

عقد تأجير عقاري منتهي بتمليك للأفراد
(الإجارة الموصوفة في الذمة)

الشروط العامة

بين :

1- بنك البركة الجزائري شركة مساهمة رأسمالها (10.000.000.000 دج) خاضعة لأحكام الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 2003/08/26 و المتعلق بقانون النقد و القرض ، المسجلة في السجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم 0014294/ B/00 و الكائن مقره الرئيسي بحي بوتلجة هويدف فيلا رقم 1 بن عكنون الجزائر ينوب عنه في الإمضاء عن هذا العقد السيد صفته مدير

و يشار إليه فيما بعد بالمؤجر (الطرف الأول)

2- السيد (ة) المولود(ة) بتاريخ و الساكن(ة) ب.....
و يشار إليها فيما بعد بالمستأجر (الطرف الثاني)

تمهيد :

بالإشارة إلى الشروط المصرفية السارية المفعول لدى بنك البركة الجزائري الملحق بهذا العقد والتي تعتبر الإطار المرجعي للشروط المالية لهذا العقد .
بالإشارة إلى اتفاقية الحساب الجاري الموقعة بين البنك و العميل عند فتح الحساب والتي تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا العقد .

حيث أن العميل يرغب في استئجار العقار الموصوف تفصيلا في الملحق المرفق بهذا العقد، و حيث أن البنك وافق على توفير ذلك العقار للعميل بموجب إجارة موصوفة في الذمة وفقا للشروط و الأحكام المبينة أدناه،

حيث أن البنك وكل المستأجر بمهمة اختيار البائع أو المرقي العقاري (مالك العقار) و التفاوض معه و تقرير مواصفات العقار في الذمة و خصائصه و ثمن شرائه و تسلمه نيابة عن البنك.

بالإشارة إلى أحكام النظام الأساسي لبنك البركة الجزائري و التزامه بالتعامل وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية و نظرا إلى رغبة الطرف الثاني في استئجار العقار المبينة أوصافه في طلب التمويل على سبيل البيع بالإيجار، تم الاتفاق على ما يلي :

المادة الأولى: موضوع الإيجار

يؤجر بموجب هذا العقد بنك البركة الجزائري للسيد عيسى دلال العقار الموصوف في الذمة و المشار إليه في المادة 02 أدناه.

المادة الثانية : التعيين

العقار موضوع العقد مبين أوصافه في طلب التمويل على سبيل الإجارة الموصوفة في الذمة (البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك) المرفق بهذا العقد الذي يعد جزءا لا يتجزأ منه.

المادة الثالثة : مدة الإيجار

حددت مدة الإيجار بـ شهر، تسري ابتداء من تاريخ
في حالة تسلم العقار قبل هذا التاريخ فإن أحكام هذا العقد يبدأ سريانها ابتداء من التاريخ الفعلي لتسلم العقار ويستحق البنك مقابل انتفاع المستأجر بالعقار بدل إيجار على أساس مدة الانتفاع قبل تاريخ سريان هذا العقد.

م

و تسرى ابتداء من هذا التاريخ و خلال كل مدة الإيجار كافة حقوق و واجبات البنك و المستأجر المترتبة بموجب هذا العقد و تصبح نافذة قانونا.

المادة الرابعة : مبلغ الإيجار

حدد المبلغ الإجمالي للإيجار حسب جدول التسديد المرفق بهذا العقد والذي يعد جزء لا يتجزأ منه، كما يلتزم المستأجر بدفع الإيجارات المستحقة وفقا لجدول التسديد في نهاية كل فترة تأجيرية وفي موطن المؤجر الموضح في مقدمة هذا العقد

هذا وفي حالة تأخر المستأجر عن سداد أي قسط من الأقساط في مواعده تحل باقي الأقساط و تصبح جميعا واجبة الأداء.

كل رسم أو ضريبة أه: أي حق آخر مستحق بالجزائر قد يتعلق بالإيجارات كما هي محددة أعلاه تقع على عاتق المستأجر وحده بما فيها الغرامات أو العقوبات المستحقة على الرسوم والضرائب أه: الحقوق الأخرى المنكورة أعلاه. في حالة الدفع المسبق لأقساط الإيجار غير المستحقة بعد، وفي حالة موافقة المؤجر على ذلك يتم مراجعة المبلغ الإجمالي للإيجار تبعا لذلك.

كما يمكن مراجعة أقساط الإيجار سنويا وفق ارتفاع معدل إعادة الخصم المطبق من قبل بنك الجزائر و ذلك بإضافة الفارق بين المعدل الساري في السنة المنقضية و المعدل الساري على الفترة التأجيرية الجديدة إلى نسبة العائد المستد إليه في تحديد أقساط الإيجار بتاريخ توقيع هذا العقد ، و للتعديل الحق في هذه الحالة التسديد المسبق للإيجارات المتبقية على عاتقه .

يسمح المستأجر للمؤجر بمراحة بأن يخصم من أي حساب مفتوح باسمه المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد.

كما يلتزم المستأجر باكتتاب سندات أو كمبيالات لأمر المؤجر بقيمة الإيجارات المستحقة.

المادة الخامسة: التأمين على العين المؤجرة

- يوكل المستأجر بتأمين العين المؤجرة و تجديد التأمين طيلة مدة الإيجار ضد كافة الأخطار على نفقة البنك و لفائدته.

المادة السادسة : تسلم العين المؤجرة

يلتزم العميل عند تسلمه العقار المشار إليه في المادة 02 أعلاه، بتوقيع إشهاد يرفق بهذا العقد و يعد جزء لا يتجزأ منه يقر من خلاله بأن العقار المستلم مطابق لمواصفات العقار محل العقد و قد قبله بمواصفاته تلك.

