

2- أن ذلك يعكس الإرادة الظاهرة للمتعاقدين، إن اعتبار العقد في هذه الصورة إجارة ابتداءً وبيعا انتهاءً لا مانع منه في الشريعة الإسلامية، وله نظائره في الفقه الإسلامي، ففي المضاربة إذا دفع المال إلى المضارب كان في حكم الوديعة، لأنه قبضه بأمر المالك، لا عن طريق البدل والوثيقة، فإذا اشترى به فهو وكالة، لأنه تصرف في مال الغير بإذنه، فإذا ربح صار شركة، لأنه ملك جزءاً من المال، فإذا فسدت المضاربة صارت إجارة يجب فيها أجر المثل، وإن خالف المضارب صار غاصبا.

### الصورة الثالثة: الإجارة المقرونة بوعد بالبيع (التدرجي)<sup>1</sup>

وفيها يصاغ العقد على أساس عقد إجارة مقابل أجرة معلومة، في مدة معلومة، ويقترن به وعد بيع العين المأجورة للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمان يتفق عليه الطرفان ويمكن تصوير صياغة عقد هذه الصورة على الشكل الآتي: أجرتك هذه السلعة بأجرة في كل شهر - عام - هي كذا، لمدة سبع سنوات - مثلا - على انك إذا وفيت الأقساط جميعاً أعدك ببيع هذه السلعة لك بثمان هو كذا إذا رغبت، فيقول الآخر: قبلت. التكيف الفقهي لهذه الصورة: إن الصور السابقة قد احتوت على صيغة بيع بات، (بعث واشترت) ولكن في هذه الصورة نجد أن الإجارة قد اقترنت بوعد بالبيع أو بالشراء، أو وعد بهما من الطرفين. وسواء أكان الوعد صادراً من البائع أو من المشتري أو من كليهما، وكيف هذا العقد على أنه عقد إجارة صحيحة ناجزة يقتزن به وعد من المستأجر بشراء العين، أو البائع ببيع العين، أو البائع والمشتري بالبيع أو الشراء.

فإن كان الوعد صادراً من البائع (المؤجر) فقط ببيع السلعة إلى المشتري (المستأجر)، فالوعد ملزم للبائع. وأما إن كان صادراً من المشتري فقط بشراء العين فالوعد ملزم للمشتري دون البائع، حيث يعد الأخير مخيراً. وأما إن كان الوعد صادراً تبادلياً فرقنا بين حالتين هما:

الأولى: أن يكون الثمن حقيقياً، عندئذ يكيف العقد على أنه إجارة ابتداءً وعقد بيع انتهاءً؛

<sup>1</sup> هيام الزيدانيون، مرجع سبق ذكره، ص 118.

الثانية: أن يكون الثمن رمزياً، عندئذ وكيف العقد على أنه عقد إجارة، وردت أحكامه وآثاره خلال هذه المدة ولم يرد عقد البيع بآثاره وأحكامه إلا بعد انتهاء مدة الإجارة والوفاء بالتزاماتها، ولذا يجب أن يصاغ بديل له وهو عقد بيع يشترط فيه عدم التصرف في المبيع حتى يتم سداد جميع الأقساط المتفق عليها. وفي جميع الأحوال لا بد من صيغة جديدة لعقد البيع، لأن الموجود هو وعد بالبيع فقط؛ وهذه الصورة جائزة، حيث يجب الوفاء بالوعد بضوابطه التي رجحها الباحث سابقاً. وهذه صورة معمول بها في بنك دبي الإسلامي.

#### الصورة الرابعة: الإجارة المنتهية بالتملك بسداد القسط الأخير:<sup>1</sup>

أو يمكن تسميته عقد بيع مع اشتراط عدم نقل الملكية إلى بعد سداد كامل الثمن المؤجل، وهي تعتبر بيع في صورة إجارة، وهناك الكثير من الإشكالات الفقهية عليها حيث لم يتعرض لها المعيار الشرعي عن هيئة المحاسبة والمرجعة في البحرين.

#### الصورة الخامسة: الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع ببقية الأقساط:

وهذه الصورة في بدايتها عقد إجارة تترتب عليه كل أحكام وآثار عقد الإجارة المقررة شرعاً ويظل كذلك إلى أن يحدث البيع فتنتقل الملكية إلى المستأجر ويسقط عقد الإجارة بالنسبة لبقية المدة لدخول كل من المنفعة والعين في ملك المستأجر وهذا التملك بالبيع ببقية الأقساط لا بد له من عقد بيع في حينه أيضاً.

#### الفرع الثالث: مراحل وخطوات العملية للإجارة المنتهية بالتملك:<sup>2</sup>

أولاً: عقد شراء الموجودات:

- البنك: بناء على رغبة العميل لعقد الإجارة المنتهية بالتملك، يقوم البنك بشراء العين من البائع وتملكها ويدفع الثمن المطلوب؛

- البائع: يوافق على البيع ويوقع الفاتورة ويتفق مع البنك على مكان التسليم؛

ثانياً: تسليم وتسليم السلعة:

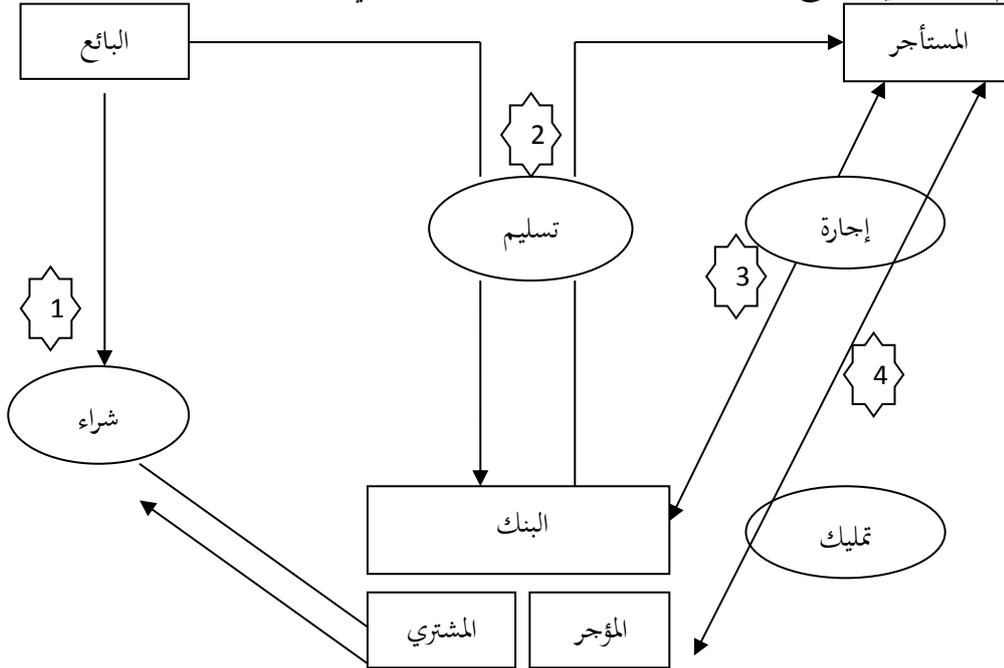
- البائع: يسلم العين المباعة إلى البنك مباشرة أو إلى أي جهة أو مكان يتفق عليه في العقد؛

<sup>1</sup> أحمد نصار، مرجع سبق ذكره، ص 22- 23 .

<sup>2</sup> كوديد سفيان، بن منصور عبد الله، تمويل الإجارة المنتهية بالتملك في البنوك الإسلامية، الملتقى الدولي حول الخدمات المصرفية الإسلامية بين النظرية والتطبيق، جامعة عجلون الأردن، يومي 15 - 16 مايو 2013، ص 14.

- البنك: يوكل البنك عميله لتسلم المبيع ويطلب منه إشعاره بوصول المبيع مطابقا للمواصفات المطلوبة؛  
ثالثا: عقد الإجارة:
  - البنك: يؤجر البنك العين لعميله بصفته مستأجرا ويعده بتمليكه العين إذا وفي بجميع الأقساط الإيجارية (وعد بالهبة أو وعد بالبيع بسعر رمزي أو حقيقي)؛
  - المستأجر: يدفع أقساط الإيجار في الآجال المحددة المتفق عليها؛
- رابعا: تمليك العين:
- البنك: عند انتهاء مدة الإجارة و وفاء المستأجر بجميع الأقساط المستحقة، يتنازل البنك عن ملكيته للعين لصالح المستأجر على سبيل الهبة أو البيع حسب الوعد؛
  - المستأجر: تنتقل ملكية المبيع إليه؛

والشكل رقم (1) التالي يوضح: مراحل عملية الاعتماد الإيجاري المنتهي بالتمليك



المصدر: خالد أمين، حسين سعيد، مرجع سبق ذكره، ص 226.

المطلب الثالث: مزايا وعيوب الاعتماد الإيجاري ومعالجته الحسابية :

الفرع الأول : مزايا وعيوب الاعتماد الإيجاري المنتهي بالتمليك<sup>1</sup> :

يتخلل عمل الإيجار المنتهي بالتمليك في المؤسسات المالية أو البنوك عدد من الإيجابيات والسلبيات يمكن

اختصارها على النحو الآتي:

أولاً: المزايا: (الإيجابيات)

للاعتماد الإيجاري عدة مزايا يمكن ذكر بعضها فيما يلي:

- المستأجر يستفيد من استخدام الأصول الثابتة لفترة زمنية محدودة وهذا مقابل دفع أقساط الإيجار متفق عليها؛
- في حالة إفلاس المستأجر، المؤجر بإمكانه استرجاع الأصل الذي هو محل عقد الإيجار. فالتمويل التأجيري يبعد المؤسسة عن مسألة الضمان؛
- خدمة الصيانة تكون من مسؤولية المؤسسة المؤجرة (شركة الإيجار)؛
- مرونة أقساط الإيجار مع حجم المداخيل المحققة وستحقق عندما يصبح الاستثمار منتجاً، إضافة إلى أن مدة العقد تكون ملائمة مع مدة الحياة الاقتصادية للأصول؛
- التخلص من مشكلة الضمانات، باعتبار أن أهم ضمان في قرض الإيجار هو تمتع الشركة المؤجرة بحق ملكية الأصل إلى غاية نهاية مدة العقد؛
- توفير السيولة المالية لأغراض أخرى؛
- امتيازات جبائية: باعتبار أن الجانب الجبائي عنصراً مهماً في حياة المؤسسة، أدى ظهور هذه الطريقة إلى اهتمام كبير أبداه المتعاملون بها من الجانب المحاسبي و الجبائي حتى قبل تحديد جانبه القانوني. حيث أنه تم اقتراح اعتبار أقساط الإيجار المدفوعة كتكاليف استغلال الدورة تحذف كلياً من النتيجة الخاضعة مهما كان نوع الاستثمار المؤجر<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> بحشاش رابع، مرجع سبق ذكره، ص 6-7.

<sup>2</sup> MEDIA BANK : le journal Interne de la Banque d'Algérie N°43 Avril Mai 2010.

ثانياً: العيوب (السلبات):

- القيمة الباقية للإيجار المنتهي بالتمليك: يخدم أكثر مصالح الشركات المؤجرة وذلك من خلال تمتعها بملكية الأصل مدة فترة الإيجار، إضافة إلى استفادتها بالقيمة المتبقية للأصل التي تعود إليها رغم استيفاء قيمته من الأقساط الدورية خاصة إذا كانت هناك إمكانية إعادة بيع هذا الأصل الذي يمكنها من تحقيق فائض قيمة؛

- التكلفة: ارتفاع تكلفته في بعض الأحيان مقارنة بباقي الصيغ التمويلية، فالمؤسسة المستعملة (المستأجرة) تتحمل تكاليف مالية مفروضة إجبارياً حتى وإن لم يحقق الأصل المردودية المرتقبة منه، فهي مضطرة بالوفاء بالتزاماتها؛

- محدودية التمويل الإيجار المنتهي بالتمليك : يشترط في استعماله أن يخص المؤسسات التي تتمتع بمردودية مالية كبيرة وتتوفر على رأسمال متداول معتبر يمكنها من تحمل التكاليف الضرورية لذلك؛

وبالرغم من كل ذلك تبقى صيغة التمويل الإيجاري المنتهي بالتمليك أسلوباً فعالاً في تمويل المؤسسات الجزائرية لما له من محاسن تفوق سلبياته، حيث يمكنها من الحصول على أصول ثابتة بدل من اقتنائها عن طريق القرض بالفائدة مع تقديم الضمانات للبنوك التجارية، بالإضافة إلى تحريم الفائدة من الناحية الشرعية.

الفرع الثاني: الأسس والمعالجات المحاسبية للإجارة المنتهية بالتمليك كما تقوم بها المصارف الإسلامية<sup>1</sup>

الجوانب المحاسبية للإجارة المنتهية بالتمليك تعالج في ظل حالات مختلفة حسب المتفق عليه على النحو التالي:

- حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة ؛

- حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع بثمن رمزي؛

- حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع قبل انتهاء المدة بثمن يعادل باقي أقساط الإجارة؛

- حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي ؛

و سوف نتناول الأسس والمعالجات المحاسبية والإفصاح للحالات السابقة في ضوء ما ورد في معيار المحاسبة رقم ( 8 ) الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

<sup>1</sup> حسين حسين شحاتة ؛ الأسس والمعالجات المحاسبية للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك . جامعة الازهر . مصر . سنة 2000 . ص 16

أولاً - الأسس والمعالجات المحاسبية في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة<sup>1</sup>.

في هذه الحالة تنتقل ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر في نهاية عقد الإجارة بدون مقابل إذا التزم بسداد أقساط الإجارة ، ما عدا ما يلي :

1 - عند حساب قسط الإهلاك : لا يخصم أي قيمة متبقية للأصول المؤجرة في نهاية العقد ، حيث توهب إلى المستأجر ، بمعنى أن القيمة المتبقية في نهاية العقد صفر ؛

2 - في نهاية آجل عقد الإجارة، يقفل رصيد حساب الأصول المؤجرة وتنتقل الملكية إلى المستأجر شريطة أن يكون سدد كل أقساط الإجارة؛

وتكون المعالجة المحاسبية كما يلي :

أ - إثبات هبة الرصيد للأصل المؤجر إلى المستأجر .

×× من ح / هبة الأصل المؤجر

× × إلى ح / الأصول المؤجرة

وبذلك يكون حساب الأصول المؤجرة قد قفل .

ب- تحميل الفترة بقيمة هبة الأصل المؤجر باعتباره خسارة .

× × من ح / قائمة الدخل .

× × إلى ح / هبة الأصل المؤجر

3 - في حالة فوات الانتفاع بالأصل المؤجر قبل التملك عن طريق الهبة يحسب الفرق بين الأجرين : الأجرة

المدفوعة فعلاً والأجرة العادلة التي كان يجب أن يتحملها المستأجر ، ويعتبر الفرق خسارة يتحملها المصرف

الإسلامي المؤجر وتظهر في قائمة الدخل ، وتكون المعالجة المحاسبية كما يلي :

<sup>1</sup> حسين حسين شحاتة ؛ الأسس والمعالجات المحاسبية للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك . جامعة الأزهر . مصر . سنة 2000 . ص 16- 17 .

أ - إثبات الفروق الحسابية المستأجرة باعتبارها استرداداً لما دفعة بالزيادة وتكون المعالجة المحاسبية كما يلي :

× × من ح / فروق إجارة الأصول المؤجرة .

× × إلى ح / جارى المستأجر .

ب - إثبات إقفال الفروق في قائمة الدخل باعتبارها خسارة .

× × من ح / قائمة الدخل .

× × إلى ح / فروق إجارة الأصول المؤجرة .

ثانياً - الأسس والمعالجات المحاسبية في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك بثمن رمزي<sup>1</sup> :

في هذه الحالة يقوم المستأجر بشراء الأصل المؤجر في نهاية أجل عقد الإجارة بثمن رمزي يتفق عليه في حينه ، وله الخيار في ذلك متى التزم بسداد كافة أقساط الإجارة ، ولكن يضاف إليها ما يلي .

1- عند حساب الإهلاك يؤخذ في الحسبان القيمة التقديرية للموجودات المؤجرة في نهاية أجل عقد الإجارة ؛

2 - في نهاية أجل عقد الإجارة وقيام المستأجر بالشراء وسداد الثمن المتفق عليه ، يتم ما يلي :

أ - إثبات بيع الأصول المؤجرة إلى المستأجر وتكون المعالجة المحاسبية كما يلي :

× × من ح / المستأجر .

× × إلى ح / الأصول المؤجرة .

ب - إثبات الفرق بين القيمة البيعية والرصيد الدفترى في قائمة الدخل سواء كان ربحاً أو خسارة ، وتكون

المعالجة المحاسبية كما يلي :

× × من ح / قائمة الدخل ( في حالة وجود خسارة )

× × إلى ح / الأصل المؤجر .

أو

× × من ح / الأصول المؤجرة .

× × إلى ح / قائمة الدخل ( في حالة وجود ربحاً ) .

<sup>1</sup> حسين حسين شحاتة ؛ الأسس والمعالجات المحاسبية للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك . جامعة الأزهر . مصر . سنة 2000 . ص 18 .

3 - قد يرفض المؤجر شراء الأصول المؤجرة وأن القيمة البيعية أقل من صافي القيمة الدفترية ، وفي هذه المسألة يفرق بين حالتين : حالة أن الوعد بالبيع ملزم ، وحالة أن الوعد بالبيع غير ملزم ، وتكون المعالجة المحاسبية كما يلي :

أ - حالة أن الوعد بالبيع غير ملزم : تقدر القيمة البيعية وتقارن بصافي القيمة الدفترية ، ويعتبر الفرق خسارة يتحملها المصرف الإسلامي وتكون المعالجة المحاسبية كما يلي :

$$\times \times \quad \text{من } > / \text{ قائمة الدخل}$$

$$\times \times \quad \text{إلى } > / \text{ الأصول المؤجرة .}$$

ب - حالي أن الوعد ملزم ، تقدر القيمة البيعية وتقارن بصافي القيمة الدفترية ، ويتحملها المؤجر بمقدار الفرق وتكون المعالجة المحاسبية كما يلي :

$$\times \times \quad \text{من } > / \text{ جارى المؤجر .}$$

$$\times \times \quad \text{إلى } > / \text{ الأصول المؤجرة .}$$

ثالثاً - الأسس والمعالجات المحاسبية فى حالة البيع قبل انتهاء المدة بثمن يعادل باقى أقساط الإجارة<sup>1</sup> .

عند الاتفاق على إيقاف عقد الإجارة وشراء الأصل المؤجر ، تنتقل ملكيته إلى المؤجر ، ويحسب الفرق بين صافي الرصيد الدفترى وثمن البيع ، والذي قد يمثل خسارة أو ربحاً ويقفل فى قائمة الدخل . وتكون المعالجة المحاسبية كما يلي :

- تطبق المعالجات المحاسبية لبيع الأصل المؤجر إلى المستأجر على النحو السابق بيانه:

أ - قد تسفر عملية البيع عن ربح رأسمالي يثبت كما يلي :

$$\times \times \quad \text{من } > / \text{ الأصول المؤجرة.}$$

$$\times \times \quad \text{إلى } > / \text{ قائمة الدخل}$$

ب - قد تسفر عملية البيع عم خسارة رأسمالية ، تثبت كما يلي

$$\times \times \quad \text{من } > / \text{ قائمة الدخل.}$$

$$\times \times \quad \text{إلى } > / \text{ الأصول المؤجرة.}$$

<sup>1</sup> حسين حسين شحاتة ؛ الأسس والمعالجات المحاسبية للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك . جامعة الأزهر . مصر . سنة 2000 . ص 19

رابعاً - الأسس والمعالجات المحاسبية في حالة الإجارة المنتهية عن طريق البيع التدريجي<sup>1</sup> :

في هذه الحالة يتم بيع أجزاء من الأصل المؤجر إلى المستأجر بالتدريج إلى أن يتم تملكه له كاملاً ، وفي هذه الحالة يحدد الثمن الإجمالي للأصل ويقسم على مدة عقد الإجارة ، ويلزم إبرام عقد بيع منفصل لكل جزء في حينه ، ويتم تناقص الأجرة بزيادة الجزء المباع للمستأجر .

