

جامعة قاصدي مرباح - ورقلة  
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير  
قسم علوم إقتصادية



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي  
الميدان: علوم إقتصادية، علوم التسيير وعلوم تجارية  
الشعبة: علوم إقتصادية  
التخصص: مالية وبنوك  
من إعداد الطالبة: صابرينة رقاني  
بغنوان:

# دور البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن

دراسة حالة بنك البركة وكالة غرداية 2010-2015.

نوقشت وأجيزت علنا بتاريخ: 2016/05/21

أمام اللجنة المكونة من السادة:

(رئيسا)	(أستاذ محاضر، جامعة قاصد مرباح ورقلة)	أ/ أحمد بضياف
(مشرفا ومقررا)	(أستاذ محاضر "أ"، جامعة قاصدي مرباح ورقلة)	أ.د/ محمد بشير غوالي
(مناقشا)	(أستاذ محاضر "أ"، جامعة قاصدي مرباح ورقلة)	أ/ محمد السعيد خامرة

السنة الجامعية: 2015/2016

# شكر وتقدير

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وعلى آله وصحبه ومن والاه إلى يوم الدين.

لا يسعني إلا أن أتقدم بجزيل الشكر وعظيم الامتنان وخالص تقدير إلى :

الذي شرفني بالعمل معه والذي عمل معي عناء هذا العمل

مشرفي وأستاذي المحترم \* غوالي محمد بشير \* على ما بذله معي من توجيه ومتابعة وإشراف

وأسأل المولى عز وجل التوفيق له في مسيرته العلمية

كما أتوجه بشكري :

إلى الأساتذة أعضاء اللجنة المناقشة الذين وافقوا على مناقشة هذه المذكرة وقراءتهم لها.

كما أشكر جميع أساتذتي في كل مراحل الدراسة وبالأخص الأستاذ \* بن ساسي عبر الفيف \*.

الذي ساهم بإرشاداته في إنجاز هذا العمل المتواضع

وإلى جميع موظفي بنك البركة الجزائري - وكالة غرواية - وخاصة السير \* سليمان بن شيشة \* مدير البنك

إلى كل من ساهم معي في إنجاز هذا العمل ومر لي ير العون...

إلى كل من كان له الفضل في إبطال العلم والمعرفة منذ أول مراحل الدراسة إلى يومنا هذا

إلى كل من سهر على وقوف هذه الجامعة وقيامها

بالعمل الذي أنشئت من أجله...

إلى جميع أساتذتي الكرام

لهم مني خالص الامتنان والتقدير

# صابرينة

# إهداء

بسم من تقدرت ذاته وجلت قدرته، أحمرك الله الذي علم بالقلم، علمتني معاناتي أن الحياة ألم يحفيه أمل وأمل يحققه عمل، وعمل ينهيه أجل ويعبر يجزي المرء بما فعل ...

أهزي هذا العمل المتواضع إلى من نزل فيهما قوله تعالى "واخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل رب ارحمهما كما ربياني صغيراً"

إلى التي فضلها لا ينقطع وعطفها لا ينتهي ، إلى التي تسامت بالرحاء والحيرة في انتظار تخرجي

إلى التي ناشرت نجاحي طويلاً، رمز الحنان والتربية

❦ أسي الحبيبة والغالية ❦ أطال الله في عمرها

إلى الذي قسم أن تشرق شمس العلم على ابنته، إلى الشخص الذي هو سيري ولو مرحتك الدهر كله ما استطعت أن أوني بحقك من العطاء

❦ أسي الغالي حفظه الله ❦

إلى القلوب التي تفيض حبا وحنانا ، إلى من هم سنري في حياتي

❦ إخوتي وأخواتي ❦ كل واحد باسمه

إلى من رحلو عن الدنيا ومزال حبهم بقلبي

❦ جري وجرتي رحمهم الله ❦

إلى من هم جزء من شجرة العائلة

أعمامي وعماتي

خالتي وخالاتي

إلى الذين جمعني بهم القدر تحت رحاب العلم والأدب فكانوا نعم الأخوة والأخوات، ونعم الزملاء

إلى كل من سعدت بلقائهم وسررت بمعرفتهم في حياتي

إلى كل من ساعرنني في إنجاز هذا العمل سواء من بعيد أو من قريب

إلى كل إنسان يحب الخير لأمنته ويسعى جاهداً من أجل رفع مستواه العلمي

# صابرينة

### الملخص:

تهدف دراستنا إلى إبراز الإجراءات والأساليب الخاصة بالتمويل العقاري واقتصرت الدراسة على دراسة لبنك البركة وكالة غرداية، كما اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي في الجانب النظري والمنهج الوصفي التحليلي ودراسة حالة في الجانب الميداني واستخدام أسلوب المقابلة والملاحظة، فكانت من أهم النتائج أن لبنك البركة لميزة خاصة في منح القروضات العقارية وكيفية تسييرها.

**الكلمات المفتاحية:** قطاع السكن، التمويل العقاري، التمويل الإسلامي، البنوك الإسلامية.

### Résumé:

Notre étude vise à mettre en évidence les procédures et les méthodes de financement de l'immobilier et étude limitée sur l'étude de l'agence Al Baraka Bank Ghardaia , comme l'étude sur l'approche descriptive adoptée dans la partie théorique et l'approche descriptive et analytique et une étude de cas sur le côté du terrain et utiliser une méthode et d'observation correspondante , était des résultats les plus importants que Al Baraka Bank , en particulier dans les caractéristiques l'octroi de fonds immobiliers et de la façon dont ils sont effectués.

**Mots clés:** le secteur du logement , financement immobilier , de la finance islamique , les banques islamiques.

## قائمة المحتويات

الصفحة	قائمة المحتويات
	الإهداء .....
	الشكر .....
V	الملخص .....
VI	قائمة المحتويات .....
VII	
VII	قائمة الأشكال .....
VIII	قائمة الملاحق .....
أ	المقدمة .....
الفصل الأول: الأدبيات النظرية والتطبيقية	
2	مقدمة الفصل الأول .....
3	المبحث الأول: ماهية البنوك الإسلامية وكيفية تمويلها لقطاع السكن .....
3	المطلب الأول: ماهية البنوك الإسلامية .....
11	المطلب الثاني: مفهوم التمويل السكني و أهم صيغ التمويل العقاري الإسلامي .....
17	المبحث الثاني: الأدبيات التطبيقية .....
17	المطلب الأول: الدراسات السابقة .....
22	المطلب الثاني: أوجه التشابه والاختلاف بين الدراسات السابقة والدراسة الحالية .....
23	خلاصة الفصل الأول .....
الفصل الثاني: الدراسة الميدانية	
25	مقدمة الفصل الثاني .....
26	المبحث الأول: الطريقة والأدوات المتبعة في الدراسة .....
26	المطلب الأول: عينة الدراسة والمتغيرات المستخدمة .....
26	المطلب الثاني: مجتمع الدراسة .....
30	المبحث الثاني: تحليل ومناقشة نتائج الدراسة .....
30	المطلب الأول: دراسة مصلحة التمويلات العقارية لبنك البركة وكالة غرداية .....
34	المطلب الثاني: تحليل الدراسة الميدانية .....
37	خلاصة الفصل الثاني .....
39	الخاتمة .....
42	قائمة المصادر والمراجع .....
45	الملاحق .....
60	الفهرس .....

## قائمة الجداول

رقم الجدول	عنوان الجدول	الصفحة
(1-1)	أهم البنوك الإسلامية المنتشرة في العالم	04
(1-2)	معلومات أولية حول الزبون	35
(3-2)	معلومات حول المسكن	35
(3-2)	تسديد قيمة المسكن	36

## قائمة الأشكال

رقم الشكل	عنوان الشكل	الصفحة
(1-1)	صيغ التمويل في البنوك الإسلامية	10
(2-1)	أطراف التمويل العقاري بصيغة البيع الآجل أو بالتقسيط	14
(3-1)	أطراف التمويل العقاري بصيغة المراجعة لأجل أو بالشراء	15
(4-1)	أطراف التمويل العقاري في حالة الإستصناع الموازي	16
(1-2)	الهيكل التنظيمي لوكالة بنك البركة	29
(2-2)	التمويلات العقارية المقدمة في البنك	30

## قائمة الملاحق

رقم الملحق	عنوان الملحق	رقم الصفحة
(01)	طلب منح تمويل عقاري	45
(02)	الوثائق المكونة لملف طلب شراء مسكن مستعمل	49
(03)	الاتفاقية	50
(04)	وصل إيداع	53
(05)	جدول الاستحقاق	54
(06)	التأمين على الحياة	57
(07)	التأمين ضد الكوارث الطبيعية	58



# المقدمة



## أ - توطئة:

يعد قطاع السكن من الدراسات الحديثة التي أعطت دفعا قويا للإلمام بمشاكل الدول أثناء تطبيق مختلف برامجها التنموية، فالاهتمام الكبير بقطاع السكن هو الدافع الذي يشغل بال المواطن وذلك لما يوفر له من أمن واستقرار ورفاهية اجتماعية.

وبالرغم مما حققته الجزائر من إنجازات في هذا المجال بوضع إستراتيجية شاملة تأخذ بعين الاعتبار الأوضاع الحالية للبلاد فقد باشرت بوضع حلول عملية على المدى القصير والمتوسط لقطاع السكن، هذا ما أثر سلبا على التوازن الاقتصادي والاجتماعي فلقد تحولت كل الجهود إلى ما أصبح يعرف بأزمة السكن وهذا راجع للتزايد المستمر في معدل النمو السكاني بدون تزايد مماثل في الوحدات السكنية بحيث يصعب تحديد مستوى العجز القائم و هذا يربط الطلب على السكن بالقدرة الشرائية للفرد التي ضعفت، مما أدى إلى ضعف معدلات الادخار و عدم التمكن من شراء سكن لا ثق و هذا بسبب ثمن السكنات الباهض.

إلا أن نجد مجهودات الدولة متواصلة في إطار الإصلاحات وخاصة مجال السكن والتي كانت ولا تزال تهدف إلى تحقيق وتنفيذ سياسة رامية، لذا قامت الجزائر في التسعينات بإصدار بعض القوانين لتدارك النقائص التي ظهرت في السنوات الماضية وإعطاء فعالية أكثر للجهاز المصرفي ليتماشى مع التغيرات الاقتصادية الجديدة لذا جندت الدولة البنوك التجارية لأنها الركيزة الأساسية لأي نظام اقتصادي في تمويل الاستثمارات وتحقيق التنمية والتقدم في كافة المجالات وخاصة قطاع السكن.

ومن بين هذه البنوك التي تقوم بعملية تمويل السكن بنك البركة الذي يعد من المؤسسات قائمة علي تمويل السكن الاجتماعي والترقية العقارية وبنك التنمية المحلية والصندوق الوطني للتوفير والإحتياط الذي يعد من البنوك السباقة في هذا المجال.

## ب - الإشكالية:

يعتمد طلب تمويل عقاري من البنوك الإسلامية على الامتيازات التي تقدمها هذه الأخيرة للزبائن المستفيدين منه وبالتالي سنعالج الموضوع من خلال الإشكالية التالية:

**ما الدور الذي تقوم به البنوك الإسلامية لتمويل قطاع السكن؟**

ولإحاطة بجوانب الإشكالية نطرح التساؤلات الفرعية التالية:

1. ما هي المبادئ التي تحكم عمل ونشاط البنوك الإسلامية ؟
2. ما هي الآلية المتبعة في المصارف الإسلامية في مجال التمويل العقاري؟
3. ما هي انواع التمويل السكني الذي يعتمد عليها بنك البركة ؟

## ج- فرضيات البحث:

1. تركز البنوك على مجموعة من الالتزامات لمباشرة عملها وجذب الزبائن وذلك بتقديم الراحة والسرعة وكذلك حسن المعاملة.
2. الآلية المتبعة من قبل المصارف الإسلامية تتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية.
3. يمنح بنك البركة تمويلات سكنية مختلفة الأنواع بأساليب الدعم الممكنة لزيادة الطلب الفعال وسبل زيادة فعاليتها لتلبية حاجات الأفراد محدودة الدخل و المؤسسات.

## د- مبررات اختيار الموضوع:

السبب الرئيسي لإختيارنا للموضوع يكمن في مشكل السكن والذي يعتبر ذا أهمية بالغة في الوقت الراهن و مع ارتفاع أسعار العقارات و الانخفاض النسبي للأجور الحقيقية مقارنة مع الارتفاع الهائل للعقارات.

## هـ- أهداف الدراسة وأهميتها:

### أهداف الدراسة:

- التعرف على تفعيل دور البنوك الإسلامية في دعم طالبي السكنات.
- إبراز واقع السكن في الجزائر والمشاكل التي تعيق فعاليته.
- إبراز كيفية تمويل السكن من طرف بنك البركة وكالة.

### أهمية الدراسة:

تكمن أهمية البحث في دراسة الحلول البديلة لتمويل العقار في الجزائر وتسلط الضوء على دور البنوك الإسلامية في هذا المجال.

## و- حدود الدراسة:

إن دراستنا مقسمة إلى جزئين، يتعلق الأول بكل ما يخص البنوك الإسلامية و الجزء الثاني يرتبط بعموميات عن التمويل السكني وأبرز الصيغ الإسلامية لتمويل قطاع السكن، وأما بالنسبة لمكان الدراسة تمت بنك البركة وكالة -غرداية-.

## ز- المنهج والأدوات المستخدمة:

من أجل معالجة هذا البحث و الإلمام بجوانبه و الإجابة عن الإشكالية المطروحة و محاولة إثبات الفرضيات المذكورة سابقا من عدمها، سنتعمد المنهج الوصفي وهذا في الجزء النظري من البحث، كما اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي و دراسة حالة في الدراسة التطبيقية، كما تم استعمال أسلوب المقابلة مع مسؤولي بنك البركة وكالة -غرداية- و إطاراته لجمع البيانات الضرورية لهذه الدراسة.

## ح- مرجعية الدراسة:

اعتمدنا في مرجعية الدراسة على مجموعة من الكتب والأبحاث السابقة في هذا المجال، وكذلك بعض المذكرات، أما بالنسبة للجانب التطبيقي اعتمدنا بشكل كبير على المعطيات المقدمة من طرف بنك البركة وكالة -غرداية-.

## ط- صعوبات الدراسة:

- توفر بعض المراجع باللغة الأجنبية وصعوبة الترجمة.
- عدم وجود اتفاقيات بين الجامعات ومؤسسات التربص المصرفية مما جعلنا نواجه الرفض من العديد من المؤسسات.
- صعوبة الحصول على الملاحق من مؤسسة التربص وذلك لسريتها.

## ي- هيكل الدراسة:

تمثل هيكل البحث في شكل فصلين أساسيين، الفصل الأول تطرقنا فيه إلى الجانب النظري للموضوع حيث تم تقسيم الفصل الأول إلى مبحثين، المبحث الأول تضمن الأدبيات النظرية والمبحث الثاني تضمن الأدبيات التطبيقية أي الدراسات السابقة للموضوع، أما بالنسبة للفصل الثاني تضمن المبحث الأول منه تقديم عام لعينة الدراسة الميدانية والأدوات المستعملة خلال الدراسة، والمبحث الآخر تضمن تحليل ومناقشة النتائج التي تم التوصل إليها من خلال عملية التربص لدى بنك البركة وكالة غرداية.

# الفصل الأول

الأدبيات النظرية والتطبيقية

## تمهيد:

تعتبر أزمة السكن من الأزمات المؤثرة على الأفراد فافتناء مسكن يعتبر من الأمر الصعب إن لم نقل مستحيل خاصة للأفراد والعائلات ذات الدخل المتوسط نظرا للأسعار المرتفعة التي يتطلبها ذلك و التي تفوق القدرة المالية للزبون في الكثير من الأحيان.

وبغرض التخفيف من حدة أزمة السكن التي عرفها القطاع و في نفس الوقت تحقيق حلم الكثير من العائلات بامتلاك سكن لائق، تم إدراج منتج جديد في البنوك الإسلامية و يتمثل في التمويلات العقارية و هي تمويلات موجهة للعمليات العقارية مثل شراء سكن، بناء سكن ذاتي، إعادة الترميم...الخ.

و لهذا الغرض تم تخصيص هذا الفصل للحديث عن ماهية البنوك الإسلامية و كيفية تمويلها لقطاع السكن و ذلك من خلال مبحثين:

### المبحث الأول: ماهية البنوك الإسلامية وكيفية تمويلها لقطاع السكن.

### المبحث الثاني: خاص بالدراسات السابقة.

## المبحث الأول: ماهية البنوك الإسلامية وكيفية تمويلها لقطاع السكن.

تعتبر البنوك الإسلامية أحد البنوك الممولة لقطاع السكن ومن خلال هذا المبحث سنتطرق الى تعريفها و أهم الأساليب التي تقوم بها للنهوض بقطاع السكن.

### المطلب الأول: ماهية البنوك الإسلامية.

#### الفرع لأول: مفهوم البنوك الإسلامية ونشأتها.

أولاً: مفهوم البنوك الإسلامية:

- تعرف المصارف الإسلامية بأنها مؤسسات مالية تقوم بالمعاملات المصرفية وغيرها من المعاملات المالية والتجارية وأعمال الاستثمار وفقت لأحكام الشريعة الإسلامية فلا تعمل بالربا أخذا ولا عطاءً بهدف المحافظة على القيم الأخلاقية وتحقيق أقصى عائد اقتصادي و اجتماعي لتحقيق تنمية اقتصادية في جميع قطاعات الاقتصاد الوطني مما يؤدي الى مجتمع قوي متكافل ومتعاون<sup>1</sup>.
- البنك الإسلامي مؤسسة نقدية مالية تعمل على جذب الموارد المالية من أفراد المجتمع وتوظيفها توظيفاً فعالاً يكفل تعظيمها ونموها في اطار القواعد المستقرة للشريعة الإسلامية وبما يخدم شعوب الأمة ويعمل على تنمية إقتصادية<sup>2</sup>.
- **تعريف الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية :** تلك البنوك أو المؤسسات التي ينص قانون إنشائها ونظامها الأساسي صراحة على الالتزام بمبادئ الشريعة الإسلامية ، وعلى عدم التعامل بالفائدة أحداً و عطاءً<sup>3</sup>.
- أي مؤسسة تقوم بتقديم الخدمات المصرفية على أساس غير ربوي وتزاول فتح الحسابات الجارية، وقبول الودائع الاستثمارية لإستخدامها في نطاق أنظمة السيولة السائدة إلى جانب موارد المصرف المالية في تمويل المشروعات التجارية وفقاً للمبادئ الإسلامية.