المادة السابعة: ملكية العين المؤجرة

تعتبر العين المؤجرة المبينة في التعيين أعلاه ملكا للمؤجر و لا يمكن تحويل ملكيتها إلى المستأجر إلا بعد سداد القسط الأخير من الإيجار مضانبا إليه كافة المصاريف و الملحقات ، لاسيما تلك المتعلقة بنقل ملكية العين المؤجرة حيث يحق للمستأجر حينئذ امتلاك العين المؤجرة مباشرة.

كما لا يجوز للعميل بدون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من المؤجر (البنك) أن يدخل أية إضافات أو تعديلات على العقار محل العقد و تعتبر أية إضافات أو تعديلات غير مؤذون فيها غير تابعة لهذا العقد و بالتالي يقع على العميل تحملها وحده مهما بلغت قيمتها.

المادة الثامنة : الصيانة و المعاينة

يلتزم المستأجر باستخدام العين المؤجرة في الغرض الذي خصصت من أجله و صيانتها الصيانة العادية و الدورية اللازمة طبقا للقواعد الشرعية و القوانين و الأعراف و التنظيمات المعمول بها حاليا و مستقبليا.

المادة التاسعة: مسؤولية العميل المدنية وغيرها

يتحمل العميل وحده مسؤولية الأضرار الجسدية أو المادية التي يتعرض لها الغير من جراء العقار أو جزء منه و يضمن البنك من اي رجوع للغير عليه.

يلتزم العميل بتأمين مسؤوليته المدنية على نفقته المطلقة في حالة الأضرار الجسدية أو المادية التي قد يسببها العقار أو جزء منه على مستخدميه أو الغير و لو كان الضرر ناجما عن خطأ في البناء أو حادث عرضي أو قوة قاهرة. كما يلتزم العميل بأن يبين في تأمينه أو تأميناته المكتتبه لغرض ضمان مسؤوليته المدنية أن المؤمنين يتخلون عن أي رجوع علي البنك.

يلتزم العميل بالإبقاء على التأمينات الواردة في هذه المادة سارية المفعول و بأن تنفذ بحرص و على نفقاته الخاصة كل الالتزامات التي تبتثق عن هذه التأمينات أثناء مدة سريان هذا العقد و خاصة فيما يتعلق بالدفع المنتظم للعلاوات، و عليه أن يقدم كل المستندات عند أول طلب من البنك.

كما يجب أن تنص التأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة على مسؤولية المؤمنين في إعلام البنك في حالة ما إذا توقف العميل عن دفع العلاوات أو في حال فسخ هذه التأمينات.

إذا ما لم ينفذ العميل أحد الالتزامات الخاصة بالتأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة يمكن للبنك وفق ما يترتبه أما أن يفسخ عقد التأجير حسب الشروط المتضمنة في المادة 13 الآتي ذكرها أو يكتب بمبادرته الشخصية التأمينات التي لم يكتبها العميل علي نفقة هذا الأخير.

المادة العاشرة : حق الرجوع

يخول المستأجر بمباشرة الإجراءات القانونية و غيرها في حالة نشوب أي نزاع مع البائع الأول. يخول البنك للعميل كل الحقوق و الرجوعات التي يحق له التمسك بها ضد البائع الأول علي سبيل الضمان القانوني أو التعاقدى التي ترتبط عادة بملكية العقار.

المادة الحادية عشر : الإطار القانوني والشرعي

يخضع هذا العقد بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية السمحة، إلى القانون الجزائري.

المادة الثانية عشر : المصروفات و الرسوم

اتفق الطرفان أن تكون كل المصاريف، الحقوق و الأتعاب بما فيها أتعاب الموثقين و المحامين و المحضرين القضائين و محافظي البيع بالمزاد و الوكيل العقاري وغيرهم وكذا مصاريف الإجراءات التي قد يتخذها البنك لتحصيل مبلغ التمويل الخاصة بهذا العقد أو المترتبة عنه حالا ومستقبلا على عاتق العميل وحده الذي يوافق على ذلك صراحة وذلك بأن يدفعها مباشرة أو بخصمها من حسابه أو حساباته المفتوحة لدى البنك.

المادة الثالثة عشر : فسخ العقد

يتم فسخ هذا العقد و يحق للبنك حينئذ استرجاع العقار و التصرف فيه إما بالبيع أو الإيجار أو غير ذلك في الحالات الآتية :

- في حالة عدم دفع أي قسط من أقساط الإيجار كما هي مبنية في جدول التسديد المرفق بهذا العقد أو أي عمولة أو مصاريف أو نفقات تابعة مستحقة للمؤجر بموجب هذا العقد وذلك بعد خمسة عشر يوم بداية من تاريخ استحقاق الإيجار

المذكور و العمولة و المصاريف أو النفقات التابعة و ذلك بعد إرسال إنذار بالفاكس و / أو رسالة مسجلة مع أشعار بالاستلام.

- في حالة وقوع المستأجر في توقف عن الدفع وكذا حالة التسوية القضائية أو تصفية الممتلكات أو توقف النشاط.
- في حالة إخلال المستأجر بأي التزام أو بند أو شرط من الالتزامات أو البنود أو الشروط المنصوص عليها في هذا العقد.

- في حالة وقوع حادث قد يمس بصلاحية الضمان الذي أصدره الضامن إلا إذا قدم للمؤجر بديلا عن هذا الضمان و الذي يكون مقبولا حسب تقدير المؤجر.