ولا تختلف المعالجات المحاسبية لعملية البيع عن السابق بيانها، وتمثل في جعل حساب المؤجر مدينياً بقيمة الجزء المباع وإنقاص قيمة الأصول المؤجرة .

وتكون المعالجة المحاسبية كما يلي :

أ - عند إبرام العقد:

× × من > / المؤجر .

× × إلى > / الأصول المؤجرة.

ب - عند قيام المستأجر بالسداد:

× × من > / الخزينة

× × إلى > / المؤجر .

وتتكرر تلك المعالجات المحاسبية مع كل عملية بيع.

<sup>1</sup> حسين حسين شحاتة ؛ الأسس والمعالجات المحاسبية للإجارة والإجارة المنتهية بالتملك . جامعة الأزهر . مصر . سنة 2000 . ص 20 .

المبحث الثاني: الأدبيات التطبيقية (مراجعة البحوث والدراسات العلمية سابقة)

سنحاول في هذا المبحث إلى عرض أهم الدراسات السابقة و الأبحاث ذات الصلة بالموضوع بشكل مباشر، حيث تم تقسيم هذه الدراسات إلى مطلبين الأول للدراسات العربية، و المطلب الثاني للدراسات الأجنبية.

المطلب الأول: دراسات سابقة باللغة العربية

أولاً: عاشور كتوش، عبد الغني حريري، ملتي التمويل بالائتمان الإيجاري، الاكتتاب في عقود و تقييمه- دراسة حالة الجزائر-، بدون سنة نشر.

لقد توصل الباحث من خلال دراسته إلى النتائج التالية:

- من خلال ما سبق يمكن القول أن مزايا القرض الإيجاري جعلت منه تقنية مالية تخدم المؤسسات خاصة الصغيرة والمتوسطة، الاقتصادية منها والصناعة، المتميزة بينيتها المالية الضعيفة كما يستفيد كل من المؤجر أو المؤسسة المالية والمستأجر والمورد باعتبار هذه العملية تركيبة ثلاث أطراف؛
  - بالرغم من خصائصه، إلا أنه لا يمكن اعتبار القرض الإيجاري كطافية انقراض للمؤسسات التي هي في وضع متدهور، ولكن هي تقنية مالية ليست سهلة المنال إلا للمؤسسات السليمة والتي تتمتع بمردودية حسنة، فضلاً عن أن مؤسسات القرض الإيجاري تقوم بدراسات وتقديرات المشروعات المراد تمويلها ولا تقبل إلا التي تحقق تدفقات نقدية كافية لمواجهة تكاليف الأقساط الإيجارية طيلة مدة العملية. أما تطبيقياً، فهناك عدة إجراءات اقتصادية تعمل على تحفيز المؤسسات على اللجوء إلى هذا النوع من التمويل و هي:
- الإجراءات الجمركية: .في إطار التمويل بالقرض الإيجاري تدخل الأصول المؤجرة أو المستوردة ضمن التجارة الخارجية بحيث لا يتطلب ترخيص جمركي وإنما فقط التوظيف البنكي المسبق للعملية عند خروج رؤوس الأموال أو دخولها إلى الجزائر.

الإجراءات الجبائية: إن لشركة القرض الإيجاري الحق في تطبيق اهتلاكات الاستثمار وللمستأجر الحق في تخفيض أعباء الاستغلال من القيمة الخاضعة للضريبة. كما تحفز الإجراءات الضريبة حتى مؤسسات القرض الإيجاري ومساعدتها بالمزايا المقدمة من طرف وكالة الترقية ومتابعة الاستثمار المنقولة والإعفاء من دفع الرسم على الأرباح بالإعفاء عن دفع الرسم على القيمة المضافة لشراء الأصول لمدة ثلاث سنوات.

- كل هذا يعمل على تشجيع العمل بهذه الطريقة الجديدة للتمويل من أجل العمل على التغيير في طرق التمويل الكلاسيكية و اللجوء إلى التمويل عن طريق الإيجار كوسيلة جديدة للتمويل.

ثانيا : بوزيد عز الدين، دور التأجير التمويلي في تنمية الاستثمارات دراسة حالة بنك البركة الجزائري، مذكرة ماستر، علوم اقتصادية - مالية وبنوك- ، ورقلة، 2014.

توصل الباحث إلى بعض النتائج كالتالي:

ويمكننا استخلاص بعض النتائج التي تساهم في تحقيق التنمية ونجاح هذا التمويل من خلال:

#### ✓ النتائج النظرية:

من خلال الدراسة النظرية التي قدمناها في موضوعنا هذا نستخلص النتائج التالية:

- يتحمل المستأجر جزء من النفقات المتعلقة باستعمال الأصل كالصيانة بينما تقع على المؤجر تكاليف الصيانة الأساسية للأصل؛

- لا يفرض المؤجر على المستأجر ضمان كباقي التمويلات الأخرى لأنه يعرف أن ملكية الأصل تعود للمؤجر عند نهاية المشروع؛

- لمدة العقد مرتبطة بالعمر الافتراضي للأصول الإنتاجية، بحيث إذا انتهى العقد يكون للمستأجر ثلاث خيارات: تجديد العقد، أو المعدات، أو ردها وانهاء العقد. ومما ميز هذا التمويل حقوق وواجبات أطرافه، فحقوق المؤجر والتي تشكل التزاما على المستأجر تتمثل بأقساط الأجرة التي يدفعها المستأجر مقابل الانتفاع بالمعدات أو شرائها أو تجديد العقد، ويتحمل المستأجر تبعه العيوب الخفية لكونه هو الذي اختار المعدات وقام بتسليمها مباشرة من البائع، أما حقوق المستأجر والتي تعتبر التزاما على المؤجر فتتمثل في تسليم المعدات للمستأجر، وتمكينه من الانتفاع بها، والتزامه بنقل الملكية، أما العلاقة بين المستأجر والمورد، فتتميز بحق الرجوع المباشر للمستأجر على المورد بجميع الحقوق الممنوحة للمؤجر بموجب عقد البيع ماعدا حق الفسخ؛

- أثبتت هيئات المراجعة والمحاسبة المالية عدم توافقتها مع المعايير الدولية بشأن رزمة عقد التأجير التمويلي، لأن تسجيل الأصول المستأجرة وإهلاكها لدى المستأجر اعتراف بملكية لها منذ بداية العقد التأجير؛

- نتيجة لحدثة هذا العقد وتعدد وتشابك العلاقات القانونية المتولدة عنه، تضاربت الآراء الفقهية بين اعتبار عقد الإيجار وعقد البيع، وتم اعتباره من طرف بعض الفقهاء عقدا مركبا، إلا إن الدراسة توصلت إلى أن عقد التمويل التأجيري عبارة عن عقد قائم بذاته ذو طبيعة خاصة بحيث يتمتع بخصائص تميزه عن غيره من العقود التقليدية، مما يوجب الاعتراف به كوحدة قائمة بذاتها؛

- وبالنسبة للمعالجة المحاسبية التي لم يتطرق لها المعيار المحاسبي إلى أن الأمور التي تحدث في نهاية مدة التأجير، وبالنسبة لمعيار الهيئة، فقد جاء فيه بيان المعالجة المحاسبية في نهاية مدة الإجارة إذا نص على أن ملكية تنتقل إلى المستأجر في حالة سداده و لدى على المؤجر في حال إقفال الحسابات المتعلقة بالأصل؛

✓ النتائج التطبيقية:

- يضمن البنك لزيائته معدل مردودية أعلى مما تتضمنه السوق البنكية المحلية بصدد تمويل نشاطاتهم فيما فيه التمويل التأجيري في سبيل إنجاح ما خططوا له من تنمية الاستثمارات؛

- تحميل تكاليف الصيانة على المستأجر، وهو شرط مخالف للمتطلبات الشرعية الخاصة بصيغة التمويل التأجيري التي تقضي بأن يتحمل المؤجر مسؤولية المالك للأصل محل الإيجار؛

- يمكن أن يدفع أقساط الإيجار بعملة أخرى وبذلك يؤدي إلى جهالة العملة الصعبة؛

- تجدر الإشارة إلى أن حسابات بنك البركة تم إقفالها طبقا لتعليمات بنك الجزائر و النظام المحاسبي المالي الجزائري الجديد وهو نظام مرجعي متوافق إلى حد كبير مع المعايير الدولية؛

- وجود عدة وكالات قائمة وأخرى قيد الإنشاء موزعة على التراب الوطني دليلا على أهمية عمله و اتساع دائرة زبائنه؛

- يعتبر التمويل التأجيري والذي يمثل تقنية مستحدثة لتمثيل المؤسسات الاقتصادية والذي يمنح المؤسسات إمكانية تجديد التكنولوجيا وكذا توسيع استثماراتها.

ثالثا: حسني صلاح الدين، شروط تكوين عقد الاعتماد الإيجاري (دراسة مقارنة)، رسالة ماجستير،

كلية الحقوق - تخصص قانون الأعمال المقارن -، وهران، 2012.

- وخلال التطرق لأطراف العقد، تبين أن للعقد طرفان فقط، هما المؤجر والمستأجر، ويأخذ وصف المؤجر، مؤسسة القرض، سواء كانت بنكا أو مؤسسة مالية أو شركة اعتماد إيجاري. في حين المستأجر المستفيد من الاعتماد الإيجاري، فيأخذ وصف المتعامل أو العون الاقتصادي، ويلاحظ بخصوص أطراف العقد أن كليهما شخص مهني؛

- أيضا في التشريع الفرنسي فطرفا عقد الاعتماد الإيجاري هما المؤجر الذي يأخذ شكل مؤسسة قرض والمستأجر، هذا الأخير الذي مهما كانت صفته كشخص مهني تاجرا كان أو صناعيا أو حرفيا أو صاحب مهنة حرة، يبقى المهم أن يوجه الأصل المنقول أو غير المنقول الذي يؤجره للاستعمال المهني؛

- أما الأصل الإنتاجي موضوع التأجير، فهو ينقسم أساسا إلى قسمين رئيسيين، أصول منقولة وأخرى غير منقولة، أما الأصول المنقولة، فبدورها تنفرع إلى أصول منقولة مادية، وتشمل التجهيزات أو العتاد أو الأدوات

- ذات الاستعمال المهني، و أصول منقولة معنوية، تشمل المحلات التجارية و المؤسسات الحرفية، في حين أن الأصول غير المنقولة، يتم شرائها أو بناؤها لصالح المستأجر؛
- وينتج عن موضوع العقد، التأكيد على طابعه المهني بطبيعته، أما في حالة كانت طبيعته تقبل الاستعمال المهني وغير مهني ( شخصي أو عائلي)، فإن مشرعنا يركز دوما على الاستعمال المهني، لموضوع العقد من خلال الغاية المنتظرة من تأجير الأصل وهي تلبية الحاجات المهنية للمستأجر؛
- يظهر في القانون الفرنسي لا يوجد ما يدل على تقسيم الاعتماد الإيجاري إلى منقول وغير منقولة، ولا إلى التفرقة بين المنقول المعنوي والمادي. لكن جانب من الفقه هو من تولى مهمة تقسيم عقد الاعتماد الإيجاري بحسب موضوع العقد؛
- كما أن هذا العقد يتميز بأنه يسمح من جهة للمستأجر، من تمويل استثماراته ولو عدم المال اللازم لشراء الأصل الذي يرغبه، إذ يكفي أن يستأجره ويبقى له في حال نجاح مشروعه، خيار شراء الأصل أو تمديد الإيجار أو رده في حال رغب في تغيير نشاطه أو استبدال الأصل بآخر جديد وحديث بموجب عقد اعتماد إيجاري آخر؛
- لكن الجدل المطروح في بعض المسائل القانونية في الشريعة العامة انتقل إلى الأحكام الخاصة بعقد الاعتماد الإيجاري، كإعطاء صفة التاجر لمسيري مؤسسات القرض تماما كما في شركات المساهمة والتي تعد الإطار القانوني الوحيد لتأسيس المؤجر؛
- المطلب الثاني: دراسات سابقة باللغة الفرنسية**

1- Beladel Amina, Le crédit-bail une alternative de financement des entreprises en Algérie, diplôme de magister en sciences économique, Option : Monnaie finance banque, Tizi-Ouzou, sans année.

توصل الباحث إلى مجموعة من النتائج وهي:

- في سوق يزداد تنافسية و يفتح نحو السوق العالمية. ينبغي على الشركات الجزائرية مهما كان حجمها الاستفادة من مختلف الفرص المتاحة لها التي تمكنها من النمو و الاستحواذ على مكانة أكبر في السوق؛
- و كخطوة أولى .يجب عليها اختيار طريقة التمويل المناسبة لها، و ربما الطريقة الوحيدة التي توفر لها تمويلا كاملا لاستثماراتها دون الحاجة لتقديم ضمان هي الاعتماد الإيجاري؛
- إذا أمكن تحليل العملية على أنها تمويل لشراء أصول للشركة -تمويل تأجير-. تتم إعادة صياغة العقد بشكل يعرض حسابات الشركة كما لو أنها اكتسبت العقار؛

- نعتقد أن مفهوم الملكية الاقتصادية سيكون احد العوامل التي ستدفع مؤسساتنا إلى اللجوء إلى هذا النوع من التمويل. لأنها ستسددها و ستظهر التكاليف في الميزانية. هذا سيغير نضرتهم حول الاعتماد الإيجاري كأداة بسيطة للإيجار لكن أيضا تمويلي الذي يسمح لهم بتمويل استثماراتهم دون القلق من عدم تملك هذا العقار؛
- في مرحلة الثالثة قدمنا التجربة الجزائرية في الاعتماد الإيجاري التي هي في بداياتها رغم أن القانون الجزائري قد تطرق إليه منذ 27 سنة؛
- هذا التأخر الكبير في تطبيق الاعتماد الإيجاري يمكن إرجاعه لعدة أسباب. أساسها الثغرات المسجلة في الجانب التشريعي و القانوني .و كما رأينا فالإطار القانوني لاعتماد الإيجاري لم يظهر في الجزائر إلا في 1996. و استلزم الأمر انتظار سنوات أخرى لوضع أحكام و تدابير جبائية و محاسبية للتشجيع على استعماله، لكن عدم التناسق بين مختلف الأحكام القانونية. الضريبية. و المالية جعل من الجزائر متقدمة فقط على الورق و متأخرة في تطبيق الاعتماد الإيجاري في الميدان ؛
- هذا لم يمنع من ظهور عارضين جدد لهذه الصيغة من التمويل هي المؤسسات و البنوك الأجنبية التي استولت على هذا السوق منذ دخولها إلى الجزائر بسبب غياب عرض لهاته الصيغة من طرف البنوك العمومية رغم الترخيص لها قانونيا بإنشاء فروع خاصة بالاعتماد الإيجاري .ماعدا إطلاق التأجير الزراعي من طرف بنك بدر سنة 2008. و إنشاء فرع للبنوك العمومية " المؤسسة الوطنية للإيجار المالي " و أيجار ليسنج في 2011؛
- هذه الوضعية لم تمنع المؤسسات من اللجوء لهذا النوع من التمويل مثل الخطوط الجوية الجزائرية و العديد من الشركات التي تفتنت إلى هذه الوسيلة الجيدة التي تسمح لها بتحسين مردوديتها ؛
- و في الأخير تحقيقنا أوصلنا إلى استنتاج أن خيار اللجوء إلى الاعتماد الإيجاري من طرف هذه الشركة كبديل للتمويل البنكي الذي كان اللجوء إليه شبه مستحيل، إذن فالاعتماد الإيجاري لهاته المؤسسات هو يعتبر وسيلة جد فعالة لتمويل استثماراتها ؛

Salem Abdelaziz, Le financement par le leasing : un nouveau moyen d'aide au développement de la PME en Algérie son application à la BNP Paribas El Djazair et la BADR Banque, mémoire de magister, option finance, Université d'Oran, 2011.

توصل الباحث إلى مجموعة من النتائج وهي :

- ضل الاقتصاد الجزائري يعمل لأكثر من عقد من الزمن في عملية إصلاح اقتصادي متواصلة. في سياق عالمي صعب للغاية. و عموما فان إصلاحاتها تشير إلى انتقالها من اقتصاد الموجه إلى اقتصاد السوق التي تتشكل آلياته

تدرجيا و بصفة غير منتظمة غالبا . و بالتالي نجد أنفسنا أمام مفارقة كبيرة . من جهة نلاحظ انه منذ سنوات تم تسخير إمكانيات ضخمة مالية و بشرية من جهة أخرى تم تسجيل نتائج اعتبرت من طرف كل الملاحظين في التقارير التي أصدرت عبر العالم على أنها ضعيفة أو في أحسن الحالات جد متوسطة؛

- إن أهمية التحدي الاقتصادي و الاجتماعي للمؤسسات المتوسطة و الصغيرة يبقى العنصر الأكثر فعالية و الأقل كلفة للتطور الاقتصادي لبلد في إطار التحول و التغيير؛

- الجزائر تمثل فرصة جذابة للمستثمرين و منشئي المؤسسات . يجب أن تجتمع الجهود و تثمن من حيث الترقية و المتابعة و مرافقة القطاع . و النسيج الاقتصادي يجب أن يكون مكثف . و دعم الدولة يجب أن يكون أكثر توافق . و يتجاوز العوائق الإدارية و البيروقراطية؛

- و في مجال الاعتماد الإيجاري رغم وضع آلية قانونية و مالية منذ عدة سنوات خاصة الأمر رقم 09/69 الصادر في 10 جانفي 1996 . فان هذه الوسيلة بقيت مجهولة من طرف المؤسسات المالية و كذا المتعاملين الاقتصاديين العموميين و الخواص . و هذا لنقص أو انعدام المؤسسات المتخصصة في هذا المجال؛

- الخبرة الجزائرية في الاعتماد الإيجاري ما هي الا في بداياتها . و تطورها لا يزال يحتاج إلى تأطير تقني، قانوني و مالي محفز ؛

- يجب على الدولة أن تتدخل أكثر لتحث و تشجع البنوك و المؤسسات المتخصصة لاقتراح منتوجات مالية جديدة بما في ذلك الاعتماد الإيجاري إضافة إلى التمويل البنكي الكلاسيكي الذي يبقى لحد الآن الأكثر سيطرة على النشاط البنكي؛

- رغم الصعوبات التي تعترض تطوير، يقدم الاعتماد الإيجاري مزايا للمؤسسات المتوسطة و الصغيرة و كذا المؤسسات ذات الإمكانيات الضعيفة للاستدانة في نظر معايير تقييم المخاطر . و التحليل المالي التقليدي؛

- نعتقد بقوة أن مشكلة تمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الجزائر يغلب عليه تأثير الاقتصاد الغير رسمي الذي يؤثر سلبيا على مدى مرافقة البنوك بسبب عدم شفافية الملفات المقدمة لها و التي لا تعكس الصورة الحقيقية للمؤسسة؛

- يجب أن نشير إلى أن اعتماد و تطبيق الاعتماد الإيجاري فقط من طرف البنوك يبقى غير كاف؛

المطلب الثالث: مقارنة بين الدراسات السابقة و هذه الدراسة:

من خلال عرض الدراسات و الأبحاث السابقة في مجال الاعتماد الإيجاري، انه يوجد اختلاف واضح بين طريقة معالجة كل دراسة و نتائجها، و لكن يمكن القول أن كل دراسة من الدراسات السابقة اتسمت بخاصية معينة حيث أن كل واحدة منها تناولت الموضوع من زاوية أو أكثر من زوايا موضوعنا، فحاولنا الربط بين مختلف أفكار و نتائج هذه الدراسات من أجل التوصل إلى وضع إشكالية بحثنا و هي : إلى أي مدى مساهمة الاعتماد الإيجاري المنتهي بالتمليك في تمويل المؤسسات؟

و يمكن تلخيص مميزات هذه الدراسة عن الدراسات السابقة في النقاط التالية:

- ✓ هناك اختلاف في الحدود الزمنية و اختلاف و تشابه في الحدود المكانية و يظهر ذلك جليا من خلال الأدوات المستخدمة في دراسة الحالة استخدام بنك البركة الجزائري حيث نجد تشابه في دراسة الباحث بوزيد عز الدين و الباحثة بلعادل أمينة من حيث استخدام نفس الأداة، أما الباحث سالم عبد العزيز فقد استخدم بنكين و هما: **BADR** و **BNP PARIBAS** و هي دراسة مقارنة ؛
- ✓ و مقارنة بالدراسات الأخرى التي تتحدث عن مضمون الاعتماد الإيجاري بصفة عامة سواء كان الاعتماد الإيجاري المالي أو العملي ( التشغيلي ) إلا أن دراستنا تخصصت في دراسة الاعتماد الإيجاري المنتهي بالتمليك لتمويل المؤسسات و ليس الأفراد؛
- ✓ ومن الملاحظ كذلك وجود بعض نقاط التوافق في الدراسة الحالية والدراسات السابقة في بعض النتائج وبعض النقاط، إلا أنها اختلفت في بعضها أيضا، مع أن هناك اختلافات موجودة بين الدراسات إلا أن هناك استنتاج واحد وهو أن دراسة الاعتماد الإيجاري باعتباره أهم صيغة من صيغ التمويل للاستثمارات و المؤسسات ، وهذا ما سيتم تطبيقه من خلال دراستنا؛

## خلاصة الفصل الأول:

من خلال هذا الفصل لقد تم التطرق لمفهوم الاعتماد الإيجاري المنتهي بالتملك ونشأته وأهم الأطراف التعاقدية وصوره ومراحله ، والأحكام الشرعية للاعتماد الإيجاري وأهم مزاياه وعيوبه ويعتبر أداة حديثة النشأة ولها وزن كبير في القطاع المصرفي، حيث أن اغلب البنوك لجأت إليها .

