

جامعة قاصدي مرباح، ورقلة - الجزائر  
كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير  
قسم العلوم الاقتصادية



مذكرة مقدمة للاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي  
في ميدان: علوم اقتصادية والتسيير وعلوم تجارية  
فرع العلوم الاقتصادية، تخصص مالية و بنوك  
بعنوان:

# تمويل القروض العقارية في البنوك الاسلامية بنك البركة الجزائري دراسة حالة اجارة منتهية بالتمليك -وكالة الجزائر-

من إعداد الطالبة: كاميليا شاوش

نوقشت وأجيزت علناً بتاريخ:

أمام اللجنة المكونة من السادة:

أ.د./.....(أستاذ جامعة ورقلة) رئيساً

الدكتور: احمد لعمى.....(أستاذ محاضر ""، جامعة ورقلة) مشرفاً ومقرراً

أ.د./.....(أستاذ جامعة ورقلة) رئيساً

السنة الجامعية 2017/2016



جامعة قاصدي مرباح، ورقلة - الجزائر  
كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير  
قسم العلوم التجارية



مذكرة مقدمة للاستكمال لمتطلبات شهادة ماستر أكاديمي  
في ميدان: علوم اقتصادية والتسيير وعلوم تجارية  
فرع العلوم الاقتصادية، تخصص مالية وبنوك  
بعنوان:

# تمويل القروض العقارية في البنوك الإسلامية بنك البركة الجزائري دراسة حالة اجارة منتهية بالتمليك -وكالة الجزائر-

من إعداد الطالبة: كاميليا شاوش

نوقشت وأجيزت علناً بتاريخ:

أمام اللجنة المكونة من السادة:

أ.د./محمد العيد صلوح.....(أستاذ جامعة ورقلة) رئيساً

الدكتور: احمد لعمى.....(أستاذ محاضر ""، جامعة ورقلة) مشرفاً ومقرراً

أ.د./محمد منير بن عبد الهادي.....(أستاذ جامعة ورقلة) رئيساً

السنة الجامعية 2016/2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## الإهداء

نحمدك ربي حمدا يليق بجلال وجهك وعظيم سلطانتك إنه لا يسعنا في هذا المقام إلا أن  
نهدي ثمرة جهدنا إلى من أفنت عمرها من اجل أبناءها، التي أكرمها الله ووضع الجنة تحت  
أقدامها، ريحانة الدنيا ونور عينيا أُمي الغالية حفظها الله، الذي لم ييخل علي يوما، الشمعة  
التي تضيء دربي أبي العزيز، إلى أخي الغالي سعيد وزجته الى اختي لامية وعمي ،جدتي  
خالي مصطفى، جمال، عمتي الغالية روزة، ياسمين، سرين، مريم

حفظهم الله

.إلى كل من عائلتي شاوش وباشا

إلى كل الأصدقاء، من كانوا برفقتي أثناء دراستي في الجامعة و اخص بالذكر:

ياسمين، سعاد، خديجة، لينة، لوازنة، اسماء مريم إلى كل أساتذتي في كل المراحل

إلى كل من ساعدني في انجاز هذا البحث من قريب أو من بعيد ولو بكلمة تشجيع

كاميليا

# الشكر

الحمد والشكر أولاً وأخيراً لله عز وجل الذي من علينا بنعمة العلم ويسر لنا سبله  
وعلمنا ما لم نكن نعلم والصلاة والسلام على سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم  
وعلى آله وصحبه أجمعين، الحمد لله الذي سدّد خطايانا وأنار سبيلنا ويسر لنا  
أمورنا وكان في عوني على إتمام عملي وبعد:

أتقدم بالشكر و الامتنان إلى الدكتور المشرف احمد لعمى للإشراف على هذا  
البحث الذي لم ييخل علينا بتوجيهاته و نصائحه القيمة، كما نتوجه بالشكر  
الجزيل إلى أعضاء لجنة المناقشة لتفضلهم قبول مناقشة هذا البحث، إلى جميع  
الأساتذة الذين قدموا لي النصيح و التوجيه لهذا البحث، إلى عمال المؤسسات محل  
الدراسة، وإلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد

## الملخص

تعرف المصارف الإسلامية بأنها مؤسسات مالية توظيف الأموال وتقدم الخدمات المصرفية وفق الشريعة الإسلامية، وتلتزم بأسس الاقتصاد الإسلامي.

وقد حققت هذه البنوك الكثير من الانجازات خلال السنوات الماضية، وهي الآن البديل المناسب للبنوك التقليدية في ظل الأزمة الاقتصادية والمالية التي تعيشها الكثير من دول العالم.

أصبحت البنوك الإسلامية البديل الملائم في مجال تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة في ظل عزوف أصحاب المشاريع عن التعامل بالقروض الربوية التي ترهق كاهل المشروعات، وتنمي أهمية صيغ التمويل الإسلامي في قدرتها على تحقيق العدالة بين أطراف المعاملة، بحيث يحصل كل طرف على حقه، بدلاً من نظام الإقراض بالفوائد الذي يضمن حق صاحب القرض على حساب المقترض.

صيغ التمويل الإسلامي تملك من الخصائص والصفات ما يميزها عن أنظمة التمويل التقليدية، فهي تتسم بالتنوع، فمن بينها تمويل الإجارة المنتهية بالتملك.

ضمن هذا الإطار تندرج هذه الدراسة ، التي سنحاول من خلالها التعرف على صيغة تمويل الإجارة المنتهية بالتملك، للبنك و أهم الشروط ، والتطرق في الأخير إلى صيغ التمويل المعمول بها للبنك الإسلامي البركة **كلمات مفتاحية:** مصارف إسلامية ، صيغ التمويل العقاري ، تمويل الإجارة المنتهية بالتملك (البيع بالايجار).

### Résumé:

Les banques islamiques connues comme les institutions financières utilisent l'argent et fournissent des services bancaires conformément à la loi islamique, et est engagée aux fondements de l'économie islamique.

Ces banques ont fait beaucoup de réalisations au cours de ces dernières années. Il ya maintenant une alternative appropriée aux banques traditionnelles à la lumière de la crise économique et financière vécue par de nombreux pays dans le monde.

Les banques islamiques sont devenues une alternative appropriée dans le domaine des petites et moyennes entreprises de financement compte tenu de la réticence des projets portant sur les prêts usuraires que la charge fiscale des projets, et l'importance croissante des formules de financement islamiques dans leur capacité

à obtenir justice entre les parties à la transaction. Ainsi obtenir chaque partie aux ayants droit, plutôt que le système de prêt avantages, qui garantit le droit du propriétaire du prêt sur le compte de l'emprunteur.

**Mots-clés:** Banques Islamique , Formules de financement hypothécaire, crédit-bail.locations-ventes.



## قائمة المحتويات

الصفحة	البيان
IV	الإهداء.....
V	الشكر.....
VI	ملخص الدراسة.....
VII	قائمة المحتويات.....
VIII	قائمة الجداول.....
IX	قائمة الملاحق.....
أ-ث	المقدمة.....
	<b>الفصل الأول: الأدبيات النظرية</b>
2	تمهيد.....
3	المبحث الأول: ادبيات النظرية للبنوك الإسلامية.....
19	المبحث الثاني: الادبيات التطبيقية.....
25	خلاصة الفصل.....
	<b>الفصل الثاني: الدراسة الميدانية</b>
27	تمهيد.....
28	المبحث الأول: تقدم بنك البركة.....
33	المبحث الثاني: دراسة حالة ملف حقيقي ( اجارة منتهية بالتمليك).....
54	خلاصة الفصل.....
56	الخاتمة.....
59	المراجع.....
63	الملاحق.....
80	الفهرس.....

## قائمة الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
29	ميزانية البنك الاسلامي	1.2
30	ميزانية بنك البركة	2.2
30	الصورة الهيكلية للبنك	3.2
31	تطور إجمالي التمويلات الممنوحة: تمويل الأفراد تمويل الترقية العقارية والسياحية، تمويلات مصغرة	4.2

قائمة الملاحق

الصفحة	عنوان الملحق	الرقم
63	القرض العقاري شراء سكن.....	01
64	الطلب العقاري.....	02
65	كشف الرواتب البنكية.....	03
66	مديرية التمويل.....	04
67	موضوع تمويل القرض.....	05
68	قرار المدير في منح القرض.....	06
69	قرار اللجنة.....	07
69	تصريح التمويل.....	08
69	الشروط الاخرى المطلوبة.....	09
70	عقد التمويل لدى البنك.....	10
70	الاقساط.....	11
71	تقديم القرض.....	12
71	سند لامر مبلغ سنوي.....	13
72	امضاء عقد القرض.....	14

# مقدمة عامة

## توطئة:

تمثل الإجارة المنتهية بالتملك إحدى أدوات التمويل التي تمارسها البنوك الإسلامية، فلقد باشرت المؤسسات المالية بتقديم التأجير التمويلي كأحد صيغ استثمار الأموال، وتطورت هذه الصيغة حتى أصبحت إحدى أهم الأدوات المالية الحديثة المهمة في مجال تمويل التجارة والاستثمار في بلدان إسلامية عدة، نظرا لما تقدمه من تسهيلات كبيرة لاقتناء الأصول بدون ضمانات، بعيدا عن التعقيدات التي تفرضها البنوك التقليدية لتقديم قرض مضمون برهن.

يقوم عقد التأجير التمويلي على تملك البنك الإسلامي منفعة الأصل للمستأجر مقابل دفع هذا الأخير لأقساط التأجير مع وعد من المالك بتمليك الأصل للمستأجر في نهاية مدة التأجير بسعر يحدد في الوعد أو بسعر رمزي أو بدون، بشرط أن يكون البنك قد استوفى ثمن الأصل المؤجر من خلال الأقساط التي تحصل عليها طيلة فترة التأجير.

مما شك فيه أن لتمويل الإجارة المنتهية بالتملك من الخصائص ما يميزه عن صيغ التمويل الأخرى، وخير دليل على ذلك التطور والنمو المتسارع لهذه الصيغة التمويلية في مجال تمويل المشروعات الاقتصادية.