- في حالة عدم تمكن المؤجر لأي سبب ما من أخذ رهن عقاري من الدرجة الأولى على الممتلكات المخصصة من المستأجر كضمان لتسديد التمويل محل هذا العقد، أو سبق و أن خصصت هذه الممتلكات لفائدة بائع أو أي دائن آخر.

- في حالة تحويل المستأجر لكل أو جزء من عملياته المالية الناتجة عن النشاط موضوع هذا التمويل إلى مؤسسة مالية أخرى غير بنك البركة الجزائري.

- في حالة وفاة المستأجر إذا كان شخصا طبيعيا، يمكن للورثة الاستفادة من أحكام هذا العقد بشرط أن يكونوا قادرين حسب تقدير البنك غير القابل للمراجعة أو المنازعة على احترام و أداء الالتزامات المترتبة عليهم بموجب هذا العقد.

كما يحق لهم تملك العين المؤجرة مقابل التسديد المسبق لأقساط الإيجار.

- في حالة فسخ عقد شراء العقار من البائع الأول لأي سبب من الأسباب و خاصة إذا تعلق الأمر بعطب أو عيوب خفية تضر بكامل العقار أو جزء منه.

في حالة ما إذا فسخ هذا العقد، فإن آثار هذا الفسخ مهما كان سببه هي تلك المنصوص عليها في هذه الفقرة.

- و يترتب على فسخ عقد الإيجار ما يلي:

• يكون المستأجر ملزم بتسديد أقساط الإيجار المستحقة على مواصلة انتفاعه بالعقار بعد فسخ عقد الإيجار.

• إذا كان الفسخ ناتج عن إخلال المستأجر بالتزاماته المنصوص عليها في هذا العقد يحق للبنك مطالبته بالتعويض عن الضرر الذي يلحقه من جراء هذا الفسخ.

• لا يحق للمستأجر أن يحتج بأي حال من الأحوال على قيمة ثمن بيع أو إيجار العقار المسترجعة من قبل البنك و لا على المصاريف التي التزم بها هذا الأخير و تحملها بصدد البيع أو الإيجار.

- لا يمكن للعميل أن يحتج بأي حال من الأحوال على قيمة ثمن البيع أو الإيجار الجديد قبل البنك و لا على المصاريف التي التزم بها هذا الأخير و تحملها بصدد البيع أو الإيجار.

- و يصرح العميل بعدم الاعتراض بأي وجه كان على استرجاع البنك للعقار في الحالات المنصوص عليها أعلاه.

المادة الرابعة عشرة: خيار شراء العين المؤجرة

يرفع المستأجر خيار الشراء بموجب رسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام موجهة للمؤجر في أجل أقصاه 15 يوما قبل انتهاء مدة الإيجار، بعد وفائه لجميع أقساط بدل الإيجار و ذلك بالقيمة المتبقية المنصوص عليها في الوعد بالبيع المرفق بهذا العقد.

المادة الخامسة عشرة: التنازعات

كل خلاف متعلق بتفسير أو تنفيذ هذا العقد يرفع إلى المحكمة التي يقع المقر الرئيسي للبنك في دائرة اختصاصها دون أن يمنع ذلك المؤجر من إمكانية اللجوء إلى أية محكمة أخرى يمتلك في دائرة اختصاصها المستأجر أصولا.

يتخلى المستأجر صراحة أمام المحاكم عن التمسك بأي امتياز بالحصانة القضائية أو التنفيذية الذي قد يمكنه الاستفادة منه.

المادة السادسة عشرة : الموطن المختار

من أجل تنفيذ هذا العقد اختار كل واحد من الطرفين سكنه المذكور أعلاه موطناً معتاداً له يمكن مخاطبته فيه عند الاقتضاء.

المادة السابعة عشرة : مرفقات العقد

تعتبر مرفقات العقد و/أو أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان فيما بعد جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد و مكمل له .

المادة الثامنة عشرة : التصريح

صرح الطرفان المؤجر و المستأجر بالإطلاع على كل بنود و شروط العقد الذي حرر من ثلاثة نسخ أصلية أمضاه الطرفان بإرادة حرة خالية من العيوب الشرعية و القانونية.

حرر بغرداية في

المستأجر

المؤجر

ملحق بعقد الإجارة الموصوفة في الذمة (أصول عقارية)
أوصاف العقار الذي يرغب العميل في إستجاره

السيد مدير فرع بنك البركة الجزائري،

نطلب منكم إقتناء أو شراء العقار محل عقد الإجارة الموصوفة في الذمة المحدد و المبين أوصافه كما يلي:

نوع العقار / الشقة/ محل مخصص للسكن مكون من 03 غرف+مطبخ+مرحاض+بهو+سطح.

مساحتها تقدر بـ: 78,73 م²، الواقع (ة) بـ.....

المالك الأصلي للعقار: العقار ملك

المسجل بمقتضية الضرائب لـ..... بتاريخ:..... تحت رقم:

و وصل رقم و المشهر بالمحافظة العقارية لـ..... بتاريخ:..... تحت رقم: حجم

مجلد رقم قبض عليه د.ج. (إرفاق نسخة عن عقد ملكية العقار)

كما أصرح أنني ألتزم في حالة تكولي عن إتمام العقد، بتعويض البنك عن كل المصروفات والأضرار الفعلية التي لحقت، ويجوز له أن يبيع العين الموعود باستجارها محل عقد الإجارة الموصوفة في الذمة، كما أتحمّل الفرق بين تكلفتها أي ثمن شرائها ومبلغ البيع، أو يقوم بتأجيرها للخير للمدة نفسها.

غرداية في

التوقيع و الختم

إشهاد باستلام المنفعة

نحن الموقعون أدناه، السيد (ة)، و المقيم(ة) بـ.....