أما المبحث الثاني فتطرقنا لدراسات سابقة عربية وأجنبية فكل دراسة استعملت طريقة قياس معينة على حسب دراسة الحالة المتطرق لها ولكن بالإجماع نستطيع القول أن كل دراسة ركزت على نموذج معين يتوافق ودراستها.

فلابد على البنوك اللجوء إلى استخدام هذه الأداة الحديثة لأنها هي الرائدة في المجال الإسلامي، وهذا ما سنناقشه في الفصل الموالي من دراستنا التطبيقية التي كانت حول الاعتماد الإيجاري في بنك البركة لوكالة غرداية.

# الفصل الثاني

### تمهيد الفصل الثاني:

بعدها عرضنا الجانب النظري من الدراسة من خلال الفصل الذي تناولنا فيه الجوانب الأساسية المتعلقة بالاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك ، بالإضافة إلى مراحله و كذا أهم الدراسات السابقة التي تناولت الموضوع بشكل مباشر .

سنقوم خلال هذا الفصل بإسقاط الجانب النظري على الواقع بإجراء دراسة حالة على بنك البركة

الجزائري

-وكالة غرداية- و الربط بين الفصلين النظري و التطبيقي، طالما هذا الأخير يعتبر الركيزة الرئيسية من أجل الوصول إلى النتائج المرغوب التوصل إليها، لذلك ارتأينا أن نقسم هذا الفصل إلى مبحثين و هما :

**المبحث الأول:** الطريقة و الأدوات المستخدمة في الدراسة.

**المبحث الثاني:** نتائج الدراسة و مناقشتها.

المبحث الأول: الطريقة و الأدوات المستخدمة في الدراسة

المطلب الأول: نبذة تاريخية عن بنك البركة الجزائري<sup>1</sup>

أولاً: تعريفه

بنك البركة هو بنك تم إنشائه في إطار الفتح الاقتصادي والمالي الجزائري والمتمثل في قانون النقد والقرض رقم 10-90 الصادر بتاريخ 14 أفريل 1990، وقد ادخل هذا القانون تعديلات جمة في هيكل النظام البنكي الجزائري ومن بين هذه الإصلاحات السماح بإنشاء بنوك ومؤسسات مالية مختلطة وخاصة، وفي ضوء هذا ظهر بنك البركة الجزائري وقد كان أول اتصال بين الجزائر ومجموعة البركة الدولية سنة 1986 وذلك بموجب الدعوة التي قدمتها الحكومة الجزائرية للمجموعة .

بنك البركة الجزائري هو أول مصرف برأس مال مختلط (عام و خاص). أنشأ في 20 مايو 1991 ، برأس مال اجتماعي قدره 500,000,000 دج ، بدأ أنشطته المصرفية بصفة فعلية خلال شهر سبتمبر 1991 ، المساهمون في رأسماله هم بنك الفلاحة والتنمية الريفية (الجزائر) بنسبة 44.10 و شركة دلة البركة (السعودية) بنسبة 55.90. و هو مرخص بالقيام بجميع الأعمال المصرفية ، التمويل والاستثمار ، وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية السمحة.

و قد تم إنشاء هذا البنك الجزائري الإسلامي ضمن توطيد العلاقات التي تربط البلدين الشقيقين هذا من جهة و من جهة أخرى كان على الجزائر أن تعمل على إنشاء أول بنك لا يتعامل بالفائدة و كان هذا البنك هو بنك البركة.

أهم المراحل التي مر بها بنك البركة الجزائر هي:

- 1991: تأسيس بنك البركة الجزائري ؛
- 1994 : الاستقرار و التوازن المالي للبنك؛
- 1999 : المساهمة في تأسيس شركة تأمين البركة و الأمان؛
- 2000 : المرتبة الأولى بين البنوك ذات الرأس المال الخاص؛
- 2002 : إعادة الانتشار في قطاعات جديدة في السوق بالخصوص المهنيين و الأفراد؛
- 2006 : زيادة رأسمال البنك إلى 2.500.000.000 دج؛
- 2009 : زيادة ثانية لرأسمال البنك إلى 10 مليار دج ؛

<sup>1</sup> وثائق مقدمة من طرف بنك البركة.

## الفصل الثاني: الدراسة التطبيقية للاعتماد الاجاري المنتهي بالتمليك دراسة حالة بنك البركة

- تأسست وكالة بنك البركة الجزائري لولاية غرداية تحت رقم وكالة 301 في 04-01-1996 وكانت

تضم من 6 الى 8 موظفين ، و كانت الوكالة الوحيدة لبنك البركة الجزائري على مستوى الجنوب حيث كانت تستقطب عملاء من كافة ولايات الجنوب، الى غاية سنة 2007م ، حيث تم إنشاء فرع جديد آخر في الولاية و هي وكالة الأندلس 302، وتم فتح فروع أخرى في كل من الولايات التالية: الاغواط، الوادي و بسكرة. و في سنة 2017 تم دمج الوكالتين 301 و 302 لتصبح وكالة واحدة و هي وكالة الأندلس 302 و تضم حوالي 11 موظف.

لبنك البركة مهمة رئيسية تتمثل في تحقيق كل العمليات البنكية المتماشكة مع الشريعة الإسلامية و قد كانت هذه التجربة ناجحة في الجزائر حيث وجدت صدى كبير و تلاءمت مع الزبائن لكون قانونها موافق لأحكام الشريعة الإسلامية ، و أيضا استعمالها لمختلف التقنيات في تمويل مشاريعها كما أنها استطاعت أن تحقق الربح من خلال استقطابها لموارد مالية بطرق إسلامية صحيحة.

كما يضع بنك البركة الجزائري تحت تصرف عملائه باقة من المنتجات و الخدمات المصرفية الجديدة لتلبية جميع متطلباتهم و هي:

### ■ البطاقة النقدية:<sup>1</sup>

فإذا كان العميل بحاجة لسحب النقود أو تسديد مشتريات دون حمل النقود أو دفتر شيكات يقدم البنك الحل و هو بطاقة السحب و الدفع الكلاسيكية أو الذهبية.

### ■ خدمة الدفع الالكتروني:

فمن خلال هذه الخدمة الجديدة يمكن للعميل تسديد الفواتير و المشتريات عبر الانترنت.

### ■ الرسائل القصيرة عبر الهاتف النقال:

و من خلالها يقوم البنك بإعلام الزبائن عن كل عملية مرتبطة بحساباته في حينها.

### ■ الخدمة المصرفية عبر شبكة الانترنت : (قيد الانجاز)

يتيح البنك لعملائه عبر شبكة الانترنت مجموعة من الخدمات المصرفية عن بعد حيث يستطيع العميل الاطلاع على حساباته أو سحب الكشوف الشهرية و كذا القيام بعمليات التحويل من حساب إلى آخر.

<sup>1</sup> وثائق مقدمة من طرف بنك البركة

### ثانيا: أهدافه:

وتتمثل أهدافه في ما يلي:

- يهدف بنك البركة الجزائري إلى تغطية الاحتياجات الاقتصادية في مجالات الخدمات المصرفية وأعمال التمويل والاستثمار على مبادئ الشريعة الإسلامية؛
- تحقيق ربح حلال من خلال استقطاب الموارد المالية وتشغيلها وفق طرق إسلامية وبأفضل العوائد بما يتفق مع ظروف العصر ويراعي القواعد الاستثمارية السليمة؛
- توفير التمويل اللازم لسد احتياجات القطاعات المختلفة لاسيما تلك القطاعات البعيدة عن الاستفادة من التسهيلات المصرفية التقليدية (تجربة القرض المصغر لتمويل صغار الحرفيين)؛
- تطوير وسائل جلب الأموال والمدخرات وتوجيهها نحو المشاركة بأسلوب مصرفي غير تقليدي؛
- القيام بكافة الأعمال الاستثمارية والتجارية مع دعم صغار المستثمرين والحرفيين؛
- تطوير أشكال التعاون مع المصارف المالية الإسلامية في كافة المجالات وخاصة في مجال تبادل المعلومات والخبرات، تطوير أفاق الاستثمار، وتقديم التمويل اللازم للمشروعات المتفق على جدواها الاقتصادية والاجتماعية؛

### ثالثا: مهامه:<sup>1</sup>

أما مهام بنك البركة الجزائري فتتمثل في ما يلي: يقوم بنك البركة بالعمليات التالية:

#### 1- في مجال الخدمات البنكية:

يقدم البنك لعملائه خدمات بنكية مختلفة أهمها:

- قبول الودائع من الجماهير؛
- فتح الحسابات النقدية؛
- دفع قيم صكوك الدفع ومقاصتهم؛
- قبض الأوراق التجارية؛
- تحويل الأموال داخليا وخارجيا؛
- إصدار الكفالات البنكية؛

<sup>1</sup> وثائق مقدمة من طرف بنك البركة .

- أوراق مضمونة وخدمات بنكية أخرى

2- في مجال الخدمات الاجتماعية :

وتتمثل في ما يلي :

- تقديم القرض الحسن للغايات الإنتاجية والاستهلاكية في مختلف المجالات، والمساعدة على تمكين الحاصل على القرض ببدء حياته المستقلة أو تحسين مستوى دخله ومعيشته

(صندوق الزكاة) - إنشاء وإدارة الصناديق المخصصة لمختلف الغايات الاجتماعية المعتبرة

3- في مجال الاستثمار:

هو نشاط بنكي، حيث يقوم بنك البركة بإعطاء فرص استثمار أموال عملائه في مشاريع معينة ويقوم البنك بتحقيق هذه المشاريع مقابل الحصول على أرباح معينة.

4- في مجال التمويل:

يقوم بنك البركة الجزائري بتمويل مختلف المؤسسات ص و م منها والكبيرة وكذلك الأفراد من صناعيين وحرفيين، تجار، مستوردين، مصدرين، مقاولين، وغيرهم وذلك حسب احتياجاتهم المالية، ويقدم لهم كذلك الإرشادات والنصائح التي تلزمهم المنبثقة عن خبرته في تلك المجالات

رابعا: أرقام هامة لبنك البركة خلال سنة 2015<sup>1</sup>

مجموعة الميزانية:

تقدر بـ 193 573 مليون دج عند نهاية 2015 مسجلة بذلك زيادة قدرها 30 801 مليون دج أي بنسبة 18,92%. مقارنة بالسنة المالية 2014.

حقوق الملكية:

يقدر مجموع حقوق الملكية بـ 23 463 مليون دج مقابل 23 813 مليون دج بالنسبة لسنة 2014 أي انخفاض يقدر بـ 350- مليون دج بنسبة 1,47%.

<sup>1</sup> تقارير المالية لبنك البركة لسنة 2015

## الودائع<sup>1</sup>:

بلغت موارد الزبائن في شكل حسابات تحت الطلب و حسابات الادخار و الودائع لأجل 154 562 مليون دج . مسجلة زيادة قدرها 28 794 مليون دج أي بنسبة 22,89٪ مقارنة بالسنة المالية 2014.

## التمويلات:

ارتفع رصيد التمويلات الممنوحة للزبائن بمبلغ 15 565 مليون دج اي بنسبة 19,24٪ مقارنة مع السنة المالية الفارطة لتستقر في حدود 96 453 مليون دج نهاية سنة 2015.

## خارج الميزانية :

يقدر بـ 61 083 مليون دج .مقابل 64 072 مليون دج بالنسبة لسنة 2014 أي انخفاض يقدر بـ 989 2 مليون دج بنسبة 4,66-٪ .

## الإيراد المصرفي الصافي :

يقدر بـ 7 818 مليون دج . مقابل 7 473 مليون دج بالنسبة لسنة 2014 أي زيادة قدرها 345 مليون دج بنسبة 4,62٪

## نتيجة السنة المالية :

تقدر نتيجة السنة المالية بـ 4 108 مليون دج مقابل 4 307 مليون دج بالنسبة لسنة 2014 مسجلة انخفاض يقدر بـ 199 مليون دج بنسبة 4,62٪ .

## المطلب الثاني: الطريقة المتبعة في الدراسة

### أولاً: منهجية الدراسة :

لتحقيق الهدف من الدراسة المشار إليها سابقا و الإجابة على أسئلتها استخدمنا المنهج الوصفي في الإطار النظري للدراسة، في الجانب التطبيقي اعتمدنا على منهج دراسة حالة بنك البركة الجزائري و الذي اعتمدنا فيه على أسلوب المقابلة مع إطارات بنك البركة لوكالة غرداية، كما استعنا بالأمر الضرورية كالأشكال و الجداول.

<sup>1</sup> تقارير المالية لبنك البركة لسنة 2015

ثانيا: العينة:

تشمل عينة دراستنا مؤسسة مالية و هي بنك تجاري اسلامي و ذلك حسب طبيعة الموضوع و محدودية الدراسة و منهجيتها ، و لمعرفة و فهم مضمون صيغة الاعتماد الايجاري ، فأخذنا بنك البركة الجزائري لإسقاط المفاهيم النظرية و معرفة طريقة القيام بعملية الاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك على حدود مستوى البنك.

ثالثا: حدود الدراسة:

- المكانية: محل الدراسة بنك البركة وكالة غرداية.
- الزمنية: المدة الدراسة كانت لفترة شهرين

رابعا: طرق جمع المعلومات:

نظرا لمتطلبات البحث أدت الحاجة بنا إلى زيارة بنك البركة و أيضا القيام بالاتصالات إلى مديريات البنك في الجزائر العاصمة

خامسا: معالجة البيانات:

لمعالجة بيانات الدراسة اعتمدنا على تحليل و دراسة القوائم و التقارير المالية الخاصة ببنك البركة

### المطلب الثالث: التجربة الجزائرية للاعتماد الايجاري<sup>1</sup>

الاعتماد الإيجاري من بين الأدوات الائتمانية الحديثة النشأة بالجزائر. فالإطار القانوني الذي ينظم هذا الأسلوب الجديد للتمويل لم يوضع إلا سنة 1996 و الممثل في الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10-01-1996 إلا أن هذا العمل بالاعتماد الإيجاري لم يكن موجودا حينئذ. فقد كانت هنالك ممارسات عملية من قبل بعض المؤسسات في غياب النصوص التشريعية و التنظيمية و النظام الضريبي و المخطط المحاسبي الخاص يمثل هذا النمط الائتماني.

ومن بين التجارب الأولى في هذا المجال نذكر تجربة بنك البركة الذي باشر في ممارسة الاعتماد الايجاري

كأسلوب لتمويل الاستثمارات نظرا لمطابقتها لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة ابتداء من 1993.

<sup>1</sup> ناصر حيدر ، مرجع سبق ذكره ، ص1.

## الفصل الثاني: الدراسة التطبيقية للاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك دراسة حالة بنك البركة

تم تأسيس شركة متخصصة في أسلوب الاعتماد الايجاري و هي :

### ❖ الشركة الجزائرية لإيجار الأصول المنقولة 'SALEM':<sup>1</sup>

التابعة للصندوق الوطني ألتعاضدي ألفلاحي سنة 1998 و كان نشاطها مركزا على العتاد ألفلاحي حيث أن العدد الأكبر من المستفيدين من تسهيلات الشركة هم من الفلاحين، و هي شركة مساهمة معتمدة من طرف بنك الجزائر في القرار رقم 03/97 المؤرخ في 1997/05/28 وهي خاضعة للأمر 09/96 المؤرخ في 1996/10/10 الخاص بالاعتماد الايجاري، رأسمالها الاجتماعي يقدر ب 200 مليون دينار جزائري مقسم إلى 2000 سهم اسمي بقيمة 100.000 د.ج للسهم ، كان في البداية مقسم بين "CNMA" ب 90 بالمائة والشركة القابضة الميكانيكية ب10 بالمائة لكن بعد التعديل الذي اجري في الإجتماع العام بتاريخ 1999/12/19 انسحبت الشركة القابضة الميكانيكية وبقيت CNMA المساهمة الوحيدة في شركةSALEM.

### ❖ الشركة المالية للاستثمارات و المساهمة و التوظيف:

تأسست في سنة 2000 و المتخصصة في المساهمات المالية و التي تقوم إلى جانب ذلك ببعض عمليات الاعتماد الايجاري و تنوي هذه الشركة إنشاء شركة فرعية للاعتماد الايجاري في مجال وسائل النقل و الرفع و الأشغال العمومية.

كما أن بنك البركة الجزائري كذلك بصدد إنشاء شركة تابعة للاعتماد الايجاري إضافة إلى أن القرض الشعبي الجزائري، قد أنشأ بشراكة البنك الإفريقي للتنمية فرعا متخصص في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بقرض الإيجار.