ثانياً: نشأة البنوك الإسلامية:

انطلاقاً من تحريم الربا، ظهرت أهمية إعادة النظر في الهياكل المالية والنقدية والأدوات التمويلية في الدول الإسلامية فبدأ التفكير المنهجي في بعض دول العالم الإسلامي لإنشاء البنوك الإسلامية منذ الأربعينيات من القرن العشرين حيث نشأت في ماليزيا صناديق الادخار بدون فائدة، وأخذت بإكتساب في عام 1950 وذلك بإنشاء مؤسسة في الريف تقبل الودائع من المومسين

<sup>1</sup> - مقال لمنى لطفي بيطار - منى خالد فرحات بعنوان " الية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية " جامعة دمشق منشور في مجلة دمشق للعلوم الاقتصادية و القانونية المجلد -25- العدد الثاني سنة 2009، ص10.

<sup>2</sup> - محسن أحمد الحضيبي، البنوك الإسلامية، الطبعة 3، القاهرة، 1420 هـ /1990م، ص13.

<sup>3</sup> - عطاءالله ياسين، أثر القروض الاستهلاكية على البنوك الإسلامية في الجزائر، مذكرة ماستر، جامعة ورقلة، 2010-2011، ص17.

بدون عائد، ثم تعيد إقراضها إلى صغار المزارعين بلا فوائد إلا أن التجربة المذكورة لم تنجح بسبب الإفتقار لجهاز اداري و المالي كفى، وعدم إقبال المودعين على الإيداع لدي البنك<sup>1</sup>.

وكذلك فشل التجربة في مصر بعد عدة سنوات من العمل والسبب الرئيسي كان من طرف أوساط سياسية ، ولقد شهدت فترة السبعينيات أول ظهور وانتشار للبنوك الإسلامية عبر مختلف الدول الإسلامية ويتم ذلك من خلال ادراج جدول يوضح أهم البنوك الإسلامية المنتشرة عبر العالم الإسلامي منذ (1971-1993):

جدول رقم (1-1): أهم البنوك الإسلامية المنتشرة حول العالم.

إسم البنك	سنة الإنشاء	بلد الإنشاء
1: بنك ناصر الاجتماعي	1971	مصر
2: بنك دبي الإسلامي	1975	الإمارات العربية المتحدة
3: بنك فيصل الإسلامي السوداني	1977	السودان
4: بنك فيصل الإسلامي	1977	مصر
5: بيت التمويل الكويتي	1977	الكويت
6: البنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار	1978	الأردن
7: بنك البحرين الإسلامي	1979	البحرين
8: مصرف قطر الإسلامي بالدوحة	1982	قطر
9: بنك فيصل الإسلامي	1983	النيجر
10: بنك فيصل الإسلامي	1984	تركيا
11: بنك البركة التركي	1985	تركيا
12: بنك التمويل السعودي التونسي	1985	تونس
13: بنك الأوقاف الكويتي التركي	1989	تركيا
14: بنك قطر الدولي الإسلامي	1990	قطر
15: بنك البركة الجزائري	1990	الجزائر
16: المصرف العراقي الإسلامي	1993	العراق

المصدر: من إعداد الطالبة اعتمادا على المرجع السابق عطاءالله ياسين ص ص 17-20.

<sup>1</sup> - جلال وفاء البدري محمددين، البنوك الإسلامية (دراسة مقارنة للنظم في دولة الكويت ودول أخرى) الدار الجامعية الجديدة، الإسكندرية، 2008، ص16-

ونظرا للنجاح الذي حققته هذه البنوك أدّى إلى زيادة انتشارها عبر العالم، إذ لم يقتصر انتشارها على العالم الإسلامي فحسب بل أن الكثير من المؤسسات المالية والمصرفية والدولية تبنت المعاملات المصرفية الإسلامية، وهذا لنجاح البنوك الإسلامية في جذب المدخرات مما شجع الكثير من الدول الغربية على فتح بنوك إسلامية أو نوافذ في بنوكها التقليدية تقدم خدمات مصرفية إسلامية.

## الفرع الثاني: أقسام و أهم صيغ التمويل في البنوك الإسلامية.

### أولاً: أقسام البنوك الإسلامية:

يمكن تقسيم البنوك الإسلامية إلى عدة أنواع وذلك وفقاً لعدة أسس على النحو التالي:

#### 1 : وفق النظام الجغرافي:

وفق هذا الأساس تم تقسيمها إلى بنوك محلية النشاط وأخرى دولية النشاط الأولى ذات النوع التي يقتصر نشاطها على الدولة التي تحمل جنسيتها وتمارس فيها نشاطها والثانية التي تتسع دائرة نشاطها وتمتد إلى خارج النظام المحلي<sup>1</sup>.

#### 2: وفق المجال الوظيفي

وفق هذا الأساس يمكن التفرقة بين عدة أنواع من البنوك الإسلامية وسوف نقوم بتعريف كل واحد على حدى فيما يلي<sup>2</sup>:

#### 1-2 بنوك إسلامية صناعية: هي التي تخصص في تقديم التمويل للمشروعات الصناعية

#### 2-2 بنوك إسلامية زراعية: التي يغلب على توظيفاتها اتجاهها للنشاط الزراعي.

#### 3-2 بنوك الادخار والاستثمار الإسلامي: تعمل على نطاق بنوك ادخار وصناديق الادخار مهمة هذه الصناديق جمع

المدخرات من المدخرين بهدف تعبئة الفائض النقدي الموجود لدى الأفراد

#### 4-2 بنوك إسلامية تجارية : تخصص في تقديم التمويل للنشاط التجاري وبصفة خاصة تمويل رأس المال العامل للتجارة وفقاً

للأسس والأساليب الإسلامية.

#### 5-2 بنوك التجارة الخارجية : تعمل على تعظيم وزيادة التبادل التجاري بين الدول ومعالجة الاختلالات الهيكلية التي تعاني منها

قطاعات الإنتاج في الدول الإسلامية.

#### 3: وفقاً لحجم النشاط:

<sup>1</sup> - عبد العزيز ميلودي، محددات تمويل الاستثمارات في البنوك الإسلامية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة الجزائر، 2006/2007، ص43.

<sup>2</sup> - نفس المرجع، ص43.



تقسم حسب هذا المعيار إلى ثلاث<sup>1</sup>:

**1-3** بنوك إسلامية صغيرة الحجم: هي بنوك محدودة النشاط يقتصر نشاطها على الجانب المحلي فقط وتعمل على جمع المدخرات وتقدم التمويل القصير الأجل لبعض المشروعات والأفراد في شكل مرابحات ومتاجرات وتنقل فائض مواردها إلى البنوك الإسلامية الكبيرة.

**2-3** بنوك إسلامية متوسطة الحجم: هي بنوك ذات طابع قومي وتكون أكبر حجم في النشاط، وأكبر من حيث العملاء وأكثر اتساعاً من حيث النطاق الجغرافي وهي محدودة النشاط بالنسبة للمعاملات الدولية .

**3-3** بنوك إسلامية كبيرة الحجم م: يطلق عليها البعض بنوك الدرجة الأولى وهي من الحجم الذي يمكنها من التأثير على السوق النقدي . ولديها من الإمكانيات التي تؤهلها لتوجيه السوق وتمتلك بها فروع في أسواق المال والنقد الدولية .

**4: وفقاً للإستراتيجية المستخدمة:**

مكن التميز وفق هذا المعيار ثلاثة أنواع<sup>2</sup>:

**1-4** بنوك إسلامية قائمة ورائدة : : تعتمد على إستراتيجية التوسع والتطوير والتجديد لها القدرة على الدخول في مجالات النشاطات أكثر خطراً وبالتالي الأعلى ربحية.

**2-4** بنوك إسلامية مقلدة وتابعة: تعتمد على إستراتيجية التقليد لما ثبت نجاحه لدى البنوك الإسلامية القائمة والرائدة .

**3-4** بنوك إسلامية حذرة أو محدودة النشاط ط: تعتمد على إستراتيجية التكميش أو "إستراتيجية الرشادة المصرفية" تقوم بتقديم الخدمات البنكية التي ثبت ربحيتها فعلاً، وتتسم بالحذر وعدم إقدامها على تمويل أي نشاط يحتمل مخاطر مرتفعة مهما كانت ربحيتها

**5: وفقاً للعملاء المتعاملين بالبنك:**

يتم تقييم البنوك الإسلامية وفق هذا الأساس إلى نوعين:

**1-5** بنوك إسلامية عادية: تتعامل مع الأفراد تنشأ خصيصاً من أجل تقديم خدماتها لهم سواء كانوا طبيعيين أو معنويين، سواء على مستوى العمليات المصرفية الكبرى أو العادية والمحدودة.

**2-5** بنوك إسلامية غير عادية: تقدم خدماتها للدول والبنوك الإسلامية العادية وهي لا تتعامل مع الأفراد يقدم خدماته من أجل تمويل مشاريع التنمية الاقتصادية والاجتماعية فيها للدول الإسلامية ، كما يقدم خدماته للبنوك الإسلامية العادية لمساعدتها على مواجهة الأزمات التي قد تواجهها أثناء ممارسة أعمالها.

<sup>1</sup> - نفسه، ص43.

<sup>2</sup> - نفس المرجع، ص44.

ثانياً: صيغ التمويل في البنوك الإسلامية.

من أهم هذه الصيغ نجد:

1: صيغة التمويل على أساس البيع:

1-1: المراجعة:

أ: تعريفها: قال مالكية: المراجعة بيع مشتري بثمنه مع زيادة ربح معلوم عند البائع و المشتري على ما إتفقا عليه، أو بيع السلعة بالثمن الذي إشتراها به وزيادة ربح معلوم<sup>1</sup>.

ب: أنواعها:

- مراجعة قصيرة المدى: تمويل دورة الإستغلال مثل المواد الأولية والسلع لإعادة بيعها.
- مراجعة متوسطة المدى: تمويل الإستثمارات مثل العتاد والمعدات.

2-2: السلم:

تعريفه:

لغة: هو السلف وزناً ومعنى ويطلق على الاستسلام كما يطلق على شجر العضاة واحده سلمة

اصطلاحاً: في الاصطلاح الفقهي السلم هو (بيع أجل بعاجل) أو (دين بعين) أو هو (بيع يتقدم فيه رأس المال \_أي الثمن\_ ويتأخر فيه الثمن \_أي المبيع \_ لأجل مسمى) أو هو (بيع موصوف بالذمة) أو هو (أن يسلف عوضاً حاضراً في عوض موصوف في الذمة إلى أجل). وهذه التعاريف كلها بمعنى واحد ولا خلاف بينها إلا من حيث اللفظ وهو غير مؤثر هو دفع المال في الوقت الحالي و استلام البضاعة في المستقبل .

3-3: الإجارة:

تعريفها: هو عقد على المنافع بفرض منفعة ( مثل سكن أو إستعمال سيارة أو آلة...إلخ)، وهي مشروعة بالإجماع لحاجة الناس إليها طالما أن المنافع مباحة، فلا يصح مثلاً إجارة النقود، و نشاط الإجارة يستدعي ممن يقوم به تملك الأصول التي ينتفع بها و الاحتفاظ في مخازنه وصيانتها حتي تكون جاهزة وصالحة للإستخدام عند الطلب، ولقد أخذت البنوك الإسلامية بنظام الإجارة المنتهية بالتملك والتي أجازت من قبل بعض الفقهاء المعاصرين<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - العيادي أحمد صبيحي، أدوات الإستثمار الإسلامية، الطبعة الأولى، دار الفكر للنشر والتوزيع، الأردن، 2010، ص54.

<sup>2</sup> - يسري عبد الرحمان، قضايا إسلامية معاصرة في النقود والبنوك وقضايا التشغيل، الدار الجامعية ، 2001، ص265.

## 2: صيغ التمويل على أساس المشاركة:

### 2-1: المضاربة :

أ: تعريفها : أن المالك يسلم جزء من ثروته إلى شخص آخر يستقل عن المالك في إدارة هذه الثروة ثم يتسلم نتائج منه الاستثمار في الربح يوزعه حسب ما اتفقا عليه وفي حالة الخسارة يخسر رب الثروة ما ضاع منها أما العامل فيخسر ما بذل من عمل.

ب: أنواعها: من حيث شروط المضاربة : تنقسم الى قسمين: مضاربة مطلقة و مضاربة مقيدة

- المضاربة المطلقة: وهي التي لا يقيد فيها صاحب المال المضارب بقيود معينة ممارسة المضاربة في نشاط إقتصادي معين، أو ممارسته مع أشخاص معينين يتعامل معهم أو بمكان أو زمان ممارسة النشاط المضاربة فيه

- المضاربة المقيدة: وفيها يضع صاحب المال قيودا وشروط تقيد حركة المضارب في إجراء أعمال المضاربة سواء كانت قيود تتصل بالنشاط الاقتصادي يمارس فيه عملية المضاربة أو المكان أو الزمان أو الأفراد الذين تتصل أو تتعلق بهم عملية المضاربة

### 2-2: المشاركة:

أ: تعريفها: هو أن يشترك اثنان أو أكثر بأموال مشتركة بينهم في أعمال زراعية أو صناعية أو غيرها ويكون توزيع الأرباح بينهم حسب نسبة معلومة من الربح ولا يشترط المساواة في حصة الأموال بين الشركاء أو في العمل أو في المسؤولية أو في نسبة الأرباح، وتعرف المشاركة في الفقه الإسلامي بأنها الشركة التي يشترك فيها اثنان في المال استحقوه لورشة أو نحوها أو جمعوهم بينهم أقساطا ليعملوا فيه لتنمية بزراعة أو تجارة أو صناعة أو غيرها.

ب: أنواعها: تأخذ المشاركة في البنك الإسلامي عدة صور مختلفة نذكر منها المشاركة قصيرة الأجل ، والمشاركة طويلة الأجل .

- المشاركة قصيرة الأجل : هذا النوع من المشاركات يكون محدد القيمة ويتضمن الاتفاق بين الأطراف على توقيت معين للتمويل ، مثل أن يقوم البنك بتمويل جزء من رأس مال العامل لدورة واحدة للنشاط الجاري ، أو لسنة مالية أو قيام البنك بتمويل عملية محددة مثل عملية المقاولات لإنشاء مبنى معين ، أو تمويل نقل صفقة معينة خلال فترة محددة قصيرة الأجل ، ويعد انتهاء المدة أو العملية الممولة يقوم البنك والعميل باقتسام الأرباح أو العائد وفقا للنسب المتفق عليها

- المشاركة الطويلة الأجل: وهي أهم أنواع المشاركات تأثيرا على البنية الاقتصادية في الدول التي تقوم أساسا على إنشاء مصانع أو شركات أو خطوط إنتاج ، والتي تتضمن شراء رأسمالية إنتاجية يتم تشغيلها لسنوات لتعطي عائدا ، ونميز نوعان من المشاركة الطويلة الأجل هما المشاركة الثابتة ، والمشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك

\* المشاركة الثابتة: يقوم هذا النوع من التمويل بالمشاركة عن طريق البنك المساهمة في رأس مال المشروع الذي يتقدم به عميل المصرف سواء كان هذا المشروع إنتاجيا أو سلعيا يقدم سلعا صناعية أو زراعية ، أو مشروع خدمات تجارية وتوزيعها أو أبا كان نشاط المشروع ، وذلك وفقا لحصة مشاركة ثابتا لكل من الطرفين من الطرفين تظل دائمة إلى حين انتهاء الشركة ، ويتم التحاسب

- بين البنك والعميل وفقا لهذه الصيغة الاستثمارية عن طريق اقتسام العائد بنسبة مساهمة كل منهما في رأس المال ، مع تخصيص حصة هذا العائد للعميل أو لأحد الشركاء إذا ما كان قائما بإدارة الشركة . كما تقسم المشاركة الثابتة بديرها إلى قسمين هما :
- 1- المشاركة الثابتة المستمرة :** وهي التي ترتبط بالمشروع نفسه حيث تظل مشاركة المصرف قائمة طالما المشروع موجود .
- 2- المشاركة الثابتة المنتهية:** وهي المشاركة التي تعطي ملكية ثابتة في المشروع ، وما يترتب عليها من حقوق ، إلا أن الاتفاق بين المصرف والشركاء يتضمن أجلا محدودا لإنهاء العلاقة بينهما.

\* **المشاركة المنتهية بالتمليك:** وهي المشاركة يعطي فيها البنك الحق للشريك في أن يحل محله في الملكية ، دفعة واحدة أو على دفعات حسب الشروط المتفق عليها وطبيعة العملية ، وبذلك تكون المشاركة متناقصة من جهة المصرف ومتزايدة من جهة الشريك الحد الذي يحل فيه الشريك محل المصرف في ملكية المشروع.

### 3: صيغ التمويل بأساليب أخرى:

#### 1-3: الإستصناع:

تعريفه:

لغة: طلب الصنع، يقال: اصطنع خاتما، أمر أن يصنع له.

إصطلاحا: هو عقد على مبيع في الذمة، شرط فيه العمل<sup>1</sup>.