نقرّ بموجب هذا الإشهاد بأننا استلمنا العين محل المنفعة المطلوبة إستأجارها و المبينة في الملحق المرفق بعقد الإجارة الموصوفة في النمة الموقع بيننا و بين بنك البركة الجزائري وكالة بتاريخ.....

كما نقرّ بأنها مطابقة للمواصفات و البيانات و المكونات و تفاصيل المنفعة محل العقد المشار إليه أعلاه و قد قبلناها بمواصفاتها تلك، و أنها صالحة لتحقيق المنفعة المقصودة من إبرام عقد الإجارة الموصوفة في النمة.

غرداية في

الختم و التوقيع (مع عبارة قرئ و صادق عليه بخط اليد)

قرار مجلس هيئة كبار العلماء في موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك

قرار رقم [198] وتاريخ 1420/11/6 هـ (1)

الحمد لله وحده ، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، نبينا محمد وعلى آله وصحبه ، وبعد :

فإن مجلس هيئة كبار العلماء درس موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك في دوراته التاسعة والأربعين ، والخمسين ، والحادية والخمسين ، بناء على استفتاءات متعددة وردت إلى الرئاسة العامة لإدارات البحوث العلمية والإفتاء ، واطلع على البحوث المعدة في الموضوع من قبل عدد من الباحثين ، وفي دورته الثانية والخمسين المنعقدة في مدينة الرياض ابتداء من تاريخ 1420/10/29 هـ ، استأنف دراسة هذا الموضوع ، وبعد البحث والمناقشة رأى المجلس بالأكثرية أن هذا العقد غير جائز شرعاً لما يأتي :

أولاً : أنه جامع بين عقدين على عين واحدة غير مستقر على أحدهما وهما مختلفان في الحكم متنافيان فيه ، فالبيع يوجب انتقال العين بمنافعها إلى المشتري ، وحينئذ لا يصح عقد الإجارة على المبيع ؛ لأنه ملك للمشتري ، والإجارة توجب انتقال منافع العين فقط إلى المستأجر ، والمبيع مضمون على المشتري بعينه ومنافعه ، فتلفه عليه عيناً ومنفعة ، فلا يرجع بشيء منهما على البائع ، والعين المستأجرة من ضمان مؤجرها ، فتلفها عليه عيناً ومنفعة ، إلا أن يحصل من المستأجر تعدٍ أو تفريط .

ثانياً : أن الأجرة تقدر سنوياً أو شهرياً بمقدار مقسط يستوفي به قيمة المعقود عليه ، يعده البائع أجرة من أجل أن يتوثق بحقه حيث لا يمكن للمشتري بيعه ، مثال ذلك : إذا كانت قيمة العين التي وقع عليها العقد خمسين ألف ريال ، وأجرتها شهرياً ألف ريال حسب المعتاد جعلت الأجرة ألفين ، وهي في الحقيقة قسط من الثمن حتى تبلغ القيمة المقدرة ، فإن أعسر بالقسط الأخير مثلاً سحبت منه

(1) نقل هذا القرار خالد الحافي في كتابه الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي (ص 273-274).

بناء على أنه استوفى المنفعة ، ولا يخفى ما في هذا من الظلم والإلحاق إلى الاستدانة إيفاء القسط الأخير .

ثالثاً : إن هذا العقد وأمثاله أدى إلى تساهل الفقراء في الديون حتى أصبح ذمم كثير منهم مشغولة منهكة ، وربما يؤدي

إلى إفلاس بعض الدائنين ؛ لضيق حقوقهم في ذمم الفقراء .

ويرى المجلس أن يسلك المتعاقدان طريقاً صحيحاً وهو أن يبيع الشيء ويبرهنه على ثمنه ، ويحتاط لنفسه

بالاحتفاظ بوثيقة العقد واستمارة السيارة ، ونحو ذلك .

والله الموفق ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم .

قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي رقم 110 (4/12)

بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك ، وصكوك التأجير

الحمد لله رب العالمين ، والصلاة والسلام على سيدنا محمد خاتم النبيين ، وعلى آله وصحبه أجمعين .

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية ، من 25 جمادى الآخرة 1421هـ إلى غرة رجب 1421هـ (23-28 سبتمبر 2000).

بعد اطلاعه على الأبحاث على المقدمة إلى المجمع بخصوص موضوع (الإيجار المنتهي بالتمليك ، وصكوك التأجير) ، وبعد استماعه إلى المناقشات التي دارت حول الموضوع بمشاركة أعضاء المجمع وخبرائه وعدد من الفقهاء قرر ما يلي :

- الإيجار المنتهي بالتمليك :

أولاً : ضابط الصور الجائزة والممنوعة ما يلي :

أ- ضابط المنع : أن يرد عقدان مختلفان ، في وقت واحد على عين واحدة في زمن واحد.

ب- ضابط الجواز :

1- وجود عقدين منفصلين مستقل كل منهما عن الآخر زماناً ، بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة ، أو وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة الإجارة ، والخيار يوازي الوعد في الأحكام.

2- أن تكون الإجارة فعلية ، وليست ساترة للبيع.

3- أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر ، وبذلك يتحمل المستأجر ما يلحق العين من غير ناشئ من تعدد المستأجر أو تفريطه ، ولا يُلزم المستأجر بشيء إذا فأت.

المنفعة.

4- إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً ، لا تجارياً ، ويتحملة المالك المؤجر ، وليس المستأجر.

5- يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتملك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة ،
وأحكام البيع عند تملك العين.

6- تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر ، لا على المستأجر طول مدة الإجارة.