### ❖ الشركة العربية للإيجار المالي :

تحصلت مؤخرا على اعتمادها من قبل مجلس النقد و القرض. هي شركة مساهمة معتمدة من طرف بنك الجزائر في ديسمبر 2001 ومهمتها هي القيام بعمليات الاعتماد الايجاري ، تتوفر على رأس مال اجتماعي قيمته 758.000.000 دج موزع على سبعة مساهمين كما يلي :

<sup>1</sup> عاشور كتوش، التمويل بالائتمان الايجاري، الاكتتاب في عقود و تقييمه، جامعة الشلف، الجزائر، بدون سنة ، ص12-13

## الفصل الثاني: الدراسة التطبيقية للاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك دراسة حالة بنك البركة

بنك المؤسسة المصرفية الجزائر 34%، الشركة العربية للاستثمار 25%، المؤسسة المالية الدولية 07%، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط 20%، ديجيمكس 09%، الجيمتكو 4.999%، رحمون إسماعيل 0.001%.

### أولاً- الإطار القانوني للاعتماد الايجاري بالجزائر:<sup>1</sup>

قبل صدور الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10-01-1996 المتعلق بالاعتماد الايجاري كان المشرع الجزائري قد تطرق في القانون رقم 90-10 المؤرخ في 10 ابريل 1990 الخاص بالنقد و القرض إلى الاعتماد الايجاري بوصفه ضمن النشاطات الملحقة للبنوك و المؤسسات المالية. ولم يتم سد الفراغ القانوني في مجال الاعتماد الايجاري إلا بصدور الأمر المذكور الذي تبعته نصوص ذات طابع تنظيمي صادرة عن بنك الجزائر.

### 1- الأحكام التشريعية الخاصة بالاعتماد الايجاري:

تناول الأمر رقم 96-09:

- تعريف عمليات الاعتماد الايجاري بأصنافها المختلفة حسب التقسيم من مالي و عملي, منقول و عقاري و متعلق بمحل تجاري أو مؤسسة حرفية؛
- الشروط اللازمة و الاختيارية لعقد الاعتماد الايجاري؛
- حقوق و التزامات المؤجر و المستأجر؛

و بالإمكان تلخيص أهم الأحكام المتضمنة في القانون على الوجه الآتي:

### - أركان عقد الاعتماد الايجاري:

- 1- أن ينص العقد على حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة خلال فترة دنيا و بسعر محدد مسبقاً؛
- 2- حق المستأجر في تقاضي إيجار معين خلال فترة الإيجار المحددة؛
- 3- في الاعتماد الايجاري المالي: حق المستأجر في اكتساب العين المؤجرة عند انقضاء فترة الإيجار مقابل دفع القيمة المتبقية و في حالة عدم استعمال هذا الحق يحق المؤجر استرجاع العين المؤجرة مع إمكانية اتفاق الطرفين على مدة الإيجار مقابل سعر إيجار متفق عليه؛

<sup>1</sup> ناصر حيدر، مرجع سبق ذكره، ص2-3

- البنود التعاقدية الإجبارية في عقد الاعتماد الايجاري المالي<sup>1</sup>:

يفقد صفة عقد الاعتماد الايجاري العقد الذي ينص صراحة على مدة الإيجار الإلزامية و حق الخيار بالشراء الممنوح للمستأجر عند انتهاء مدة العقد.

- البنود الاختيارية لعقد الاعتماد الايجاري:

يمكن الاتفاق في العقد على:

- 1- التزام المستأجر بتخصص ضمانات عينية أو شخصية لفائدة المؤجر؛
- 2- تحويل المسؤولية المدنية للمؤجر إلى المستأجر ما لم يكن ذلك معارضا للنظام العام؛
- 3- تحويل جميع الالتزامات التي تقع عادة على عاتق المؤجر إلى المستأجر؛
- 4- يتنازل المستأجر على حق فسخ العقد أو طلب مراجعة سعر الإيجار في حالة تلف العين المؤجرة بسبب لا يد للمؤجر فيه و كذا عن الضمان الاستحقاقى و ضمان العيوب الخفية؛
- 5- إمكانية طلب المستأجر استبدال العين المؤجرة خلال مدة الإيجار؛

- حقوق المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري:

أحاط المشرع المؤجر في عمليات الاعتماد الايجاري بحماية قانونية كبيرة لضمان حقوقه و حماية اتجاه المستأجر بوصفه موزعا الائتمان و عليه فقد نص القانون على:

- 1- احتفاظ المؤجر بالملكية القانونية للعين المؤجرة طيلة فترة الإيجار؛
- 2- حق فسخ عقد الإيجار و استرجاع العين ة التصرف فيها بمجرد أمر على ذيل عريضة غير قابلة للاستئناف بعد مرور 15 عام من توجيه اعدار غير قضائي عقب تخلف المستأجر عن تسديد قسط واحد من أقساط الإيجار في ميعاده؛
- 3- حق المطالبة أمام القضاء بأقساط الإيجار المستحقة و بالتعويض عن الضرر و الربح الفائت من جراء فسخ عقد الاعتماد الايجاري؛
- 4- إخراج العين المؤجرة من الأصول المملوكة للمستأجر من إجراءات استيفاء الديون المستحقة للغير سواء كانوا دائنين ذوي امتياز أم عاديين؛

<sup>1</sup>ناصر حيدر،مرجع سبق ذكره،ص 3- 4 .

## الفصل الثاني: الدراسة التطبيقية للاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك دراسة حالة بنك البركة

5- صفة الدائن الممتاز على جميع الأصول المنقولة و غير المنقولة المملوكة للمستأجر لاستيفاء مستحقته بموجب عقد الاعتماد الايجاري و يأتي هذا الامتياز مباشرة من بعد امتياز المصاريف القضائية و الخزينة العمومية و الإجراء ويمكن ممارسة هذا الامتياز أما باستفتاء المستحقات مباشرة من ممتلكات المستأجر أو كذلك بتسجيل ضمانات عينية على منقولات أو عقارات هذا الأخير بحكم القانون أو حجز ما للمستأجر تحفظيا أو لدى الغير الحائز؛

6- أحقية قبض التعويضات بدل المستأجر في حالة تلف العين المؤجرة؛

و ما لم ينص العقد على خلاف ذلك بالنسبة لعقد الاعتماد الإيجاري على عقار:

7- التزام المستأجر بالقيام بجميع الالتزامات الواقعة على عاتق المستأجر المنصوص عليها في القانون المدني ( حق المؤجر في إجراء الترميمات, استعمال العقار حسبما تم الاتفاق عليه, عدم إحداث تغييرات في العقار دون إذن المؤجر, ضمان الأضرار التي قد تلحق بالعقار إذا حدثت بسبب الانتفاع بالعقار أو بسبب آخر... الخ)؛

### - حقوق المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري<sup>1</sup> :

مقابل احترام التزاماته التعاقدية منح المشرع للمستأجر:

1- حق الانتفاع بالعين المؤجرة طيلة مدة الإيجار و ما لم ينص العقد على خلاف ذلك بالنسبة للاعتماد

الايجاري العقاري؛

2- تسلم العقار طبقا للموصفات المحددة من قبل المستأجر في الحالة و التاريخ المتفق عليهما؛

3- دفع المؤجر للضرائب و الرسوم المترتبة على العين المؤجرة ؛

4- الامتناع عن أي عمل قد يؤدي إلى إجراءات إدارية قد تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة؛

5- ضمان المؤجر لجميع العيوب التي قد تحول او تنقص من انتفاع المستأجر عدا تلك التي يسمح بها العرف أو

علم بها المستأجر عند إبرام العقد؛

### - انتهاء عقد الاعتماد الايجاري:

ينقضي عقد الاعتماد الايجاري عند انقضاء مدة الإيجار التعاقدية و في حالة رفع المستأجر لخيار الشراء

يتعين عليه إشعار المؤجر بذلك على الأقل 15 يوم قبل انقضاء مدة الإيجار ثم يتم نقل الملكية بعقد رسمي يتم

شهره حسب الإجراءات القانونية المعمول بها و ينص القانون أن الملكية تنتقل عند تاريخ تحرير العقد بغض النظر

عن إجراءات الشهر التي يبقى الطرفان ملزمان بها.

<sup>1</sup> ناصر حيدر، مرجع سبق ذكره، ص5

## 2- الأحكام الضريبية الخاصة بالاعتماد الايجاري<sup>1</sup>:

بعد صدور القانون رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الايجاري صدرت بعض الأحكام الجبائية الخاصة

بعمليات الاعتماد الايجاري في قانون المالية لسنة 1996 نصت على ما يلي:

- اعتبار المؤجر في عمليات الاعتماد الايجاري مالكا للعين المؤجرة من الناحية الضريبية.
- و عليه فانه يملك حق ممارسة الاهتلاك على هذه الأصول و بالمقابل يعتبر المستأجر من الناحية الضريبية مستأجرا و له حق خصم الإيجارات المسددة من الضريبة الربح.
- في عمليات الاعتماد الايجاري الدولي تضم الأرباح الناجمة عن تقلبات الصرف في آخر السنة المالية للإيرادات الخاضعة للضريبة على الربح.
- خضوع استرداد المنقولات في اطار عمليات الاعتماد الايجاري الدولي لنظام القبول المؤقت و يتم تخليصها جمركيا عند رفع خيار الشراء بتقديم فاتورة شراء.
- تعفي عمليات الاستيراد في إطار عمليات الاعتماد الايجاري من جميع الإجراءات التي يفرضها التنظيم المتعلق بالرقابة على التجارة الخارجية و الرقابة على الصرف (التراخيص المسبقة أو الاستثنائية) باستثناء إجراء التوطين البنكي الذي ساري المفعول.
- إعفاء عمليات شراء العقارات من قبل المؤجر في إطار عقد الاعتماد الايجاري من الرسم على الشهر العقاري و بسعي من الجمعية المهنية للبنوك و المؤسسات المالية, تم إدراج أحكام ضريبية جديدة في قانون المالية التكميلي لسنة 2002 لسد بعض الثغرات في النظام الضريبي الساري المفعول بخصوص عمليات الاعتماد الايجاري وتمثل في:

- السماح للمؤجر باستعمال أسلوب الامتلاك الخطي أو التنازلي للأصول الثابتة على فترة مساوية لمدة الاعتماد الايجاري المالي.

- عدم إدراج الجزء المتعلق بتسديد أصل رأس المال الاعتماد الايجاري المالي ضمن وعاء الرسم على رقم الأعمال.
- توسيع الاستفادة من الامتيازات الجبائية و الجمركية المتعلقة بترقية الاستثمار على الأصول التي يتم اقتناؤها من قبل في إطار عمليات الاعتماد الايجاري إذا كان المستأجر مستفيدا من هذه الامتيازات.

كما أصدرت الإدارة العامة للضرائب كذلك تعميما إلى جميع المفتشيات مفاده اعتبار عمليات الاعتماد الايجاري العقاري كعمليات ائتمان و من ثم لا تخضع عمليات التنازل عن العقار لفائدة المستأجر إذا قرر رفع خيار الشراء

<sup>1</sup> ناصر حيدر، مرجع سبق ذكره، ص 5-6.

## الفصل الثاني: الدراسة التطبيقية للاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك دراسة حالة بنك البركة

لحقوق التسجيل إلا على القيمة المتبقية المعتمدة كمسعر للتنازل من جهة و عدم خضوع عقود الاعتماد الايجاري المتعلقة بالعقارات التي تأوي نشاطا تجاريا لحقوق التسجيل المطبقة على عقود الإيجار التجاري العادية.

و قد أتت هذه الأحكام الضريبية الجديدة لحل بعض الإشكاليات الضريبية التي واجهت المؤسسات التي شرعت بممارسة الاعتماد الايجاري إلى جانب المشاكل القانونية و العملية الأخرى التي لازالت عالقة و التي سنتطرق إليها فيما يلي:

### - الأحكام التنظيمية لعمليات الاعتماد الايجاري<sup>1</sup>:

بصفته الجهة ذات الصلاحية في تنظيم عمليات الائتمان التي تقوم بها المصارف و المؤسسات المالية صدر عن بنك الجزائر حصيلة من النصوص التنظيمية الخاصة بالاعتماد الايجاري, نجلها فيما يلي:

- 1- النظام رقم 92/08 المؤرخ في 17/11/1992 المتعلق بالمخطط المحاسبي للبنوك و المؤسسات المالية؛
- 2- التعليم رقم 94/13, المؤرخة في 11/07/1999 المتعلقة بقائمة حسابات البنوك و المؤسسات المالية؛
- 3- النظام رقم 91-09 المؤرخ في 14/08/1991 المتعلق بالقواعد الاحترازية؛
- 4- التعليم رقم 94/74 المؤرخة في 29/12/1994 المتعلقة بذات الموضوع؛
- 5- النظام رقم 96-06 المؤرخ في 03 جويلية 1996 المتعلق بكيفيات إنشاء شركات اعتماد إيجاري و شروط اعتمادها؛

6- تعليم رقم 96/07 المؤرخة في 22 أكتوبر 1996 المتعلقة بذات الموضوع؛  
و يمكن تلخيص ما تضمنته هذه النصوص على الوجه الآتي:

- 1- النمط المحاسبي لعمليات الاعتماد الايجاري حيث اعتمد المخطط المحاسبي للبنوك و المؤسسات المالية المعيار القانوني في تقييد عمليات الاعتماد الايجاري حيث تقييد الأصول المؤجرة ضمن بند الاستثمارات بالنسبة للمؤجر و تقييد الإيجارات ضمن الإيرادات؛
- 2- اعتبار الايجارات المستحقة بمثابة ديون على العملاء من ناحية خضوعها للقواعد الاحترازية؛
- 3- إمكانية ممارسة عمليات الاعتماد الايجاري من قبل البنوك و المؤسسات المالية و شركات خاصة بالاعتماد الايجاري؛
- 4- خضوع شركات الاعتماد الايجاري لاعتماد مجلس النقد و القرض مثلها مثل البنوك و المؤسسات المالية؛

<sup>1</sup> ناصر حيدر، مرجع سبق ذكره، ص7.

## الفصل الثاني: الدراسة التطبيقية للاعتماد الإيجاري المنتهي بالتمليك دراسة حالة بنك البركة

5- الحد الأدنى لرأسمال شركة الاعتماد الإيجاري هو 100 مليون د.ج يحزر ربه عند التأسيس و الباقي خلال 5 سنوات؛

6- خضوع أي تعديل في القانون الأساسي لشركة الاعتماد الإيجاري يتعلق بالمساهمين أو رأس المال للموافقة المسبقة لمحافظ البنك المركزي؛

7- خضوع عمليات شركات الاعتماد الإيجاري للإشهار؛

ثانيا: الإشكاليات القانونية و العملية التي تعترض تطور الاعتماد الإيجاري بالجزائر<sup>1</sup>.

بعد صدور الأمر رقم 96-09 و الأحكام التي نصت عليها المادة 112 من القانون المالية لسنة 1996 فضلا عن نمط التقييد المنصوص عليه في المخطط المحاسبي لبنك الجزائر، واجهت المؤسسات الممارسة للاعتماد الإيجاري و تلك التي أرادت الشروع في ذلك مشاكل قانونية و ضريبية و فنية أفرزها اعتماد الأسلوب المحاسبي اللاتيني القائم على المعيار القانوني.

### 1- الإشكاليات القانونية:

بالرغم من سد الفراغ القانوني في مجال الاعتماد الإيجاري بالنصوص التشريعية و التنظيمية و الجبائية المذكورة أعلاه لا تزال هناك العديد من الثغرات التي يتعين التكفل بها في المجال القانوني.

فمن جهة لم يصدر إلى حد الساعة النص التنظيمي الذي أحالت عليه المادة 6 من الأمر رقم 96-09 المتعلقة بالاعتماد الإيجاري بخصوص كفيات إشهار هذه العمليات مما حدا بالجمعية المهنية للبنوك إلى اقتراح مشروع و مرسوم تنفيذي على الحكومة تتعلق بهذا الموضوع علما أن الإشهار يعتبر شرطا لثبوت حجية عقد الاعتماد الإيجاري اتجاه الغير و لاسيما لممارسة امتياز المؤجر المنصوص عليه في القانون و هو ما أكده الاجتهاد القضائي في عدة قرارات منها قرار صادر بتاريخ 1989/12/05 و قرار صادر في 1990/02/27 و قرار في 1975/12/15 و قرار صادر في 1979/05/21 عن الغرفة التجارية لمحكمة النقض الفرنسية.

<sup>1</sup> ناصر حيدر، مرجع سبق ذكره، ص8 .

## 2- الإشكاليات الضريبية<sup>1</sup>:

قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2001 و تعليمة مديرية التشريع الضريبي التي تلته المشار إليهما أعلاه، كانت جملة من الإشكاليات الضريبية مطروحة بالنسبة للاعتماد الإيجاري جلها ناجم عن اعتماد نمط المحاسبة القائم على المعيار القانوني يترتب عنه تقييد الإيجارات المحصلة ضمن الإيرادات و تقييد الإهلاكات ضمن التكاليف.

إذ إن مثل هذه المعالجة أدت قبل التعديلات الضريبية التي أدخلت سنة 2001 المشار إليهما أعلاه إلى:

- تسجيل فوائض قيمة أو العكس إذا كانت مدة الامتلاك القانونية للعتاد المستأجر اقل أو أكثر حسب الحالة من مدة الإيجار التعاقدية الموافقة لمدة تسديد الإيجارات المستحقة و هو الأمر الذي يطرح مشاكل في مجال تسير سيولة شركة التأجير.

- احتساب الرسم على رقم الأعمال على كامل الإيجار باعتباره إيرادا بالمفهوم المحاسبي و الضريبي في حين إن الجزء المتعلق بتسديد أصل أعمال الاعتماد الإيجاري لا يمكن اعتباره كذلك بحيث إن إدخاله ضمن وعاء الرسم المذكور يؤدي إلى تخفيض نسبة هامش الربح الحقيقي للمؤجر إلى اقل من النسبة المصرح بها تعاقديا.

- اعتبار عمليات شراء و بيع العقارات في إطار الاعتماد الإيجاري ضريبيا كعمليات نقل ملكية عادية خاضعة لحقوق التسجيل (5%) من قيمة التنازل مما يجعل المستأجر الذي يتحمل في آخر المطاف مصاريف العملية يدفع هذه الحقوق مرتين عند شراء شركة التأجير للعقار ثم عند تنازلها له عنه إذا قرر رفع خيار الشراء في نهاية مدة الإيجار على أساس ثمن الشراء مضاف إليه هامش ربح شركة التأجير.

- اعتبار عقد الاعتماد الإيجاري الواقع على العقار الذي يأوي محلا تجاريا بمثابة إيجار تجاري خاضع لحقوق التسجيل بنسبة (2%) حينئذ تحتسب على إجمالي الإيجارات المستحقة.

- و يطرح هذا الإشكال بجدة أكثر في عمليات الاعتماد الإيجاري المتبادل (leas - back) حيث قد يترتب عن الفرق بين ثمن شراء العقار الأصلي و ثمن شرائه من قبل المؤجر لا عادة تأجير للمالك فائضا في القيمة يخضع للضرائب على الدخل قد تصل نسبتها إلى 15%.

كل هذه الرسوم تضاف إلى المصاريف المالية (هامش ربح المؤجر) تؤدي إلى رفع الكلفة النهائية للعملية بنسبة 6 إلى 7% من كلفة الائتمان الاستثماري العادي (القرض المتوسط أو الطويل المدى).

<sup>1</sup>ناصر حيدر،مرجع سبق ذكره،ص9.

## الفصل الثاني: الدراسة التطبيقية للاعتماد الإيجاري المنتهي بالتمليك دراسة حالة بنك البركة

فضلا عن ذلك واجه البنك مشكلة حفاظ العملاء على الامتيازات التي استفادوا منها في إطار قوانين تشجيع الاستثمار (إعفاءات ضريبية و جمركية مختلفة) في حال شراء المعدات من قبل شركة التأجير و صفة المالك القانوني المرتبطة به.