#### 2-3: المساقاة:

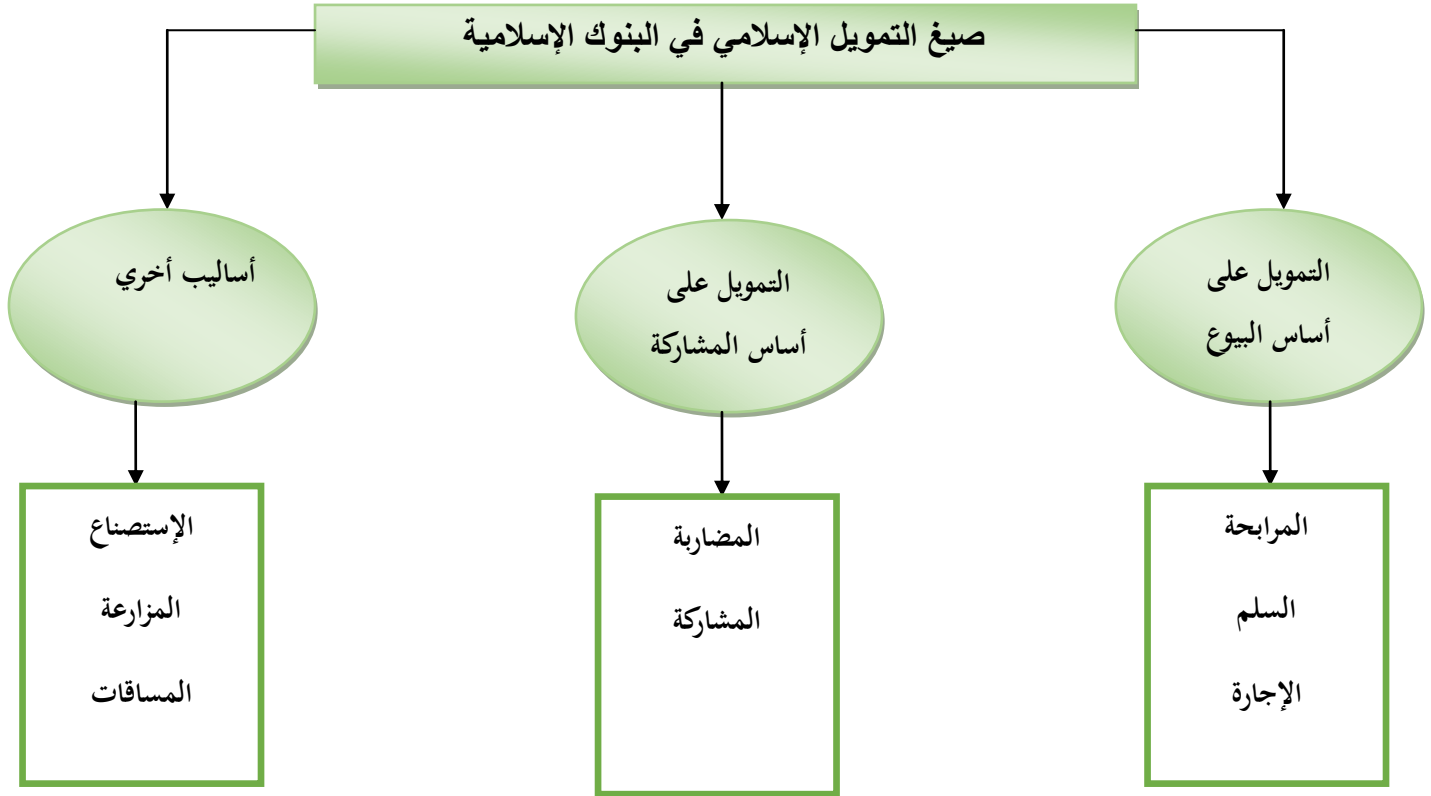
تعريفه: هي دفع أجزاء إلى عامل يسقيها لقاء حصة شائعة معلومة من الثمن الذي ينتج

#### 3-3: المزارعة:

تعريفها: هي دفع الأرض إلى عامل يزرعها لقاء حصة شائعة معلومة من الزرع فهي إذا شركة بين الشريكين صاحب الأرض وعامل مزارع.

<sup>1</sup> - عبادي أحمد صبيحي، مرجع سبق ذكره، ص49.

الشكل رقم (1-1) : صيغ التمويل في البنوك الإسلامية.



المصدر: من إعداد الطالبة.

### الفرع الثالث: أهداف البنوك الإسلامية.

- 1: حل المشكلات الاقتصادية واجتماعية التي يعاني منها المجتمع حيث تسعى لحل معانات الأفراد المادية وتعمل على إيجاد حلول لمشكلة تكديس الثروة وتحقيق الانسجام بين حلول النشاط الاقتصادي والعقيدة والفكر الذي يؤمن به الناس وذلك بحلول مستمدة من الشريعة الإسلامية.
- 2: تشجيع العمليات الصغيرة والاستثمارات من أجل تفريغ كربة الفقراء وأصحاب الدخول المحدودة.
- 3: إتاحة الفرصة في الرجوع الى الفقه ولاسيما في المعاملات المالية والاجتهادات في المعاملات المصرفية المعاصرة.
- 4: القيام بعبء جميع الأعمال المصرفية المعرفة في مجال الادخار و الاستثمار و التمويل وغير ذلك على أسس إسلامية ملتزمة بالأحكام الشرعية و الاجتهادات الفقهية.
- 5: تحقيق الأمان و الطمأنينة للمسلم المدخر من خلال استثمار أمواله فيما أحل الله بدلا من كنزها ووضعتها في البيت.
- 6: توفير السيولة اللازمة لتمويل المشروعات الاقتصادية وتوجيه التنمية الاقتصادية لتحقيق تنمية سريعة متوازنة تحقيق الأمن الاقتصادي مع تحقيق عائد مناسب لأصحاب الأموال<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - لحنى لطفي بيطار - منى خالد فرحات، مرجع سبق ذكره، ص ص 10-11..

## المطلب الثاني: مفهوم التمويل السكني و أهم صيغ التمويل العقاري الإسلامي.

### الفرع الأول: مفهوم التمويل السكني وأهم المتطلبات الأساسية لتحقيق كفاءته.

#### أولاً: مفهوم التمويل السكني:

يمكن أن نعرف التمويل السكني كما يلي:

1: هو عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة، وتكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة والارتفاع المستثمر من جهة أخرى<sup>1</sup>.

2: يرتبط مفهوم التمويل السكني بصفة أساسية بتمويل عمليات شراء الوحدات الإسكانية المعيشية، إلا أنه عادة ما يشمل عمليات تمويل البناء والتشييد، لأن هناك ترابطاً وتكاملاً فيما بينهم، فأي خلل أو قصور في تمويل منهما له تأثير على الآخر، ويمكن الاختلاف الطفيف بينهما أننا نجد على المستوى القومي قطاع التشييد يدخل ضمن مجال القطاعات السلعية، أما عمليات تداول الوحدات الإسكانية فتدخل ضمن مجال الخدمات الإجتماعية<sup>2</sup>.

#### ثانياً: المتطلبات الأساسية لتحقيق كفاءة وفعالية نظم التمويل السكني:

العناصر الأساسية للمتطلبات التي يتعين توافرها لتحقيق كفاءة نظم التمويل الإسكاني كالآتي:

1: يجب أن تكون نظم التمويل الإسكاني متلائمة تماماً في توجهاتها مع الوضعيات الهيكلية الاقتصادية والاجتماعية القومية، أي ما يتعلق باستقرار الاقتصاد الكلي، وهذا الشرط يعتبر أهم الشروط التي يجب تحقيقها قبل التفكير في إنشاء نظام مصرفي لتمويل قطاع السكن يتميز بفعالية مقبولة.

2: ضرورة أن تتميز نظم التمويل الإسكاني بالمرونة والملائمة، أي إمكانية تكييف القواعد التي تحكمها على النحو الذي يتوافق والتغيرات الاقتصادية قصيرة الأجل، ويمكن أن يتمثل ذلك في مدى فعالية القوانين المتعلقة بمنح عقود الملكية وإجراءات استردادها في حالة عدم الوفاء بالالتزامات الموقع عليها، فضعف الإجراءات القانونية المعمول بها في هذا الميدان سيكون العائق الأساسي في تطوير نظام تمويل السكن في أي بلد كان.

<sup>1</sup> - <http://www.ainfekka.com/forum/shortthread> ,phptid=8615 p:2,15/04/2016.

<sup>2</sup> - زعيم أمال، التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر، مذكرة ماستر، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2010/2011، ص3.

3: يجب ان تتضمن نظم التمويل الإسكاني مجموعة من الأساليب و الوسائل تعمل على الحد من تواجد القطاعات الإسكانية غير الرسمية، وهذا يعني مدي فعالية تنظيم سوق السكن، بما فيها السكنات القديمة والجديدة و وجود سوق حرة يتنافس فيها عدد كبير من البائعين و المشترين، أي الحصول بسهولة على المعلومات الخاصة بالسكن مثل: السعر، المدة، عقود الملكية.... إلخ و كل ذلك يعتبر من احدى الشروط الأساسية لتطوير سوق السكن<sup>1</sup>.

4: لابد من وجود عرض كاف في السكنات في السوق بجميع انواعها، مما يؤدي بدوره إلى إمكانية التحكم في شروط البناء من ناحية الإنجاز، التكلفة والمدة الزمنية، و كل الخدمات المتعلقة بذلك.

5: توفير نظام مصرفي ذو فعالية ملموسة يخضع للمنافسة الحرة متنوعة ويهتم بتمويل السكن، وتعاونه مع أطراف أخرى تعمل على إيجاد آليات متخصصة في تقييم المخاطر الناجمة عن منح القروض السكنية.

6: لابد من وجود ادخار محلي كاف، خصوصا الادخار على المدى الطويل الذي توفره شركات التأمين و صناديق البطالة و التأمين على قيد الحياة.... إلخ.

7: يعتبر وجود سوق مالية متطورة أمرا ضروريا، لأنها في هذه الحالة ستعد مصدرا لجلب الأموال عن طريق إصدار أوراق مالية وسندات على المدى الطويل والمتوسط فهذه الأموال تعد موردا أساسيا لتمويل السكن<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني: صيغ التمويل العقاري في البنوك الإسلامية.

1: عقد التمويل بصيغة المشاركة المنتهية بالتمليك: حيث يدخل المصرف في مشروع شراكة مع العميل لشراء عقار ويؤجر حصته للعميل ويستلم منه القيمة التأجيرية المتفق عليها ويشترى العميل دوريا النسبة المتفق عليها مسبقا من حصة المصرف في العقار وبعد مدة تنتقل ملكية العقار بالكامل الى العميل ويمكن تطبيقها وفق الخطوات التالية<sup>3</sup>:

- يوقع المصرف والعميل عقد مشاركة ويشترى العميل الممسكن وتكون ملكية مشتركة بين المصرف والعميل حسب نسبة رأس المال.
- يستأجر العميل الممسكن من المصرف بموجب عقد إيجار يحدد فيه قيمة القسط وكيفية السداد.

<sup>1</sup> - زعيم أمال، مرجع سابق، ص13.

<sup>2</sup> - نفس المرجع ، ص 14.

<sup>3</sup> - حسين حسين شحاته، مقال بعنوان: صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية، ، جامعة الأزهر، مصر، ص4.

أركان التمويل بصيغة المشاركة المنتهية بالتمليك :

**الإيجاب:** ويصدر من طالب المشاركة وهو في الغالب يرغب تمويل العقار ويكون عنده الأرض الأرض أو جزء من المال للبناء ولكن لا يكفي.

**القبول:** ويصدر من الطرف الثاني في المشاركة وهو الذي يقدم التمويل اللازم لشراء أو بناء عقار.

**موضوع العقد:** المشاركة في شراء أو بناء عقار.

**صيغة العقد:** اتفاق بين طرفين على المشاركة في نشاط عقاري.

**3: طبيعة التمويل العقاري بصيغة البيع الآجل أو بالتقسيط:**

ويقصد بهذه الصيغة هو شراء العقار عن طرق سداد القيمة بعد أجل معين، ويطلق على هذه الصيغة البيع بالأجل أو الشراء بالتقسيط وعادة يكون الثمن الآجل أعلي من الثمن العاجل<sup>1</sup>.

أركان التمويل العقاري بصيغة البيع الآجل أو بالتقسيط:

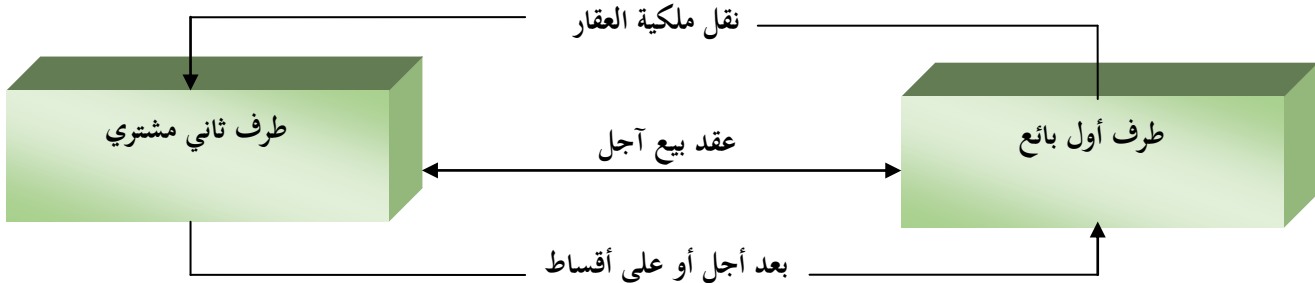
**الإيجاب:** ويصدر من طالب الشراء بالأجل أو بالتقسيط.

**القبول:** يصدر من طرف البائع الذي يمتلك العقار المعروض للبيع.

**موضوع العقد:** العقار.

**صيغة العقد:** البيع الآجل للعقار.

الشكل رقم (1-2): أطراف التمويل العقاري بصيغة البيع الآجل أو بالتقسيط.



المصدر: من إعداد الطالبة.

<sup>1</sup> - نفس المرجع السابق، ص 6.



4: طبيعة التمويل العقاري بصيغة المراجعة لأجل الأمر بالشراء: ويقصد بهذه الصيغة أن يطلب أحد العملاء أو الأفراد من جهة تمويل معينة أن تقوم بشراء عقار محدد المواصفات على أن تبيعه له بالأجل وسداد ثمنه على أقساط بريح يتفق عليه مع تقديم وعد بالشراء ودفع مبلغ مقدم لضمان جديته وتنفيذ كما يلي<sup>1</sup>:

أ: يقدم الطالب طلب إلى الجهة الممولة يطلب فيه مثلاً شراء مسكن عقار بمواصفات محددة ويرفق به المستندات والوثائق المطلوبة للجهة الممولة.

ب: في حالة الموافقة بعد الدراسة وغيرها تقوم الجهة الممولة بشراء العقار وتملكه من المورد أو الجهة البائعة.

ج: تقوم الجهة الممولة بإعادة بيع العقار مرة ثانية إلى طالبه وهو العميل بريح يتفق عليه كما يتم الاتفاق على مقدار و آجال سداد الأقساط ويبرم عقد المراجعة.

د: تقوم الجهة بتسليم العميل العقار بعد أخذ الضمانات الكافية و استلام ضمان الجدية.

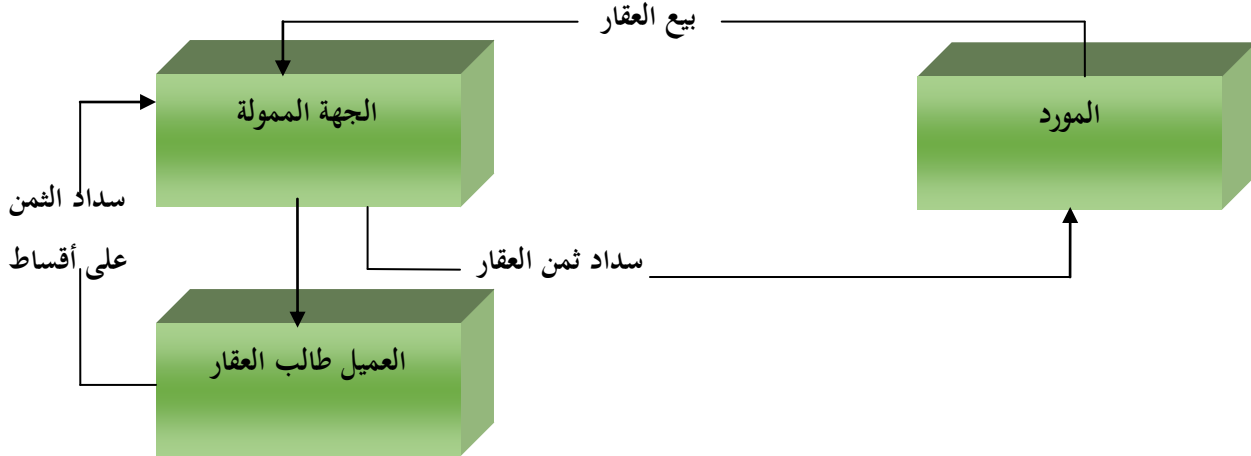
هـ: يقوم العميل بسداد الأقساط المتفق عليها حسب الأجل.

#### • طبيعة العقود في التمويل العقاري بصيغة المراجعة لأجل الأمر بالشراء

عقد1: بين المورد للعقار والجهة الممولة المشتري ويطلق عليه عقد شراء عقار نقداً.

عقد2: بين الجهة الممولة والتي أصبحت مالكة والعميل طالب العقار عقد بيع عقار بالمراجعة لأجل.

الشكل رقم (1-3): أطراف التمويل العقاري بصيغة المراجعة لأجل الأمر بالشراء.



المصدر: من إعداد الطالبة

5: طبيعة التمويل العقاري بصيغة بيع الإستصناع: أحياناً يحتاج فرد لديه قطعة أرض وليس عنده مال لبنائها فيذهب إلى جهة التمويل لتقوم ببنائها لحسابه من خلال مقاول وتقوم هذه الجهة بدفع تكلفة لبناء إلى المقاول على أقساط أو دفعات حسب الأحوال، وعندما تنتهي عملية البناء، تقوم الجهة الممولة ببيع البناء إلى الفرد على أساس تكلفة البناء مضاف إليه عائد يطلق عليه "ريح الإستصناع"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - حسين حسين شحاته، مرجع سبق ذكره، ص7.

<sup>2</sup> - نفسه، ص10.

- طبيعة العقود في تمويل بناء العقارات بصيغة الإستصناع: من أهمها مايلي<sup>1</sup>:

أ: عقد المقاولة بين المقاول "الصانع". وبين الجهة الممولة للبناء "المستصنع" ويطلق عليه عقد الإستصناع.

ب: عقد استصناع الموازي: بين طالب البناء "المستصنع له" وبين الجهة الممولة "المستصنع" ويطلق عليه الإستصناع الموازي.