7-

ثانياً : من صور عقد الممنوعة :

عقد إجارة ينتهي بتمليك العين المؤجرة مقابل ما دفعه المستأجر من أجرة خلال المدة المحددة

دون إبرام عقد جديد ، بحيث تنقلب الإجارة في نهاية المدة بيعاً تلقائياً.

إجارة عين لشخص بأجر معلومة ، ولمدة معلومة ، مع عقد بيع له معلق على سداد جميع

الأجرة المتفق عليها خلال المدة المعلومة ، أو مضافة إلى وقت في المستقبل.

عقد إجارة حقيقي ، واقترن به بيع بخيار الشرط لصالح المؤجر ، ويكون مؤجلاً إلى أجل

طويل محدد هو آخر مدة عقد الإيجار.

وهذا ما تضمنته الفتاوى والقرارات الصادرة من هيئات علمية ، ومنها هيئة كبار العلماء

بالمملكة العربية السعودية.

ثالثاً : من صور العقد الجائزة :

1- عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجرة معلومة ، في مدة

معلومة ، واقترن به عقد هبة العين للمستأجر معلقاً على سداد كامل الأجرة وذلك بعقد

مستقل ، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة - وذلك وفق ما جاء في قرار الجمع

بالنسبة للهبة رقم 3/1/13 في دورته الثالثة.

2- عقد إيجار مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط

الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة

الأجرة - وذلك وفق قرار الجمع رقم 44 (5/6) في دورته الخامسة.

3- عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة،

واقترن به وعد ببيع العين المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه

الطرفان.

4- عقد إيجار يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة

، ويعطي المؤجر للمستأجر حق الخيار في تملك العين المؤجرة في أي وقت يشاء ، على

أن يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق - وذلك وفق قرار المجمع السابق رقم 44 (5/6) ، أو حسب الاتفاق في وقته.

رابعاً : هناك صور من عقود التأجير المنتهي بالتمليك محل الخلاف ، وتحتاج إلى دراسة تُعرض في دورة قادمة - إن شاء الله تعالى - .

- صحكوك التأجير :

يوصي المجمع بتأجيل موضوع صحكوك التأجير لمزيد من البحث والدراسة ليطرح في دورة

لاحقة.

والله سبحانه وتعالى أعلم (1)

قرار بيت التمويل الكويتي

بشأن (التأجير المنتهي بالتمليك) الصادر بتاريخ : 7-11 (رجب ، ومارس) 1407 هـ - 1987م

إذا وقع التعاقد بين مالك ومستأجر على أن ينتفع المستأجر بمحل العقد بأجرة محددة بأقساط موزعة على مدد معلومة ، على أن ينتهي هذا العقد بملك المستأجر للمحل ، فإن هذا العقد يصح إذا روعي فيه ما يأتي:

(أ) ضبط مدة الإجارة ، وتطبيق أحكامها طيلة تلك المدة.

(ب) تحديد مبلغ كل قسط من أقساط الأجرة.

(ج) نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية المدة بواسطة هبتها إليه ، تنفيذاً لوعده سابق بذلك بين المالك والمستأجر.

هذا.. والندوة تؤكد ما صدر عن مجمع الفقه الإسلامي في هذا الموضوع ضمن (استفسارات البنك الإسلامي للتنمية).

لبيت التمويل الكويتي 7-11 (رجب ، ومارس) 1407 هـ - 1987م .

هذا والله تعالى أعلى وأعلم .

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مخبرية فقيه: 19 مارس 2012

ولاية جسر باية
مديرية الشؤون الدينية والأوقاف
الرقم: 69 / 12 / 2012

إلى السادة: أعضاء المجلس العلمي
في إطار أمين المجلس العلمي.

الموضوع: فإله فتوى شرعية.

في إطار العمل المنوط بالمجلس العلمي
المديرية الشؤون الدينية والأوقاف للولاية،
يشرفني أن أحيل إليكم رفقة هذا الإرسال
طلب الإفتاء لسؤال ورد إلى مصالح المديرية فحواه
أن يرفع المسكنات عن طريق بنسك البركة
الجزائري.

والله اعلم بالصواب

مدير الشؤون الدينية والأوقاف

مدير الشؤون الدينية والأوقاف
و مشرفين منه
الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية لولاية غرداية
إهداء الحاج محمد الأمير عبد القادر



عزداية في 15 / 03 / 2012

بيرة الشؤون الدينية
بسم لجنة الإفتاء

طلب الاستفسار عن مدى مشروعية
التعامل مع بنك البركة

بإمرأة عاملة ومتزوجة أرغب في الحصول على مسكن خاص
هذا يتمويل من بنك البركة، بحيث تكون العملية بالتالي ،
تأجير لنا المنزل المناسب واقتراحه على البنك الذي يشتريه
يؤجره لي في مدة أقصاها ٥ سنة، يعني أن العقد الذي
يُقَام مع البنك هو عقد إيجار، حيث أقوم أنا بدفع
قدم للإيجار قدره ٥٠٪ من قيمة المنزل ثم أستمر بدفع
بلغ مالي كل شهر للإيجار شهري عندما تنتهي المدة
قدرة للكرار، يقترح علينا البنك أن أختار، إما أترك
منزل أو أشتريه بمبلغ رمزي، ونُجري هنا عقد جديد
عقد بيع) بمبلغ رمزي فقط.

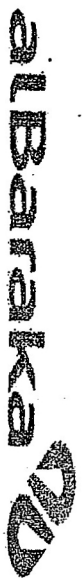
ملاحظة : هناك دفع حقوق التأمين

الورقة المصاحبة تُبين سير العملية بالتفصيل في حالة يكون

المسكن 4000,000,00 ج

أرجو من حضرتكم أن تُفيدوني، وفقكم الله ورحمكم وسدد
قطابكم.