و لكن حلت هذه الإشكاليات من الناحية القانونية بفضل التدابير التي وردت في قانون المالية التكميلي 2001, فقد بقيت في كثير من الأحيان تطرح عمليا بسبب عدم إلمام مصالح إدارات الضرائب و الجمارك بما يتطلب العديد من الاتصالات و المراجعات و التظلمات لحلها و هو الأمر الذي يستغرق الكثير من الجهد و الوقت. كما انه فضلا عن ذلك, بقي إشكال الاعتماد الإيجاري المتبادل مطروحا كما إن احتساب الرسم على القيمة المضافة على كامل أقساط الإيجار بوصفها تشكل رقم أعمال خاضع لهذه الضريبة, عبئا كبيرا على السيولة النقدية للمؤسسات المستأجرة من جهة. و من جهة أخرى, فان دفع شركات الاعتماد الإيجاري, يشكل كذلك عبئا على سيولتها, كونها لا تسترجع هذا الرسم ضمن ما تحصله من زبائنها و كونها دائما دائنة لإدارة الضرائب في هذا الشأن.

و لذا, يتعين مراجعة هذه الجوانب لغرض عدم إعاقة تطور هذا النمط التمويلي.

### 3- الإشكاليات المحاسبية<sup>1</sup>:

خلال ممارسته السابقة للاعتماد الإيجاري أو بالأحرى , الإيجار المنتهي بالتمليك, انتهج بنك البركة الجزائري النهج الانجلوساكسوني في معالجة هذه العمليات محاسبيا حيث كانت تقيّد ضمن الديون على العملاء مثلها مثل المراجعة و المشاركة و المضاربة و السلم و الاستصناع و ميزة هذا الأسلوب في المعالجة المحاسبية تكمن في بساطته و مناسبته للحقيقة الاقتصادية للعملية المتمثلة في الائتمان. كما أنها ضرورة اقتضاءها تقييد العملاء الأصول " المؤجرة" ضمن أصولهم الثابتة بوصفهم مالكين لها في نهاية المطاف.

إلا أن تأكيد المشروع الجزائري في قانون المالية لسنة 1996 على اعتبار المؤجر في عمليات الاعتماد الإيجاري مالكا من الناحية الضريبية له الحق في ممارسة الامتلاك فرض على البنك إعادة النظر في النمط المحاسبي المذكور حتى يتفق مع المخطط المحاسبي النظامي و أحكام المادة 112 من قانون المالية.

بيد إن المقتضيات الضريبية للنمط المحاسبي المعتمد من قبل المشرع و السلطات النقدية و التي سنطرق إليها أدناه و كذا عدم إلمام المتعاملين أو عدم موافقتهم على ما تتطلبه عمليات الاعتماد الإيجاري من تقييد الإيجارات

<sup>1</sup> ناصر حيدر، مرجع سبق ذكره، ص 9-10 .

## الفصل الثاني: الدراسة التطبيقية للاعتماد الإيجاري المنتهي بالتمليك دراسة حالة بنك البركة

المدفوعة ضمن المصاريف بدل تقييدها كأقساط ديون مسددة و تقييد الأصول المستأجرة ضمن الأصول الثابتة طرح إشكالات متعددة في المعالجة المحاسبية لهذه العمليات.

و من جهة ثانية فان هذه المفارقة حتى و ان غض الطرف عنها يترتب عنها أيضا تقييد الامتلاك في كلا الجانبين على نفس العتاد.

### 4- الإشكاليات التنظيمية<sup>1</sup>:

ان اعتبار تنظيمات البنك المركزي لعمليات الاعتماد الإيجاري كعمليات ائتمان من حيث تطبيق القواعد و النسب الاحترازية عليها حتى بالنسبة للمؤسسات المالية و شركات الاعتماد الإيجاري التي لا تسير ودائع للعملاء يجد من قرارات تدخل هذه المؤسسات و لا سيما فيما يخص نسبة المخاطر على حقوق الملكية ووجوب تكوين مخصصات على الإيجارات غير المسددة على الرغم من ملكية مؤسسة الاعتماد الإيجاري للعقار و إمكانية التصرف فيه بعد استرجاعه.

### 5- الإشكاليات العملية:

واجهت المؤسسات التي مارست و تمارس عمليات الاعتماد الإيجاري مشاكل عملية متعددة نذكر منها:

- عدم إلمام المتعاملين الاقتصاديين بصيغة الاعتماد الإيجاري و خصوصياتها و إيجابياتها بحيث لا يزال التعامل بالقرض الاستثماري الكلاسيكي هو السائد.

- صعوبة إعداد الوثائق القانونية و الإدارية باسم شركة التأجير و لا سيما من جهة بعض الهيئات التي لم تتعود على هذا النمط التمويلي الجديد في غياب توجيهات و تعميمات بهذا الشأن (مثلا عقود تخصيص العقارات و الأراضي من قبل الوكالات و الدواوين العقارية للدولة, الطاقات الرمادية للعتاد المتنقل, مشاكل جمركية العتاد المستورد.....الخ).

- صعوبة الاستفادة من بند تحويل المسؤولية المدنية للمالك على المستأجر في حالات وقوع حوادث أو أضرار؛

- صعوبة التأكد من وضع العلامة القانونية التي تثبت تملك شركة التأجير للعتاد؛

- صعوبة إعادة بيع أو تأخير العتاد بعد استرجاعه لعدم وجود شركات متخصصة في هذا المجال؛

كل هذه الإشكاليات أدت ببنك البركة الجزائري إلى وقف العمل بالاعتماد الإيجاري ابتداء من سنة

2000 و تحويل جميع الأرصدة إلى مبيعات متوسطة المدى على أساس عقود بيع مؤجل للعتاد الممول للعملاء. و

أبقى البنك على عمليات الاعتماد الإيجاري العقاري مع مراجعتها محاسبيا حسب النمط المقرر في المخطط

<sup>1</sup> ناصر حيدر، مرجع سبق ذكره، ص11.

## الفصل الثاني: الدراسة التطبيقية للاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك دراسة حالة بنك البركة

المحاسبي للبنوك و المؤسسات المالية و هذا نظرا للحماية القانونية التي يحولها القانون للمؤجر بوصفه مالكا للعقار في هذه العمليات.

و العمل قائم حاليا لإنشاء إيجاري متخصصة تابعة للبنك لممارسة هذا النشاط الذي يتطلب تنظيما و مقارنة فنية خاصة تختلف عن تلك الموجودة في المؤسسة المصرفية.

### ثالثا: سوق الاعتماد الايجاري بالجزائر<sup>1</sup>:

على الرغم من الصعوبات الحالية التي تعترض تطور الاعتماد الايجاري كنمط حديث لتمويل الاستثمارات, فان الايجاريات الكبيرة التي يبيحها تفتح أمامه مجالات فسيحة للنمو ولاسيما بالنسبة للمؤسسات الصغيرة و المتوسطة أو تلك التي تجاوزت قدراتها على الاستدانة من منظور التحليل المصرفي التقليدي للمخاطر. و يستخلص من تجربة بنك البركة الجزائري و شركة سالم فضلا عن دراسة السوق التي قامت بها شركة الإيجار المالي التابعة للشركة المصرفية العربية أن القطاعات التالية يمكن أن تشكل مستودعا للطلب على صيغة الاعتماد الايجاري:

- التجهيزات الزراعية؛
- بواخر الصيد البحري؛
- التجهيزات الصناعية؛
- الرافعات الصناعية؛
- تجهيزات الأشغال العمومية؛
- تجهيزات المناجم؛
- تجهيزات صناعة الحديد و الصلب؛
- التجهيزات المعلوماتية و المكتبية؛
- التجهيزات الكهربائية المهنية؛
- وسائل النقل البري للأشخاص و البضائع؛

ولعل المعطيات التي تم الحصول عليها أحسن دليل عن استثمار الجزائر في المجال الزراعي بما فيه الآلات و المعدات للزراعة، الري، والصيد، بالإضافة إلى إنشاء المؤسسات الصغيرة التابعة لهذا القطاع من طرف

<sup>1</sup>ناصر حيدر، مرجع سبق ذكره، ص 12-13

## الفصل الثاني: الدراسة التطبيقية للاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك دراسة حالة بنك البركة

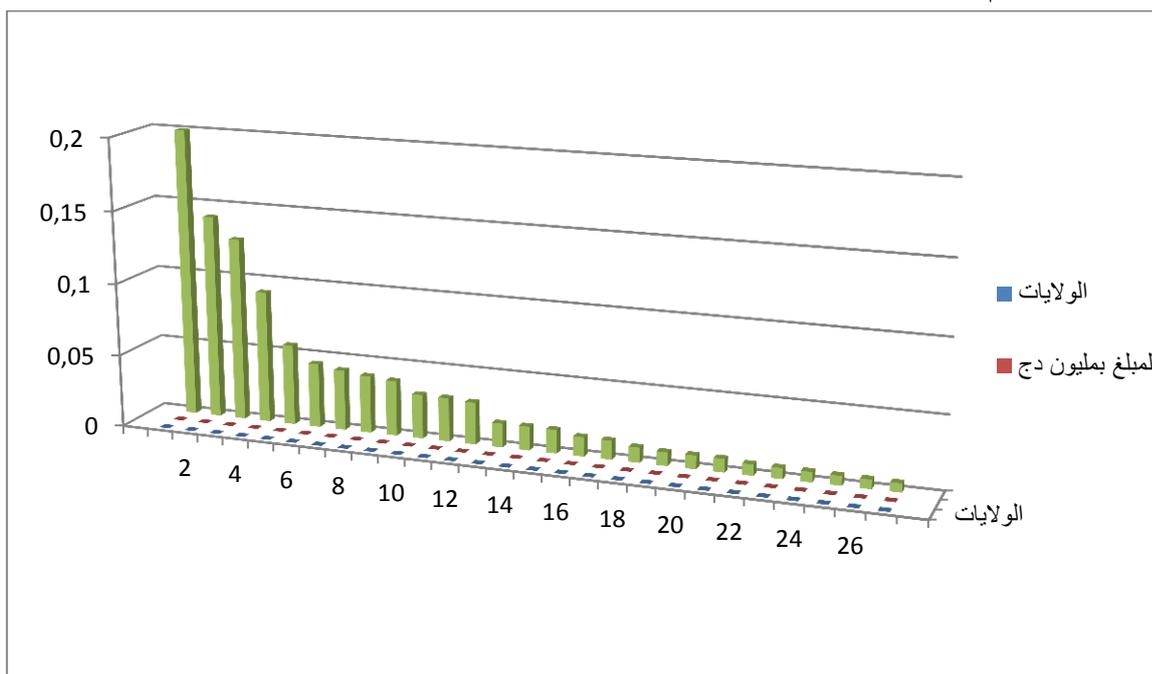
مؤسسة "SALEM" و هذا مبين في الجدول رقم 1 و 2 أدناه التي تبين الاستثمارات المحققة المتواجدة في الجزائر العاصمة و التي قامت بتمويل مشروعات على المستوى الوطني و مست مختلف الولايات و هذا كالتالي:

- جدول رقم 1 يبين الاستثمارات المحققة لاستعمال القرض الايجاري للاستثمار بالمعدات والآلات الزراعية.

| رقم الترتب | الولايات        | المبلغ بمليون دج | نسبة مجموع الاستثمارات |
|------------|-----------------|------------------|------------------------|
| 1          | الجزائر العاصمة | 89.099.204.27    | 19.96%                 |
| 2          | البليدة         | 61.171.594.68    | 14.11%                 |
| 3          | البويرة         | 52.526.852.00    | 12.68%                 |
| 4          | تبيازة          | 33.296.669.09    | 9.14%                  |
| 5          | عنابة           | 22.713.589.05    | 5.58%                  |
| 6          | عين الدفلة      | 20.751.014.91    | 4.45%                  |
| 7          | سوق أهراس       | 19.490.076.77    | 4.18%                  |
| 8          | ورقلة           | 18.493.899.71    | 3.96%                  |
| 9          | أدرار           | 17.839.217.00    | 3.82%                  |
| 10         | تيارت           | 14.185.094.07    | 3.04%                  |
| 11         | شلف             | 14.045.152.22    | 3.01%                  |
| 12         | سيدي بلعباس     | 9.029.797.19     | 2.9%                   |
| 13         | عين تموشنت      | 7.723.892.36     | 1.65%                  |
| 14         | بجاية           | 7.692.475.99     | 1.64%                  |
| 15         | قسنطينة         | 8.918.600.60     | 1.62%                  |
| 16         | تلمسان          | 6.919.403.79     | 1.33%                  |
| 17         | وهران           | 6.616.492.32     | 1.30%                  |
| 18         | جفلة            | 6.246.669.11     | 1.04%                  |
| 19         | برج بوعريريج    | 6.092.001.08     | 0.93%                  |
| 20         | بومرداس         | 4.884.914.28     | 0.93%                  |
| 21         | الأغواط         | 4.381.404.82     | 0.92%                  |
| 22         | المسيلة         | 3.515.991.56     | 0.76%                  |
| 23         | خنشلة           | 3.421.222.19     | 0.74%                  |
| 24         | بسكرة           | 3.262.083.62     | 0.70%                  |
| 25         | تيزي وزو        | 3.076.923.08     | 0.66%                  |
| 26         | غرداية          | 2.979.967.78     | 0.64%                  |
| 27         | معسكر           | 3.262.458.66     | 0.61%                  |

المصدر: عاشور كنوش و عبد الغني حرير : مرجع سبق ذكره:ص14

شكل : رقم 02 يبين الاستثمارات المحققة لاستعمال القرض الايجاري للاستئجار المعدات والآلات الزراعية



المصدر: من إعداد الطالبة معتمدة على الأرقام المذكورة و برنامج Excel 2007

جدول رقم 02 يبين الاستثمارات المحققة الموزعة على المستوى الوطن لفترة 1998-2003:

| الاستثمار | تكلفة<br>المبلغ (مليون دج) | العقود   |       | المؤسسات الصغيرة         |
|-----------|----------------------------|----------|-------|--------------------------|
|           |                            | النسبة % | العدد | المشروعات                |
| النسبة    |                            |          |       |                          |
| %61.99    | 295.827.576.82             | %70      | 172   | العتاد الفلاحي           |
| 4.99      | 23.837.179.84              | 12       | 32    | سيارات النقل الريفي      |
| 8.03      | 38.330.620.78              | .6       | 17    | سيارات                   |
| 4.41      | 21.071.443.23              | .3       | 9     | سيارات للتبريد           |
| 0.21      | 1.045.000.00               | 1.20     | 1     | وسائل النقل والموصلات    |
| %17.64    | 84.284.243.85              | %21.20   | 59    | المجموع 1                |
| 0.60      | 2.884.218.27               | 01.20    | 3     | شبكات الري               |
| 5.67      | 27.084.457.81              | 0.40     | 2     | مطحنة                    |
| 4.08      | 19.483.065.00              | 0.40     | 1     | صيد                      |
| 0.35      | 1.711.202.50               | 0.80     | 1     | معدات ملكية كهربائية     |
| 4.47      | 21.035.982.90              | 4        | 4     | جمع الحليب               |
| 0.65      | 3.110.000.00               | 0.40     | 1     | زراعة البيوت البلاستيكية |
| 3.49      | 16.654.807.00              | 0.80     | 2     | تربية الدواجن            |
| 0.71      | 3.402.948.71               | 0.40     | 1     | تربية المواشي            |
| 0.35      | 1.690.206.69               | 0.40     | 1     | صناعة خلايا النحل        |
| %20.37    | 97.056.888.88              | %8.80    | 16    | المجموع 2                |
| %100      | 477.168.709.55             | %100     | 247   | المجموع الكلي            |

المصدر: عاشور كنوش و عبد الغني حيرير : مرجع سبق ذكره: ص 15

المبحث الثاني: تفسير نتائج البحث

المطلب الأول: سياسة الاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك في بنك البركة<sup>1</sup>

واكب البنك سياسة الانفتاح الاقتصادي التي عرفتها الجزائر، بحيث استقطب العديد من مؤسسات القطاع الخاص، والتي استفادت من الخدمات المالية والتمويلية الجديدة التي يقدمها البنك، كما استفاد من الكثير من الموارد والمدخرات التي كانت تنمو خارج البنوك في ظل عزوف أصحابها عن التعامل مع البنوك التقليدية بفوائد ربوية.

أولاً: مبادئ بنك البركة في منح التمويلات:

- 1- جب أن تكون جميع التمويلات الممنوحة من قبل البنك مطابقة لمبادئ الشريعة الإسلامية؛
- 2- يجب أن يكون تدخل البنك مطابقاً للأعراف المصرفية الرامية إلى توظيف و استغلال الموارد الممنوحة له من قبل زبائنه من جهة، و من جهة أخرى الاحتراز و الحيطة من المخاطر و خاصة تلك المتعلقة بعدم توظيف الأموال و عدم تسديدها. و على هذا الأساس يجب على البنك التأكد على أن تكون العمليات الممولة ذات مردودية و تدر تسديدها بنفسها؛
- 3- يجب تقديم التمويلات حسب الشروط المحددة من طرف السلطات النقدية الواردة أساساً ضمن القواعد الاحترازية ؛
- 4- يجب أن تخضع كل طلبات التمويل المقدمة من العملاء إلى دراسة المخاطر، حتى و لو كانت مغطاة جزئياً أو كلياً بضمانات مالية (دراسة وجيزة)؛
- 5- من أجل تفادي الطلبات المتكررة، يجب دعوة الزبون تحديد مجمل احتياجاته المتعلقة بعملية الاستغلال و/أو الاستثمار؛
- 6- و أهم معيار يجب الاعتماد عليه في اتخاذ القرار هو المهنية؛

<sup>1</sup> وثائق مقدمة من طرف بنك البركة.

ثانيا: تكوين ملفات التمويل في بنك البركة<sup>1</sup>:

من أجل تقدير و تحديد الاحتياجات المطلوبة ضمن أفضل شروط أمان و في نفس الوقت الالتزام بتعليمات بنك الجزائر, يجب على الزبائن تقديم الوثائق اللازمة و المتمثلة في:

- 1- طلب تمويل موقع من قبل الشخص مؤهل للتصرف في حق طالب التمويل؛
- 2- السجل التجاري؛
- 3- القانون الأساسي عندما يتعلق الأمر بمؤسسة ذات رأسمال؛
- 4- النشرة الرسمية للإعلانات القانونية؛
- 5- محضر تعيين المديرين؛
- 6- الميزانيات و الحسابات الملحقه الخاصة بالسنوات الثلاث الأخيرة مصادق عليها إجباريا من قبل مدققي الحسابات بالنسبة لشركات المساهمة و شركات ذات المسؤولية المحدودة أو من طرف محاسب معتمد بالنسبة لأنواع الشركات الأخرى أو الأشخاص الطبيعية؛
- 7- الوثائق الجبائية و شبه الجبائية ( أقل من 3 أشهر)؛
- 8- وضعية محاسبية بتاريخ طلب التمويل عندما تكون الميزانية الأخيرة مؤرخة بأكثر من 7 و 8 أشهر؛
- 9- حساب النتائج و مخطط تمويل تقديري معد على المدة المعنية بالتغطية المالية للاحتياجات المطلوبة من قبل العميل؛
- 10- المعلومات المحصلة من قبل الزملاء, مركزية الديون المتعثرة و كل معلومات أخرى التي من خلالها تعطي للبنك نظرة عامة حول وضعية العميل؛

فيما يخص تمويل الاستثمارات، يجب فضلا عن الوثائق المذكورة أعلاه ، تقديم دراسة تقنية اقتصادية للمشروع تحتوي بصفة عامة على المعطيات التقنية للمشروع، دراسة السوق مخطط الانجاز، تكلفة المشروع بالعملية الصعبة إن اقتضى الأمر، موارد التمويل و حساب النتائج و السيولة المحتملين هذا من جهة. و من جهة أخرى تقديم ترخيص من السلطات العمومية في المشاريع الاستثمارية التي تتطلب ذلك.