## مشكلة البحث:

نحاول في هذا البحث إلقاء الضوء على صيغة تمويل الإجارة المنتهية بالتملك وإبراز الخصائص الفقهية لها وتطبيقها

في البنوك الإسلامية، لذا جاءت هذه الدراسة للإجابة على السؤال الرئيسي التالي:

## ما مدى تطبيق بنك البركة الاسلامي لقرض البيع بالايجار في الجزائر؟

وللإجابة على هذه الإشكالية قمنا بتقسيمها إلى الأسئلة الفرعية التالية:

- ✓ فيما تتمثل صيغ التمويل العقاري في بنك البركة ؟
- ✓ ما مدى تطبيق بنك البركة لكل من صيغة المشاركة و المراجعة في تمويل العقارات ؟
- ✓ فيما تساهم الاجارة المنتهية بالتمليك في مساعدة البنك؟

**2- فرضيات البحث:**

- ✓ تتمثل صيغ التمويل في الاجارة المنتهية بالتمليك ،الاجارة الموصوفة في الذمة ، الاستصناع .
- ✓ لا يتم تطبيق كل من صيغة المشاركة و المراجعة في تمويل العقارات.
- ✓ تساعد الاجارة المنتهية بالتمليك البنك في مواجهة خطر التضخم..

**3- مبررات اختيار الموضوع**

نبرر اختيار الموضوع من خلال عدة اعتبارات أهمها:

- ✓ أهمية موضوع الإجارة المنتهية بالتمليك في البنوك الاسلامية الجزائرية
- ✓ إبراز ماهية الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية.
- ✓ التعرف على المصارف الإسلامية وكيفية القيام بالاجارة المنتهية بالتمليك، في البنك البركة الاسلامي الجزائري.
- ✓ الرغبة الشخصية في دراسة الموضوع بحكم التخصص؛
- ✓ استعراض تطبيقات بنك البركة الاسلامي للصيغة و تحليلها من خلال النتائج المحققة.

**4- أهداف البحث:**

نسعى من خلال هذه الدراسة إلى:

- ✓ توضيح صيغة تمويل الإجارة المنتهية بالتمليك التي تقدمها البنوك الإسلامية، وأهمية هذه الصيغة للمستأجر والمؤجر،
- كما يهدف هذا البحث إلى الإشارة إلى تجربة بنك البركة الجزائري في مجال التمويل العقاري ؛
- ✓ إبراز ماهية الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية.

**5- أهمية الدراسة:**

تتجلى في محاولة الإشارة إلى معرفة ماهية الإجارة المنتهية بالتمليك، مركزين على الاطار القانوني و العملي لتمويل القروض العقارية في الجزائر، ثم معرفة الإجارة المنتهية بالتمليك كما تقوم بها المصارف الإسلامية، من خلال البنك البركة الاسلامي الجزائري.

**6- حدود الدراسة:**

➤ **المجال المكاني:** بنك البركة الاسلامي وكالة بئر خادم ولاية الجزائر

➤ **المجال الزمني:** كانت فترة ممتدة من (24 فيفري 2010 إلى 07 نوفمبر 2024) البنك .

### 7- المنهج والأدوات المستخدمة في البحث:

لتحقيق أهداف البحث واختبار الفروض التي يتضمنها تم الاعتماد على الأسلوبين التاليين:

✓ **المنهج الوصفي:** وهذا من خلال الفصل الأول الذي تمثل في الجانب النظري للدراسة من خلال التطرق فيما جاء في

الكتب والأبحاث والمقالات بخصوص موضوع البحث، للوقوف على المفاهيم المختلفة لتمويل القروض العقارية ؛

✓ **منهج دراسة الحالة:** وهذا من خلال الفصل الثاني الذي تمثل في الجانب التطبيقي للدراسة، حيث اعتمدنا على دراسة

حالة ملف حقيقي لإجارة منتهية بالتمليك.

### 8- مرجعية الدراسة:

تم الاعتماد على مجموعة من الدراسات تنوعت بين الأجنبية والعربية بمختلف أنواعها.

### 9- صعوبات الدراسة:

✓ بعد المسافة؛

✓ صعوبة الحصول على ملفات حقيقية.

### 10- هيكل الدراسة:

للإجابة على إشكالية الدراسة والأسئلة الفرعية المتعلقة بها قسما هذا البحث إلى ما يلي:

➤ **الفصل الأول:** تطرقنا فيه إلى الأدبيات النظرية والتطبيقية، الذي بدوره قسم إلى مبحثين، ففي المبحث الأول تطرقنا إلى

اسس العمل المصرفي ، أما في المبحث الثاني فتناولنا فيه عرض بشكل عام للدراسات السابقة المتعلقة بالموضوع وإجراء

المقارنات بينها وبين الدراسة الحالية.

➤ **الفصل الثاني:** : نتطرق فيه إلى الدراسة الميدانية والذي انقسم بدوره إلى مبحثين، حيث تناولنا في المبحث الأول تقديم

بنك البركة ، أما في المبحث الثاني سنقوم دراسة حالة ملف حقيقي ( اجارة منتهية بالتمليك)

# الفصل الأول

## الأدبيات النظرية والتطبيقية



### تمهيد:

يرتبط دور وحدات الجهاز المصرفي في مجتمع ما، بالوضع الاقتصادي والسياسي والاجتماعي السائد في هذا المجتمع، وقد استمرت وحدات الجهاز المصرفي في البلاد الإسلامية والعربية وخاصة الجزائر تقوم بدورها في تقديم الأموال اللازمة لكافة قطاعات النشاط السائدة في المجتمع: زراعي، صناعي، تجاري، حربي وغيرها.

وإذا تتبعنا الجهاز المصرفي في السودان وهي بلد إسلامي لوجدناها بعدد من المراحل منذ نشأة أول بنك سنة 1902م وحتى الآن، وقد نشأت في البداية البنوك التجارية التي تتعامل بالربا، ثم بعد ذلك وفي الثمانينات بدأت تنشأ المصارف والبنوك الإسلامية التي لا تتعامل بهذه الفوائد الربوية، وسنقتصر في هذا البحث التعرف على البنوك الإسلامية مفهومها، سماتها، وعلاقتها والفرق بينها وبين المصارف والبنوك التقليدي

في إطار إصلاح المنظومة البنكية، خرجت وزارة الاقتصاد و المالية بمعية مجلس النقد و القرض و ممثلي البنوك بعدة قرارات منها: إلغاء تخصص البنوك و إعطائها حرية المشاركة في عدة مجالات بدل تقسيم مهامها، منها صلاحية التدخل في البورصة للمضاربة لفائدة عملائها، عمل عقود شراكة مع بنوك أجنبية، كما أعطى لها الأخضر في التدخل لحل بعض المشاكل الوطنية، ومن هذه البنوك بنك البركة الاسلامي الجزائري الذي طالبت مديريته العامة بالتدخل لحل مشكل السكن بإعطاء قروض سميت بالقروض العقارية.

لذلك من خلال هذا الفصل سوف نعالج في المبحثين التاليين ما يلي:

- ✓ **المبحث الأول:** نتطرق فيه إلى الإطار المفاهيمي للبنوك الإسلامية وأهم الخصائص و مصادر التمويل و صيغ التمويل ؛
- ✓ **المبحث الثاني:** نتطرق فيه للدراسات السابقة التي لها علاقة بمتغيرات بتمويل الاجارة ، كما نتطرق إلى مقارنتها بالدراسات السابقة.

## المبحث الأول: الأدبيات النظرية للبنوك الإسلامية:

نعني بالبنوك الإسلامية المؤسسات المالية التي تقوم بالمعاملات المصرفية وغيرها من المعاملات المالية والتجارية، وأعمال الاستثمار وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية. فهذه البنوك تجسد البديل الإسلامي لكافة المعاملات لرفع الحرج عن المسلمين المتعاملين معها وتيسير التبادل وتعزيز طاقة رأس المال لزيادة الإنتاج ودفع عجلة التنمية الاقتصادية إلى الأمام. ونجد أن البنوك الإسلامية أصبحت حقيقة ملموسة تمثل جزءا لبأس به من النشاط المصرفي في الدول العربية الإسلامية. وفي إطار هذا المفهوم سوف نتطرق من خلال هذا المبحث إلى ماهية البنوك الإسلامية وطبيعة عملها عبر مختلف الوظائف التي تقدمها للمجتمع :

المطلب الأول: مفهوم البنوك الإسلامية:

### أولا: نشأة وتطور البنوك الإسلامية

لقد ظهرت البنوك الربوية في البلدان العربية منذ أكثر من قرن ونصف، بحيث تقوم على الربا والمعاملات المحرمة شرعا مما جعل التعامل معها يكون بحدري، إلى أن ظهرت أول ردة فعل من جمهور العلماء والفقهاء في مطلع النصف الثاني من القرن العشرين ضد الربا وآثاره السلبية ومخاطره الاجتماعية والاقتصادية، ومنافات للدين والعقيدة والعدل، لقوله تعالى: "الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَتُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا"<sup>1</sup>.

ولقد حاول العلماء فتح باب الاجتهاد ودراسة مستجدات المعاصرة، وبدأت تجربة البنوك الإسلامية في مدينة "ميت غمر" التابعة لمحافظة الدقهلية بجمهورية مصر سنة 1963، إلا أنها انتهت عام 1967، وقد تمثلت في إنشاء بنك الادخار المحلي، وفي عام 1971 تأسس بنك ناصر الاجتماعي والذي لا يتعامل بالربا أخذا أو عطاء<sup>2</sup>

وفي عام 1973 نوقشت الجوانب النظرية و العلمية لإقامة بنوك إسلامية تقدم خدمات مصرفية متكاملة وذلك في اجتماع وزراء مالية الدول الإسلامية، وانتهى الاجتماع بتنفيذ الفكرة.

<sup>1</sup> قرآن كريم، سورة البقرة، الآية 275.

<sup>2</sup> عبد الغفار حنفي، عبد السلام أبو قحف، ص 53.