- أركانه التمويل العقاري بصيغة بيع الإستصناع:

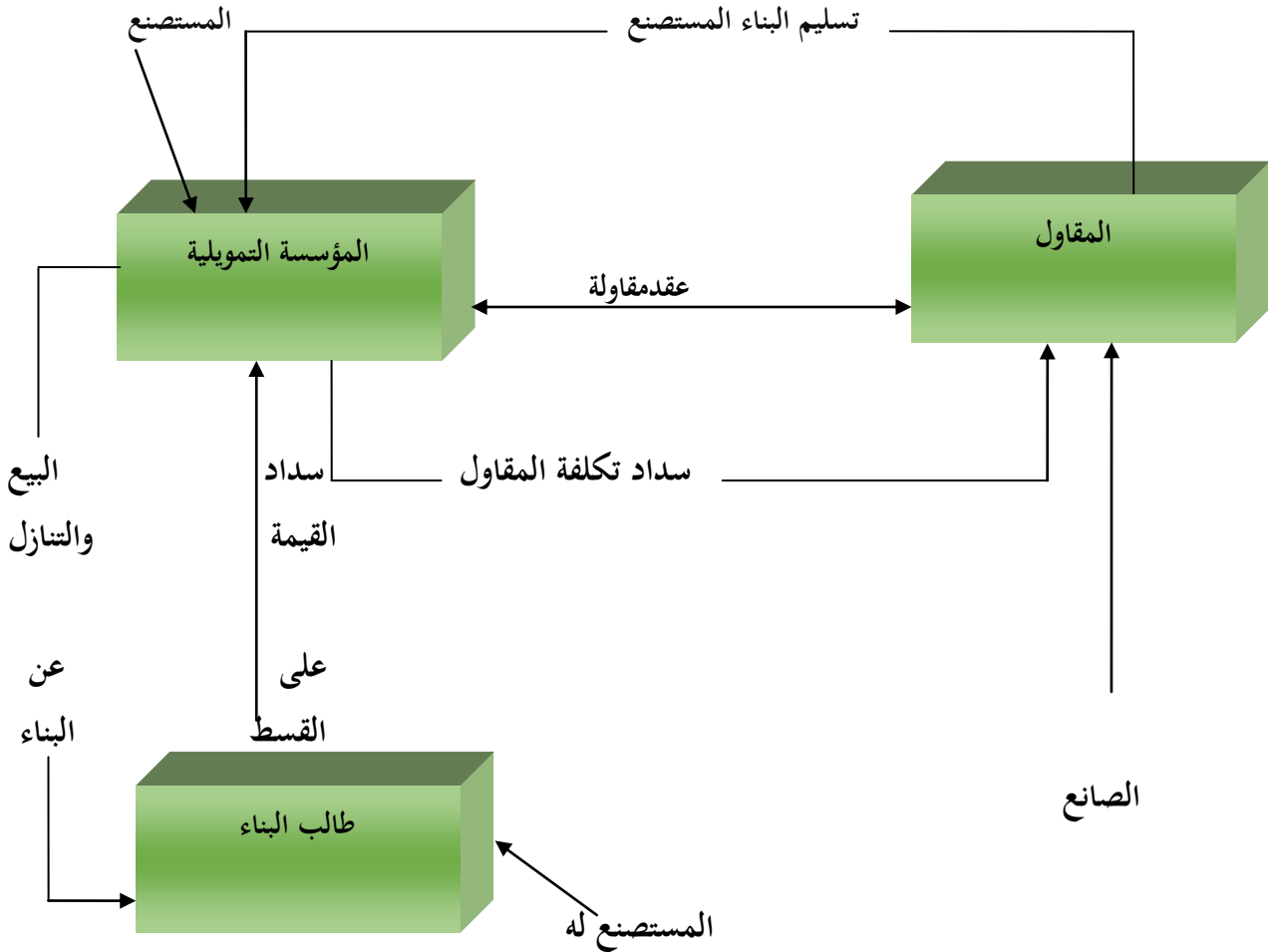
الإيجاب: ويصدر من الجهة الممولة ويطلق عليها المستصنع.

القبول: ويصدر من المقاول ويطلق عليه الصانع.

موضوع العقد: بناء عمارة أو منزل أو نحو ذلك.

صيغة العقد: الإستصناع الموازي.

الشكل رقم (1-4): أطراف التمويل العقاري في حالة الإستصناع الموازي.



المصدر: من إعداد الطالبة بناء على المعلومات المقدمة.

<sup>1</sup> - نفس المرجع، ص 10.

## المبحث الثاني: الدراسات السابقة لتمويل قطاع السكن.

بعدما تطرقنا في المبحث الأول الى البنوك الإسلامية وتمويلها لقطاع السكن، سوف نعرض في هذا المبحث أهم الدراسات السابقة للموضوع من خلال المطالب الآتية:

### المطلب الأول: دراسات سابقة.

#### الفرع الأول: دراسات سابقة بالغة العربية.

1: دراسة ابتسام طوبال بعنوان "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة : الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط- بنك"، رسالة ماجستير ، جامعة منتوري - قسنطينة 2004-2005 إن الهدف من هذه الدراسة هو التعريف بالقروض السكنية التي تعتبر أحد أهم الأدوات المستخدمة في تمويل سوق السكن من طرف البنوك التجارية و التي تمكننا من تقييم مساهمة هذه الأخيرة في مجال تمويل السكن سواء بالنسبة للعرض أو الطلب و من ثمة تقديم مساهمة ماثلة في بحث جديد يعالج هذا الموضوع الذي يعرف تغيرات متسارعة خاصة من الناحية العملية.

نتائج الدراسة فتمثلت فيما يلي:

- إن البرامج المستعملة في منح القروض السكنية هي برامج تساير تطور أنواع القروض السكنية، و تعتمد على متابعة متغير واحد دون باقي المتغيرات كما هو الحال بالنسبة للبنوك التجارية الجزائرية، التي تعتمد على نظام الفوائد القابلة للتعديل في حدود معينة بالإعتماد على تغيرات معدل إعادة الخصم المحدد من قبل البنك المركزي، مع إغفال التغيرات الخاصة بمعدلات التضخم ومستويات الدخل.
- مدى دراية الموظفين المختصين بمتابعة العمليات الإئتمانية بالسياسات المتعلقة بالقروض السكنية، إضافة إلى القوانين و التشريعات التنظيمية المتعلقة بالعقار.
- بنك C.N.E.P يقوم \* بعرض تشكيلة متنوعة من القروض السكنية وفق شروط تتمشى و تحقق مبادئ النشاط البنكي الماثلة في الربحية التي تظهر في الفائدة التي يحصل عليها و الامان من خلال الضمانات التي يفرضها على العملاء.

2: دراسة د/عبد القادر بلطاس، 2007 بعنوان "إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر" تهدف الدراسة الى توضيح الأسس التي تقوم عليها النظم و الأساليب الحديثة في تمويل السكن من الوجهة النظرية البحثية، وذلك لمعرفة الكيفية و الأدوات الحديثة في تمويل المشاريع السكنية بأقل تكلفة.

أما نتائج الدراسة فتلخصت كما يلي:

- مرحلة تمويل القروض السكنية عن طريق الرهن العقاري يتم إنجازها على مرحلتين.
- مرحلة 1: منح القرض للمواطن من طرف البنك والمؤسسات المالية المتخصصة بغرض شراء سكن عائلي.
- مرحلة 2: إيجاد الأموال اللازمة لتعويض القروض الممنوحة للمواطن من طرف البنوك (إعادة التمويل) وذلك باللجوء إلى السوق المالية الثانوية.

**3: دراسة عرعار الياقوت بعنوان "التمويل العقاري" 2009/2008 جامعة الجزائر:** تهدف هذه الدراسة إلى توضيح الأساليب التي من شأنها أن تخفف من حدة أزمة السكن وتسمح للمواطنين بالمساهمة الفعالة في إنجاز سكناهم وعدم ترك الدولة الممول الوحيد لهذا القطاع.

أما نتائج المتوصل إليها فتلخصت كما يلي:

- نمط التمويل في السوق الجزائري يعاني من عدة إختلالات لاسيما تلك المتعلقة بغياب تأهيل فعلي لتقنيات متطورة وغياب مستثمرين مؤهلين لتسيير العادي لهذه السوق.
- دعم التمويل من خلال إقامة مؤسسات مالية تتوفر على موارد طويلة بالنسبة تفضيلية ومستقلة من السوق العقاري والنقدية والمؤسسات المالية الخاصة بالقرض العقاري.

**4: مقال لمنى لطفي بيطار - منى خالد فرحات بعنوان "الآلية التمويلية العقاري في المصارف الإسلامية" جامعة دمشق منشور في مجلة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية المجلد 25- العدد الثاني سنة 2009 و يهدف المقال إلى : تبين الصيغ الإسلامية في التمويل و مدى ملائمة هذه الأخيرة في مجال التمويل العقاري.**

أما نتائج الدراسة فتتلخصت فيما يلي:

- المصارف الإسلامية تقدم خدمة التمويل العقاري بشروط أكثر تسيير و أقل تكلفة.
- توجه البنوك الإسلامية إلى التمويل العقاري يسمح باستثمار الأموال في مجالات قليلة المخاطر نسبيا و يؤكد الدور الاجتماعي للبنوك الإسلامية و دعمها لعملية التنمية.
- تعد صيغ التمويل الإسلامي مناسبة للتطبيق في مجال التمويل العقاري.
- تقدم البنوك التقليدية خدمة التمويل العقاري مقابل فائدة تحسم من أصل القرض، مما تشكل عبئاً على أصحاب الدخول المحدودة.
- أهمية نظام التمويل العقاري في حل مشكلة السكن، وإتاحة الفرصة للمواطنين لتأمين المسكن الملائم بأسعار مناسبة، والقضاء على ظاهرة السكن العشوائي.

5: دراسة بن يحي محمد بعنوان " واقع السكن في الجزائر و إستراتيجية تمويله " رسالة دكتوراه جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان 2011-2012 تهدف الدراسة الى تبين الدور الحيوي لقطاع السكن وتهدف إلى المساهمة في تحليل في تلبية الخدمة الاجتماعية للأسر في تحريك مختلف النشاطات الاقتصادية، كما و تعريف واقع السكن الحالي و الأنظمة التمويلية المنتهجة في الجزائر بصورة أكثر واقعية.

أما نتائج الدراسة فتلخصت فيما يلي:

- عدم مقدرة الدولة لمواجهة الطلب المتزايدة على السكنات الاجتماعية و الممولة من طرف الخزينة العمومية.
- عدم وجود إستراتيجية واضحة، و الإدارة السياسية الحازمة تعمل على إيجاد حلول نهائية لهذه المعطلة السكنية و المبنية على ثبات الموقف في تنمية الاقتصادية و الاجتماعية، و التي غالبا نجدها تقتصر على المناسبات السياسية، الحزبية و الإنتخابية.

6: دراسة زعيم أمال بعنوان " التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر " 2010/2011: تهدف هذه الدراسة الى تحديد الأسباب الرئيسية التي تؤثر وباستمرار علي الزيادة من حدة مشكل السكن في الجزائر و معرفة المتطلبات الأساسية التي يقوم عليها نظام التمويل السكني الناجح.

أما النتائج المتوصل اليها فلخصت كما يلي:

- السوق العقاري بالجزائر مزال يعاني من العديد من المشاكل الإدارية خاصة فيما يتعلق بالوثائق الملكية العقارية.
- عملية التثمين العقاري في الجزائر تعاني من غياب الخبرة والتخصص في هذا المجال وبتالي عدم قدرة البنك على تحديد القيمة الحقيقية للعقار المرهون لدي البنك خاصة في ظل المضاربة الشديدة والتضخيم في قيمة العقارات.

7: مقال للأستاذ عمران أحمد بعنوان " إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر " جامعة المدية منشور في مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية العدد 6 سنة 2011 .

تهدف هذه الدراسة إلى تقديم تقييم لطبيعة العقار، و كذا أنماط التمويل في الجزائر و لإصلاحات الجديدة في ميدان التمويل السكني و كذا أصناف البرامج السكنية المقترحة للتجاوب مع أنماط الطلب الاجتماعي و الأنماط التمويلية الجديدة.

أما نتائج الدراسة فتلخصت فيما يلي :

- خلال مرحلة 1970 – 1977 يظهر أن الرصيد المالي المخصص للإستثمار في هذا القطاع ضعيف جدا سواء من حيث الأموال مجنّدة في إطار المخطط الرباعي الأول 1970-1973 والتي بلغت 5.4 بالمئة فقط من إجمالي الإستثمار، و في إطار المخطط الرباعي الثاني 1974-1977 وقد بلغت 7.5 بالمئة من إجمالي الإستثمارات.
- أما عملية التمويل فقد ظلت إلى غاية 1990 ، تتم عن طريق الخزينة العمومية في شكل مساعدات غير نهائية بفائدة منخفضة جدا 1 بالمئة لمدة 40 سنة، وهو تمويل غير مرن كونه لا يستجيب إلا لمنتوج واحد وهو المسمى السكن الإجتماعي.
- مرحلة الإصلاحات و إنسحاب الدولة عن تمويل المشاريع السكنية، عوضها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، في هذه المهمة في شكل احتكار مجبر، و بسبب فقدانه للمصداقية، و نقص التخصص في سلوكه المالي التجاري فشل في أداء مهامه مما أدى بالحكومة للقيام بمراجعة كلية لطرق التمويل بغية إنعاش نشاطه الترقية العقارية، حيث بدأ منذ 1995 في عملية إصلاح متأنية ومدرسة لمنظومة التمويل.

8: مقال للأستاذة بوحفص جلاب بعناية بعنوان " الابتكارات المالية و تفعيل نضام القروض السكنية في الجزائر منشور في مجلة الفكر العدد 5 سنة 2011: يهدف هذا المقال الى رصد العوامل التي عوق أو يمكن أن تؤدي إعاقة الإقراض العقاري والتي تؤثر سلبا في تطوير وتنمية سوق فاعل للتمويل الإسكاني.

أما نتائج المقال المتوصل اليها:

- النهوض بمستويات الممارسة الهندسية ومعايير الجودة للسكنات والعقارات موضوع القروض الرهنية وإعادة التأمين.
- لقد سعت شركة التمويل الرهني لتحقيق عمليات إعادة التمويل للبنوك الخاصة العاملة في الجزائر في إطار إستراتيجية حكومية واسعة بهدف تحريك الإستثمار العقاري عن طريق السوق المالية وجعلها أساسية لمعالجة أزمة السكن في الجزائر.

9: دراسة قسيمة مفيدة "دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن 2012/2013: تهدف هذه الدراسة الى التعرف على السياسات المطبقة في الدولة للنهوض بهذا القطاع و التعرف على تفعيل دور البنوك في دعم طالبي السكنات وإبراز واقع السكن في الجزائر والمشاكل التي تعيقه وفعاليتها.

أما النتائج المتوصل اليها فلخصت كما يلي:

- تطوير النظام المالي والبنكي.
- تحسين نوعية ومصادر وأساليب تمويل السكن.

- مساهمة البنوك والمؤسسات على تحسين اعانات السكن الموجهة للفئات محدودة الدخل لزيادة فعالية سياسات السكن التي تطبقها الحكومات في البلد.

10: دراسة سمية شيخة بعنوان - التمويل العقاري في البنوك التجارية الجزائرية- دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك وكالة ورقلة 2014، تهدف الدراسة الى إبراز واقع البنوك التجارية في مجال التمويل العقاري، وأهمية الحصول على قروض من البنوك التجارية للحصول على مسكن.

أما نتائج الدراسة فتلخصت فيما يلي:

- القروض العقارية ذو أهمية اقتصادية و اجتماعية بالغة إذا أحسن استغلالها.
- تعدد مصادر البنك في جمع البيانات و المعلومات يعبر عن رغبته الفعلية في التأكد من صحة و حقيقة العميل. طالب القرض.
- التأكد من صحة المعلومات و البيانات المقدمة من طرف طالب القرض مرحلة لا يمكن الإستغناء عنها ليضمن البنك استرداد القروض الممنوحة.

### الفرع الثاني: دراسات سابقة بالغة الأجنبية.

Renaud Advisors Mc Lean, virginia, USA Mortgage FinanceIn Emerging markets: constraints on Feasible Development paths, Lusk Research Seminar, University of Southern California 12 November 2004,12:00pm-1:30pm,Room: RGL-219. Earlier versions of the homer Hoyt Institute and Intemational AReuea conference, Frederiction Canada

تهدف هذه الدراسة إلى البحث في السياسة موجهة نحو بعض الاختلافات الهيكلية بين الأسواق المالية المتقدمة والأسواق الناشئة وتأثير هذه الاختلافات على اختيار استراتيجيات تطوير سوق الرهن العقاري في هذه المناسبة الناشئة على الأسواق , كما تشير إلى مصطلح الاقتصاديات الناشئة إلى " الطيف الكامل لاقتصاديات النامية حيث تمثل مؤسسات السوق في مراحل مختلفة من التنمية، و زيادة النمو السكاني,ملم يؤدي إلى زيادة الطلب على أنظمة التمويل العقاري.

أما النتائج هذه الدراسة المتوصل إليها:

- قلة الابتكارات في التمويل العقاري في البلدان النامية .
- البلدان ذات الدخل المنخفض الصغيرة هيمنت من قبل المؤسسات المالية المملوكة للدولة .
- الاقتصاديات الانتقالية مع ضعف سيادة القانون .
- والمتوسطة الدخل، الدولة التي يهيمن عليها البنك الدولي .
- قلة الخبرة في تطوير أنظمة تمويل الرهن العقاري.

## المطلب الثاني: أوجه التشابه والاختلاف للدراسات السابقة مع دراستنا الحالية.

### الفرع الأول: أوجه التشابه.

أوجه التشابه بين دراستنا الحالية مع الدراسات السابقة يكمن في أن جميع الدراسات تطرقت الى موضوع مهم وهو القطاع العقاري الذي يعتبر ضمن أهم القطاعات الحساسة في الدولة و أحد مؤشرات التنمية وكذا ابراز دور القطاع المصرفي في تدعيم القطاع العقاري و كيفية تمويله وكذا المساهمة في حل مشكلة السكن والقضاء علي ظاهرة السكن العشوائي.

وكذا وجود تشابه بين دراستنا ومقال لمنى بيطار ومنى خالد فرحات والذي تطرقت فيه الى آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية.

### الفرع الثاني: أوجه الاختلاف.

أولاً: من حيث العينة: من حيث العينة أغلبية الدراسات السابقة اختارت البنوك التجارية بينما الدراسة الحالية علي البنوك الإسلامية.