و في الأخير، يمكن للعميل إذا رغب في الحصول على التحفيزات المحددة في قانون الاستثمارات أن يضع في ملحق هذه الوثائق نسخة من طلب موجه إلى الوكالة الوطنية لترقية الاستثمارات أو بموافقتها.

<sup>1</sup> وثائق مقدمة من طرف بنك البركة .

## الفصل الثاني: الدراسة التطبيقية للاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك دراسة حالة بنك البركة

- في حالة ما إذا تعلق الأمر بمشروع صغير يمكن الاستغناء عن الدراسة التقنية الاقتصادية.

- لتسهيل العلاقة ما بين العميل و البنك، تم الوضع تحت تصرف طالبي التمويلات على مستوى شبكات الاستغلال تصميمات ملفات تمويل الاستغلال و الاستثمار.

### ثالثا: إيداع ملفات التمويل<sup>1</sup>:

1- تودع طلبات العملاء على مستوى شبائيك الفرع، الذي يقوم بدراسة مطابقة الملف من ناحية الشكل بحضور العميل. و في حالة ما إذا كانت الملفات ناقصة من الوثائق، يلتزم العميل كتابيا بتقديم هذه الوثائق في أقرب الآجال؛

بالنسبة للملفات المستلمة عن طريق البريد، يجب الاتصال بالعميل في أجل لا يتعدى 48 ساعة من أجل تقديم الوثائق الناقصة أو تقديم التوضيحات المطلوبة. و في حالة عدم تلقي رد في أجل 3 أشهر، يجب حفظ الملف نهائيا.

2- يجب تسجيل كل الملفات على سجل مفتوح على مستوى مصلحة معالجة الملفات؛

أما بالنسبة للملفات العالقة إلى غاية تكملتها، يجب تسجيلها على سجل آخر.

3- تدرس الملفات الكاملة و ترسل لمديرية التمويل و التسويق في أجل لا يتعدى 10 أيام؛

### رابعا: معالجة ملفات التمويل:

1- تتمثل المهمة الرئيسية لهياكل الاستغلال في دراسة الأخطار و اقتراح الحلول.

و تتم دراسة الملفات بالاستعانة بالوثائق المذكورة . يجب أن تكون الدراسة مرفقة بتقرير حول زيارة ميدانية للمشروع موضوع طلب التمويل و كذا الضمانات المقترحة. و في حالة ما إذا مبلغ الضمانات غير متجانس مع قيمة العقار يجب الاستعانة ( بعد موافقة مديرية التمويل و التسويق) بخبير معتمد؛

2- إن المكلف بالدراسات و مدير الفرع ملزمون بإعطاء رأي مسبب و واضح و خالي من الغموض. يجب أن تبقى هذه الآراء سرية و لا يجب في أي حال من الأحوال اطلاع العميل بها؛

3- تهدف دراسة المخاطر إلى تحديد قدرة تسديد التمويلات المطلوبة. و لهذا يجب على البنك مراعاة قدرات العميل التي تسمح له على مواجهة كل المخاطر. و عليه يجب أن يتوفر العميل على موارد ذاتية و بالخصوص

<sup>1</sup> وثائق مقدمة من طرف بنك البركة .

## الفصل الثاني: الدراسة التطبيقية للاعتماد الاجاري المنتهي بالتمليك دراسة حالة بنك البركة

أصول صافية و رأسمال المتداول يتمشى مع احتياجاته الاستغلالية و الاستثمارية. أي أن لا يكون المشروع مرتبط كلياً بالاقتراض؛

- 4- يجب أن يتخذ قرار منح التمويل على أساس دراسة عامة منجزة أساساً على الصحة المالية للمؤسسة، المؤهلات و احترافية مسيرتها و كذا على حال السوق و ليس فقط بالنظر للضمانات المقدمة. و لكن و من اجل حماية البنك يجب تحصيل الضمانات : الكفالة الشخصية و التضامنية للشركاء, رسالة تجميد الحسابات الجارية للشركاء, الرهن الحيازي للمحل التجاري موسع للعتاد, الرهن العقاري, عقد التأمين مع الإنابة لصالح البنك. في حالة ما إذا كان للعميل عمليات عديدة موطنه لدى البنك, يجب تحصيل رسالة دمج الحسابات؛
- 5- عند استلام الملفات, يقوم مديرية التمويل و التسويق بدورها بتسجيلها على سجل مفتوح على مستواها؛
- 6- بعد تسجيل الملف بإعطائه رقماً تبدأ مرحلة التعليمات. تتضمن هذه المرحلة توجيهات مدير مديرية التمويل و التسويق إلى نيابات المديرية المختلفة؛

- 7- إن مدة مكوث الملفات لدى مديرية التمويل و التسويق تتراوح ما بين ثمانية (8) إلى عشرة (10) أيام, هذا بالنسبة للملفات المتعلقة بتمويل عمليات الاستغلال, أما فيما يتعلق بملفات تمويل الاستثمار فإنها تستغرق الوقت الكافي و المعقول خاصة إذا تعلق الأمر باستثمارات معقدة أو إنشاءات جديدة؛
- 8- في انتظار البث في الملفات خاصة منها المتعلقة بالتجديد سواء كانت بزيادة في خطوط التمويل السابقة أو من دون زيادة, يمكن طلب الترخيص من مديرية التمويل و التسويق؛

### خامساً: البت في ملفات التمويل<sup>1</sup>:

- 1- يتم اتخاذ القرار بشأن ملفات التمويل على مستوى الهيئات الآتي ذكرها كل في حدود الصلاحيات المخولة لها:

- لجنة مديرية التمويل و التسويق؛

- لجنة التمويل للمديرية العامة؛

أما الملفات التي تتعدى صلاحيات هاتين اللجنتين, فإنها تطرح من قبل مديرية التمويل و التسويق إلى اللجنة التنفيذية للبنك.

<sup>1</sup> وثائق مقدمة من طرف بنك البركة .

## الفصل الثاني: الدراسة التطبيقية للاعتماد الاجاري المنتهي بالتملك دراسة حالة بنك البركة

2- بمجرد ما يتم اتخاذ قرار ايجابي بشأن الملف، تقوم مديرية التمويل و التسويق بإعادة ترخيص بالتمويل في ثلاث (03) نسخ توجه:

- إلى الوكالة المسيرة لحساب العميل المستفيد من التمويل؛
- للحفاظ في ملف العملاء لدى مديرية التمويل و التسويق؛
- للحفاظ لدى مصلحة الرقابة لدى مديرية التمويل و التسويق من أجل متابعة الالتزامات؛

### سادسا: تجسيد قرارات التمويل<sup>1</sup>:

1- عند استلام الترخيص بالتمويل، تقوم الوكالة بإخطار العميل شفويا بقرار البنك و تستدعيه، في حالة الموافقة، للقيام بالإجراءات اللازمة لتجسيد التمويلات الممنوحة:

- إمضاء عقود التمويل؛
- تقديم الضمانات؛

2- عند استكمال كل الإجراءات، ترسل الوكالة نسخة من الوثائق المحصلة إلى مديرية التمويل و التسويق، و نسخة لمديرية الشؤون القانونية و التنظيم للمصادقة على الشق القانوني في أقرب أجل ممكن.

3- فيما يتعلق بالملفات التي يشترط فيها بعض الضمانات التي تستوجب المصادقة المسبقة عليها من قبل مديرية الشؤون القانونية و المنازعات قبل تعبئة التمويل و المتمثلة خصوصا في:

- عقود الرهن العقاري؛

- عقود الرهن الحيازي على المحلات التجارية؛

- عقود الرهن الحيازي على المعدات و التجهيزات ؛

- عقود نقل الملكية بالنسبة للعقارات التي تقتنى باسم البنك في إطار عمليات الاعتماد الإيجاري على الأصول الغير منقولة و عمليات الاعتماد الإيجاري المنتهي بالتملك؛

- عقود التمويل في إطار عمليات الاعتماد الإيجاري على الأصول المنقولة و الغير المنقولة و عمليات الاعتماد الإيجاري المنتهي بالتملك؛

فان هذه العقود تتم المصادقة عليها على مرحلتين: بحيث تتم المصادقة ابتداء على مشروع العقد بعد

التأكد من سلامته و مطابقته للقانون و ملاءمته للشروط المطلوبة، أما المصادقة النهائية التي يتم على أساسها

<sup>1</sup> وثائق مقدمة من طرف بنك البركة .

## الفصل الثاني: الدراسة التطبيقية للاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك دراسة حالة بنك البركة

تعبئة التمويل، فإنها تتم على نسخة من العقد النهائي المسجل و المشهر إما أمام المحافظة العقارية أو مصالح السجل التجاري حسب الحالة.

و في هذا الإطار، يتعين على الوكالة إرسال مشروع العقد إلى مديرية الشؤون القانونية و المنازعات، التي تقوم بدراسته و إبداء الملاحظات الواجب مراعاتها و تصحيحها من قبل الفرع، بحيث لا يتم توقيع العقد إلا بعد المصادقة الصريحة و بدون أي تحفظ على مشروعيته من قبل مديرية الشؤون القانونية و المنازعات<sup>1</sup>.

و بعد توقيع العقد فإنه يتعين على الفرع تحصيل نسخة منه مسجلة لدى مصالح التسجيل و الطابع و

مشهرة حسب الحالة، إما أمام المحافظة العقارية بالنسبة لعقود الرهن العقاري و عقود نقل الملكية بالنسبة للعقارات، التي تقتنى باسم البنك و عقود التمويل في إطار عمليات الاعتماد الإيجاري على الأصول المنقولة، و عمليات الاعتماد الإيجاري المنتهي بالتمليك، أو مسجلة و مشهرة لدى مصالح السجل التجاري بالنسبة لعقود الرهن الحيازي على المحلات التجارية، و عقود الرهن الحيازي على المعدات و التجهيزات، و عقود التمويل في إطار عمليات الاعتماد الإيجاري على الأصول المنقولة.

و بعدها يقوم الفرع بإرسال نسخة من العقد المسجل و المشهر إلى مديرية الشؤون القانونية، التي تقوم بالمصادقة النهائية على الضمانات المحصلة، و التي على أساسها تتم تعبئة التمويل.

غير أن في بعض الحالات الاستثنائية التي تتطلب الإسراع في تعبئة التمويل تفاديا للتأثيرات السلبية التي قد يسببها الوقت المستغرق في إتمام إجراءات التسجيل و الشهر، فإنه يمكن على الفروع تعبئة التمويل على أساس إشهاد من الموثق وفقا للشروط و الإجراءات التالية:

- أن يكون الزبون معروف لدى الفرع بملاءته و حسن سبق تعامله مع البنك؛

- أن يقدم الزبون طلب إلى الفرع يبين فيه الأسباب و الظروف الخاصة التي تستلزم الإسراع في تعبئة التمويل، و يكون الطلب مدعما بكل الوثائق التي تثبت هذه الحاجة و يجب على العميل أن يلتزم في طلبه بالسعي شخصيا إلى إتمام إجراءات التسجيل و الشهر؛

- في حالة موافقة الفرع على الطلب العميل، يقوم بإرساله إلى مديرية الشؤون القانونية و المنازعات، مرفوقا بتقرير مفصل و مسبب حول أسباب و ظروف تعبئة التمويل على أساس الإشهاد و تقييم ملاءة العميل و سبق تعامله مع البنك؛

<sup>1</sup> وثائق مقدمة من طرف بنك البركة .

## الفصل الثاني: الدراسة التطبيقية للاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك دراسة حالة بنك البركة

- كما يجب أن يتعهد الموثق في الإشهاد بسلامة العقد، و انه سيسلم نسخة منه عند إنهاء تحريره و القيام بتسجيله و شهره؛

و تبقى مسألة المصادقة على الضمانات على أساس إشهاد الموثق خاضعة للسلطة التقديرية لمديرية الشؤون القانونية و المنازعات و تحت مسؤولية الفرع الذي يبقى المسؤول الأول عن تقييم العميل و تقدير الظروف.

4- تحرر عقود الضمانات من قبل موثق معتمد من قبل مديرية الشؤون القانونية و التنظيم؛

5- لا يمكن مباشرة تجسيد التمويلات إلا بعد التوقيع على عقود التمويل و المصادقة على الضمانات, ماعدا في حالة الترخيص الاستثنائي الذي تعطيه مديرية التمويل و التسويق؛

تم المصادقة على الملف القانوني من قبل مديرية الشؤون القانونية التي تستلم نسخة من الملف مصحوب ببطاقة المصادقة.

سابعا: خصائص و مزايا الاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك في بنك البركة:<sup>1</sup>

- متوفر لعملاء البنك الذي لديهم حساب جاري؛
- تصل حصة التمويل إلى 80% من التكلفة الإجمالية للاستثمار؛
- فترة التسديد تصل الى 05 سنوات؛
- امكانية منح فترة سماح؛
- التلقائية في نقل الملكية عند نهاية فترة السداد؛
- الاستجابة السريعة لطلبات العملاء؛
- أداة لتطوير وتحديث عمل الزبون؛

ثامنا: الشروط الشرعية لعقود التأجير التمويلي لدى بنك البركة الجزائري:

يخضع عقد التأجير التمويلي لأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء و إلى القانون الجزائري لاسيما أحكام

الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالاعتماد الايجاري و المرسوم التنفيذي رقم 91/06

المؤرخ 20 فيفري 2006 المتضمن كفيات شهر عقد الاعتماد الايجاري للأصول الغير منقولة.

وعليه يمكن القول بان بنك البركة الجزائري استطاع أن يوفق بين أحكام العمل المصرفي الإسلامي والقوانين المصرفية

الجزائرية و الشروط المطبقة هي:

<sup>1</sup> وثائق مقدمة من طرف بنك البركة .

## الفصل الثاني: الدراسة التطبيقية للاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك دراسة حالة بنك البركة

- 1- أن تكون العين المؤجرة معروفة ومقبولة من قبل المتعاقدين ومقدورة التسليم؛
- 2- يجب أن تكون عملية التأجير على أصول دائمة؛
- 3- الأصل المؤجر بما فيه التوابع الازمة لاستعماله يجب أن يسلم لمستخدمه على الحالة الذي أجر من أجله؛
- 4- أن تكون العين المؤجرة مما يدوم بعد الانتفاع به؛
- 5- ان يملك المؤجر الاموال محل العقد؛
- 6- مكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة؛
- 7- معرفة مدة الإيجار و الأقساط الإيجارية، وبيان كيفية دفعها؛
- 8- يمكن تسديد الإيجارات مسبقاً بأجزاء و هذا حسب اتفاق الطرفين ؛
- 9- لا يتحمل المستأجر تبعه هلاك أو تلف أو ضرر للعين المؤجرة إلا إذا كان ذلك بسببه؛

تاسعا: الإجراءات المحاسبية الخاصة بالاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك في بنك البركة<sup>1</sup>:

- 1- يتم إدراج الموجودات المشتراة بغرض التأجير (الإجارة) بالتكلفة الاقتناء، بعد حسم الاستهلاك المتراكم؛
- 2- يتم حساب الاستهلاك على النحو التالي: بالنسبة للمباني 30 سنة، وأثاث مكاتب ومعدات 4 - 10 سنوات، و المركبات 4 سنوات، و الأشياء الأخرى 4 - 5 سنوات؛
- 3- يتم إثبات دخل الإجارة المنتهية بالتمليك بعد حسم الاستهلاك على أساس التناسب الزمني وفقاً لشروط عقد التأجير؛
- 4 - يقوم الفرع و بمجرد استلامه للفاتورة النهائية ( فيما يتعلق بالأصول المنقولة ) و/ أو تحصيل كل الضمانات المتعلقة بالأصول غير منقولة، بطلب اقتطاع مبلغ الفاتورة 100 بالمئة أ، الثمن الاجمالي لشراء العقار أو المنقول يوجه لمديرية التحصيل ومراقبة الالتزامات؛
- 5- ينبغي على الفرع مطالبة العميل تقديم فاتورة تقديرية لمصاريف التأمين ترسل إلى مديرية التمويل المعنية حتى يتم النص في رخصة التمويل على إضافة هذه المصاريف إلى مبلغ التمويل، على أن يغطي التأمين الأصول المنقولة أو العقارية طيلة مدة الإجارة؛

### 5-1 بالنسبة للأصول المنقولة:

يشترط تأمين متعدد المخاطر على الأصول المنقولة الممولة تغطي مدة الإجارة، حيث يقع على عاتق

مديرية الاعتماد الايجاري مسؤولية متابعة تجديد عقود التأمين سنويا.

<sup>1</sup> وثائق مقدمة من طرف بنك البركة.

5-2 بالنسبة للأصول غير المنقولة<sup>1</sup>:

- يشترط تأمين متعدد المخاطر موسع ضد المخاطر الطبيعية على الأصول غير المنقولة موضوع الإجارة، تغطي مدة الإجارة حيث يقع على عاتق الفروع مسؤولية متابعة تجديد عقود التأمين سنويا تحت إشراف مديرية الإجارة.
- 6- يتم خصم من حساب العميل دفعة ضمان الجدية المشترطة في رخصة التمويل، لتقوم بعدها مديرية التحصيل و مراقبة الالتزامات بتقيد ذلك المبلغ في حساب مؤونة مخصصة للضمان؛
- 7- تقوم مديرية التحصيل و مراقبة الالتزامات بتعبئة تمويل الإجارة المتضمن مبلغ الشراء ؛
- 8- موازنة مع ذلك تقوم مديرية التحصيل و مراقبة الالتزامات بتسديد مسبق للإجارة المتعلقة بالدفعة المقدمة (أجرة مدفوعة مسبقا)؛
- 9- تقوم مديرية التحصيل و مراقبة الالتزامات بتعبئة مبلغ التأمين الإجمالي الذي يغطي مدة الإجارة في حساب مؤقت ليتم تسديد من خلاله علاوة التأمين سنويا؛
- 10- يقوم الفرع بطلب اقتطاع مبلغ التأمين المتعلقة بالإجارة المتعلقة بالسنة الأولى يوجه لمديرية التحصيل و مراقبة الالتزامات؛
- 11- تقوم مديرية التحصيل و مراقبة الالتزامات بتعبئة الإجارة المتعلقة بمبلغ التأمين للسنة الأولى ليتم تحرير صك بنكي محرر لفائدة شركة التأمين؛
- 12- عند تعبئة التمويل يتم التوقيع على تلك العقود من قبل العميل فقط و يؤجل توقيع و تاريخ العقد من قبل مدير الفرع إلى غاية تسلم الفاتورة النهائية و كذا وصل الاستلام باسم البنك و/أو التوقيع على عقد بيع العقار(قبض البنك حكما للبضاعة أو العقار) و هذا حماية للمركز القانوني للبنك من جهة و تفاديا للوقوع في محذور بيع البنك ما لا يملك و يبيعه ما لم يقبض من جهة ثانية؛
- إضافة علاوات التأمين الإجمالية إلى مبلغ التمويل:
- ينبغي على مديريات التمويل، النص في رخصة التمويل على إضافة علاوات التأمين الإجمالية التي تغطي مدة الإجارة بالكامل إلى مبلغ التمويل على أن يقيد المبلغ الإجمالي للتأمين في حساب مؤقت ليتم تسديد من خلاله علاوة التأمين سنويا، و في هذه الحالة يتم احتساب هامش ربح على المبلغ الإجمالي(مبلغ التمويل + مبلغ التأمين).