" وفي عام 1975 أنشئ أول مرة بنكان إسلاميان الأول " البنك الإسلامي للتنمية " بجدة, وهو مؤسسة دولية للتمويل الإنمائي وتنمية التجارة الخارجية وتوفير وسائل التدريب والقيام بالأبحاث اللازمة, وتشارك فيه جميع الدول الإسلامية لدعم التنمية الاقتصادية و التقدم الاجتماعي لشعوب الدول الأعضاء وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية ".<sup>1</sup>

والثاني " بنك دبي الإسلامي " الذي يعتبر البداية الفعلية للعمل المصرفي الإسلامي لتقديمه لكامل الخدمات المصرفية, وتبعه في العام 1977 إنشاء " بنك فيصل المصري " وبن فيصل السوداني وبيت التمويل الكويتي, ثم البنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار عام 1978, وهكذا ازداد عدد البنوك إلى أن بلغ عددها إلى أكثر 170 بنك تنتشر في كل القارات تقريبا مع نهاية العام 1999.<sup>2</sup>

هذا بالإضافة إلى افتتاح فروع المعاملات الإسلامية لبعض البنوك التجارية وأيضا البنوك العالمية الكبرى لقبول ودائع العملاء الراغبين في هذا النوع من التعامل.

ولقد سلك هذا التطور مجالا آخر حيث قامت بعض الدول الإسلامية بتحويل كافة وحدات الجهاز المصرفي فيها إلى وحدات لا تتعامل على أساس الفائدة وهي السودان باكستان إيران وظهر أيضا الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية عام 1977 بمكة المكرمة.

### ثانيا: تعريف البنك الإسلامي:

" من الشائع تعريف البنك الإسلامي على انه مؤسسة مصرفية لا تتعامل بالفائدة أي الربا أخذا أو عطاءا, فالبنك الإسلامي يتلقى من العملاء نقودهم دون أي التزام أو تعهد مباشر أو غير مباشر بإعطاء فوائد لهم, مع ضمان رد الأصل لهم عند الطلب وحين ما يستخدم ما لديه من موارد نقدية في أنشطة استثمارية أو تجارية فإنه لا يقرض أحدا مع اشتراط الفائدة وإنما يقوم بتمويل النشاط على أساس المشاركة في الربح والخسارة ".<sup>3</sup>

إن هذا التعريف يؤكد على عدم التعامل بالفائدة وهو شرط ضروري لقيام أي بنك إسلامي لكنه ليس كافي, ذلك أن بعض البنوك في البلدان الغير إسلامية لا تعتمد على التمويل بالدين الذي يركز على الفائدة مثل بنوك القرية أو بنوك الادخار في ألمانيا في الثلاثينيات من القرن الميلادي, وكذلك البنوك في الاتحاد السوفيتي سابق, فقد كانت تعتمد منذ نشأتها على استخدامات الاستثمارية المختلفة باعتبار أن نظام الفائدة رأسمالي وبالتالي لا يصلح لها.

كذلك ظهور أساليب التمويل التاجيلي الذي لا يعتمد على الفائدة وتعمل به البنوك في الأنظمة الرأسمالية.

<sup>1</sup> فادي محمد الرفاعي, المصارف الإسلامية, ( منشورات الحلبي الحقوقية, لبنان, ط1, 2004 ) ص 23.

<sup>2</sup> نفس المرجع السابق, ص 24.

<sup>3</sup> عبد الرحمان يسري أحمد, قضايا إسلامية معاصرة في النقود والبنوك والتمويل ( الدار الجامعية, الإسكندرية, 2001 ), ص 259.

وبناء على ما سبق يكون التعريف الكامل للبن الإسلامي حسب ما عرفه الدكتور عبد الرحمان يسري أنه :

" مؤسسة مصرفية تلتزم في جميع معاملاتها ونشاطاتها الاستثمارية وإدارتها لجميع أعمالها بالشريعة الإسلامية ومقاصدها وكذلك بأهداف المجتمع الإسلامي داخليا وخارجيا " <sup>1</sup>.

كما عرفه الدكتور أحمد النجار الذي يعد من المؤسسين الأوائل لبنك بيت غمر والمحاولين تحقيق هذه الفكرة طوال حياتهم بما يلي:

( البنك الإسلامي هو مؤسسة مالية مصرفية لتجميع الأموال وتوظيفها في نطاق الشريعة الإسلامية بما يخدم مجتمع التكامل الإسلامي , وتحقيق عدالة التوزيع, ووضع المال في المسار الإسلامي ).

وعرف الأستاذ غريب جمال البنوك الإسلامية بما يلي :

" ويقصد بالمصارف أو بيوت التمويل تلك المؤسسات التي تباشر الأعمال المصرفية مع التزامها باحتتاب التعامل بالفوائد الربوية أخذ وعطاء بوصفه تعاملًا محرماً و باحتتاب أي عمل آخر مخالف لأحكام الشريعة الإسلامية " .

وفي تعريف آخر للأستاذ منذر قحف:

تعرف البنوك الإسلامية على إنها: " مؤسسات للوساطة المالية تلتزم بالضوابط الإسلامية بخاصة تحريم الربا ( الفائدة ) وهي تقوم بتجميع الودائع والمدخرات من أصحابها من خلال الودائع الاستثمارية القائمة على المضاربة والودائع القائمة على القرض المضمون وتعمل على استثمار أموالها في استثمارات نافلة ومرجحة بوقت واحد من خلال صيغ التمويل الإسلامية. <sup>2</sup>

**المطلب الثاني: خصائص البنوك الإسلامية:**

لمعرفة الخصائص المميزة للبنوك الإسلامية من غيرها من البنوك التجارية يجب التعرض للنقاط الآتية التي تكشف عن هذه

الخصائص:

<sup>1</sup> فادي محمد الرفاعي : مرجع سابق , ص 20.

<sup>2</sup> يعلوج بولعيد : المقارنة بين موارد واستخدامات البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية ( محاضرات من كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير, جامعة قسنطينة ) , ص 174.

أولاً: الصفة العقيدية أو الأيديولوجية للبنوك الإسلامية:

: يستمد البنك الإسلامي الإطار الفكري له أو المحتوى والأسلوب من العقيدة الإسلامية التي تعتبر الأساس العقيدي الذي ينطلق منه عمل البنوك الإسلامية والذي ينبثق منه مبدأ الاستخلاف, ويعني أن ملكية المال تعود لله سبحانه وتعالى وأن الإنسان مستخلف فيه, وبذلك يجب ان يكون تحريك المال وفقاً لإرادة الله أي من خلال الإنتاج والاستثمار لخدمة المجتمع وبما يعود بالنفع على الإنسانية وفقاً لشرعية الله<sup>1</sup>.

وانطلاقاً مما سبق فإن هناك إطار عام يحكم نشاط هذه البنوك وهو الالتزام لأحكام الشريعة الإسلامية أي الالتزام بخلو أنشطتها من المخالفات الشرعية أيضاً ضرورة التزام كافة عمليات ومعاملات هذه البنوك بالضوابط والأحكام الفقهية المتعلقة بالمعاملات الإسلامية عامة, ومن مظاهر خضوع البنوك الإسلامية لهذه الأحكام ما يلي:

أ/ عدم تعاملها بالفائدة باعتبارها من الربا:

في الوقت الذي يظهر فيه أن هدف البنوك التجارية هو تحقيق أكبر عائد مادي ممكن نتيجة الفرق بين الفائدتين الدائنة والمدينة, نجد أن الاعتقاد الأساسي للبنك الإسلامي في الربح والخسارة حيث جعل رأس المال شريكاً مع العمل في تحمل نتائج العمليات الإنتاجية.

وبالتالي ما يميز البنوك الإسلامية هو استبعاد تعاملها بالفائدة في كل معاملاتها بصورة الربا في الجاهلية وقت نزول القرآن الكريم, وهو القرض المشروط فيه الأجل وزيادة مال على المستقرض مقابل هذا الأجل, فعناصر الفائدة المصرفية هي نسبة مئوية من رأسمال القرض أو الوديعة محدد سلفاً تحسب على أساس المدة وهي نفس عناصر الربا وهي ثلاثة: دين واجل وزيادة على أصل الدين مشروطة في مقابل الأجل<sup>2</sup>. ويستنتج من هذا أن الفائدة المصرفية هي صورة من صور الربا الجاهلية المحرم لقوله تعالى: "وَأَخَذِهِمُ الرِّبَا وَقَدْ نُهُوا عَنْهُ وَأَكْلِهِمْ أَمْوَالَ النَّاسِ بِالْبَاطِلِ وَأَعْتَدْنَا لِلْكَافِرِينَ مِنْهُمْ عَذَاباً أَلِيماً"<sup>3</sup>.

ب/ تصحيح وظيفة رأس المال في المجتمع:

إن الفكر الإسلامي لا يري للنقود وظيفة أكثر من كونها وسيلة للتبادل, ولذلك يرفض البنك الإسلامي أن يكون تاجراً للنقود فلا يقرضها ولا يقترضها كالبنوك التجارية وإنما يستخدمها في تحريك النشاط الاقتصادي من خلال الاستثمارات الحقيقية وبأساليب المشاركة وليس بأسلوب القرض وينتج عن ذلك خصائص مهمة وهي:

<sup>1</sup> عبد الغفار حنفي : عبد السلام أو قحف , مرجع سابق , ص 43- 44 .

<sup>2</sup> فادي محمد الرفاعي : مرجع سابق , ص 48- 49.

<sup>3</sup> قرآن كريم : سورة النساء , الآية 161.