ثانياً: من حيث الهدف: الهدف في الدراسات السابقة كان توضيح دور البنوك التجارية في تمويلها لقطاع السكن، بينما الدراسة الحالية الهدف منها توضيح دور البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن.

### الفرع الثالث: مجال الاستفادة من الدراسات السابقة.

- ساعدتنا الدراسات السابقة في دراستنا الحالية على إعداد المنهجية.
- إختيار أدوات ووسائل الدراسة المناسبة.
- إلمام النتائج المتوصل إليها في الدراسات السابقة ومنه انطلقنا في الدراسة الحالية.



خلاصة الفصل:

حاولنا إعطاء مفاهيم واضحة حول البنوك الإسلامية حيث تطرقنا الى التعريف بها و أهم صيغها الأهداف التي تسعى الى تحقيقها كما حاولنا بقدر الإمكان توضيح كيفية التمويل الإسلامي للعقارات كما أشرنا إلى مفهوم التمويل السكني و أهم المتطلبات الأساسية لتحقيق كفاءته وفعالية نظم التمويل السكني.

## الفصل الثاني:

الدراسة الميدانية في بنك البركة

## مقدمة الفصل:

بعدما تطرقنا في الفصل الأول إلى الجانب النظري من الموضوع محل الدراسة التمويل العقاري في البنوك الإسلامية الجزائرية والذي تناولناه في مبحثين أساسيين، الأول تطرقنا فيه إلى عموميات حول البنوك الإسلامية والمبحث الآخر تطرقنا فيه إلى أهم الدراسات السابقة في الموضوع، سوف نحاول في هذا الفصل استعراض النتائج المتوصل إليها من خلال دراسة الحالة التي قمنا بها على مستوى لبنك البركة وكالة -غرداية-.

## المبحث الأول: الطريقة والأدوات.

## المبحث الثاني : تحليل ومناقشة نتائج الدراسة.

## المبحث الأول : الطريقة والأدوات.

يعد بنك البركة من البنوك العمومية الجزائرية المعروفة في القطاع المصرفي الجزائري، وذلك من خلال الخصائص المميزة له على خلاف البنوك الأخرى، والدور الفعال الذي يلعبه في التنمية المحلية الاقتصادية، ومن خلال هذا سنقوم في المبحث التالي بالتعرف على الأدوات والأساليب التي سنستخدمها في جمع المعلومات مع تحديد مجتمع الدراسة.

## المطلب الأول: عينة الدراسة و المتغيرات المستخدمة.

### الفرع الأول: عينة الدراسة.

عينة الدراسة: تتمثل عينة الدراسة في التمويلات المخصصة لشراء سكنات مستعملة وتم اختيار عينة عشوائية مكونة من خمسون (50) ملف من سنة 2010 الى 2015 .

### الفرع الثاني: متغيرات الدراسة.

تضم الدراسة متغيرين:

متغير تابع: التمويلات العقارية.

متغير مستقل: البنوك الإسلامية.

## المطلب الثاني: مجتمع الدراسة.

استهدفت دراستنا بنك من البنوك العقارية الجزائرية وذات فعالية في قطاع السكن وهو بنك البركة الجزائري وكالة غرداية، ويتمثل مجتمع الدراسة التمويلات الممنوحة من البنك لمختلف المتعاملين في مجالات الإستثمارات.

### الفرع الأول: تعريف بنك البركة الجزائري.

في هذا المطلب نتطرق للتعريف ببنك البركة الجزائري، شركة ذات أسهم خاضعة لأحكام الأمر رقم 03- 11، المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالنقد والقروض، ذات رأس مال قدره مليونين وخمسمائة ألف دينار جزائري (2.500.000.000 دج)، والكائن مقرها بحي بونلجة هويدف، فيلا رقم 01، بن عكنون الجزائر، مقيدة بالسجل التجاري بالجزائر، مقيدة بالسجل التجاري بالجزائر تحت رقم: 00/B/0014294، طبقا لأحكام إتفاقية 1990/03/01.

تأسس بنك البركة الجزائري رسميا في 20 ماي 1991، في شكل شركة مساهمة، من مجموعة البركة (المملكة العربية السعودية) 50%، و 50% الأخرى لبنك الفلاحة والتنمية الريفية (الجزائري B.A.D.R)، برأس مال قدره 500 مليون دينار جزائري، وقد تم رفع رأس مال البنك إلى 10 مليار دينار سنة 2009.

**بنك البركة الجزائري:** هو أول بنك خاص في الجزائر، وهو عبارة عن بنك تجاري، تخضع نشاطاته البنكية لأحكام الشريعة الإسلامية، ويساهم في تمويل المشاريع الإستثمارية ذات الجدوى الاقتصادية، ويخضع لقانون النقد والقرض رق 90-10 ولقوانينها الداخلية، وقد قام البنك منذ تأسيسه في 1991 بالتركيز على تطوير العديد من القطاعات والأنشطة الحيوية في الجزائر، مثل تمويل قطاعات الهاتف المحمول، الإنشاءات، الأغذية، المواصلات والصناعات التحويلية النفطية.

وفي 18 فيفري 2006 تم القيام بالتعديل القانوني الأساسي للبنك، حيث رفع لرأس المال إلى 2.5 مليار دينار جزائري، بنسبة 44% لبنك الفلاحة والتنمية الريفية، و 56% لمجموعة البركة المصرفية. ويمتلك البنك عدة وكالات منتشرة عبر التراب الوطني هي كالتالي: وكالة غرداية، وكالة الخطابي، وكالة بئر خادم، وكالة الحراش، وكالة روية، وكالة شراقة، وكالة البليدة، وكالة قسنطينة، وكالة عنابة، وكالة باتنة، وكالة سطيف، وكالة سكيكدة، وكالة وهران، وكالة تلمسان.

### الفرع الثاني: الهيكل التنظيمي لبنك البركة وكالة غرداية.

**الهيكل التنظيمي للوكالة:** يتشكل الهيكل التنظيمي لوكالة البركة بغرداية التي تحمل رقم التشفير 301، من: ( مدير الوكالة، نائب المدير، الأمانة (سكرتارية)، مصلحة الرقابة الداخلية، مصلحة العمليات في الخارج، مصلحة الشؤون القانونية، مصلحة المحفظة، مصلحة الصندوق، مصلحة التمويلات ). ونوجز مهام كل وظيفة فيها كما يلي:

**1: المدير:** وهو خاضع مباشرة تحت مدير سلطة الشبكة، ويعتبر المسؤول الأول عن تسيير البنك والنتائج التجارية لهيكله، وهو يمثل بنك البركة على المستوى المحلي، مكلف بالمهام التالية:

- ✓ تقييم عمل الإستغلال للإدارة بإعطاء التعليمات والتوجيهات.
- ✓ إستقبال الزبائن في حالة وجود مشكلة لتسويتها.
- ✓ السهر على تطبيق القوانين التي تدير البنك.
- ✓ الإمضاء على البريد.

**2: نائب المدير:** ويوجد تحت السلطة المباشرة لمدير الفرع، وتتمثل مهامه الأساسية في:

- ✓ القيام بمهام المدير في حالة غيابه.
- ✓ تحقيق نشاطات وأهداف الفرع.
- ✓ تسيير الوسائل البشرية والعتاد، إضافة إلى الجانب المتعلق بالميزانية وأمن الفرع.

3: الأمانة ( سكرتارية ) : وتتكلف بالبريد الوارد والصادر عن الوكالة، والقيام بالأعمال المكتبية، وكذلك ضمان وسائل الإتصال على مستوى الفرع ( هاتف، فاكس، إنترنت،... إلخ )، وتوصيل الملاحظات الصادرة عن المدير ونشرها.

4: مصلحة عمليات الصندوق : وتقوم بالمهام التالية:

- ✓ إستقبال الزبائن وتسيير حساباتهم وحسابات المستخدمين.
- ✓ القيام بالتسديدات، والتحويلات والوضع تحت التصرف.
- ✓ ضمان دفع وسحب الأموال ( الدينار والعملة الصعبة ).
- ✓ إصدار الشيكات المصادقة أو المصرفية.
- ✓ معالجة عمليات الصرف اليدوي.
- ✓ القيام بمنح الشيكات ودفاتر التوفير.
- ✓ ضمان تأجير الخزانات الحديدية.

5: مصلحة المحفظة : وتقوم بالمهام التالية :

- ✓ ضمان الإحتفاظ بالأوراق التجارية، وسندات الصندوق المقدمة من طرف العملاء من أجل تحصيلها قبل تاريخ إستحقاقها.
- ✓ مقاصة الأوراق التجارية، الشيكات وغيرها من القيم.
- ✓ القيام بعملية الإكتتاب الإحتفاظ والرهن الحيازي لسندات الصندوق.
- ✓ دفع الأوراق التجارية.
- ✓ إرسال القيم إلى البنوك الأخرى للتحصيل.

6: مصلحة العمليات في الخارج : وتقوم هذه المصلحة بجميع العمليات الخاصة بالتجارة الخارجية، وكذلك عمليات الإستيراد والتصدير.

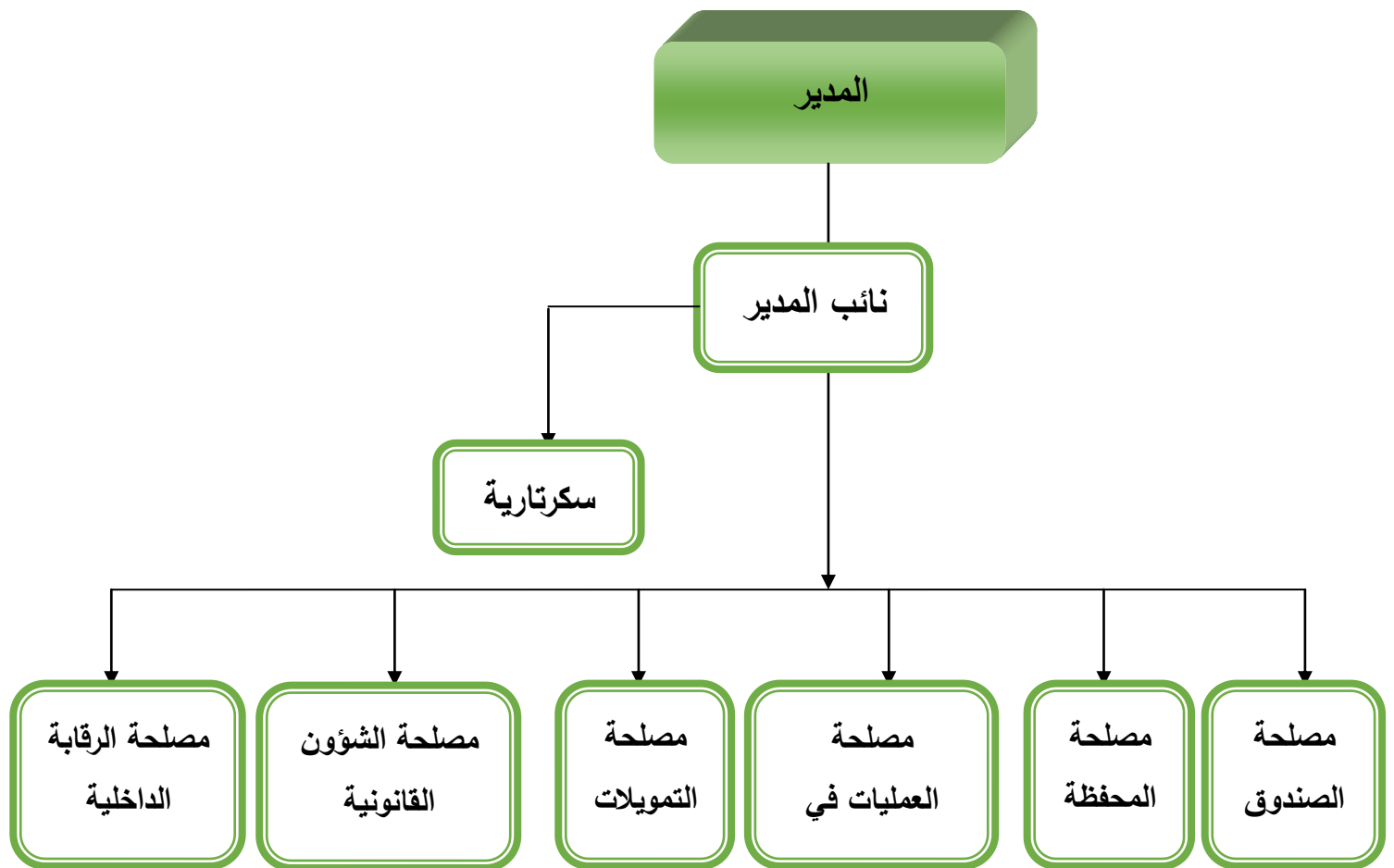
7: مصلحة التمويلات : موضوعة تحت سلطة ومسؤولية رئيس المصلحة، وتقوم بالنشاطات المتعلقة بدراسة وتحليل ملفات التمويل، وذلك بتقديم الآراء حول الملفات المعالجة، وترسلها إلى المديرية المركزية للإقرار فيها، وتقوم بالمصادقة على فتح وغلق الحسابات، وكذلك ضمان المتابعة المستمرة وتحصيل الديون المتعثرة، والمتنازع فيها وإعداد تقارير دورية حول شروط إنجازها، وتقوم بإعداد ومنح عقود الإلتزامات ( إتفاقية منح التمويل، عقود الكفالات والقبول )، وتتابع تطبيق الشروط المصرفية بصفة عامة في مجال الإلتزامات .

8: مصلحة الشؤون القانونية والمنازعات : تقوم هذه المصلحة بعدة مهام، مثل: مراقبة العمليات المحاسبية التي تجرى في المصالح الأخرى، ومراقبة الوثائق المحاسبية لكل المصالح، وتقوم بالتحقيق من كتابات المحاسبة والجرد، وهي المسؤولة عن كتابة الوثائق المحاسبية الشرعية والقانونية للبنك.

9: مصلحة الرقابة الداخلية : تقوم بالرقابة اليومية المحاسبية، والسهر على المسك الجيد للحسابات، وهي مكلفة أيضا بالأعمال المتعلقة بفتح وغلق النظام المعلوماتي، ونسخ وضعيات نهاية اليوم.

وفيما يلي مخطط الهيكل التنظيمي لوكالة بنك البركة بغرداية :

الشكل (2- 1) يوضح الهيكل التنظيمي لوكالة بنك البركة بغرداية.



المصدر : من إعداد الطالبة بناء على بيانات وكالة البركة بغرداية.

## المبحث الثاني: تحليل ومناقشة نتائج الدراسة.

سوف نتطرق في هذا المبحث إلى أهم النتائج المتوصل إليها وذلك من خلال إجراء عملية المقابلة في بنك البركة، من أجل الوصول إلى تحليل ومناقشة نتائج هذه الدراسة.

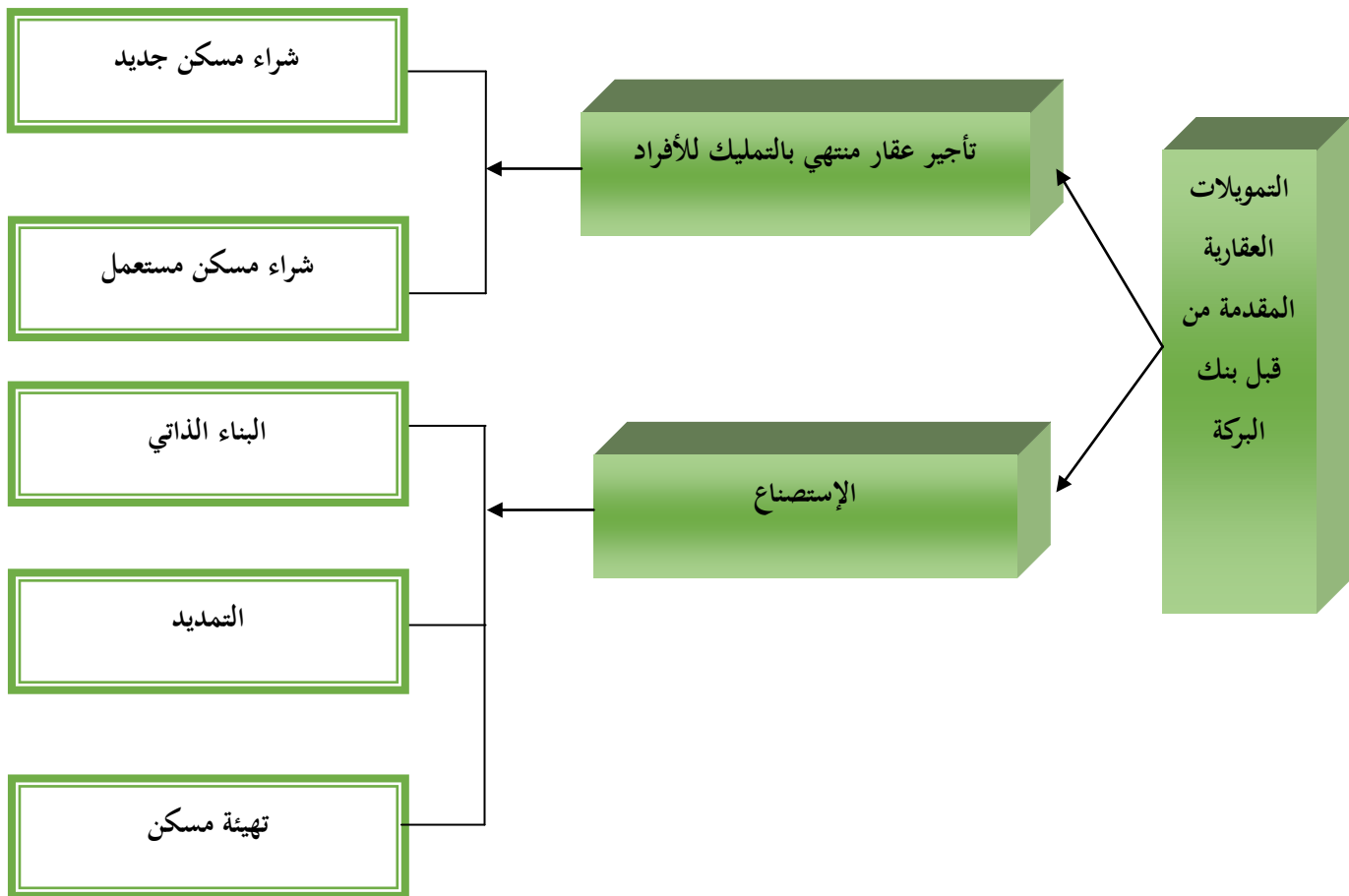
### المطلب الأول: دراسة مصلحة التمويلات العقارية لبنك البركة وكالة غرداية.