المكتبة
RZ



Agence Chardaïa "301"

42, Avenue du 5 juillet Chardaïa

Tel : (029) 83.76.77 / 72 Fax : (029) 83.76.30

DROIT AU FINANCEMENT ACQUISITION

Logement Occasion

13/03/2012

NOM ET PRÉNOM :

PRINCIPAL

3 200 000,00

Coût du bien

100%

4 000 000,00

Marge annuelle

7.00%

80%

3 200 000,00

Marge mensuelle

0.58333%

20%

800 000,00

Durée de financement

20

ans

soit

240

(mois)

Loyer mensuel

24 809.57

Prêt Réel

3 200 000,00

80%

Revenu Mensuel

67 000,00

37%

Avance sur loyer

800 000,00

20%

commission Flat

32 000,00

Timbres

2 000,00

Ouverture Compte

5 000,00

1er Échéance

24 809.57

63 809.57 Accessoires

800 000.00 Apport Pers.

863 809.57 1er Versement

حكم التأجير المنتهي بالتملك مع اشتراط الصيانة على المستأجر

السؤال : ذهبت لشراء سيارة من أحد معارض السيارات ، بنظام : "التأجير المنتهي بالتملك" وكان من بنود العقد : أن نفقات الصيانة خلال مدة التأجير تكون على المستأجر ، وليس على المعرض ، فهل هذا جائز؟

الجواب :

الحمد لله

عقد الإجارة المنتهي بالتملك ، له صور ، منها الجائز ، ومنها الممنوع . ومن الصور الجائزة : أن يقترن بعقد الإجارة وعدّ بالبيع ، ثم إذا انتهت الإجارة أجرى الطرفان عقد البيع بما يتفقان عليه من الثمن ، فهذا جائز .
ومنها : أن يقترن عقد الإجارة بعقد هبة للعين معلقا على سداد كامل الأجرة ، أو بوعده بالهبة بعد سداد كامل الأجرة ، فهذا جائز .

ويشترط في جميع الصور الجائزة أن تكون الإجارة حقيقية ، غير ساترة للبيع ، فيكون ضمان السلعة المؤجرة أي السيارة أو العقار على المؤجر (الشركة) ، لا على المستأجر ، وكذلك نفقات الصيانة تكون على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة ، وهذا بخلاف البيع ، فإن الضمان فيه والصيانة كلها على المشتري ، لأنه يملك السلعة بمجرد العقد ، ويكون ضمانها عليه إذا استلمها .

وفي حال اشتغال العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونا إسلاميا لا تجاريا ، ويتحمله المالك المؤجر وليس المستأجر ، سواء كان التأمين شاملا أو جزئيا ؛ لأن ضمان العين المؤجرة عليه لا على المستأجر ، ولا يضمنها المستأجر إلا إذا حصل منه تعدد أو تقصير .

فتحصل من ذلك أنه يشترط لصحة العقد أمور :

1- أن يكون ضمان العين على المالك لا على المستأجر .

2- أن تكون الصيانة - غير التشغيلية - على المالك خلال مدة الإجارة كلها .

3- أنه لا يجوز إلزام المستأجر بالتأمين ، بل التأمين على المالك .

وهذه الأمور جاء منصوصا عليها في قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي ، وسبق نقله في جواب السؤال رقم (97625).

ومما ورد فيه بشأن الصيانة : " تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة " .

وأما الصيانة التشغيلية ، ويراد بها ما تحتاجه الآلة للاستمرار في العمل كالزيت ونحوه ، فهذه تكون على المستأجر .

وقد ذهب بعض العلماء - وهو رواية عن الإمام أحمد ، كما في "المغني" (311/5) - إلى أنه يجوز أن يشترط المؤجر على

المستأجر أن يكون ضمان العين المؤجرة عليه ، فلعل المعرض قد استفتى من أفناه بهذا القول .

وهذا القول مخالف لما اعتمده مجمع الفقه الإسلامي كما سبق ، ومخالف أيضا لما عليه جمهور الفقهاء .

قال في "درر الأحكام شرح مجلة الأحكام" (514/1) : " إذا شرط الضمان على المستأجر في حال تعيب أو هلاك المأجور بلا

تعد ولا تقصير ، أو شرط رد المأجور إلى المؤجر بلا تعيب تكون الإجارة فاسدة " انتهى .

وصرح المالكية أيضا بفساد الإجارة عند اشتراط الضمان على المستأجر . ينظر : "المدونة" (450/3) ، "بلغة السالك" (42/4) .

وقال في "المغني" (311/5) : " فإن شرط المؤجر على المستأجر ضمان العين ، فالشرط فاسد ؛ لأنه ينافي مقتضى العقد . وهل تفسد الإجارة به ؟ فيه وجهان ، بناء على الشروط الفاسدة في البيع . قال أحمد فيما إذا شرط ضمان العين : الكراء والضمان مكروه . وروى الأثرم ، بإسناده ، عن ابن عمر ، قال : لا يصلح الكراء بالضمان . وعن فقهاء المدينة أنهم كانوا يقولون : لا نكتري بضمان ، إلا أنه من شرط على كربي أنه لا يتزل متاعه بطن واد ، أو لا يسير به ليلا ، مع أشباه هذه الشروط ، فتعدى ذلك ، فتلف شيء مما حمل في ذلك التعدي ، فهو ضامن ، فأما غير ذلك ، فلا يصح شرط الضمان فيه ، وإن شرطه لم يصح الشرط " انتهى .