- 1- أن العلاقة التي تربط البنوك الإسلامية بمودعيها تقوم على أساس المشاركة بينهما في تحمل نتائج العمليات الاستثمارية من توظيف الموارد من ربح وخسارة، وهذا يعني عدم التزام البنك بتقاسم عائد ثابت محدد، كذلك عدم التزامه برد هذه الودائع كاملة كما هو الحال في البنك التجاري.<sup>1</sup>
  - 2- بما أن البنوك الإسلامية ترفض التعامل بالفائدة فهي تعتمد في توظيف مواردها على العمليات الاستثمارية الحقيقية سواء بمفردها أو بالمشاركة مع طالبي التمويل الاستثماري بمختلف الأساليب ولذلك فإن علاقة البنوك الإسلامية بعملائها طالبي التمويل تعتمد على نظام الاستثمار ومبدأ المشاركة في الربح والخسارة.
- ج/ خضوع البنوك الإسلامية للرقابة الشرعية:

تخضع البنوك الإسلامية على الرقابة المصرفية والرقابة المالية وأيضا إلى رقابة شرعية وهذه الأخيرة تخص بما البنوك الإسلامية وتمثل الفارق بينها وبين البنوك التجارية، وبدون هذه الرقابة تصبح البنوك الإسلامية اسما على غير مسمى، والرقابة الشرعية هي هيئة مستقلة متخصصة ودائمة تتولى فحص وتحليل مختلف الأعمال والأنشطة في جميع مراحلها في ضوء أحكام الشريعة الإسلامية، وتقوم كذلك بالتحقق في مدى تنفيذ الفتاوى والأحكام الشرعية وإيجاد البدائل والصيغ المشروعة المناسبة لما هو غير مشروع.<sup>2</sup>

#### ثانيا: الصفة التنموية للبنوك الإسلامية:

تعتبر من السمات الرئيسية المميزة للبنوك الإسلامية وذلك لمساهمتها في تحقيق أهداف التنمية الاقتصادية للمجتمع من خلال السعي نحو أكبر نفع ممكن سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، بحيث تقوم البنوك الإسلامية عند وضع سياستها الاستثمارية أو عند دراسة الجدوى الاقتصادية للمشاريع التي تقوم بتمويلها بالاشتراك مع غيرها من العملاء، " بتفضيل تلك المشاريع التي تعمل على توظيف أكبر عدد ممكن من العمالة أيضا التي تساهم في تنمية المناطق النائية وزيادة العمران فيها، والابتعاد عن المشروعات التي تلوث البيئة أو تؤدي إلى تبيد موارد المجتمع في إنتاج سلع غير ضرورية.<sup>3</sup>

كذلك من مميزات هذه الصفة التنموية للبنوك الإسلامية: أنها تعمل على تنمية عقلية ونفسية وأخلاقية بمعنى تعليم وتثقيف وتهيئة مناخ مناسب وترجمة ذلك في شكل أفعال منظمة ومدروسة.

#### ثالثا: الصفة الاجتماعية للبنوك الإسلامية

تعتبر البنوك الإسلامية بنوكا اجتماعية تحقق التكافل الاجتماعي من خلال جمع الزكاة وإنفاقها في جوانبها الشرعية واستثمار أموال الزكاة الفائضة وتوزيع عوائدها على المستحقين. " كما تقوم هذه البنوك بتقديم القرض الحسن وهو مشروع خيري

<sup>1</sup> فادي محمد الرفاعي : مرجع سابق , ص 55.

<sup>2</sup> نفس المرجع السابق , ص 181.

<sup>3</sup> محمد يونس, عبد النعيم مبارك : مرجع سابق , ص 307.

لغايات إنسانية كحالات الزواج والعلاج والديون, وإنشاء المشروعات الصغيرة التي تلي الاحتياجات التمويلية للفقراء<sup>1</sup>, لقوله تعالى: " إِنْ تُقْرِضُوا اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا يُضَاعِفْهُ لَكُمْ وَيَغْفِرْ لَكُمْ وَاللَّهُ شَكُورٌ حَلِيمٌ " .<sup>2</sup>

كذلك مساعدة المتعاملين في عثرتهم لقوله تعالى: " وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ " .<sup>3</sup> ونشر الوعي الإسلامي والثقافي والمصري بإنشاء مراكز مثل المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب في البنك الإسلامي للتنمية بمدة

<sup>1</sup> محمد يونس, مرجع سابق , ص 307.

<sup>2</sup> قرآن كريم , سورة التغابن , الآية 17.

<sup>3</sup> قرآن كريم , سورة البقرة , الآية 280.

جدول رقم (2) ميزانية البنك الإسلامي:



المصدر: البنوك الإسلامية , بنك البركة.



المطلب الثالث: مصدر التمويل ووظائف البنوك الإسلامية:

أولاً: مصادر الأموال في البنوك الإسلامية:

إن اتبعنا النمط التقليدي في تقسيم موارد البنك الإسلامي إلى موارد ذاتية وغير ذاتية فإنه يمكن تقسيم تلك الموارد

كالآتي:

أ/ الموارد الذاتية :

- 1- رأس المال: هو رأس المال المدفوع وليس رأس المال الاسمي, ويشكل جانب رئيسي في مجموع موارد البنك الإسلامي لبدء نشاطه بالإضافة إلى اعتباره بمثابة الأمان والحماية والثقة بالنسبة للمودعين, على سبيل المثال: " حدد رأس مال بنك فيصل الإسلامي المصري بمبلغ 8 ملايين دولار أمريكي موزعة على ثمانية آلاف سهم قيمة كل سهم مائة دولار أمريكي, حصة الجانب المصري فيها 51% من قيمة رأس المال الاسمي".<sup>1</sup>
- 2- الاحتياطي العام: هو عبارة عن نسبة محددة يتم اقتطاعها من صافي الأرباح السنوية للبنك لترحل للاحتياطي العام, ويعتبر هذا الأخير من الموارد الهامة التي تهدف على دعم المركز المالي للبنك وثبات قيمة ودائعه وموازنة أرباحه.
- 3- الأرباح الغير موزعة: يحدد النظام الأساسي للبنك الإسلامي ووفق اقتراح مجلس إدارته في نهاية السنة المالية وبعد التصديق جمعياته العمومية بالموافقة بمقدار الأرباح التي يتم تحويلها للأعوام التالية ويمكن للبنك إضافتها للاحتياطي العام أما زيادة رأسمال بنك بما لدعم مركزه المالي في حالة حدوث ظروف طارئة.

ب/ الموارد الغير ذاتية:

وهي الودائع بمختلف أشكالها ويمكن تقسيم الودائع التي يتلقاها البنك الإسلامي كما يلي:

- 1- الودائع الجارية ( تحت الطلب ): وهي تأخذ أشكال الحسابات الجارية حيث يودعها المودعون دون أي فائدة ربوية عليها, ولكن يجوز لأن تخضع لرسم مقابل قيام البنك بتقديم بعض الخدمات إلى أصحابها من أهمها خدمات الشيكات<sup>2</sup>, ويمكن السحب منها في أي وقت ولا يوجد تفويض من مودعها للبنك باستثمارها, فالبنك الإسلامي يستخدم نسبة محدودة يضيفها إلى أمواله المعدة للتوظيف ويوفر السيولة الكافية لمقابلة السحب منها, وتنخفض أهمية هذا النوع من الودائع بالنسبة للبنك الإسلامي في توظيفها في استثماراته, ويطلق البعض عليها مصطلح الودائع بدون تفويض للاستثمار.

<sup>1</sup> محمد يونس, عيد النعيم مبارك : مرجع سابق , ص 309.

<sup>2</sup> ضياء مجيد الموسوي : الإصلاح النقدي ( الملكية للطباعة والإعلام و النشر والتوزيع, الجزائر , الطبعة الأولى , 1413 هـ 1993 ) ص 64.

2- الودائع الاستثمارية: وتشمل الودائع لأجل وودائع التوفير ويستطيع البنك الإسلامي قبول هذه الودائع من أصحابها على أساس أنه وكيل عنهم في استثمارها وتوظيفها من خلال تفويض صريح من المودعين إما باستثمارها في نشاط معين يختاره المودع أو بتفويض البنك بأن يختار الأنشطة المختلفة الملائمة لتوظيف هذه الأموال", بحيث يكون صاحب الوديعة شريكا في ناتج الاستثمار إن كان ذلك غنما أو كان غرما, وتختلف صيغ الاستثمار في البنوك الإسلامية من مضارة ومشاركة على الوجوه التي أجازتها الشريعة الإسلامية.<sup>1</sup>

ثانيا : أعمال ووظائف البنوك الإسلامية:

أ/ أعمال الاستثمار:

حيث يقوم البنك باستثمار أمواله واموال المودعين كما يلي:

- 1- شراء السلع والمنتجات الجاهزة أو المواد بقصد تأجيرها أو بيعها نقدا أو على أقساط, والبيع بالمراجحة أو السلم والقيام بعمليات الاستيراد والتصدير والتخليص على السلع وتخزينها.
- 2- القيام بالاستثمار بالمشاركة أو المضاربة في كافة السلع التجارية والصناعية والزراعية
- 3- الاتجار بالمعادن النفيسة وفي بعض الأسهم وفي العملات الأجنبية وفي حدود الشريعة الإسلامية.<sup>2</sup>
- 4- القيام بكافة دراسات الجدوى الاقتصادية لاكتشاف فرص الاستثمار المتاحة للبنك وللغير

ب/ أعمال الخدمات المصرفية:

حيث يمكن للبنك الإسلامي أن يقدم خدمات مصرفية مقابل عمولة أو سمسة مثل:

- 1- قبول الودائع على اختلاف انواعها مع التفويض بالاستثمار حسب طلب العميل.
- 2- تحصيل الشيكات لحساب العملاء مقابل عمولة وكذلك تحصيل الكمبيالات مقابل عمولة.
- 3- تحويل الأموال من بنك لآخر في نفس الدولة أو إلى دولة أخرى بموجب شيكات وحوالات وأوامر دفع للمراسلين بالخارج مقابل عمولة معينة.
- 4- تقديم خطابات الضمان ( الكفالات ) وقبول رهن لهذه العملية.
- 5- فتح اعتمادات سواء لتنفيذ عمليات مشاركة أو مراجعة أو خاصة بالعملاء مقابل عمولة.
- 6- شراء وحفظ الأوراق المالية ( الأسهم ) الخاصة بالعملاء وتحصيل كوبونات أرباحها وإصدار الأسهم لحساب الشركات مقابل عمولة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> محمود حمودة : مصطفى حسنين : أضواء على المعاملات المالية في الإسلام ( الأردن, مؤسسة الوراة للنشر والتوزيع , ط 2, 1999 ) ص 176.

<sup>2</sup> فائق شقير, وآخرون : مرجع سابق , ص 434.

7- حفظ المعادن الثمينة للعملاء.