<sup>1</sup> وثائق مقدمة من طرف بنك البركة.

## الفصل الثاني: الدراسة التطبيقية للاعتماد الإيجاري المنتهي بالتمليك دراسة حالة بنك البركة

عاشرا: آلية تطبيق صيغة الاعتماد الإيجاري المنتهي بالتمليك في بنك البركة:

يمكن تلخيص خطوات تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في النقاط التالية:

1- يقوم البنك البركة (المؤجر) بشراء أصول ثابتة محددة بطلب من العميل (المستأجر)؛

2- يقوم البنك البركة بتأجير هذه الأصول إلى العميل؛

3- تحتسب الدفعات الإيجارية على فترة التعاقد وتأخذ بعين الاعتبار ثمن الشراء وقيمة الأصل وهامش الربح المناسب؛

4- يبقى بنك البركة مالكا للأصول المؤجرة طيلة فترة التأجير، حتى اتمام سداد أقساط الإجارة، ثم تنتقل الملكية للعميل؛

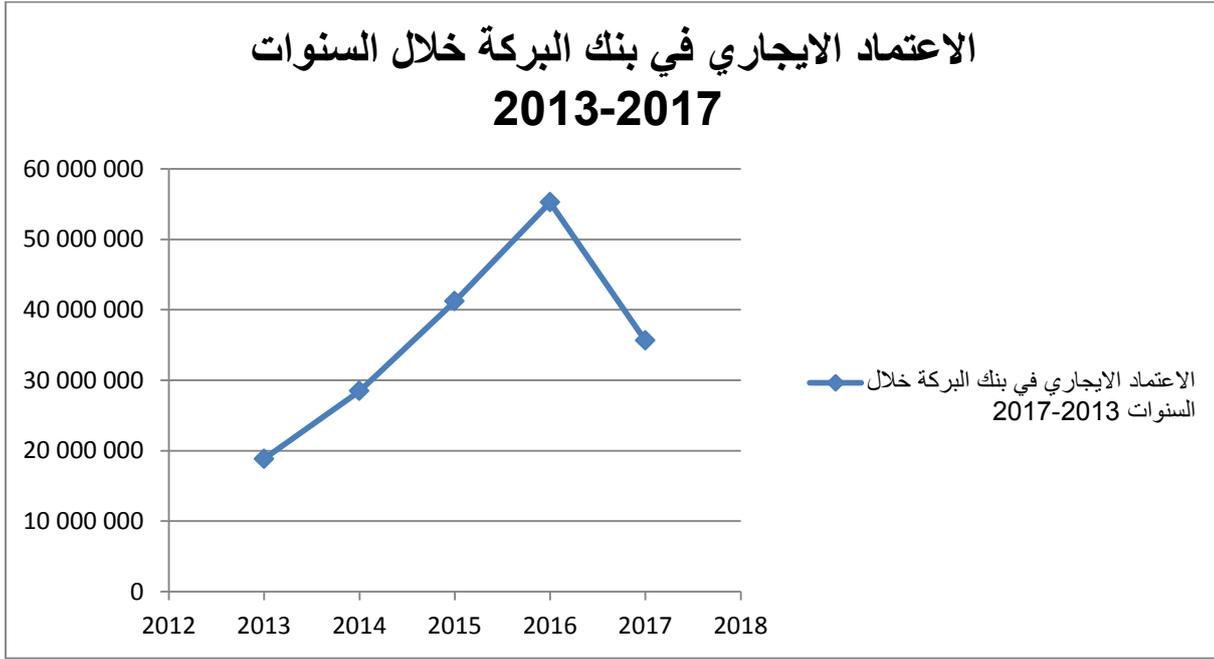
وتبين الأرقام التالية مدى تطور نمط التمويلات في شكل اعتماد إيجاري لدى البنك حيث ارتفعت من 18 مليار دينار جزائري سنة 2013 إلى 55 مليار دينار جزائري في سنة 2016

جدول رقم 3 : الاعتماد الإيجاري في بنك البركة خلال السنوات 2013-2017

| بلاّاف<br>دج | ديسمبر 2013 | ديسمبر 2014 | ديسمبر 2015 | ديسمبر 2016 | جوان 2017  |
|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| مراجعة       | 6 107 223   | 4 062 222   | 3 909 511   | /           | /          |
| مشاركة       | 68 144      | 76 644      | 76 644      | /           | /          |
| سلم          | 6 681 562   | 9 692 989   | 9 692 989   | /           | /          |
| استثناء      | 898 710     | 768 596     | 768 596     | /           | /          |
| اجارة        | 18 837 150  | 28 473 252  | 41 217 827  | 55 235 156  | 35 638 947 |
| مساومة       | 27 72 6922  | 34 589 129  | 35 589 129  | /           | /          |

المصدر: وثائق البنك

الشكل 3: الاعتماد الايجاري في بنك البركة خلال السنوات 2013-2017



المصدر: من إعداد الطالبة معتمدة على الأرقام المذكورة و برنامج Excel 2007  
التعليق:

- يلاحظ من الجدول السابق و الرسم البياني اعلاه ان المبالغ المخصصة من طرف البنك لتمويل المؤسسات عن طريق الاعتماد الايجاري في تصاعد مستمر ؛
  - من سنة 2013 الى 2014 نسجل زيادة قدرها 10 ملايين دج تقريبا؛
  - و بنهاية سنة 2015 تكون قد سجلت زيادة باكثر من 100٪ مقارنة بـ2013؛  
لتصل الى مبلغ 55 235 156 دج نهاية سنة 2016 ؛
  - و في شهر جوان 2017 تم الوصول الى مبلغ 35 638 947 دج مما يبيئ بتسجيل نسبة زيادة معتبرة مع نهاية السنة؛
- المطلب الثاني: دراسة حالة الاعتماد الايجاري لدى بنك البركة

أولاً: يتقدم العميل Y إلى البنك مصطحباً معه الوثائق التالية: (انظر الملحق رقم 1 )

### 1- الوثائق القانونية:<sup>1</sup>

- طلب التمويل حسب نموذج البنك و يكون موقع من قبل الشخص المؤهل للتصرف في حق طالب التمويل

<sup>1</sup> وثائق مقدمة من طرف البنك، مترجمة من طرف الطالبة

(انظر الملحق رقم 3 )

- نسخة من بطاقة التعريف و بطاقة الإقامة لطالب القرض؛
- نسخة من السجل التجاري للشركة؛
- بطاقة التسجيل الضريبي ؛
- شهادة تثبت وجود الشركة C20 ؛

## 2- الوثائق المالية<sup>1</sup>:

- بيان الهوية المصرفية RIB ؛
- كشف الحساب البنكي للآخر 12 شهر؛
- الميزانية العامة و جدول حسابات النتائج للآخر سنتين مع ملحق وضع عليه ختم الضرائب
- تحديث وضعية الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي CNAS و صندوق الضمان الاجتماعي لغير الأجراء CASNOS ؛
- دراسة فنية و اقتصادية، الميزانية العامة و جدول حسابات النتائج المتوقع على مدى فترة تعادل فترة الاعتماد (04 سنوات)؛

## 3- الوثائق التجارية:

- فاتورة شكلية للسيارات موضوع الاعتماد الايجاري باسم البنك مع ذكر اسم المستأجر؛
- نسخة من عقد الملكية أو عقد الإيجار للمحلات أو المباني المستخدمة في نشاط الشركة؛
- ذكر حالة المنقولات و حالة المعدات المستخدمة حاليا في الشركة؛
- خطة عمل الشركة و حالة المشاريع طور الانجاز؛
- نسخة من قرار الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI (ان وجدت)؛

- يقدم العميل Y كافة الوثائق المطلوبة منه السابقة الذكر إلى رئيس مصلحة التمويلات و بدوره يقوم هذا الأخير بإرسالها إلى مديرية التأجير الموجود مقرها بالمديرية العامة بالجزائر العاصمة و يكون ذلك عن طريق البريد للقيام بدراسة الملف.

<sup>1</sup> وثائق مقدمة من طرف البنك، مترجمة من طرف الطالبة

## الفصل الثاني: الدراسة التطبيقية للاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك دراسة حالة بنك البركة

ثانيا: بعد دراسة الملف من قبل مديرية التأجير تقوم هذه الأخيرة بإرسال مذكرة لجنة التمويل و التي تكون مضمونها على الشكل الآتي:

### ❖ مذكرة لجنة التمويل: وكالة غرداية 302<sup>1</sup>

- تاريخ استلام الملف في الوكالة: 2015/03/10 و اكتمل يوم 2015/03/15  
عرض عام للموضوع:

|                         |   |  |
|-------------------------|---|--|
| - اسم الشركة            | : | السيد Y (شخص طبيعي)                            |
| - النشاط الذي يمارسه    | : | تاجر جملة في مستحضرات التجميل ومنتجات التجميل. |
| - تاريخ و مكان الازدياد | : | 1965/07/11 بالجزائر العاصمة                    |
| - عنوان مقر العمل       | : | غرداية   |
| - تاريخ بداية النشاط    | : | 2010/04/21                                     |
| - رقم السجل التجاري     | : | 47/00-256965 A 10                              |
| - الوضع الضريبي         | : | حديثة  |
| - الوضع الشبه ضريبي     | : | حديثة  |
| - توطينات مصرفية أخرى   | : | /  |
| - طبيعة المشروع         | : | توسعة في المنقولات                             |

### ➤ رأي الوكالة في العميل:

- الشخص الطبيعي Y هو شخص جدي و لديه جدارة ائتمانية و درجة ملاءة، بحكم التعامل معه في عدة عمليات تمويل من قبل ، كما لديه سمعة مالية متميزة و يتمتع بخبرة مقبولة.
- إن المعدات و وسائل النقل الموجودة حاليا لدى العميل، غير كافية لمطالباته ، لذلك يحتاج إلى معدات إضافية من اجل استغلالها في نشاطه، و لتلبية احتياجات زبائنه ، مع العلم أنه استطاع الحصول على الحق الحصري في بيع العلامة التجارية لحفاضات الأطفال ذات النوعية الجيدة من مورده الوحيد المتواجد في بلدية بوفاريك ولاية البليدة. هذا ما أدى بالعميل Y إلى التقدم إلى البنك لتقديم طلب تمويله عن طريق الاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك.

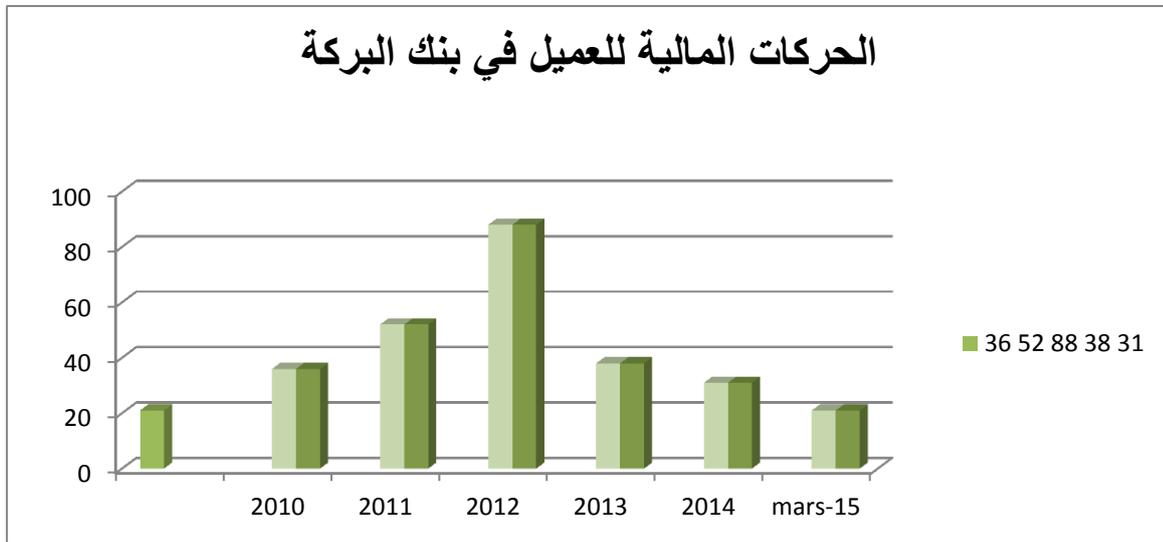
<sup>1</sup> وثائق مقدمة من طرف البنك، مترجمة من طرف الطالبة

الجدول رقم 4: الحركات المالية للعميل Y في البنك

| السنة   | المبلغ           |
|---------|------------------|
| 2010    | 8.836.318 ,36 دج |
| 2011    | 52.576.061,27 دج |
| 2012    | 88.016.148.00 دج |
| 2013    | 38.776.107,24 دج |
| 2014    | 31.559.582.92 دج |
| 2015/03 | 21.330.340.00 دج |

المصدر: من وثائق العميل لدى البنك

الشكل 4: الحركات المالية للعميل Y في بنك البركة



المصدر: من إعداد الطالبة معتمدة على الأرقام المذكورة و برنامج Excel 2007

التعليق:

- ما يلاحظ حول الحركات المالية للعميل لدى البنك تسجيلها لأرقام متزايدة مسجلة و بنسب معتبرة فمن 8.836.318 ,36 دج سنة 2010 ارتفع حجم الحركات المالية إلى 52.576.061,27 دج سنة 2011 أي بنسبة تتجاوز + 500 %؛
- ثم ارتفاعها سنة 2012 لتصل إلى 88.016.148.00 دج، زيادة بنسبة 67 %؛
- و في سنة 2013: نلاحظ تسجيل انخفاض معتبر ليصل إلى 38.776.107,24 دج، و يتواصل الانخفاض في السنة الموالية 2014 ليصل إلى 31.559.582.92 دج؛
- ثم تعود للارتفاع من جديد سنة 2015 لتصل إلى 21.330.340.00 دج، خلال الثلاثي الأول من السنة؛

## الفصل الثاني: الدراسة التطبيقية للاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك دراسة حالة بنك البركة

### ❖ جدول رقم 5: تذكير بالاعتمادات الاجارية الجارية للعميل Y لدى بنك البركة<sup>1</sup>:

| المدة  | المبلغ ( دج ) | الموضوع                                | نوع التمويل   |
|--------|---------------|--|---|
| 48 شهر | 1.240.000,00  | اكتساب سيارة رونو<br>ماستر             | الاعتماد الايجاري<br>للأصول المنقولة<br>نسبة المساهمة 40% |
| 48 شهر | 2.465.470,00  | اكتساب سيارة رونو<br>ماستر             | الاعتماد الايجاري<br>للأصول المنقولة<br>نسبة المساهمة 30% |
| 36 شهر | 3.075.000,00  | اكتساب سيارة رونو<br>ماستر + اكسسوارات | الاعتماد الايجاري<br>للأصول المنقولة<br>نسبة المساهمة 30% |
|        | 6.780.470 ,00 |  | المجموع   |

### ❖ الضمانات المطلوبة:

- السيارة باسم بنك البركة
- التأمين على كافة المخاطر كل سنة

جدول رقم 6: حالة التزامات العميل Y الى غاية 2015/03/15:

| الالتزامات                   | المبلغ (دج)  | الحالة  | المبلغ (دج) |
|------------------------------|--------------|---------|-------------|
| الاعتماد الايجاري<br>للمنقول | 2 517 303.18 | جاري    | 24 987.73   |
| المجموع:                     | 2 517 303.18 | المجموع | 24 987.73   |

المصدر: وثائق البنك

### ❖ موضوع الطلب:

يطلب العميل من بنك البركة تمويله عن طريق الاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك للحصول على سيارتين من نوع رونو ماستر لدى رونو الجزائر بمبلغ 4 669 376.06 دج و ذلك بهدف تعزيز وسائل التوزيع لدى العميل باعتباره تاجر جملة في مستحضرات التجميل ومنتجات التجميل.

<sup>1</sup> وثائق مقدمة من طرف البنك، مترجمة من طرف الطالبة

❖ التأمينات<sup>1</sup>:

$$193\,570.52 = 2 \times 96\,785.26 -$$

❖ هيكل التمويل المقترح:

$$\begin{aligned} & \text{المساهمة الشخصية للعميل: } 972\,589.31 \text{ دج} \\ & + \text{ التمويل المصرفي: } 3\,890\,357.27 \\ & = \text{المجموع العام: } 4\,862\,946.58 \end{aligned}$$

❖ جدول رقم 7: النشاط و الربحية للعميل Y خلال 2010-2014:

(الوحدة: ألف دج)

| البيان                  | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| رقم الاعمال             | 11 609 | 41 645 | 71 880 | 33 449 | 71 339 |
| القيمة المضافة          | 637    | 948    | 3 559  | -503   | 4 237  |
| النتيجة الصافية         | 325    | 125    | 2 262  | -330   | 2 151  |
| الاهتلاك                | 113    | 170    | 170    | 0.00   | 240    |
| السيولة النقدية الخام   | 438    | 295    | 2 432  | -330   | 2 391  |
| أقساط القروض الجارية    | 375    | 375    | 375    | 375    | 2 391  |
| السيولة النقدية الصافية | 63     | 1 751  | 2 075  | -45    | 916    |

المصدر: وثائق البنك

- التعليق على الجدول:

- خلال السنة المالية 2010، حققت الشركة Y رقم أعمال وصل الى 11 609 016.00 دج مع الحصول على نتيجة صافية 325 000.00 دج ؛
- و في سنة 2011 ، ارتفع رقم الأعمال الى 41 251 000.00 دج بنسبة زيادة وصلت الى 255 % ؛
- سنة 2012، ازداد نشاط الشركة ليحقق رقم أعمال وصل الى 71 880 000.00 دج ؛
- أما في سنة 2013، فان نشاط الشركة شهد سقوط يصل الى -114%؛
- و في سنة 2014، تستأنف الشركة نشاطها لتحقيق رقم أعمال يصل الى 71 339 000.00 دج و كان ذلك بنسبة زيادة 114 %؛

<sup>1</sup> وثائق مقدمة من طرف البنك، مترجمة من طرف الطالبة

## الفصل الثاني: الدراسة التطبيقية للاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك دراسة حالة بنك البركة

جدول 8: تحليل النشاط المتوقع للمشروع خلال السنوات 2015-2018:

(الوحدة: ألف دج)

| 2018   | 2017   | 2016   | 2015   | البيانات             |
|--------|--------|--------|--------|----------------------|
| 78 440 | 77 285 | 75 770 | 73 563 | رقم الأعمال          |
| 68 795 | 67 447 | 65 881 | 63 968 | استهلاك              |
| 5 157  | 4 910  | 5 804  | 5 253  | الخدمات              |
| 5 157  | 4 928  | 4 085  | 4 342  | هامش الربح الاجمالي  |
|        | 0      | 0      | 0      | منتجات متنوعة        |
| 794    | 771    | 532    | 310    | النفقات الشخصية      |
| 1 568  | 1 545  | 1 515  | 1 471  | ضرائب                |
| 0      | 0      | 0      | 0      | نفقات مختلفة         |
| 75     | 102    | 240    | 240    | اهتلاكات             |
| 2 437  | 2 418  | 2 287  | 2 021  | مجموع النفقات        |
| 2 051  | 2 510  | 1 798  | 2 321  | نتيجة الاستغلال      |
| 0      | 0      | 0      | 0      | نتيجة خارج الاستغلال |
| 2 051  | 2 510  | 1 798  | 2 321  | النتيجة الاجمالية    |
| 2 051  | 2 510  | 1 798  | 2 321  | النتيجة الصافية      |
| 2 126  | 2 612  | 2 038  | 2 561  | التدفقات النقدية     |
| 1 120  | 1 208  | 2 402  | 2 595  | الاجارة (راس المال)  |
| 1006   | 1404   | -364   | -34    | التدفقات النقدية     |

المصدر: وثائق البنك

التعليق:

- نلاحظ أن التوقعات التي أعلن عنها العميل y متفائلة و معقولة في ضوء الانجازات السابقة ؛

❖ المصاريف المالية:

- تم احتساب الإيجارات المتوقعة على أساس التمويل بنسبة 80% من تكلفة المشروع أي 3 900.00 دج ،  
بمعدل هامش يبلغ 12 % سنويا على مدى فترة سداد مدتها 4 سنوات ، بإيجار سنوي قدره  
1 284 000.00 دج؛

- و القسط السنوي للتمويل 70% أي 3 400 000.00 دج ؛

❖ الرأي المقترح من طرف وكالة غرداية 302 :

- أصدرت الوكالة رأي ايجابي للموافقة للتمويل علي شكل اعتماد اجاري للمنقولات يصل إلى 70% أي 3 400 000.00 دج

❖ الرأي المقترح من طرف المديرية<sup>1</sup>:

- يتعلق الموضوع بعميل سابق و مخلص للبنك و الذي استفاد سابقا من عدة اعتمادات ايجارية و التي تمكن من تسديدها في الوقت المحدد لها، و نظرا لجدية العميل و الذي لم يسجل أي تعثر في الدفعات. نحن موافقون على هذا الاعتماد الاجاري للمنقولات الذي يصل الى 70% و لكن بالموافقة على الشروط التالية:

➤ مبلغ التمويل: 70% من تكلفة الاستثمار أي 3 400 000.00 دج؛

➤ المساهمة الشخصية للعميل: 30% أي 1 462 946.58 دج؛

➤ مدة السداد: 48 شهر، مع فترة سماح 03 أشهر؛

➤ هامش الربح المطبق: 12% خارج الضريبة سنويا؛

➤ التزام العميل بتحديد التأمين لكافة المخاطر للسنوات المتبقية ( مدة السداد)؛

➤ طريقة السداد: إيجار شهري؛

➤ يبقى البنك مالكا للأصول المؤجرة طيلة فترة السداد؛

➤ توطين إجمالي رقم الأعمال في الحسابات المصرفية للبنك؛

- و في هذه الحالة يكون للعميل الخيار بين قبول هاته الشروط أو رفضها.