والعلة التي من أجلها حكم العلماء بفساد الإجارة إذا تم الاتفاق مع المستأجر على أن ضمان العين المستأجرة عليه : أن تكاليف هذا الضمان مجهولة ، فقد يتكلف الكثير أو القليل من المال ، أو لا يتكلف شيئا ، حسب الأعطال التي تحصل للسيارة ، وهذه الجهالة تفسد العقد ، لأن من شروط صحة عقد البيع — وكذلك الإجارة — : علم المؤجر والمستأجر بالأجرة المدفوعة .

جاء في "الموسوعة الفقهية" (286/1) : "ولا يجوز اشتراط صيانة العين على المستأجر ، لأنه يؤدي إلى جهالة الأجرة ، فتفسد الإجارة بهذا الاشتراط باتفاق المذاهب" انتهى .

ولهذا ، فالذي يظهر لنا رجحانه — والله أعلم — هو ما ذهب إليه جماهير العلماء ، وهو المعتمد عند أئمة المذاهب الأربعة ، وبه صدر قرار الجمع الفقهي : أن صيانة العين المستأجرة يجب أن تكون على المؤجر ، ولا يجوز أن يلزم بها المستأجر ، وهذا من الأمور التي تميز عقد الإجارة من البيع . والله أعلم .

أريد شراء سيارة جمس من شركة لاتقبل نظام التقسيط وتقبل نظام التأجير، ومن الشروط أن تظل السيارة باسمهم إلى السداد كاملا وأنا مضطر للسيارة من هذه الشركة السؤال هل يجوز الشراء بنظام الشراء؟ ولكم الشكر.

الإجابة

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وعلى آله وصحبه أما بعد:

فإن هذه الصورة داخلة فيما يعرف ب : الإيجار المنتهي بالتمليك والذي يظهر - والله أعلم - أنها لا تجوز لاشتمالها على عدة محاذير شرعية لا يمكن تجاوزها :

منها :

1- العقد على عين واحدة بعقدين غير مستقر على أحدهما ، مع التنافر الواقع بين لازميتهما ، وتنافر اللوازم يؤدي إلى تنافر الملزومات ، فالبيع يلزم منه انتقال العين بمنافعها إلى ملك المشتري ، فضمامها عليه ومنافعها له ، والإيجار يلزم منه أن تبقى العين في ملك صاحبها ويتنفع المستأجر بالمنافع فقط ، ولا تصرف له في العين .

2- أن القسط المحدد الذي يسميه البائع قسط إيجار لا يتناسب في الواقع مع إيجار مثل هذه العين ، بل الغالب فيه أن يكون ضعف إيجار المثل أو أكثر أو أقل ، لأنه نظر إليه في الواقع على أنه قسط من الثمن ، فلو أعسر المشتري ببعض هذه الأقساط سحبت منه العين ، وربما يكون قد دفع أقساطاً تساوي في الواقع أكثر قيمة العين ، يوضح ذلك المثال الآتي : بيت قيمته مائة ألف ، إيجار مثله ألف ، يؤجر إيجاراً منتهياً بالتملك بثلاثة آلاف ، عجز المؤجر عن السداد بعد أن دفع اثني عشر شهراً ، فسحب منه البيت ولم يرد إليه شيء بحجة أنه استوفى المنفعة ، ولا يخفى ما في هذا من أكل أموال الناس بالباطل .

3- أن هذا العقد أدى إلى إفلاس كثير من الناس بسبب تساهلهم في أخذ الديون ، وربما يؤدي إلى إفلاس الدائنين أنفسهم ، ولهذا الأسباب المذكورة ، أفتت اللجنة الدائمة في السعودية بمنع هذه الصورة .

ويغني عن هذا العقد الفاسد ويحقق مقاصده عقد البيع بالتقسيط ، مع أخذ الضمانات الكافية ، أو رهن المبيع إلى حين استيفاء القيمة ، وفي حال العجز عن السداد تقوم العين ، ويخير المشتري بين الوفاء بالتزاماته أو بيع العين وقضاء ما عليه ، ويخير البائع بين أخذ العين بقيمتها في السوق ورد ما زاد عن حقه إلى المشتري ، وبين تحصيل ما بقي له بعد بيع العين لأجنبي .

عليكم السلام ورحمة الله وبركاته

يقول الشيخ عبدالله الطيار :

لا فرق بين التأجير المنتهي بالتملك ولا بين التأجير مع الوعد بالتملك كلها حكمها واحد لأن بعض الشركات عندما قال العلماء بحرمة التأجير المنتهي بالتملك غيروا الاسم فقط وأما الحكم

بيان من اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء بشأن الإيجار المنتهي بالتملك

الحمد لله وحده ، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، نبينا محمد ، وعلى آله وصحبه ، وبعد :

فإن مجلس هيئة كبار العلماء درس موضوع الإيجار المنتهي بالتملك في دورته التاسعة والاربعين ، والخمسين ، والحادية والخمسين ، بناء على استفتاءات متعددة وردت إلى الرئاسة العامة لإدارات البحوث العلمية والإفتاء ، واطلع على البحوث المعدة في الموضوع من قبل عدد من الباحثين .

وفي دورته الثانية والخمسين المنعقدة في الرياض ابتداء من تاريخ 1420/10/29 هـ . استأنف دراسة هذا الموضوع ،

وبعد البحث والمناقشة رأى المجلس بالأكثرية أن هذا العقد غير جائز شرعاً لما يأتي :

أولاً : أنه جامع بين عقدين على عين واحدة غير مستقر على أحدهما وهما مختلفان في الحكم متنافيان فيه . فالبيع يوجب انتقال العين بمنافعها إلى المشتري ، وحينئذ لا يصح عقد الإجارة على المبيع لأنه ملك للمشتري ، والإجارة توجب انتقال منافع العين فقط إلى المستأجر . والمبيع مضمون على المشتري بعينه ومنافعه ، فتلفه عليه عينا ومنفعة ، فلا يرجع بشيء منهما على البائع ، والعين المستأجرة من ضمان مؤجرها ، فتلفها عليه عينا ومنفعة ، إلا أن يحصل من المستأجر تعد أو تفريط .