ج/ أعمال التكافل الاجتماعي: وتشمل

- 1- جمع حصيلة الزكاة المشروعة على رأس المال البنك والمبالغ المودعة من العملاء وتوزيعها طبقاً لمصارفها الشرعية.
- 2- إنشاء صناديق تعاونية للتأمين ضد المخاطر.
- 3- منح القروض الاجتماعية بدون فوائد ( القرض الحسن ).<sup>2</sup>

### المطلب الرابع: صيغ الاستثمار في البنوك الإسلامية

وهي عبارة عن عمليات ومجالات توظيف الأموال التي تجتمعت لدى البنك من الودائع بأنواعها وتمثل في : عقد المضاربة وعقد المشاركة في رأس المال, وبيع المراجحة, وستناولها بالترتيب كما يلي :

#### أولاً: عقد المضاربة :

لقد اتفق الفقهاء على جواز عقد المضاربة ومشروعيته, ولقد استدلوا على ذلك بالقرآن الكريم والسنة النبوية والإجماع, ومن الأدلة الواردة في القرآن الكريم قوله تعالى : " وآخرون يضرِبون في الأرض يبتغون من فضل الله " <sup>3</sup>. وعليه يمكن تعريف المضاربة على أنها : " عقد مشاركة بين طرفين, يقدم أحد الأطراف رأس المال, ويقدم الطرف الآخر جهده المتمثل في الإدارة الخبيرة أو المناظرة مع تحديد حصة كل منهما من الربح بنسبة مئوية<sup>4</sup>, فإذا تحقق الربح يقسم بينهما حسب الاتفاق, وإذا حدثت خسارة يتحملها صاحب رأس المال فقط, أما العامل فيتحمل خسارة الوقت والجهد الذي بذله وبناء على ذلك فإن أعضاء المضاربة هم:

- المودع بوصفه صاحب رأس المال
  - المستثمر بوصفه عاملاً
  - البنك بوصفه وسيطاً بين الطرفين ووكيلاً عن صاحب المال في الاتفاق مع العامل
- وقد ركز البنك الإسلامي في موضوع المضاربة على ثلاثة محاور رئيسية هي :

- 1- تحديد المدة القصوى لتصفية السلع موضوع المضاربة وتسويقها.
- 2- تحديد نسبة البنك من أرباح المضاربة والتي تتراوح بين 40% - 80%.

<sup>1</sup> سليمان ناصر : النظام المصرفي في الجزائر الواقع والآفاق, ( معهد العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير, جامعة ورقلة , 2001 ) , ص 159.

<sup>2</sup> فائق شقير , مرجع سابق , ص 345.

<sup>3</sup> القرآن الكريم :

<sup>4</sup> سعد بن عبد العزيز بن مهدي السلمي , شركة المضاربة في الفقه الإسلامي ( مطابع جامعة أم القرى , السعودية , 1997 ) , ص 29.

3- طلب ضمانات كافية من العميل لكي يضمن البنك حقوقه في حالة عدم التزام العميل بشروط المضاربة أو في

حالي التعدي أو المخالفة.<sup>1</sup>

وتتمثل أركان المضاربة في : الصيغة, العاقدان, رأس المال, الربح والعمل, وليكون عقد المضاربة صحيحا يجب توفر

شروط صحة أركان العقد وهي كالتالي:

### 1/ الصيغة:

حيث يفصح الطرفان عن رغبتهما في التعاقد من خلال الإيجاب والقبول, وشروط صحتها هي:

أ- الاتصال بين الإيجاب والقبول أي أن لا يفصل بين الإيجاب والقبول ما يعتبر إعراضا عن العقد.

ب- اتحاد موضوع الإيجاب والقبول أي أن يكون هناك توافق على معنى واحد, فلا يجوز أن يصدر الإيجاب ثلث الربح

ويصدر القبول نصفه.<sup>2</sup>

### 2/ العاقدان:

وهما رب المال ورب العمل وصحة شرط هذا الركن هو يجب أن تتوفر عندهما الأهلية الكاملة أي صلاحيتها للالتزام

والإلزام.

### 3/ رأس المال شروط صحتها هي أربعة:

أ- أن يكون من النقود التي تتمتع بقبول عام وليس وبضاعة مثلا.

ب- أن يكون معلوما قدرا وصفة لكل من صاحب المال والمضارب كأن يقول رب المال للمضارب ضاربتك بألف دينار.

ت- أن يكون رأس المال عينا لا دينا في ذمة المضارب عند ابتداء المضاربة أي أن لا يكون رب العمل مدينا بالمبلغ,

ويأتي الدائن ويقول ضاربتك بما لي عليك من دين.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> فائق شقير وآخرون : مرجع سابق , ص 353.

<sup>2</sup> محمود حمودة , مصطفى حسنين: مرجع سابق , ص 146- 147.

<sup>3</sup> نفس المرجع السابق , ص 147.

ث- أن يسلم المال لرب العمل, ويعني ذلك تمكين المضارب من التصرف بمال المضاربة والتسليم يكون إما بالمقولة أو تمكين المضارب من أخذه.

#### 4/ العمل:

وشروطه هي :

- أ- أن يختص المضارب بالعمل فلا يجوز أن يشترط رب المال أن يعمل معه
- ب- أن يكون مجال العمل تجارة
- ت- أن لا يضيق رب العمل على المضارب في تصرفاته التي ينبغي من خلالها الربح, ويمكن لرب المال أن يفرض شروط ويضع قيود التي يراها ذات مصلحة وله أن يتدخل لمنع المضارب في التصرف الضار بالمضاربة, وأن يراجع حسابات المضاربة في أي وقت وأن يتحصل على المعلومات المتعلقة بسير العمل حماية للمصالح المشتركة.<sup>1</sup>

#### 5/ الربح:

وشروطه هي :

- أ- أن يكون الربح مشتركاً بين المتعاقدين, فلا يكون لواحد منهما دون الآخر.
- ب- أن يكون نصيب كل منهما معلوماً عنك التعاقد أي يتفق الطرفان على كيفية توزيع الأرباح.
- ت- أن يحدد نصيب كل منهما فيما يتحقق من ربح بالنسبة المئوية أو بالجزئية مثلاً: نصف الربح أو ثلثه ولا يجوز تحديد مثلاً 100 دينار أو أي رقم آخر.<sup>2</sup>
- ث- أن يكون الربح مختصاً برب المال والمضارب ولا يتعداهما إلا برضاها
- ج- الحسارة تكون على رب المال ولا تحمل المضارب منها شيئاً طالما لم يقصر ولو يخالف الشروط فهو يتحمل ضيع وقته وجهده دون عائد وتوجد المضاربة على نوعان هما:<sup>3</sup>

- المضاربة الخاصة والمضاربة المشتركة
- المضاربة المطلقة والمضاربة المقيدة

<sup>1</sup> فادي محمد الرفاعي : مرجع سابق , ص 164.

<sup>2</sup> محمود حمودة , مصطفى حسنين: مرجع سابق , ص 148.

<sup>3</sup> فادي محمد الرفاعي : مرجع سابق , ص 125- 126.

أ- المضاربة الخاصة والمضاربة المشتركة:

- 1- المضاربة الخاصة: وتكون عندما يقدم المال من شخص واحد والعمل من شخص واحد, وتسمى بالمضاربة الثنائية وهي صورة تقليدية لا تستطيع البنوك الإسلامية الاعتماد عليها لعجزها عن تلبية حاجاتها.
  - 2- المضاربة المشتركة: وفيها يتعدد أصحاب المال والمضاربين كما هو حاصل البنوك الإسلامية فهي تتلقى المال من أصحابه بوصفها مضاربا وتقدمه إلى أرباب العمل المتعددين ليضاربوا به بوصفها رب المال.
- ب/ المضاربة المطلقة والمضاربة المقيدة:

- 1- المضاربة المطلقة: ويكون فيها المضارب غير مقيد من طرف صاحب المال بنوع معين من التجارة بأشخاص محددين يتاجر معهم, أو بمكان وزمان يزاول فيه النشاط بهذا المال, وهذه حالة حسابات الاستثمار العام في البنوك الإسلامية.
- 2- المضاربة المقيدة: وتكون عندما يضع رب المال قيود معينة على المضارب, على أن تكون هناك مصلحة جراء وضعها, وهذه الشروط يجب تحديدها عند الاتفاق أو طالما مال المضاربة مازال نقدا وهي حالة حسابات الاستثمار المخصص في البنوك الإسلامية, ويعتبر هذا النوع من المضاربة هو الأنسب لهذه البنوك, لأنها تتيح لها المرونة الكافية في توظيف الأموال.

ثانيا: عقد المشاركة:

" إن المشاركة هي شكل من ترتيبات الأعمال وفيها يجمع عدد من الشركاء تمويلهم الرأسمالي للقيام بمشروع تجاري أو صناعي, حيث تقوم كل الأطراف بالاستثمار بنسب مختلفة وتوزع الأرباح أو الخسائر حسب حصة كل طرف من رأس المال<sup>1</sup>, والتمويل بالمشاركة يشبه إلى حد كبير سوقا للحصص الملكية (أسهم رأس المال), يمكن فيها للجمهور والبنوك وحتى البنك المركزي والحكومة أن تحصل فيها على أسهم, ويمكن للشركات الراغبة في الحصول على أموال بغرض الاستثمار أن تستخدم هذا الأسلوب, وأن تطرح شهادات مشاركة في السوق وهي أدوات مالية للتحويل ومؤمنة بأموال الشركة المصدرة, ويتقرر سعر هذه الشهادات والمعدل الضمني العائد من خلال قوى السوق.

أ/ المشاركة الثابتة:

" وهي تقوم على مساهمة البنك الإسلامي في تمويل جزء من رأسمال معين, مما يترتب عليه أن يكون شريكا في ملكية هذا المشروع ومن ثم في إدارته وتسييره والإشراف عليه وفيما يتحقق من ربح<sup>2</sup>, وفي هذا الشكل يبقى لكل طرف من الأطراف حصة ثابتة في المشروع إلى حين انتهاء مدة المشروع أو الشركة أو المدة التي تحددت في الاتفاق.

<sup>1</sup> ضياء مجيد الموسوي : مرجع سابق , ص 66.