- بعد قبول العميل كافة الشروط يقوم البنك بإرسال استمارة طلبية السيارتين لرونو الجزائر وكالة الأغواط .

- يجب أن تكون موقعة من الأطراف الثلاثة البنك، العميل Y و مدير وكالة رونو بالأغواط (أنظر الملحق رقم 4)

- و بمجرد استلام وكالة غرداية للفاتورة النهائية للمنقولات تقوم بمطالبة العميل Y بإحضاره لفاتورة تقديرية لمصاريف التأمين التي تغطي قيمة المنقول طيلة مدة الإجارة، و يشترط أن يكون التأمين على كافة المخاطر

<sup>1</sup> وثائق مقدمة من طرف بنك البركة مترجمة من طرف الطالبة .

## الفصل الثاني: الدراسة التطبيقية للاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك دراسة حالة بنك البركة

- و يتم خصم دفعة ضمان الجدية القدرة ب 1 462 946.58 دج من حساب العميل Y لتقوم بعدها مديرية التحصيل لبنك البركة بتقييد المبلغ في حساب مؤونة مخصصة للضمان PREG
- بعد ذلك تقوم مديرية التحصيل بتعبئة الإجارة المتعلقة بالسنة الأولى ليتم تحرير صك بنكي محرر لفائدة شركة التأمين و صك اخر بمبلغ الفاتورة 100% لفائدة رونو الأغواط .
- يقوم العميل Y بالتوقيع على عقد تمويل الاعتماد الايجاري و عقد وعد بالبيع بالتمليك (انظر الملحق رقم 5-6)
- و لاستلام المنقولات من قبل وكالة رونو الأغواط يجرى البنك عقد توكيل لصالح العميل Y و محضر بتسليم المنقولات الذي يوقع من طرف العميل Y و وكالة رونو الأغواط و يكون التنازل تلقائيا من طرف البنك إلى العميل بعد آخر قسط سداد له.

### المطلب الثالث: تحليل النتائج التطبيقية

#### أولاً: الدراسة التطبيقية

- يعتمد بنك البركة الجزائري في موارده المالية على العديد من الصيغ التمويلية و من أهمها الاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك و هو صيغة حديثة النشأة نسبيا؛
- استطاع بنك البركة في تطبيقه لاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك التوفيق بين أحكام الشريعة الإسلامية بصفته من البنوك الإسلامية، وبين القوانين المصرفية الجزائرية؛
- استطاع بنك البركة أيضا أن يوسع رقعة معاملاته و جلب عملاء من كافة التراب الوطني وذلك لقيامه بفتح فروع جديدة في أغلب ولايات الجزائر؛

#### ثانياً: النتائج المتوصل إليها

- بالرغم من وجود سلبيات و نقائص في الاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك إلا أن ايجابياته و محاسنه تفوقها و أهمها أنه لا يطلب ضمان من المستأجر، لأن الأصل يبقى ملكا للمؤجر
- لعمليات الاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك عدة شروط، منها شروط عامة و أخرى قانونية
- يطلب بنك البركة من العميل دفعة ضمان الجدية فهذا لا يصل التمويل الى نسبة 100%

### خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا لهذا الفصل، لاحظنا أن التجربة الجزائرية لا تزال فتية و بحاجة إلى المزيد من الأدوات الفنية القانونية و الضريبية الملائمة، التي تكفل لها النجاح و الاستقرار.

كما لاحظنا أن صيغة الاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك المتعامل بها في بنك البركة الجزائري ، تعتبر من أفضل الصيغ التمويلية الذي يقدمها البنك و يظهر ذلك جليا في الإحصائيات سابقة الذكر ، و مع ذلك فهو ليس بديلا لصيغ التمويل الأخرى بل هو مكمل لها.

و يعتبر الاعتماد الايجاري مازال متأخرا من ناحية الممارسة العملية له بالرغم من أنه يعتبر فعالا عند عجز مصادر التمويل الذاتي عن تغطية الاحتياجات التمويلية للاستثمار.

الخاتمة

الخاتمة:

وخلاصة لما عرضناه في هذا الموضوع و الذي نتمنى من خلاله أننا قد وفقنا في الإجابة على الأسئلة المطروحة في المقدمة و شرح و تفصيل فصول المذكرة ، ووصلنا إلى توضيح مفهوم الاعتماد الايجاري المنتهي بالتملك و دوره الفعال في دفع عجلة التنمية و أيضا طريقة سير و عمل بنك البركة في منح هذا الاعتماد، و بالتالي وضوح وجهتنا و استبيان معاملها و الوصول إلى الأهداف المرجوة من هذه المذكرة.

و لقد ركزنا في بحثنا هذا على صيغة الاعتماد الايجاري المنتهي بالتملك ، و هي الصيغة الأكثر استعمالا بالرغم من حداثتها. و نظرا للمعاناة الكبيرة التي عرفها القطاع البنكي بسبب ارتباطه الوثيق بسياسة الدولة، إذ أنه لم تكن لديه حرية القرار و لا حرية التسيير الذاتي، و لكن مع التغيير الاقتصادي و تعديل النظام البنكي، عرف هذا القطاع ثورة كبيرة كنتيجة حتمية لهذه التغييرات.

و الجزائر كبقية الدول الأخرى، اتخذت إجراءات قانونية تمثلت في إصلاحات اقتصادية مست جهازها المصرفي ، من خلال قانون 90-10 المتعلق بالنقد و القرض، الذي جاء ليحل من الجهاز المصرفي أداة فعالة في ترقية الاقتصاد الوطني.

و قد عملت الجمعية المهنية للبنوك و المؤسسات المالية ABEF جاهدة للتعريف بالاعتماد الايجاري و بهذا النمط الجديد و ترقيته و استصدار جملة من النصوص للتكفل بخصوصيته و معالجة العوامل الكابحة التي تعترض طريقه.

ومن خلال العرض النظري و التطبيقي فان للاعتماد الايجاري المنتهي بالتملك مكانة وأهمية في الجزائر، مما يستوجب النهوض به و استخدام استراتيجيات اقتصادية تتناسب مع الوضع السياسي والاقتصادي و الاجتماعي.

و بالتالي نكون قد توصلنا الى نتائج أهمها:

- إن البنوك الإسلامية عبارة عن مؤسسات اجتماعية و مالية في نفس الوقت، فهي تعمل كأداة في خدمة التنمية الاقتصادية و الاجتماعية للمجتمعات الإسلامية، و توفر الموارد المالية اللازمة لتنفيذ المشروعات التي تتطلبها تنمية المجتمع و تحقيق الاحتياجات الأساسية له. و يعتبر الاعتماد الايجاري المنتهي بالتملك من ضمن أهم هذه الموارد المالية .

- بنك البركة الإسلامي ملتزم بتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية في كل تعاملاته المصرفية، هذا ما لمسناه في الاعتماد التجاري المنتهي بالتمليك و في نفس الوقت التزم بالقوانين الجزائرية المتعلقة به (نص الأمر 09-96، وقانون النقد و القرض 10-90).
- اعتماد بنك البركة على التمويل بصيغة الاعتماد التجاري المنتهية بالتمليك مثله مثل باقي البنوك ، خاصة بعد صدور تعليمة البنك المركزي بوقف القرض الشخصي ( القروض الاستهلاكية)، والتشجيع على إقراض القطاع الاقتصادي كان البنك من بين الأوائل في ذلك.
- يقوم بنك البركة بتمليك الأصل في الاعتماد التجاري المنتهي بالتمليك دون عوض مالي و يكون ذلك عند إتمام تسديد قيمة كل الأقساط وجعل القسط الأخير مقابل تنازل عن الأصل للمستفيد وهذا أحسن من أن يكون التنازل أو البيع بمبلغ معين

#### التوصيات:

- على البنك تشجيع عملائه على صيغة الاعتماد التجاري المنتهي بالتمليك و أيضا التعريف به عبر التلفزيون و الراديو ، إضافة إلى الانترنت ليصل إلى كافة فئات المجتمع.
- التشجيع بقيام و إنشاء التأمين الإسلامي أي التأمين التكافلي كبديل للتأمين التجاري التقليدي من طرف الدولة والبنوك الإسلامية وذلك من أجل ضمان تطبيق الاعتماد التجاري على أحكام الشريعة الإسلامية من جميع النواحي.
- يجب إيلاء أهمية كبيرة للتعريف بالاعتماد التجاري المنتهي بالتمليك في أوساط المتعاملين الاقتصاديين من صناعيين و فلاحين و حرفيين ومهن حرة ، حتى يتشكل سوق الائتمان المصرفي الذي يمكنه تغطية جميع الاحتياجات التمويلية للاقتصاد .
- ضرورة مواكبة التكنولوجيا و الأدوات الحديثة في المجال المصرفي بسبب التغيرات التي تطرأ على البيئة المصرفية بصفة دائمة.
- نرى من الواجب على التاجر أو رجل الأعمال المسلم أن يتحرى الحلال في معاملاته التجارية و المصرفية، و أن يطالب بصيغ الشريعة الإسلامية في تعاملاته مع البنك حتى و لو كان بنكا إسلامية، فقد تحدث من هذه البنوك بعض التجاوزات و هي عن غير قصد غالبا، و لهذا يجب أن يكون أدى المتعامل الاقتصادي المسلم الحد الأدنى من الثقافة الاقتصادية الإسلامية.

آفاق مستقبلية للبحث:

هناك مواضيع نتركها فرصة للباحثين مستقبلا لبحثوا فيها:

- الإجارة المنتهية بالتملك في البنوك التجارية و الإسلامية (دراسة مقارنة)

- مخاطر الاعتماد الايجاري المنتهي بالتملك

و نأمل أننا قد أدينا الأمانة في اعداد مرجع مناسب في الاعتماد الايجاري المنتهي بالتملك لتمويل المؤسسات، و

ندكر هنا مقالة الأصفهاني و هو أحد الأدباء في مجال التأليف:

"اني رأيت أنه لا يكتب أحد كتابا في يومه الا قال في غده لو غير هذا لكان أحسن، و لو زيد كذا لكان

أفضل، و لو ترك هذا لكان يستحسن، و لو قدم هذا لكان أفضل، و لو ترك هذا لكان أجمل، و هذا من أعظم

الصبر و هذا دليل على استيلاء النقص على جملة البشر"

قائمة المصادر

والمراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية :

أ- الكتب :

- 1- أحمد نصار، عقد الإجارة فقها وتطبيقا، بدون دار نشر الإمارات العربية المتحدة، بدون سنة نشر، بدون طبعة.
- 2- خالد أمين، حسين سعيد، العمليات المصرفية الإسلامية الطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل للنشر، الأردن، الطبعة 1، 2008.

ب - المذكرات :

- 1- هيام محمد الزيدانيين، عقد الإجارة المنتهية بالتملك (دراسة مقارنة)، دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد 39، العدد 1، 2012،
- 2- فاتن العوامي، ضوابط التأجير المنتهي بالتملك في الفقه الإسلامي، رسالة ماجستير، جامعة المدينة العالمية الدراسات الإسلامية ، قسم فقه، منشورة، بدون بلد النشر، 1434.
- 3- بوزيد عز الدين، دور التأجير التمويلي في تنمية الاستثمارات دراسة حالة بنك البركة الجزائري، مذكرة ماستر، علوم اقتصادية - مالية وبنوك- ، ورقلة، 2014
- 4- حسني صلاح الدين، شروط تكوين عقد الاعتماد الإيجاري (دراسة مقارنة)، رسالة ماجستير، كلية الحقوق

ج - الملتقيات :

- 2 - محمد رشوم، عقائد وقواعد الاقتصاد، وطني حول التمويل الإسلامي في النشاط الاقتصادي، 2004، معهد الإعلام الآلي وتقنيات التسيير ، غرداية- الجزائر.
- 1- ناصر حيدر ، التمويل بالإيجار المنتهي بالتملك، ملتقى وطني حول التمويل الإسلامي في النشاط الاقتصادي، 2004، معهد الإعلام الآلي وتقنيات التسيير ، غرداية- الجزائر،
- 3- بحشاش رابع، واقع وأفاق الإجارة المنتهية بالتملك في البنوك التجارية الجزائرية دراسة تقييمية بينك البركة الإسلامي الجزائري، الملتقى الدولي حول الخدمات المصرفية الإسلامية بين النظرية والتطبيق، جامعة عجلون الأردن، يومي 15 - 16 مايو 2013،
- 4 - محمد المغربي، الإجارة المنتهية بالتملك بين النظرية والتطبيق، الملتقى الدولي حول الخدمات المصرفية الإسلامية بين النظرية والتطبيق، جامعة عجلون الأردن، يومي 15 - 16 مايو 2013،
- 5- كوديد سفيان، بن منصور عبد الله، تمويل الإجارة المنتهية بالتملك في البنوك الإسلامية، الملتقى الدولي حول الخدمات المصرفية الإسلامية بين النظرية والتطبيق، جامعة عجلون الأردن، يومي 15 - 16 مايو 2013،
- 6- حسين حسين شحاتة ؛ الأسس والمعالجات المحاسبية للإجارة والإجارة المنتهية بالتملك . جامعة الازهر . مصر . سنة 2000

- 7- عاشور كتوش، التمويل بالائتمان الإيجاري، الاكتتاب في عقود و تقييمه، جامعة الشلف، الجزائر، بدون سنة

د- وثائق البنك :

1- تقارير المالية لبنك البركة لسنة 2015

2- معطيات بنك البركة

ثانيا : المراجع باللغة الأجنبية

**A- LES livres :**

1- Collectif EPBI, Comprendre la Banque (Organisation et Fonctionnement), édition pages bleues, Alger.

**B- Journal :**

1- MEDIA BANK : le journal Interne de la Banque d'Algérie N°43, Avril Mai ,2001.

**C- Les mémoires et les recherches :**

1- Beladel Amina, Le crédit-bail une alternative de financement des entreprises en Algérie, diplôme de magister en sciences économique, Option : Monnaie finance banque, Tizi-Ouzou, Algérie, sans année.

2- Salem Abdelaziz, Le financement par le leasing : un nouveau moyen d'aide au développement de la PME en Algérie son application à la BNP Paribas El Djazair et la BADR Banque, mémoire de magister, ption finance, Université d'Oran, Algérie, 2011

# الفهرس

## فهرس المحتويات

|   |  |
|---|--|
| I   | الاهداء  |
| II  | الشكر و التقدير  |
| III   | الملخص   |
| IV  | قائمة المحتويات  |
| V   | قائمة الجداول  |
| VI  | قائمة الاشكال الرسومات البيانية                                      |
| VII   | قائمة الملاحق  |
| VIII  | جدول الاختصارات و الرموز   |
| أ   | مقدمة  |
| <b>الفصل الأول: الاطار المفاهيمي للاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك</b> |  |
| 2   | تمهيد الفصل الأول:   |
| 3   | المبحث الأول: مفاهيم عامة حول الاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك     |
| 3   | المطلب الأول : تعريف الاعتماد الايجاري ونشأته                        |
| 3   | الفرع الاول : تعريف الاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك               |
| 4   | الفرع الثاني : نشأة الاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك               |
| 6   | المطلب الثاني : الأطراف التعاقدية في الاعتماد الايجاري، مراحل وصوره  |
| 6   | الفرع الاول: الأطراف التعاقدية في الاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك |
| 7   | الفرع الثاني : صور الاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك                |
| 10  | الفرع الثالث : مراحل الاعتماد الايجاري المنتهي بالتمليك              |
| 12  | المطلب الثالث : مزايا وعيوب الاعتماد الإيجاري ومعالجته المحاسبية     |
| 12  | الفرع الأول : مزايا وعيوب الاعتماد الإيجاري المنتهي بالتمليك         |
| 13  | الفرع الثاني : الأسس والمعالجات المحاسبية للإجارة المنتهية بالتمليك  |
| 18  | المبحث الثاني: الأدبيات التطبيقية (الدراسات العلمية السابقة)         |
| 18  | المطلب الأول : دراسات سابقة باللغة العربية                           |
| 21  | المطلب الثاني : دراسات سابقة باللغة الأجنبية                         |

|  |  |
|--|--|
| 24   | المطلب الثالث :مقارنة بين الدراسات السابقة و هذه الدراسة |
| 25   | خلاصة الفصل الأول  |
| الفصل الثاني: دراسة تطبيقية لبنك البركة الجزائري |  |
| 27   | تمهيد الفصل الثاني                                       |
| 28   | المبحث الأول: الطريقة و الأدوات المستخدمة في الدراسة     |
| 28   | المطلب الاول : نبذة تاريخية عن بنك البركة                |
| 32   | المطلب الثاني : الطريقة المستخدمة في الدراسة             |
| 33   | المطلب الثالث : التجربة الجزائرية للاعتماد الايجاري      |
| 47   | المبحث الثاني: تفسير نتائج الدراسة                       |
| 47   | المطلب الأول : سياسة الاعتماد الايجاري في بنك البركة     |
| 57   | المطلب الثاني : دراسة حالة بنك البركة                    |
| 65   | المطلب الثالث : تحليل النتائج التطبيقية                  |
| 66   | خلاصة الفصل الثاني                                       |
| 68   | خاتمة  |
| 72   | قائمة المصادر والمرجع                                    |
|  | الفهرس   |