#### الفرع الأول: أنواع التمويلات العقارية المقدمة و أهم معايير التأهيل.

تتنوع التمويلات العقارية في بنك البركة وذلك بحسب موضوع طلب الزبون الخاص به:

أولاً: أنواع التمويلات العقارية المقدمة في بنك البركة.

الشكل رقم(2-2): التمويلات العقارية المقدمة في البنك.





المصدر: من إعداد الطالبة بناء على المعلومات المقدمة من طرف البنك.

ثانيا: معايير التأهيل في بنك البركة .

- الجنسية الجزائرية.
- بلوغ سن الرشد القانوني عند عقد اتفاق القرض (19).
- أن لا يتجاوز 70 سنة.
- أن تكون لإقامة مستقرة بالجزائر.
- أن يكون لو دخل مستقر ومنتظم يساوي على الأقل الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يفوق ضعف هذا الأجر حسب حجم القرض المطلوب.

### الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة لمنح التمويل.

يقوم البنك بخطوات لدراسة ملف القرض العقاري عند استلامهم من الزبون، بحيث تتم العملية من طرف المختص بدراسة القروض وذلك من أجل أخذ القرار السليم بالقبول أو الرفض الملف وتتم الإجراءات كالتالي:

أولا: الشروط العامة:

- الحصول على راتب شهري دائم يساوي على الأقل 40.000.00 دج.
- توفير مساهمة شخصية تعادل 20 % على الأقل من قيمة العقار.

تحدد مدة التسديد القصوى في حدود سن 65 سنة كالأتي:

20 سنة في الحالات التالية:

- شراء مسكن جاهز جديد.
- شراء مسكن مستعمل.
- البناء الذاتي.
- تمديد مسكن.
- من 3 إلى 5 سنوات لتهيئة مسكن.

ثانيا: الشروط الخاصة:

1: شراء مسكن مستعمل:

- طلب التمويل "حسب نموذج البنك"
- شهادة عمل "مع بيان مدة عقد العمل"
- كشوف الرواتب الشهرية للأشهر الثلاثة الأخيرة.
- كشف الراتب السنوي.
- شهادة ميلاد مصادق عليها لبطاقة التأمين الاجتماعي CNAS.
- شهادة ميلاد رقم 12.
- شهادة عائلية.
- شهادة إقامة.
- صك مشطوب.
- نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية.
- نسخة مصادق لعقد الملكية أو الدفتر العقاري باسم البائع.

2: البناء الذاتي:

- طلب التمويل "حسب نموذج البنك"
- شهادة عمل "مع بيان مدة عقد العمل"
- كشوف الرواتب الشهرية للأشهر الثلاثة الأخيرة.
- كشف الراتب السنوي.
- شهادة ميلاد مصادق عليها لبطاقة التأمين الاجتماعي CNAS.
- شهادة ميلاد رقم 12.
- شهادة عائلية.
- شهادة إقامة.
- صك مشطوب.
- نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية.
- نسخة مصادق عليها لرخصة البناء.
- كشف كمي وتقديري لأشغال البناء.
- صورة شمسية.

### 3: شراء مسكن جديد:

- طلب التمويل "حسب نموذج البنك"
- شهادة عمل "مع بيان مدة عقد العمل"
- كشوف الرواتب الشهرية للأشهر الثلاثة الأخيرة.
- كشف الراتب السنوي.
- شهادة ميلاد مصادق عليها لبطاقة التأمين الاجتماعي CNAS.
- شهادة ميلاد رقم 12.
- شهادة عائلية.
- شهادة إقامة.
- صك مشطوب.
- نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية.
- قرار تخصيص مسكن بتحديد ثمن الشراء، المساحة، والمرافق وعنوان المسكن.

### 4: التمديد:

- طلب التمويل "حسب نموذج البنك"
- شهادة عمل "مع بيان مدة عقد العمل"
- كشوف الرواتب الشهرية للأشهر الثلاثة الأخيرة.
- كشف الراتب السنوي.
- شهادة ميلاد مصادق عليها لبطاقة التأمين الاجتماعي CNAS.
- شهادة ميلاد رقم 12.
- شهادة عائلية.
- شهادة إقامة.
- صك مشطوب.
- نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية.
- تقديم رخصة بناء المسكن سارية المفعول.
- تقديم تقدير كمي ونسبي لتكلفة التوسعة.

5: تهيئة مسكن:

- طلب التمويل "حسب نموذج البنك"
- شهادة عمل "مع بيان مدة عقد العمل"
- كشف الرواتب الشهرية للأشهر الثلاثة الأخيرة.
- كشف الراتب السنوي.
- شهادة ميلاد مصادق عليها لبطاقة التأمين الاجتماعي CNAS.
- شهادة ميلاد رقم 12.
- شهادة عائلية.
- شهادة إقامة.
- صك مشطوب.
- نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية.
- تقديم نسخة من عقد ملكية العقار المراد تهيئته.

الفرع الثالث: أهم الضمانات المطلوبة لمنح التمويل.

أولاً: الضمانات المطلوبة:

- العقار الممول.
- كفالة تضامنية للزوج المتضامن.

ثانياً: التأمينات:

- تأمين المسكن متعدد الأخطار.
- تأمين الإعاقة و الوفاة.
- تأمين الكوارث الطبيعية.

المطلب الثاني: تحليل الدراسة الميدانية.

الفرع الأول: الخطوات الأولية للحصول علي التمويل.

إن عملية منح التمويل في بنك البركة تبدأ إنطلاقاً من طلب العميل للتمويل بحيث تعتبر هذه المرحلة خطوة لقاء العميل مع البنك ليتم تحديد احتياجات العميل و الإجابة على مختلف الأسئلة المتعلقة بمبلغ التمويل ملحق رقم (01).

وللتعرف على الجزء التطبيقي من العملية سوف نقوم بتحليل ملف أحد المقترضين و لدى إطلاعنا على أنواع التمويلات العقارية المقدمة من بنك البركة محل تربيصي قررنا دراسة التمويل المتعلق بشراء مسكن مستعمل و ذلك بتوجيه من المؤطر نظراً لما فيه من إلمام بجوانب موضوع دراستنا، وبالفعل قمنا بدراسة ملف السيد **محمد الطاهر** الذي يريد شراء مسكن مستعمل فتضمن مايلي:

- ✓ تقدم السيد **محمد الطاهر** للوكالة وكخطوة أولية تقدم بطلب تمويل لشراء مسكن مستعمل.
- ✓ كان ملفه يحتوي الوثائق الضرورية واللازمة لهذا النوع من التمويلات ملحق رقم(02).
- ✓ **مرحلة دراسة ملف التمويل السكني:** تتميز هذه المرحلة بدراسة ملف التمويل السكني دراسة دقيقة للتقليل من حجم المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها البنك وتتطلب هذه المرحلة مجموعة من الخطوات تتمثل فيما يلي:
- تحصيل الوثائق المقدمة من قبل العميل ومراجعتها والتأكد من مصداقيتها أي أن تكون مصادق عليها من الجهات المختصة.
- جمع المعلومات عن العميل الممثلة في الجدول التالي:

جدول رقم(2-1): معلومات أولية حول العميل.

الإسم : محمد الطاهر	
مساهمة الزبون: 3000000.00 دج	
تاريخ ومكان الإزدياد: 1959/12/17	موظف ب: شركة عقارية
الحالة العائلية: متزوج	نوع التمويل المطلوب: شراء مسكن مستعمل.
عدد الأطفال: 5.	الدخل: 170000.00 دج
رقم الهاتف: 0661.....	

المصدر: من إعداد الطالبة بناءاً على المعلومات المقدمة من طرف الوكالة.

- جمع معلومات عن طبيعة التمويل المرغوب فيه نوضحها مايلي:

جدول رقم (2-2): معلومات حول المسكن.

الموقع: جيجل.	
المساحة: 66.65 م <sup>2</sup>	نوع المسكن: مسكن تساهمي
عدد الغرف: 3.	عدد الطوابق: 1.
مبلغ المسكن: 8600000.00 دج	

المصدر: إعداد الطالبة بناءا علي المعلومات المقدمة من طرف الوكالة.

### الفرع الثاني: الخطوات النهائية لعملية التمويل.

- ✓ **مرحلة مراجعة ملف التمويل:** يقوم المكلف بمصلحة التمويلات بدراسة الملف ومصادقة الوثائق علي مستوي الوكالة
- ليتم بعد ذلك توقيعه علي مستوي الشبكة المركزية لبنك البركة بالجزائر العاصمة وفي الأخير تعرض علي لجنة اتخاذ القرار للموافقة علي طلب العميل.
- بعد موافقة البنك علي طلب التمويل قام البنك بالإتصال بالسيد محمد الطاهر ونشأ بينهما عقد تأجير منتهي بتمليك للأفراد يتضمن مجموعة من المواد توضح واجبات وحقوق كلا الطرفين (البنك والعميل). ملحق رقم(03)
- ومن تم فتح حساب للعميل لدى البنك و استلم العميل وصل إيداع لإيداعه مبلغ في الحساب. ملحق رقم(04).
- وبعد مدة توجه العميل بوضع اول دفعة من قيمة المنزل والتي كانت قيمتها 3000000.00 دج.
- ومنه تم إعداد جدول الإستحقاق لقيمة المسكن ملحق رقم(05).
- معلومات حول تسديد قيمة المسكن نوضحها في الجدول التالي:

جدول رقم (2-3): تسديد قيمة المسكن.

مبلغ المسكن: 8600000.00 دج	
مساهمة العميل الأولية: 3000.000.00	مدة التسديد: 9 سنوات
الدفع للأقساط: شهري	مبلغ الأقساط الشهري: 70.035.15
مبلغ الإستحقاق النهائي: 10.563.796.07 دج	

المصدر: إعداد الطالبة بناءا علي المعلومات المقدمة من طرف الوكالة.

الضمانات التي قدمها العميل تمثلت فيما يلي:

- التأمين على الحياة. ملحق رقم(06).
- التأمين ضد الكوارث الطبيعية. ملحق رقم(07).

مدة تسديد أقساط التأمين:

- تسديد قيمة مبلغ التأمين على الحياة تم تسديدها دفعة واحدة وكانت لمدة 20 سنة.

- تسديد قيمة مبلغ التأمين ضد الكوارث الطبيعية يتم تسديدها سنويا.

### خلاصة الفصل:

من خلال الفصل الثاني، تطرقنا إلى النتائج المتوصل إليها من خلال دراستنا الحالية التي قمنا بها على مستوى بنك البركة، حيث تبين لنا مدى مساهمة هذا الأخير في توفير السكنات للمواطنين بجميع أشكالها وكذا مساهمته في تخفيف أزمة السكن في الوطن.

كما تعرفنا في الجانب التطبيقي على مختلف المراحل التي يمر بها طلب تمويل عقاري وأهمها مرحلة دراسة ملف التمويل.

الخاتمة



## الخاتمة:

حاولنا من خلال هذه الدراسة بشقيه النظري والتطبيقي موضع البنوك الإسلامية والتي تلعب دوراً أساسياً في تمويل الاقتصاد برؤوس الأموال الضرورية لتحقيق التنمية والتطور في مختلف المجالات، خصوصاً فيما يتعلق بتمويل قطاع السكن والذي يحتل مكانة معتبرة ضمن إستراتيجية التنمية الاجتماعية والاقتصادية بالتالي يؤدي إلى الاستقرار في شتى المجالات هذا ما جعل السلطات العمومية تولي اهتمام كبير لهذا القطاع بهدف تقليص نسبة العجز المتزايد في القطاع منذ الاستقلال إلى غاية يومنا هذا .

إذ تعتبر سياسة السكن المتبعة في الجزائر والتي كانت تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة بمثابة السبب الرئيسي لتفاقم أزمة السكن التي تزداد يوماً بعد يوم، نتيجة لارتفاع معدلات نمو السكاني وسوء توزيع المساكن الاجتماعية زيادة إلى ذلك قلة الموارد والإمكانيات المالي، علماً بأن الاستثمار في مجال السكن يحتاج إلى موارد قصيرة ومتوسطة وكذلك طويلة الأجل، إذ لا يمكن الحصول عليها إلا في نظام مالي متطور يعتمد على مساهمة فعالة للبنوك، وذلك لتمكين العائلات والأفراد من الحصول على سكن لائق.

من خلال ما تعرضنا إليه في هذا الموضوع، حاولنا إبراز التمويل العقاري في بنك البركة من خلال الإجابة على الإشكالية الأساسية المتمثلة في: ما الدور الذي تقوم به البنوك الإسلامية لتمويل قطاع السكن؟

تعتبر البنوك الإسلامية حافز ومشجع للأشخاص الراغبين في الحصول على تمويلات وحل مشاكلهم، وكذا تطوير القطاع العقاري التخفيف من أزمة السكن، كما أن البنوك تتحمل مسؤولية كبرى في اتخاذ قرار منح القروض ولا بد بأن يقوم بدراسة الملف دراسة تحليلية كي يحمي نفسه من المخاطر، حيث تلجأ البنوك الإسلامية إلى طلب ضمانات كافية وهذا لتغطية المخاطر إلى أقصى حد ممكن، و اتضح لنا من خلال التبرص أن بنك البركة يتبع جميع الإجراءات القانونية و يتخذ جميع التدابير اللازمة في عملية منح التمويلات العقارية كما انه يحترم جميع المعايير.

## أ: نتائج الدراسة:

### 1: نتائج نظرية: من خلال البحث تم التوصل للنتائج النظرية التالية:

- البنوك الإسلامية من أهم البنوك تمويلاً لقطاع العقار.
- تهدف البنوك الإسلامية إلى ترقية وتطوير القطاع العقاري من خلال صيغ التمويل العقاري الإسلامية.
- التمويلات العقارية ذو أهمية اقتصادية واجتماعية بالغة إذا تم استغلالها بصورة حسنة.

### 2: نتائج تطبيقية: من خلال البحث تم التوصل للنتائج التطبيقية التالية:

- التأكد من صحة المعلومات و البيانات المقدمة من طرف طالب التمويل مرحلة لا يمكن الإستغناء عنها ليضمن البنك استرداد القروض الممنوحة.

- الدقة في دراسة ملفات طلب القروض، خاصة فيما يخص الضمانات.
- التمويلات العقارية حل من الحلول التي تحاول بها البنوك الإسلامية الحد من تفاقم أزمة السكن.
- بلك البركة وكالة غرداية من البنوك المشجعة لترقية وتطوير القطاع العقاري.

### ب: التوصيات:

- إعطاء مساحة أكبر للوكالة في مبالغ القروض التي تقدمها.
- تكوين أشخاص ذو خبرة وكفاءة عالية في مجال التمويل العقاري.
- تدريس مقياس في الجامعات والمعاهد يتعلق باقتصاد السكن باعتباره عاملا مستقلا بحد ذاته.
- على الدولة أن تراعي النسبة العالية في المجتمع الجزائري من الفئات ذات الدخل الضعيف وبالتالي زيادة منح السكنات الاجتماعية لهذه الفئات.

### ج: آفاق الدراسة:

بالرغم من الجهود المبذولة لإثراء الموضوع أكثر إلا أنه من الطبيعي أن لا يتم الإلمام بجميع عناصره وعليه نطرح بعض الانشغالات التي من شأنها أن تكون محل بحوث ودراسات مستقبلية وهي:

- مساهمة البنوك والمؤسسات على تحسين إعانات السكن الموجهة للفئات محدودة الدخل، لزيادة فعالية سياسات السكن التي تطبقها الحكومات في البلد.

- تحسين و تنويع مصادر وأساليب تمويل السكن.
- أزمة السكن في الجزائر وعلاقتها بنظام الأجور المطبق في القطاعين العام والخاص.

### د: إختبار صحة الفرضيات:

**الفرضية الأولى:** تثبت صحة الفرضية لأن البنوك الإسلامية تقوم بتقديم خدمات سريعة وتوفير الراحة وحسن المعاملة لجذب عدد كبير من الزبائن.

**الفرضية الثانية:** تثبت صحة الفرضية و\لك من خلال التزام البنوك بأحكام الشريعة الإسلامية.

**الفرضية الثالثة:** تثبت صحة الفرضية وذلك من خلال فترة التربص والتأكد بأن بنك البركة يقوم بتمويلات سكنية مختلفة وذلك لتلبية حاجات الأفراد محدودية الدخل والمؤسسات.

قائمة

المصادر والمراجع

### قائمة المصادر و المراجع

#### أولاً: الكتب:

1. جلال وفاء البدرى محمددين، البنوك الإسلامية (دراسة مقارنة للنظم في دولة الكويت ودول أخرى) الدار الجامعية الجديدة، الإسكندرية، 2008
2. العيادي أحمد صبيحي، أدوات الإستثمار الإسلامية، الطبعة الأولى، دار الفكر للنشر والتوزيع، الأردن، 2010.
3. محسن أحمد الخضيرى، البنوك الإسلامية، الطبعة 3، القاهرة، 1420 هـ / 1990 م.
4. يسري عبد الرحمان، قضايا إسلامية معاصرة في النقود والبنوك وقضايا التشغيل، الدار الجامعية 2001.

#### ثانياً: المذكرات:

1. ابتسام طوبال بعنوان "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة : الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط -بنك"، رسالة ماجستير ، جامعة منتوري - قسنطينة 2004-2005.
2. أمال زعيم بعنوان " التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر " مذكرة ماستر، جامعة ورقلة، 2010/2011.
3. بريس عبد القادر، التحرير المصرفي ومتطلبات تطوير الخدمات المصرفية وزيادة القدرة التنافسية للبنوك الجزائرية، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر، 2006-2006.
4. بن يحي محمد بعنوان " واقع السكن في الجزائر و إستراتيجية تمويله " رسالة دكتوراه جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان - 2011/2012.
5. سمية شيخة بعنوان - التمويل العقاري في البنوك التجارية الجزائرية- دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك وكالة ورقلة.
6. عبد العزيز ميلودي، محددات تمويل الإستثمارات في البنوك الإسلامية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة الجزائر، 2006/2007.
7. عطا الله ياسين، أثر القروض الاستهلاكية على البنوك الإسلامية في الجزائر، مذكرة ماستر، جامعة ورقلة، 2010-2011.