<sup>2</sup> فادي محمد الرفاعي : مرجع سابق , ص 133.

ب/ المشاركة المتناقصة :

أو المشاركة المنتهية بالتمليك ويكون فيها من حق الشريك أن يحل محل البنك الإسلامي في ملكية المشروع إما دفعة واحدة أو على دفعات حسب الشروط المتفق عليها, وقد أقر مؤتمر البنك الإسلامي بدبي الصور الآتية للمشاركة المتناقصة كما يلي:

- 1- الصورة الأولى : أن يتفق البنك مع الشريك على أن يكون حلول هذا الأخير محل البنك بعقد مستقل بعد إتمام التعاقد الخاص بعملية المشاركة وبحيث يكون للشريكين حرية كاملة في التصرف ببيع حصصه لشريكه أو لغيره.<sup>1</sup>
- 2- الصورة الثانية: أن يتفق البنك مع الشريك على أن يقسم الدخل على ثلاثة أقسام:
  - حصة البنك كعائد للتمويل
  - حصة الشريك كعائد لعمله وتمويله
  - حصة سداد تمويل البنك
- 3- الصورة الثالثة: يحدد فيها نصيب كل شريك في شكل حصص أو أسهم ويكون لكل منها قيمة معينة ويمكن للشريك أن يقتني من الأسهم المملوكة للبنك عددا معيناً كل سنة بحيث تتناقص أسهم البنك بمقدار ما تزيد أسهم الشريك, إلى أن يمتلك كامل الأسهم فتصبح ملكيته كاملة.

ج/ المشاركة على أساس مدة محددة:

" وهذا النوع من العمل حديث العهد نسبياً ويقوم على أساس أن يقدم العميل الأرض للبنك لتشييد مبنى عليها أو يقدم مبنى ليؤسس البنك معملاً فيه وهكذا على أن تعود الإيرادات هذا المشروع خلال مدة معينة للبنك بالكامل وبعد انقضاء هذه المدة وتكون 15 سنة مثلاً تنتقل ملكية المشروع أو المبنى بالكامل للعميل.<sup>2</sup>

ثالثاً: بيع المرابحة:

المرابحة من العقود الشرعية التي يتعامل بها الناس منذ القدم وحتى يومنا هذا وذلك للحاجة إليه وبيع المرابحة مشروع بالكتاب والسنة والإجماع, لقوله تعالى " وَأَبْتَغُوا مِن فَضْلِ اللَّهِ " .<sup>3</sup>

ونعني بالمرابحة قيام البنك بتنفيذ طلب التعاقد مع العميل على أساس شراء الأول ما يطلبه الثاني وبالتقد الذي يدفعه البنك كلياً أو جزئياً وذلك مقابل التزام العميل بشراء ما أمر به وحسب الربح المتفق عليه عند الابتداء.<sup>4</sup>

1 فادي محمد الرفاعي : مرجع سابق , ص 134.

2 فائق شقير وآخرون : مرجع سابق , ص 356.

3 القرآن الكريم , سورة الجمعة , الآية 10.

4 فائق شقير وآخرون : مرجع سابق , ص 345.

وتوجد المراجعة على نوعين هما: المراجعة البسيطة والمراجعة لأمر بالشراء.

- فالمراجعة البسيطة تنحصر بين طرفين, بينهما المراجعة لأمر بالشراء فلا بد لانعقادها من أطراف ثلاثة وهي التي يجري العمل بها في البنوك الإسلامية, ولصحة المراجعة يجب توفر شروط عقد البيع بالإضافة إلى شروط أخرى هي:
- 1- علم المشتري بالثمن الأول للسلعة, ويدخل في الثمن الأول المصاريف المعتبرة
- 2- أن يكون الربح معلوما, لأنه جزء من ثمن البيع سواء كان نسبة من الثمن أم قدرا معينا ويكون متفق عليه بين العميل والبنك دون أن ينفرد البنك بتحديد نسبة الربح<sup>1</sup>
- 3- تملك البنك للسلعة من خلال شرائها ومن ثم قيامه ببيع السلعة للعميل بشرط أن تكون طبقا للمواصفات التي حددها العميل

● وبيع المراجعة لأمر بالشراء يتم عمليا وفق الخطوات التالية

- 1- طلب العمل من البنك ( أمر ) بشراء سلعة ( مادة ) معينة
- 2- إبرام عقد الوعد بالشراء
- 3- يقوم البنك بشراء السلعة أو المادة للعميل
- 4- يلتزم العميل بشراء ما طلب من البنك شراءه بسعر أعلى من سعر شراء البنك له أي بنسبة ربح للبنك متفق عليها مسبقا.<sup>2</sup>

● ولكي يقدم البنك هذه الخدمة أي بيع المراجعة لأي عميل, فقد حدد الشروط التالية:

- 1- أن يتم تسديد قيمة السلعة المتفق عليها خلال المدة المحددة
- 2- أن لا تكون السلع المطلوبة من النوع الخطر, ( سرعة تلف, من السلع الممنوعة, من السلع المخالفة للدين الإسلامي )
- 3- أن يقدم العميل ما يضمن للبنك حقوقه حتى إتمام العملية وبعدها يسترد العميل هذه الضمانات والتي قد تكون على شكل أصول ثابتة, أوراق مالية, كمبيالات, إلخ.<sup>3</sup>

ولقد أصبحت المراجعة تمثل أهم أنشطة البنوك الإسلامية بل أصبحت مشكلتها الأولى, حيث تطبقها بعض البنوك

بنسبة قد تصل إلى 90 % من إجمالي تمويلاته, وذلك نظرا لربحها المضمون من جهة ولقصر أجلها من جهة أخرى.

<sup>1</sup> فادي محمد الرفاعي , مرجع سابق , ص 137.

<sup>2</sup> نفس المرجع السابق , ص 139.

<sup>3</sup> فائق شقير وآخرون : مرجع سابق , ص 346-347.



## المبحث الثاني: الأدبيات التطبيقية

سنحاول في هذا المبحث التعرض لأهم الدراسات السابقة (عربية وأجنبية) التي لها علاقة مباشرة بمتغيرات الدراسة، وقد تم عرض هذه الدراسات السابقة وفق تتبع زمني من الأقدم إلى الأحدث، ثم بعد ذلك التعقيب على هذه الدراسات وإبراز أهم نقاط التشابه والاختلاف بينها وبين الدراسة الحالية، ونختتم المبحث بإبراز جوانب الاستفادة من هذه الدراسات السابقة وما أضافته إلى الدراسة الحالية.

### المطلب الأول: عرض الدراسات السابقة العربية والأجنبية

سنعرض في هذا المطلب إلى بعض الدراسات العربية والأجنبية التي تناولت موضوع بحثنا والتعرف على هدف الدراسات ومحاولة إظهار مكانة الدراسة الحالية من هذه الدراسات.

#### الفرع الأول: الدراسات السابقة العربية

1- دراسة سيف هشام صباح الفخري-2009- مذكرة ماجستير العلوم المالية والمصرفية

#### بعنوان صيغ التمويل الاسلامي

هدفت هذه الدراسة إلى الأثر الكبير في إطلاق الضوء الأخضر لإنشاء أعمال مصرفية إسلامية هذه القرارات والتوصيات التي صدرت عن هذه الجهات أدت إلى تشجيع المستثمرين على القيام بخطوة إنشاء مصارف إسلامية في مختلف الدول العربية والإسلامية، وقد استخدم الباحث المنهج الوصفي التحليلي.

ومن بين أهم النتائج المتوصل إليها في هذه الدراسة إلى أن التوصيات وتوضيح كل صيغ التمويل

2- دراسة (خالد بن علي 2012) مذكرة ماجستير بعنوان: التأجير المنتهي بالتمليك استخدام عدة مسائل، تخصص نقود

و بنوك، بالجامعة الإسلامية غزة، كلية التجارة.

هدفت هذه الدراسة إلى مسألة الإجارة المنتهية بالتمليك والتي كثر تعامل الناس بها في هذا الزمن، التمليك قد يكون تملياً للعين، وقد يكون تملياً للمنفعة، وقد يكون بعوض، وقد يكون بغير عوض.

ومن بين أهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة ان الاجارة لها عقدين. - عقد إجارة وللمستأجر في نهاية المدة ثلاثة خيارات:

الاول: ان يتم برد السلعة الى المؤجر.

الثاني : ان يمتلك هذه السلعة بثمن يتفقان عليه

الثالث: استمرار في عقد الاجارة وهذه الصورة ايضا اجازها مجمع الفقه الاسلامي.

تعريف الإجارة المنتهية بالتملك على أنها مركبة من كلمتين: هي تملك منفعة من عين معلومة مدة معلومة

4- بريكي نواره بعنوان "مساهمة البنوك التجارية في منح القروض والاستثمار"، مذكرة تخرج لنيل شهادة

الليسانس في العلوم التجارية، فرع مالية، المسيلة، دفعة 2003

سعت هذه الدراسة إلى مصادر القروض والقروض الايجارية ومن بين النتائج المتوصل إليها توصلت الدراسة إلى عادة ما تضع البنوك سياسة مكتوبة لمنح القروض توضع فيها ما ينبغي إتباعه عندما يتقدم العملاء بطلبات اقتراض، ومن المتوقع أن تتصف تلك السياسة بالمرونة خاصة إذا ما كان مقدم الطلب من العملاء الرئيسيين.

وبما أن القروض التي تطلبها المؤسسات تكون في أغلب الأحيان موجهة نحو تمويل المشاريع الاستثمارية، فإن ذلك يحتم عليها متابعة ومراقبة مدى سير تلك المشاريع لبلوغ الأهداف المرجوة منها، ولا يتم ذلك إلا باستخدام تقنيات وأساليب مختلفة من بينها تقنية الموازنة الاستثمارية.

5- دراسة ( خالد بن عبد الله 2011 ) مذكرة ماجستير بعنوان: الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه

الإسلامي، تخصص بنوك ونقود.