ثانياً : أن الأجرة تقدر سنوياً أو شهرياً بمقدار مقسط يستوفي به قيمة المعقود عليه ، يعده البائع أجرة من أجل أن يتوثق بحقه حيث لا يمكن للمشتري بيعه .

مثال ذلك : إذا كانت قيمة العين التي وقع عليها العقد خمسين ألف ريال وأجرها شهرياً ألف ريال حسب المعتاد جعلت الأجرة ألفين ، وهي في الحقيقة قسط من الثمن حتى تبلغ القيمة المقدرة ، فإن أعسر بالقسط الأخير مثلاً سحبت منه العين

باعتبار أنها مؤجرة ولا يرد عليه ما أخذ منه بناء على أنه استوفى المنفعة . ولا يخفى ما في هذا من الظلم والإلحاء إلى الاستدانة لايفاء القسط الأخير .

ثالثا : أن هذا العقد وأمثاله أدى إلى تساهل الفقراء في الديون حتى أصبحت ذمم كثير منهم مشغولة منهكة ، وربما يؤدي إلى إفلاس بعض الدائنين لضباع حقوقهم في ذمم الفقراء .

ويرى المجلس أن يسلك المتعاقدان طريقا صحيحا وهو أن يبيع الشيء ويبرهنه على ثمنه ويحتاط لنفسه بالاحتفاظ بوثيقة العقد واستمارة السيارة ونحو ذلك .

والله الموفق .

وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم .

حكم الإيجار المنتهي بالتملك

حكم شراء السيارات المأجرة التي تنتهي بالتملك؟

الفتوى :

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وعلى آله وصحبه أما بعد :

فالإيجار المنتهي بالتملك، له صور عدة، منها الجائز، ومنها المحرم، وقد بين مجمع الفقه الإسلامي ذلك مفصلا في دورته الثانية عشرة بالرياض من 25 جمادى الآخرة 1421هـ إلى غرة رجب 1421هـ (23-28 سبتمبر 2000م).

وإليك نص القرار :

قرار رقم: 110(12/4) بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتملك.

إن مجلس الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية من 25 جمادى الآخرة 1421هـ إلى غرة رجب 1421هـ (23-28 سبتمبر 2000).

بعد اطلاعه على الأبحاث المقدمة إلى المجمع بخصوص موضوع (الإيجار المنتهي بالتملك). وبعد استماعه إلى المناقشات التي دارت حول الموضوع بمشاركة أعضاء المجمع وخبرائه وعدد من الفقهاء .

قرر ما يلي :

الإيجار المنتهي بالتملك:

أولاً: ضابط الصور الجائزة والممنوعة ما يلي :

1- ضابط المنع: أن يرد عقدان مختلفان في وقت واحد على عين واحدة في زمن واحد.

2- ضابط الجواز :

أ - وجود عقدين منفصلين مستقل كل منهما عن الآخر زماناً، بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتملك في نهاية مدة الإجارة، والخيار يوازي الوعد في الأحكام .

ب - أن تكون الإجارة فعلية وليست ساترة للبيع .

ج - أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر، وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من غير ناشيء من

تعد المستأجر، أو تفریطه، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فاتت المنفعة .

د - إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً لا تجارياً، ويتحملة المالك المؤجر وليس المستأجر .

هـ - يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتملك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة ، وأحكام البيع عند تملك العين .

و - تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة .

ثانياً: من صور العقد الممنوعة :

1- عقد إجارة ينتهي بتملك العين المؤجرة مقابل ما دفعه المستأجر من أجرة خلال المدة المحددة، دون إبرام عقد جديد، بحيث تنقلب الإجارة في نهاية المدة بيعاً تلقائياً .

2- إجارة عين لشخص بأجرة معلومة ولمدة معلومة مع عقد بيع له معلق على سداد جميع الأجرة المتفق عليها خلال المدة المعلومة، أو مضاف إلى وقت في المستقبل .

3- عقد إجارة حقيقي، واقترن به بيع بخيار الشرط لصالح المؤجر، ويكون مؤجلاً إلى أجل محدد (هو آخر مدة عقد الإيجار). وهذا ما تضمنته الفتاوى والقرارات الصادرة من هيئات علمية ومنها: هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية .
ثالثاً: من صور العقد الجائزة:

1- عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة، واقترن به عقد هبة العين للمستأجر معلقاً على سداد كامل الأجرة، وذلك بعقد مستقل، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة (وذلك وفق ما جاء في قرار الجمع بالنسبة للهيئة رقم (3/1/13) في دورته الثالثة .

2- عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المؤجرة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة (وذلك وفق قرار الجمع رقم 44(5/6) في دورته الخامسة .

3- عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجرة معلومة، في مدة معلومة واقترن به وعد ببيع العين المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه الطرفان .

4- عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجرة معلومة، في مدة معلومة، ويعطي المؤجر للمستأجر حق الخيار في تملك العين المؤجرة في أي وقت يشاء على أن يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق (وذلك وفق قرار الجمع السابق رقم 44(5/6)) أو حسب الاتفاق في وقته .

رابعاً: هناك صور من عقود التأجير المنتهي بالتملك محل خلاف، وتحتاج إلى دراسة تعرض في دورة قادمة إن شاء الله تعالى