ثالثا: المقالات:

1. مقال د/ حسين حسين شحاته، بعنوان: صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية، ، جامعة الأزهر، مصر.
2. مقال للأستاذ عمران أحمد بعنوان " إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر " جامعة المديّة منشور في مجلة الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية العدد 6 سنة 2011 .
3. مقال للأستاذة بوحفص جلاب بعنّاعة بعنوان " الابتكارات المالية و تفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر منشور في مجلة الفكر العدد 5 سنة 2011.
4. مقال لمنى لطفي بيطار - منى خالد فرحات بعنوان " الية التمويل العقاري في المصارف الاسلامية " جامعة دمشق منشور في مجلة دمشق للعلوم الاقتصادية و القانونية المجلد -25- العدد الثاني سنة 2009.

رابعا: موقع إلكتروني

1. //www.ainfekka.com/forum/shorthread ,phptid=8615 15/04/2016

## قائمة الملاحق

الملحق رقم 01: طلب منح تمويل عقاري

**alBaraka**

**DEMANDE DE CREDIT IMMOBILIER**

1- Identification du demandeur :

Nom et Prénoms (M. Mère, Mlle) : .....

Age : ..... Niveau d'instruction : .....

Nationalité : ..... ☐ Résident ☐ Non résident

Adresse : Rue : ..... Ville : ..... Code Postal : .....

Courant : ..... Téléphone : ..... Fax : ..... E-mail : .....

Situation familiale : ☐ marié(e) ☐ célibataire ☐ divorcé(e) ☐ veuf(ve)

Résident à la présente adresse depuis : ..... ans ☐ Enfant que :

☐ Propriétaire ☐ locataire ☐ chez parents ☐ autres (préciser) : .....

Si le demandeur bénéficiaire réside à la présente adresse depuis moins de trois ans, préciser l'adresse précédente : .....

Nombre d'enfants à charge : .....

2- Situation professionnelle du demandeur :

Nature du contrat de travail : ☐ CDD ☐ CDI ☐ N° Sécurité sociale : .....

Fonction : ..... Secteur d'activité : .....

Employeur : .....

Adresse de l'employeur (ou activité) : .....

Courant : ..... Ville : ..... Code Postal : .....

Télé. fixe : ..... Fax : .....

Chez l'employeur actuel depuis : ..... ans ..... Mois

Si le demandeur est employé à ce poste depuis moins de trois ans, indiquer le salaire annuel des deux derniers employeurs :

1- ..... de ..... à ..... fin 2006

2- ..... de ..... à ..... fin 2007

3- Identification de la caution solidaire :

Nom et Prénoms (M. Mère, Mlle) : .....

Age : ..... Niveau d'instruction : .....

Adresse : Rue : ..... Ville : ..... Code Postal : .....

Courant : ..... Téléphone : ..... Fax : .....

Etat de mariage : ☐ marié(e) ☐ célibataire ☐ divorcé(e) ☐ veuf(ve)

Nombre d'enfants à charge : .....



**4 - Formation professionnelle de la saison agricole :**

Nature du contrat du travail : ☐ C.D.D. ☐ C.D.I. N° Sécurité sociale : .....

Fonction : ..... Secteur d'activité : .....

Employeur : .....

Adresse de l'employeur (ou activité) : .....

Commune : ..... Village : ..... Code Postal : .....

Tél. fixe : ..... Fax : .....

Chez l'employeur actuel depuis : ..... ans ..... Mois.

Si le conjoint est employé à ce poste depuis moins de trois ans, indiquer la raison sociale des deux derniers employeurs :

1- ..... de ..... à ..... fonction : .....

2- ..... de ..... à ..... fonction : .....

**5 - Autres activités du demandeur :**

Nature de l'activité	Dates de l'activité	Activité exercée par
.....	.....	.....
.....	.....	.....

**6 - Budget (mensuel) :**

**6-1 : Revenus**

Revenu mensuel net du demandeur : DA .....

Revenu mensuel net du conjoint (ou co-débiteur) : DA .....

Pensions du demandeur : DA .....

Pensions du conjoint (ou co-débiteur) : DA .....

Revenus locatifs : DA .....

Autres revenus (à préciser) : DA .....  
 ..... DA .....  
 ..... DA .....

**6-2 : Charges**

Logement : DA .....  
 Remboursements crédit(s) en cours : DA .....  
 Autres charges (à préciser) : DA .....  
 ..... DA .....  
 ..... DA .....

**6-3 : Revenu net réel :** DA ..... net par mois

Situations fiscales et parafiscales apurées (concernant le professionnel) : ☐ Oui ☐ Non

Si non : Montant de la dette fiscale : ..... - montant de la dette parafiscale : .....

7 - Déclaration des revenus :

N° compte du demandeur : ..... ouvert à : ..... solde actuel : .....  
N° compte du conjoint ou co-débiteur : ..... ouvert à : ..... solde : .....

8 - Emprunt en cours :

	<u>Demandeur</u>	<u>Conjoint</u>
Montant total de la dette restante	.....	.....
Date de la dernière échéance à rembourser	.....	.....
Montant restant des intérêts en cours	.....	.....
Organisme créancier	.....	.....

9 - Autres comptes appartenant aux titulaires : demandeur (D), conjoint (C)

N° compte	Crédits	Titulaire	Solde actuel
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....

10 - Vos véhicules :

	<u>Demandeur</u>	<u>Conjoint</u>
Marque	.....	.....
Année	.....	.....

11 - Renseignements sur le crédit :

11 - 1 : Bien à financer :

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Acquisition de logement neuf | <input type="checkbox"/> Acquisition de logement « Particulier à Particulier » |
| <input type="checkbox"/> Auto - construction          | <input type="checkbox"/> Aménagement de logement                               |
| <input type="checkbox"/> Extension de logement        |  |

Adresse du bien à financer : (à préciser éventuellement, la cité, le bâtiment, l'étage et n° appart.)

Commune : ..... Wilaya : ..... Code Postal : .....

Nom et prénom du vendeur du bien à acquérir : .....

Valeur du bien : ..... expertise : ☐ Oui ☐ Non

11-2: Crédit sollicité :

Coût du bien sollicité :

Montant de crédit sollicité :

Montant de l'apport personnel :

Origine de l'apport personnel :

☐ effet d'épargne ☐ aide familiale ☐ vente d'un bien ☐  
☐ Crédit ☐ autre (à préciser) :

Date de l'emprunt : ..... 2001

Le crédit sollicité a fait l'objet d'une simulation : ☐ Oui ☐ Non

11-3: Garanties et assurements proposés :

1: ..... 2: .....  
3: ..... 4: .....

12- Autres déclarations :

	demandeur		Coauteur	
	Oui	Non	Oui	Non
Avez-vous fait faillite durant les 10 dernières années ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Faites-vous l'objet d'une poursuite judiciaire ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Y a-t-il un jugement en suspens contre vous ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avez-vous été (le directeur ou administrateur) d'une entreprise en faillite ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Êtes-vous actuellement en défaut de paiement dans l'impôt sur le revenu ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Êtes-vous qu'un gérant de l'apport personnel sollicité ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Êtes-vous titulaire d'un ou de plusieurs brevets ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Êtes-vous titulaire d'un ou de plusieurs brevets de brevet ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Êtes-vous titulaire d'un ou de plusieurs brevets de brevet ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Êtes-vous titulaire d'un ou de plusieurs brevets de brevet ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Je ( nous ) soussigné ( e ) déclare ( déclarent ) avoir pris connaissance de toutes les conditions de l'opération auxquelles je ( nous ) adhère ( adhèrent ) sans réserves et je ( nous ) certifie ( certifions ) par la même l'authenticité des renseignements ci-dessus fournis.

Je ( nous ) prends ( prenons ) acte que toute fausse déclaration est passible de poursuites judiciaires conformément à la loi.

Fait à : ..... le .....

Signature du demandeur

X

Signature du coauteur

## الملحق رقم 02: الوثائق المكونة لملف طلب شراء مسكن مستعمل



وكالة فريدة 301  
42، شارع 5 جويلية غرداية  
هاتف: 029.83.76.72 / 029.83.76.77  
فاكس: 029.83.76.30

### شراء مسكن مستعمل

- طلب تمويل " حسب نموذج البنك "
- شهادة العمل " مع بيان مدة عقد العمل "
- كشوف الرواتب الشهرية للأشهر الثلاثة الأخيرة
- كشف الراتب السنوي
- نسخة مصادق عليها لبطاقة التأمين الاجتماعي CNAS
- شهادة الميلاد رقم 12
- شهادة عائلية
- شهادة الإقامة
- صك مشطوب
- نسخة مصادق عليها لبطاقة التعريف الوطنية
- نسخة مصادق عليها لعقد الملكية أو الدفتر العقاري باسم البائع

ملاحظة : " الملف يقدم في نسختين "

## الملحق رقم 03: الاتفاقية

مكتب تاجير عقاري مسجل بمسجل الملاك

الشروط العامة

من 1

1- سجلت شركة العقاري شركة مساهمة وأدخلها مسدده خلود امبار جزيري (2.540.000.000.000) حاصلة لأحكام الأمر رقم 11/03 بتاريخ 26/03/2003 و المسجل بكتاب القيد و القرض ، المسجلة في السجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم 8/00 00142942 و المكان بناية الريسي على بوليفارد هوذا في رقم 1 من مكونات المرفق مرفوع عنه في الإصدار من هذا العقد المسد ..... مسجلة على .....

و يشار إليه فيما بعد بالمرفق ( الطرف الأول )

2- السيد (ة) ..... (الطرف الثاني) تاريخ .....

و يشار إليه فيما بعد بالساحر ( الطرف الثاني )

المقدمة :

بالإشارة إلى الشروط المعرفية المبينة للتعين لدى تلك الشركة العقاري القيد هذا العقد والتي تعد الأساس لقرع شروط اتفاقية هذا العقد

بالإشارة إلى اتفاقية الحساب العقاري المبرمة بين السيد والساحر بعد صبح الحساب والتي تعد حصة لا يتجزأ من هذا العقد .

بالإشارة إلى أحكام النظام الأساسي لسجل شركة العقاري و المرفق بالمعامل وفقا لمادة الفقرة 13 من النظام و انظر إلى رغبة الطرف الثاني في استمرار عقد المسد لمؤسسة في طلب التحويل على سجل البيع والإكثار، لم الاتفاق على ..... ما يلي :

المادة الأولى : موضوع الإكثار

يؤجر بموجب هذا العقد تلك الشركة العقاري للسيد ..... المرفق المذكور في طلب التحويل الذي هذا العقد الذي بعد حصة لا يتجزأ من

المادة الثانية : المصير

المادة الثالثة : مدة الإكثار

حددت مدة الإكثار ..... ، حسب ما هو مذكور عليه في جدول التحويل الذي هذا العقد و الذي بعد حصة لا يتجزأ من

المادة الرابعة : مبلغ الإكثار

حدد مبلغ الإكثار الإجمالي حسب جدول التحويل الذي هذا العقد والذي بعد من 9 يتجزأ من كما يفرع المستأجر بفتح الإكثار. المستحقة وفقا لجدول التحويل في نهاية كل مدة لأجوبة وفي سطر المرفق المرفوع في مقدمة هذا العقد

هذا في حالة تأخر المستأجر عن سداد أي قسط من الأقساط في موعده قبل باقي الأقساط و تصبح جميعا واحدة المبالغ

كل رسم أو ضريبة أو أي حق آخر مستحق بالمرفق قد ينطبق بالإكثار كما هي هذه أملاء تتبع على عاتق المستأجر وعند ما فيها التفرعات أو التفرعات المستحقة على المبيع والمضارب أو المقتضى الأخرى لتلك المبالغ

في حالة البيع لسجل الأقساط الإكثار لم تستحق بعد وفي حالة موافقة المرفق على ذلك يتم مرفعة البيع الإجمالي للإكثار بعد التفرعات

كما يمكن مرفعة المسد الإكثار سوية وفي ارتفاع معدل إعانة المرفق من قبل ذلك المرفق و ذلك بأدلة المرفق بعد تشغيل المرفق في حالة التفرعات أو التفرعات المرفوعة إلى نسبة المرفق المسد إليه في تحديد أقساط الإكثار مرفوع بفتح هذا العقد ،

و المصير المرفق في هذه الحالة السيد المرفق للإكثار المرفوعة على حالة .

بصبح المستأجر المرفق حصة من أي حساب مرفوع باسمه المرفق المستحقة بموجب هذا العقد

كما يفرع المستأجر بالكتاب مرفوع أو كتابات الأمر المرفق بفتح المرفوعة المستحقة

الوحدة الخامسة : (التمس على غير التوبة)

تتمتع على أساس أن ومن حساب التاجر وإدارة هذه الحركة التي تقوم لدى شركة التأمين بأنها ليست قيد جميع الأعمال التي يكون  
التاجر هو المستفيد من هذا التأمين.

المادة الخامسة : ينظر المرسوم المؤرخة

[illegible]

المادة المسماة : ملكية العين المؤجرة

يعود الحق في الترحيل لبلد في الصين لبلاد ملكة السومر - لا يمكن لجيوش ملكيتها في السومر إلا بعد سداد القسط الأخير من الأقساط  
بمصر، إذ كانت القديرون و القضاة - لا سيما كان القضاة يمثل ملكة الصين القديمة عهد على السومر، حيث اعتادت الصين لكونها  
بمصر.

## المجلة الإلكترونية : الإلكترونية و الإلكترونية

يتم التمسك باستخدام الحق القوي في العرض الذي حصلت من أجله وحياتها الضعيفة البعيدة و الضعيفة القريبة و أي إستراتيجية  
جارية و تم كانت جارية و التي يتوقف عليها بناء مفاعيل الحق القوي طبقاً للقواعد الشرعية و القانون و الأعراف و التطبيقات المعمول بها  
و لا يستلزم

أمر السليم أو من بعده أن يجري كشفاً فيها على الذين شجعتهم طرول هذه الإكهار السطحي من حسن انصافاً ومن حيالها الطائفة و  
أمره بالآلة الانصاف، ومن على السليم أنها تهدد لهم في حال.

التي لها القدرة على تحويل العمل اليومي وغيرها

يتمثل الصلح وحده مسؤولية الأضرار الجسدية أو المالية التي يتعرض لها الفرد من جراء الخطأ أو جرمه من غير اعتبار السلك من أي نوع  
المرتب عليه.

يُسمح بالعمل بأجر مسؤوليه لشخصية على عقد المثلثة في حالة الامتياز الشخصية أو الشخصية التي لا يمسها الضمان أو جزء منه على مستحقة أو الضمان أو كلاً. تشير حاجة من هذا في البلد أو حاجات عرضي أو فيا اعتماد كما يجرى العمل بأن بين في تأليف أو شهادة الشخصية عرضي لتداع مسؤوليه لشخصية أن التمس بامتياز عن أي يجوز على البلد.

[illegible]

كما يجب أن تضرر السمات الشخصية فيها في هذه الفترة. على سبيل المثال، فمن في الإعلام البلد في حالة ما إذا كانت العمل عن دفع السمات أو في حال نمو هذه السمات.

١٤- ما لم يقد العمل أثناء الإضرابات الخاصة بالقطاعات الحيوية عليها في هذه الحالة يمكن التنازل ولو ما وافقه أحد أن يتسبب هذه الأمور حسب الشروط القصصية في المادة 13- لأن (الرد أو يكتب) بإدارة الشعبة الإدارية التي لم يكتبها العمل على تلكه هذا الأمر.

المادة الخامسة : حق الرجوع

[illegible]

الهيئة العامة للغذاء والدواء

عدم هذا العقد لا يطرأ مع أحكام الشريعة الإسلامية السنية، بل قانون التجاري.

البيانات التالية عشر : المصروفات و الرسوم

تلك الطريقة أن تكون كل المصاريف الملتحق بالإنجاب بما فيها ألعاب الترفيه والحفلات والحسينات للتصايف والحفلات السج بالزوجة و  
الزوجة الطرية ونحوهم وكذا مصاريف الإجازات التي قد يصنعها الزوج الميسر بل قد يتسول القادة هذا المبدأ في التفرقة عند حاله

وبمقتضى ما على العميل وحده الذي يوافق على ذلك مراعاة وبذلك بأن بذاتها مباشرة أو التصديها من حساب أو حساباته المقروضة لدى البنك.

#### تبعية الديانة على : تسريح المدة

بمقتضى هذا العقد و هو للبنك بحيث استرجاع المصارف و التصرف فيه إما بالبيع أو الإيجار أو غير ذلك في الحالات الآتية :

- في حالة عدم دفع أي قسط من أقساط الإيجار كما هي مبينة في جدول التسديد المرفق هذا العقد أو أي صورة أو مضارب أو وثائق قيمة مرتبطة بالتأمين بموجب هذا العقد وبذلك بعد خمسة عشر يوم بداية من تاريخ استحقاق الإيجار المذكور و المصروف و المصارف أو الغرامات الناجمة و ذلك بعد إرسال إقرار بالتأخير و أو أو رسالة مسجلة مع العميل بالاستلام.
- حال حالة وقوع التأمين في الوقت من الدفع وكذا حالة الخصومة القضائية أو عملية التصفية أو توقف العميل.
- في حالة إبطال التأمين بأي الترميم أو بطل أو شرط من الأقساط أو أي شرط أو شروط الموضوع عليها في هذا العقد .
- في حالة وقوع حادث قد تم تصليحه التأمين المالي كالتأمين (لا إذا دفع الترميم بدلاً من هذا التأمين و الذي يكون مالياً حسب الترميم المرفق).

- في حالة عدم تمكن الترميم بأي سبب ما من أحد رهن المصارف من الدرجة الأولى على المستندات المخصصة من التأمين كالتأمين استبداد الترميم على هذا العقد أو سبق أو أن خصصت هذه المستندات لخدمة بائع أو أي بائع آخر.
- في حالة تحويل التأمين لكل أو جزء من ممتلكاته المالية التابعة من المصارف موضوع هذا الترميم إلى مؤسسة مالية أخرى غير بنك التركة المرفق.