هدفت هذه الدراسة إلى الإجارة المنتهية بالتملك أنها عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لآخر سلعة معينة مقابل أجره معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لأخر قسط بعقد جديد . بيان أثر حوكمة المؤسسات على تعزيز جود المعلومات المحاسبية وبالتالي تنشيط سوق الأوراق المالية، وقد استخدم الباحث منهج وصفي وتوزيع استبانته على المؤسسات المدرجة في سوق دمشق للأوراق المالية ومن بين النتائج المتوصل إليها توصلت الدراسة إلى ن عقد الإجارة المنتهية بالتملك ، لا يفسخ بفلس المؤجر ، بل يكون ماضيا حتى نهاية مدته

6- دراسة ( ا. نوال بن عمارة 2013 ) الملتقى الوطني الاول بعنوان: محاسبة البنوك الاسلامية

حيث هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على ماهية الصيغ التمويلية الجديدة من أهم النتائج المتوصل إليها -تعتبر صيغ

التمويل على أساس المديونية صيغ ذات عائد محدد ، أما التي على أساس

الملكية ذات عائد متغير .

-البنوك الإسلامية تحدد هامش الربح التنافسي بالمقارنة مع البنوك التقليدية انطلاقا من أسعار الفائدة ومعدل إعادة الخصم.

- المعالجة المحاسبية لصيغ التمويل تختلف باختلاف النظام المحاسبي المطبق من بلد لآخر.  
- يقوم بنك البركة بتكييف المعالجات المحاسبية المستخدمة وفقا لصيغه.

### الفرع الثاني: الدراسات السابقة الأجنبية

#### المطلب الثاني: مقارنة الدراسة الحالية بالدراسات السابقة

سنتطرق في هذا المطلب إلى ومقارنة الدراسة الحالية مع الدراسات السابقة ومحاولة استخراج كل من أوجه التشابه وأوجه

الاختلاف

#### أولا: أوجه التشابه

##### **1- أوجه التشابه بين الدراسة الحالية والدراسات السابقة**

من خلال استعراض الدراسات السابقة يلاحظ أن جميع الدراسات السابقة تناولت عدة تشابه والكثير من الاجوية على التساؤلات ، فمنها من تناولت صيغ التمويل المعمل بها في البنوك الاسلامية في بنك البركة الجزائري الاسلامي ومنها من تناولت القروض العقارية، كما أن اغلب الدراسات السابقة اعتمدت في الجانب التطبيقي على الصيغ التمويلية اجارة منتهية بالتملك.

##### **2- أوجه الاختلاف بين الدراسة الحالية والدراسات السابقة**

1- من حيث المكان والزمان: تمت الدراسة الحالية في ولاية الجزائر في سنة 2017 بينما تمت الدراسات السابقة بولايات اخرى وفي بيئة أجنبية وعربية من سنة 2002 إلى غاية 2013

#### ثانيا: مجال الاستفادة من الدراسات السابقة

- ✓ تم الاستفادة من الدراسات السابقة في إعداد المنهجية المتبعة؛
- ✓ تم الاستفادة من الدراسات السابقة في اختيار منهج وأدوات الدراسة المناسبة؛
- ✓ تم الاستفادة منها ثراء معرفي جديد؛
- ✓ الإمام بالنتائج المتوصل إليها في الدراسات السابقة والانطلاق في الدراسة الحالية؛

### خلاصة الفصل:

تطرقنا من خلال هذا الفصل إلى الإطار النظري لنشأة البنوك الإسلامية حيث تم التعريف بالبنوك الإسلامية ، وتوضيح خصائصها ومصادر التمويل كما تم التعريف بالصفة العقيدية ، والتنموية و الاجتماعية وصيغ التمويل العقاري .

حيث يعتبر عزوف المسلمين عن ادخار أموالهم في البنوك الربوية هو اجتناب الأنشطة المحرمة شرعا , و لقد إستشعر هذه الحقيقة عدد من المفكرين المسلمين وغير المسلمين إلى الحد الذي أصبحت فيه حتمية الحل الإسلامي قضية من القضايا التي يوشك أن يتفق عليها الجميع و بذلك ظهرت فكرة البنوك الإسلامية على مبدأ ثابت من الشريعة الإسلامية في تنظيم المعاملات المالية بين المسلمين و سرعان ما طبقت هذه الفكرة على أرض الواقع من منافع صافية لإنشاء البنوك الإسلامية المبنية على العقيدة الإسلامية و تستمد منها كل كيانه و مقوماتها, ثم تطورت فأصبحت تجربة رائدة و بنوك تنافس البنوك الأخرى بخصائصها و أهدافها و تؤدي دورها من خلال انتشارها في بقاع العالم ، كما رأينا من خلال هذا الفصل وجوب توفر في هذه المعلومات خصائص البنوك، إضافة إلى الصيغ ومصادر التمويل المعتمد عليها.

وبالتالي يمكن أن نستنتج ان بنك البركة لا يقوم باستخدام جميع صيغ التمويل كما انا هادا البنك يتبع الشريعة الاسلامية .

وفي الأخير قمنا بعرض الدراسات السابقة لكل من القروض العقارية والاجارة والتي توصلت بدورها إلى مجموعة من النتائج التي تعكس أهمية منح القروض في مختلف صيغ التمويل المجالات ، وهذا ما سنحاول معرفته في دراستنا الحالية التي كانت في وكالة بئر خادم في ولاية الجزائر.



**الفصل الثاني**  
**الدراسة الميدانية**

تمهيد:

بعد استيفائنا للجزء النظري، والذي تناول كل من القروض العقارية وبنك البركة ، وكذا أهم الدراسات السابقة في هذا المجال سنحاول في هذا الفصل إسقاط الجانب النظري على دراسة ملف حقيقي لإجارة منتهية بالتمليك بئر خادم ولاية الجزائر، وهذا لتقصي وجهات النظر حول ما مدى تطبيق بنك البركة الاسلامي للاجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر حيث قمنا بتقسيمه الى كل من :

**المبحث الأول:** نتطرق إلى تقسيم بنك البركة.

**المبحث الثاني:** يتم التطرق إلى دراسة الحالة.

## المبحث الأول: تقديم بنك البركة

سنتطرق في هذا المبحث الى تعريف ونشاه بنك البركة و مكانتها في اطار البنوك الشاملة و الصيغ المعمول بها .

### المطلب الأول: تعريف بنك البركة ونشأتها

#### المطلب الأول : التعريف و النشأة<sup>1</sup> .

لقد كان أول اتصال عملي بين الجزائر و مجموعة البركة سنة 1984 عن طريق البنك الفلاحي للتنمية و قد نتج هذا الاتصال الأولي قرض مالي للجزائر قيمته 30 مليون دولار خصص لتدعيم تمويل التجارة الخارجية ، و في هذا الشأن يرى المدير العام السابق لبنك البركة الجزائري السيد " طاطاي" أن القرض الممنوح للجزائر من طرف مجموعة البركة سنة 1984 لم يكن الهدف الحقيقي الذي يسعى إليه الأطراف و إذ ما يشكل اختبار متبادل لقياس حسن النية بين مجموعة البركة التي تهدف إلى الاستثمار المصرفي في الجزائر و الحكومة الجزائرية .

طرحت فكرة إنشاء مصرف إسلامي على مستوى رئاسة الجمهورية من خلال ندوة ، و من نتائج هذه الندوة إنشاء لجنة تقوم بمتابعة ما يلي :

- دراسة إنشاء بنك البركة الجزائري ليكون وجود هذه المؤسسة في الجزائر حلقة مكملة لتوضيح التعامل بين مختلف القطاعات و مجموعة البركة ،

- متابعة تطوير سائر وجوه التعاون القائمة بين القطاعات المختلفة في الجزائر و بين مجموعة البركة بهدف تطوير الصادرات و توطيد التبادل التجاري مع بلدان العالم الإسلامي .

- و قد عمد بعض مستشاري الرئاسة أثناء هذه الندوة عن القلق الرسمي اتجاه مصرف إسلامي يتعلق بقياس درجة المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها الاقتصاد الجزائري

غير أنه مع انخفاض الربح النفطي تعرض الاقتصاد الجزائري لأزمة اقتصادية حادة ، دفعت بالحكومة الجزائرية إلى التفكير الجاد في ضرورة الإصلاح الاقتصادي ،

<sup>1</sup> الندوة التدريبية الدولية حول : تمويل المشروعات الصغيرة و المتوسطة و تطوير دورها في الاقتصاديات المغاربية ، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير بسطيف 28/25 ماي 2003 المعهد الإسلامي للبحوث و التدريب .

قد عرف الشيخ " صلاح عبد الله كمال " رئيس بنك البركة الجزائري ، على أنه بنك إسلامي لا يتعامل بالفائدة أخذاً أو إعطاءً. و يهدف إلى تنمية المجتمع الجزائري المسلم ، وإلى خلق توليفة عملية مناسبة بين متطلبات العمل المصرفي الحديث و ضوابط الشريعة الإسلامية

### المطلب الثاني : البنية التنظيمية و المحاسبية للبنك

يتكون الهيكل التنظيمي لوكالة سطيف من :

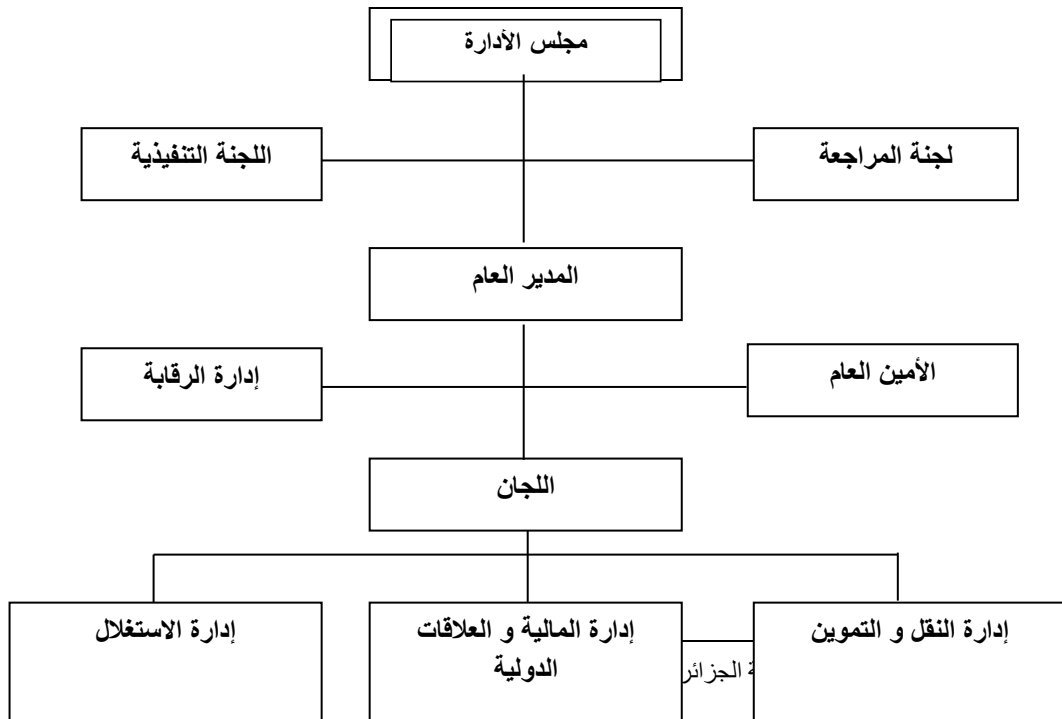
أ- **المدير** : و هو شخص عالي الكفاءة في الشؤون المصرفية يعين من طرف المديرية العامة الموجودة في العاصمة ، للإشراف على الأعمال اليومية للوكالة ، و يساعده في أداء مهامه نائبه و سكرتارية .