- في حالة وفاة المدين بالتأمين أو يكون أقساط الإيجار، التكاليف و المصارف غير قابلة للتسوية باستمارة و يمكن مطالبة ركة التأمين بها ، غير أنه يمكن لركة التأمين الاستفادة من هذا العقد بشرط أن يكونوا دائرين حسب الترميم المرفق غير القابل للمراجعة أو المطالبة على الترميم وأداء الترميمات المرفق.

في حالة طبع عقد شراء المصارف من البائع الأول لأي سبب من الأسباب و خاصة إذا تعاقب الأمر بطلب أو تحويل عملية الترميم بكامل المصارف أو جزء منه.

في حالة ما إذا طبع هذا العقد، فإن آثار هذا البيع مبدئية سبب هي تلك الموضوع عليها في هذه الوثيقة.

و بالتالي ملاحقة على أقساط الإيجار المستحقة و غير المدفوعة مع كل ملاحقة ذات الصلة يكون مبدئية مبيع ذاتي معادل لموضوع أقساط الإيجار التي لم تكن وقت استحقاقها عند تاريخ طبع العقد و كما كل المصارف و المصارف و المصارف و غرامات التأمين و الترميم المستحقة .

لا يمكن التمسك أن البيع بأي حال من الأحوال على قيمة أو البيع أو الإيجار المحدث قبل البيع و لا على المصارف التي ترميمها هذا العقد الأخير و تمسكاً بصفة البيع أو الإيجار .

- أي تأمين في دفع الترميمات أو جزء منها - نظرية في التفرقة سلبية بمر مبدئية حصول البنك على غرامة التأمين حسب بداية من تاريخ استحقاق الترميمات وفي الشروط المالية المعمول أدت بذلك و بصفة عامة في كل الحالات الواردة في القانون.

و يصرح العميل بعدم الاعتراض بأي وجه كان على استرجاع البنك للمصارف في الحالات الموضوع عليها أعلاه.

في بصفة عامة في كل الحالات الواردة في القانون.

#### المادة الرابعة العشر : الترميمات

كل خلاف معلق بتسريح أو تخليد هذا العقد يرفع إلى المحكمة التي يقع نظر الرئيس للبنك في حالة خصائصها، حيث أنه يقع ذلك المصارف من إمكانية الترميم، إلى أية محكمة أخرى يمكن في حالة خصائصها التأمين أصيلاً.

يجوز التأمين مراعاة أمام المحاكم من التمسك بأي إيجار بالمصلحة القضائية أو القضائية الذي له يمكن الاستعانة به.

#### المادة الخامسة عشر : المصارف المخاطر

من أجل تخليد هذا العقد اعتبر كل واحد من الطرفين سكتة لذلك أعلاه بهذا الشأن لا يمكن المطالبة فيه عند الاقتضاء.

المادة السادسة عشر : مرفقات العقد

تتم مرفقات العقد والملي التي مستندات أخرى، يثنى عليها الطرفان، تبدأ بعد حرق لا يتجاوز من هذا العقد و تكفي له .

المادة السابعة عشر : التصريح

صرح الطرفان بانهم و تلتزمهم بالإلتزام على كل بعد و شروط العقد السابق، بعد من التلاوة نسخ أصلية أسماء الطرفين وإرفاقه مرة ثانية من المبوب الشخصية و القانونية .

محرر بعد ..... في ..... كـ.....

المطهر

المطهر

## الملحق رقم 04: وصل إيداع

**Reçu de versement**  
**وصل إيداع**

14/03/2018

Agence : .....  
N° Compte : .....  
Bénéficiaire : .....

Honneur : .....

Nous avons l'honneur de vous informer que nous portons au crédit de votre compte ci-dessus l'opération suivante :

Versement Divers	Montant de la transaction	: 000	3,000.00
N° Transaction: 0430	Montant de la commission	: 000	0
L.A.	Montant de la TVA	: 000	0.00
	Total	: 000	3,000.00

Soit, Cinq mille Elus algériens seulement

Telée par : .....  
Ync. des par : .....  
Cachet de la Banque



## الملحق رقم 05: جدول الاستحقاق

<b>alBaraka</b> Agence : Code Agence : Adresse : Tél :					
<b>Echéancier de remboursement</b> <b>جدول الاستحقاق</b>					
<b>Informations sur le client :</b> N° CFI : Nom et prénom ou raison sociale : Adresse :			<b>Caractéristiques du Financement :</b> N° de l'opération : 0019 Montant de la facilité : 8000000 Montant de l'assurance : 8000000 Coût de l'assurance : 27000000 N° de l'opération : 4488 Nature du financement : 1304 Ref H apogee Montant de paiement : 100 Délai de paiement : 0 Jours Périodicité de paiement : 1 Mois Taux de TVA : 0 %		
N°	Date d'échéance	Loyer (MT)	Montant TVA	Loyer (TTC)	Loyers restants
رقم	التاريخ	مبلغ الإيجار	مبلغ القيمة	مبلغ الإيجار الشامل	مبلغ الأقساط المتبقية
1	27/01/2018	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00	7,382,795.87
2	27/02/2018	70,000.15	0.00	70,000.15	7,403,796.02
3	27/03/2018	70,000.15	0.00	70,000.15	7,424,796.17
4	27/04/2018	70,000.15	0.00	70,000.15	7,445,796.32
5	27/05/2018	70,000.15	0.00	70,000.15	7,466,796.47
6	27/06/2018	70,000.15	0.00	70,000.15	7,487,796.62
7	27/07/2018	70,000.15	0.00	70,000.15	7,508,796.77
8	27/08/2018	70,000.15	0.00	70,000.15	7,529,796.92
9	27/09/2018	70,000.15	0.00	70,000.15	7,550,797.07
10	27/10/2018	70,000.15	0.00	70,000.15	7,571,797.22
11	27/11/2018	70,000.15	0.00	70,000.15	7,592,797.37
12	27/12/2018	70,000.15	0.00	70,000.15	7,613,797.52
13	27/01/2019	70,000.15	0.00	70,000.15	7,634,797.67
14	27/02/2019	70,000.15	0.00	70,000.15	7,655,797.82
15	27/03/2019	70,000.15	0.00	70,000.15	7,676,797.97
16	27/04/2019	70,000.15	0.00	70,000.15	7,697,798.12
17	27/05/2019	70,000.15	0.00	70,000.15	7,718,798.27
18	27/06/2019	70,000.15	0.00	70,000.15	7,739,798.42
19	27/07/2019	70,000.15	0.00	70,000.15	7,760,798.57
20	27/08/2019	70,000.15	0.00	70,000.15	7,781,798.72
21	27/09/2019	70,000.15	0.00	70,000.15	7,802,798.87
22	27/10/2019	70,000.15	0.00	70,000.15	7,823,799.02
23	27/11/2019	70,000.15	0.00	70,000.15	7,844,799.17
24	27/12/2019	70,000.15	0.00	70,000.15	7,865,799.32
25	27/01/2020	70,000.15	0.00	70,000.15	7,886,799.47
26	27/02/2020	70,000.15	0.00	70,000.15	7,907,799.62
27	27/03/2020	70,000.15	0.00	70,000.15	7,928,799.77
28	27/04/2020	70,000.15	0.00	70,000.15	7,949,799.92
29	27/05/2020	70,000.15	0.00	70,000.15	7,970,799.07
30	27/06/2020	70,000.15	0.00	70,000.15	7,991,799.22
31	27/07/2020	70,000.15	0.00	70,000.15	8,012,799.37
32	27/08/2020	70,000.15	0.00	70,000.15	8,033,799.52
33	27/09/2020	70,000.15	0.00	70,000.15	8,054,799.67
34	27/10/2020	70,000.15	0.00	70,000.15	8,075,799.82

Page 1 de 1



Agence :

Code Agence :

Adresse :

Tél :

## Echéancier de remboursement

جدول الاستحقاق

Informations sur le client :

N° C.P. :

Nom et prénom du titulaire :

Adresse :

Caractéristiques du financement :

N° de l'écrit : 0018

Montant de la facilité : 6000000

Montant de l'adhésion : 8000000

Date de l'adhésion : 27/01/2018

N° de l'opération : 4000

Modalité de financement : Dap Aut Financement

Nombre de paiements : 309

Période de différé : 8 Jours

Périodicité de paiement : 1 Mois

Taux de TVA : 0 %

N°	Date d'échéance	Loyer (TTC)	Mensualité TVA	Loyer (TTC)	Loyers restants
réf.	MM/AAAA (C. N° 4)	Revenu C. N° 4	Revenu C. N° 4	Revenu C. N° 4	Revenu C. N° 4
35	27/11/2018	70,835.15	0.00	70,835.15	5,392,608.99
36	27/11/2018	70,835.15	0.00	70,835.15	5,321,773.82
37	27/01/2019	70,835.15	0.00	70,835.15	5,250,938.67
38	27/02/2019	70,835.15	0.00	70,835.15	5,180,103.52
39	27/03/2019	70,835.15	0.00	70,835.15	5,109,268.37
40	27/04/2019	70,835.15	0.00	70,835.15	5,038,433.22
41	27/05/2019	70,835.15	0.00	70,835.15	4,967,598.07
42	27/06/2019	70,835.15	0.00	70,835.15	4,896,762.92
43	27/07/2019	70,835.15	0.00	70,835.15	4,825,927.77
44	27/08/2019	70,835.15	0.00	70,835.15	4,755,092.62
45	27/09/2019	70,835.15	0.00	70,835.15	4,684,257.47
46	27/10/2019	70,835.15	0.00	70,835.15	4,613,422.32
47	27/11/2019	70,835.15	0.00	70,835.15	4,542,587.17
48	27/12/2019	70,835.15	0.00	70,835.15	4,471,752.02
49	27/01/2020	70,835.15	0.00	70,835.15	4,400,916.87
50	27/02/2020	70,835.15	0.00	70,835.15	4,330,081.72
51	27/03/2020	70,835.15	0.00	70,835.15	4,259,246.57
52	27/04/2020	70,835.15	0.00	70,835.15	4,188,411.42
53	27/05/2020	70,835.15	0.00	70,835.15	4,117,576.27
54	27/06/2020	70,835.15	0.00	70,835.15	4,046,741.12
55	27/07/2020	70,835.15	0.00	70,835.15	3,975,905.97
56	27/08/2020	70,835.15	0.00	70,835.15	3,905,070.82
57	27/09/2020	70,835.15	0.00	70,835.15	3,834,235.67
58	27/10/2020	70,835.15	0.00	70,835.15	3,763,400.52
59	27/11/2020	70,835.15	0.00	70,835.15	3,692,565.37
60	27/12/2020	70,835.15	0.00	70,835.15	3,621,730.22
61	27/01/2021	70,835.15	0.00	70,835.15	3,550,895.07
62	27/02/2021	70,835.15	0.00	70,835.15	3,480,059.92
63	27/03/2021	70,835.15	0.00	70,835.15	3,409,224.77
64	27/04/2021	70,835.15	0.00	70,835.15	3,338,389.62
65	27/05/2021	70,835.15	0.00	70,835.15	3,267,554.47
66	27/06/2021	70,835.15	0.00	70,835.15	3,196,719.32
67	27/07/2021	70,835.15	0.00	70,835.15	3,125,884.17
68	27/08/2021	70,835.15	0.00	70,835.15	3,055,049.02



## الملحق رقم 06: التأمين على الحياة



**سلامة**  
SALAMA  
التأمينات الجزائرية  
ALGERIE



**CNA**  
المجلس الوطني للتأمينات  
CONSEIL NATIONAL DES ASSURANCES

وزارة المالية  
الأمينة العامة

COMPAGNE : ...

AGENCE : ...

CODE : ...

ADRESSE : ...

**SECTION POUR FUTURE signature**

**CONDITION PARTICULIERES**  
**ASSURANCES DES CATASTROPHES NATURELLES**  
**BIENS IMMOBILIERS**  
**A USAGE D'HABITATION OU PROFESSIONNEL**

POLICE N° : ...	SURCE : ...
EFFET : ...	ECHÉANCE : ...
Plan et primat de Clause : ...	
Adresse : ...	Code géographique : ...
Village : ...	Commune : ...

**Caractéristique du bien assuré**

Type de construction : Habitat individuel      Année de construction : 2008      Superficie : 68 m²

Valeur nominative calculée : 1,482,080.08 DA

Valeur déclarée : 8,880,000.00 DA

Valeur d'assurance : 8,880,000.00 DA

Limite de garantie 80% : 8,880,000.00 DA

**Rapport**

Montant de majoration : 0.00 DA

**DECOMPTÉ DE LA PRIME**

Prime Netto	Coût de police	FCN YN	Taux TAA	Bruit de rène	Prime Totale à Payer
8,000.00 DA	-80.00 DA	80.20 DA	0.00 DA	100.00 DA	8,220.20 DA

L'ASSURE

Signature

L'ASSUREUR



**CNA**  
المجلس الوطني للتأمينات  
CONSEIL NATIONAL DES ASSURANCES

MINISTRE DES FINANCES

Secrétaire Général

وزارة المالية  
الأمينة العامة

... (Informations de contact and legal notices)

## الملحق رقم 07: تأمين ضد الكوارث الطبيعية



### MULTIRISQUES HABITATION conditions Particulière

ADRESSE :	C. ... ..	TEL : 021 23 14 15
-----------	-----------	--------------------

SYNOPSIS	REFET	CLASSE	DESCRIPTION	HEURE

SUBSCRIPTEUR	
NOM	
ADRESSE	
CODE POSTAL	

HABITATION	
SITUATION	
CODE POSTAL	
EXTENSION	
CLASSE	HEURE
PROTECTIONS	SYNOPSIS
SYNOPSIS	DESCRIPTION
CLASSE	HEURE
CLASSE	HEURE

GARANTIES	
PICANON	3 750,00
EXONTS LEC CALM	3 250,00
VOL - SORS	8 480,00
SPRIS GLACE	8 080,00
PLC	8 080,00
MAJ. TRINCLE DE T	
MAJ. TRINCLE	
MAJ. GUT PRECEUR	
MAJ. STROMPELE	
EXONCTION	
Total Actives	37 008,00

LE SOUSCRIPTEUR	LE VISEUR
-----------------	-----------

384 rue Caprice 67 00000 de France  
 Direction Régionale (SALAMA)  
 20 Avenue de la République - Alger  
 Tél : 021 23 14 15  
 Fax : 021 23 14 15

# الفهرس

## الفهرس

الصفحة	الفهرس
	الإهداء.....
	الشكر.....
V	الملخص.....
VI	قائمة المحتويات.....
VII	قائمة الجداول.....
VII	قائمة الأشكال.....
VIII	قائمة الملاحق.....
أ	المقدمة.....
<b>الفصل الأول: الأدبيات النظرية والتطبيقية</b>	
02	مقدمة الفصل الأول.....
03	المبحث الأول: ماهية البنوك الإسلامية وكيفية تمويلها لقطاع السكن.....
03	المطلب الأول: ماهية البنوك الإسلامية.....
03	الفرع الأول: مفهوم البنوك الإسلامية ونشأتها.....
03	أولاً: مفهوم البنوك الإسلامية.....
03	ثانياً: نشأة البنوك الإسلامية.....
05	الفرع الثاني: أقسام البنوك الإسلامية و أهم صيغ التمويل فيها.....
10	أولاً: أقسام البنوك الإسلامية.....
10	ثانياً: صيغ التمويل في البنوك الإسلامية.....
10	الفرع الثالث: أهداف البنوك الإسلامية.....
11	المطلب الثاني: مفهوم التمويل السكني و أهم صيغ التمويل العقاري الإسلامي.....
11	الفرع الأول: مفهوم التمويل السكني وأهم المتطلبات الأساسية لتحقيق كفاءته.....
11	أولاً: مفهوم التمويل السكني.....
11	ثانياً: المتطلبات الأساسية لتحقيق كفاءة وفعالية نظم التمويل السكني.....
12	الفرع الثاني: صيغ التمويل العقاري في البنوك الإسلامية.....
17	المبحث الثاني: الدراسات السابقة لتمويل قطاع السكن.....
17	المطلب الأول: دراسات سابقة.....
17	الفرع الأول: دراسات سابقة باللغة العربية.....
21	الفرع الثاني: دراسات سابقة باللغة الأجنبية.....
22	المطلب الثاني: أوجه تشابه واختلاف الدراسات السابقة مع دراستنا الحالية.....
22	الفرع الأول: أوجه التشابه.....
22	الفرع الثاني: أوجه الاختلاف.....

22	الفرع الثالث: مجال الإستفادة من الدراسات السابقة.....
23	خلاصة الفصل الأول.....
<b>الفصل الثاني: الدراسة الميدانية في بنك البركة</b>	
25	مقدمة الفصل الثاني.....
26	المبحث الأول: الطريقة والأدوات.....
26	المطلب الأول: عينة الدراسة والمتغيرات المستخدمة.....
26	الفرع الأول: عينة الدراسة.....
26	الفرع الثاني: متغيرات الدراسة.....
26	المطلب الثاني: مجتمع الدراسة.....
26	الفرع الأول: تعريف بنك البركة الجزائري.....
27	الفرع الثاني: الهيكل التنظيمي لبنك البركة وكالة غرداية.....
30	المبحث الثاني: تحليل ومناقشة نتائج الدراسة.....
30	المطلب الأول: دراسة مصلحة التمويلات العقارية لبنك البركة وكالة غرداية.....
30	الفرع الأول: أنواع التمويلات العقارية و أهم معايير التأهيل.....
30	أولا: أنواع التمويلات العقارية المقدمة في بنك البركة وكالة غرداية.....
31	ثانيا: أهم معايير التأهيل.....
31	الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة لمنح التمويل السكني.....
31	أولا: الشروط العامة.....
32	ثانيا: الشروط الخاصة.....
34	المطلب الثاني: تحليل ومناقشة نتائج الدراسة الميدانية.....
34	الفرع الأول الخطوات الأولية للحصول على تمويل عقاري.....
34	أولا: الخطوات الأولية للحصول على التمويل.....
35	ثانيا: الخطوات النهائية لعملية التمويل.....
36	الفرع الثاني: الخطوات النهائية لعملية التمويل العقاري.....
37	خلاصة الفصل الثاني.....
39	الخاتمة.....
42	قائمة المصادر والمراجع.....
45	الملاحق.....
61	الفهرس.....