ب- **مصلحة القروض** : يهتم هذا القسم بدراسة ملفات طلب القروض التي يودعها طالب القروض بهذا القسم حيث يقوم هذا الأخير بدراسة مفصلة لهذه الملفات و التأكد من صحة المعلومات المقدمة ثم يقوم بإعداد تقارير مفصلة تتضمن موافقة مبدئية على إعطاء القرض و يرسل هذا التقرير إلى المديرية العامة للفصل فيه نهائياً ، و تتكون هذه المصلحة من فرعين: فرع القروض و فرع متابعة القروض

ج- **مصلحة الشؤون الخارجية** : يهتم هذا القسم بالعلاقات المالية مع الخارج حيث يقوم بتسوية معاملات زبائنه مع هذا الأخير عن طريق فتح اعتمادات مستندية وخطابات الضمان.

د- **مصلحة الصندوق** : هي التي تشرف على تتبع العمليات المصرفية العادية مثل السحب و الإيداع<sup>1</sup>

### الشكل ( 1 ) : الصورة الهيكلية للنظام العام للبنك





المطلب الثالث: مكانة بنك البركة في اطار البنوك الشاملة والصيغ المعمول بها.

كون بنك البركة الجزائري يعد ضمن البنوك الإسلامية التي تعد أقرب أشكال البنوك من حيث خدماتها إلى البنوك الشاملة .

أولا : الخدمات التمويلية التي يقدمها بنك البركة .

في معظم الأحيان عندما تصاب المؤسسة بمشاكل السيولة أو مشاكل مالية سواء كان في مجال الاستغلال أو الاستثمار ، تتقدم إلى مصرفها على النحو التالي :

امنحو لي قرض بمبلغ كذا (...). و لكن دون ذكر النوع .أما فيما يخص المدة فالمستحب أن تكون أطول ما يمكن ، أمام هذه الوضعية و من أجل التنسيق بين الائتمانات الممنوحة ( من حيث النوع و الأهمية )

والحاجيات الحقيقية يكون المصرفي مشغولا بصفة دائمة في البحث عن نوع الائتمان الذي يتلائم مع طبيعة النشاط الممارس و حاجيات التمويل كما تبدو من مختلف التحاليل .

هكذا تمنح أنواع الائتمان الملخصة فيما يلي :

- تمويل دورة الاستغلال ( إئتمانات قصيرة الأجل ).

- تمويل دورة الاستثمار (إئتمانات متوسطة أو طويلة الأجل).

أ- الإئتمانات قصيرة الأجل : هي قروض لا تتعدى مدتها سنتين ، توجه هذه الإئتمانات إلى تمويل الاستغلال و

التشغيل و يكون تسديد هذه الائتمانات بالإيرادات اللاحقة الممولة بهذا الإئتمان.

و تنقسم الإئتمانات قصير الأجل إلى صنفين :

- القسم الأول مباشر بحيث يوضع المال تحت تصرف الزبون مباشرة و يعرف هذا النوع من الإئتمانات عن طريق

الصندوق .

- القسم الثاني يتميز بأجل ممنوح للزبون لأداء التزام معين من طرف إدارة أو ممون بشرط صريح أن يكون البنك هو

الضامن لأداء هذا الالتزام ، و لهذا يجب عليه ( البنك) أن يوقع على وثيقة تتلاءم مع طبيعة العملية و تعرف هذه التسهيلات

بالإثمنانات بالإمضاء التي لا تكون محل دفع إلى في حالة عدم تمكن الزبون من احترام التزاماته و يكون المصرفي ملزم بموجب الضمان الذي وقع عليه بالحلول محل زبونه المقصر و يطالبه فيما بعد بالتسديد.

#### أ-1- الإثمنانات النقدية :

1- أنواع الإثمن الكلاسيكية : تأخذ بعين الاعتبار في الإثمنانات عن طريق الصندوق النشاط الممارس ، بند الميزانية المطلوب تمويله ، طبيعة المشاكل التي يصادفها الزبون ، و يمكن أن نذكر من بين قروض عن طريق الصندوق ما يلي :

- تسهيلات الصندوق التي تهدف إلى مواجهة حاجة و قتيية و لمدة زمنية قصيرة جدا للسيولة و تسمح بتغطية الفارق الزمني الفاصل بين التسديدات التي يجب على الزبون تأديتها و إراداته المتوقعة .
- انكشاف الحساب : يسمح هذا النوع من الإثمن للمؤسسة بمواجهة نقص عابر في السيولة يمكن أن تصل مدته عدة شهور .
- الخصم : و هو شراء المصرفي عاجلا لدين آجل ( الأجل لعدة أيام) الذي يسمح لحامل سند الدين التصرف مباشرة في سيولة هو بحاجة ماسة إليها .
- الإثمن الموسمي : هو قرض موسمي يسمح بتمويل الدورة الكاملة لإنتاج مادة ما و يكون التسديد عن طريق الدخل الناتج عن بيع هذا المنتج .
- التسبيقات على الصفقات : يعتبر هذا النوع من الإثمنانات تمويل ديون المؤسسة على إدارة أو جماعة محلية .
- التسبيقات على السندات : هذه التسبيقات خاصة لحاملي السندات مثل سندات الصندوق .
- التسبيقات على السلع : تهدف هذه التسبيقات إلى تمويل مخزون سلع العميل مقابل رهن هذه السلع للمصرفي
- السلفيات : السلفيات هي قروض تتميز خاصة بوضع المبلغ بحساب الزبون .
- **المبحث الثاني : دراسة حالة ملف ( اجارة منتهية بالتمليك)**

#### • **المطلب الاول : شروط التمويل العقاري في بنك البركة**

- **شروط الإجارة:** هناك شروط عدة ضابطة وحاكمة لعقد الإجارة وهي<sup>1</sup>:
- - أن تكون المنفعة مباحة شرعا.
- - أن تكون المنفعة معلومة عند التعاقد علما، تنتفي معه الجهالة المؤدية إلى النزاع.
- - إذا كانت المنفعة المعقود عليها قابلة للامتداد والبقاء لا يكفي ذكر اسمها لتحديد مقدارها، ووجب لتمام العلم بها، ذكر مدتها حتى تكون معيارا لها.

<sup>1</sup> أحمد محمد محمود نصار، عقد الإجارة فقها وتطبيقا، مرجع سابق، ص10.

- - أن تكون المنفعة مقدورة التسليم بالقدرة على تسليم محلها، وهو العين المؤجرة، لذلك لا تصح إجارة العين المرهونة والداية الضالة.
- - ألا يكون بمحلها عيب يخل بالانتفاع أو يمنعه.
- - أن يكون محل المنفعة معروفا للمستأجر عند العقد بأن يكون قد رآه، فإن لم يكن رآه لم يلزم العقد عند رؤيته، وللمستأجر فسخه عند رؤيته محل عقد الإجارة، قد يكون منفعة عين وقد يكون عمل عامل.
- - سلامة العين المؤجرة عند حدوث عيب يخل بالانتفاع بها.
- **سادساً: أنواع الإجارة:**
- هناك نوعين معروفان في البنوك الإسلامية هما الإجارة التشغيلية والإجارة التمويلية.
- **1- الإجارة التمويلية:** تستخدم المصارف الإسلامية الإجارة كصيغة من صيغ التمويل، وذلك بغرض تمكين عملائها من استخدام المعدات والآلات بدون شرائها، ويقوم الزبون أو المستأجر بدفع مبلغ معين كأجرة للأصل المستأجر على مدى فترة زمنية محددة.
- إن البنك الإسلامي يقوم باقتناء الأصل المطلوب فقط عندما يطلبه العميل ويلتزم بالدخول مع المصرف الإسلامي في عقد الإجارة، وإن بإمكان هذا الأخير تحقيق ربح من خلال تحديد قيمة إيجارية عند مستوى تستطيع معه استرداد قيمة شراء الأصل على مدى فترة الإيجار، والحصول على هامش ربح يوازي هامش الربح الذي تحققه عمليات المراجعة. كما لا يهتم البنك بالأصل المشتري، وينص العقد عموماً على بيع الأصل بثمان رمزي أو منحه كهبة للمستأجر في نهاية مدة عقد الإيجار، وهذا ما يعرف باسم عقد إجارة واقتناء، أو عقد إجارة ينتهي بالتملك، حيث يتملك المستأجر في نهايته الأصل المؤجر<sup>1</sup>.
- **2- الإجارة التشغيلية:** هي تأجير منافع مباحة شرعاً ومعلومة بعضو معين إلى أجل معين دون وعد بالتملك<sup>2</sup>.

1 محمد هاشم كمال، تحليل شرعي لبعض مسائل الإجارة التمويلية الإسلامية، مجلة جامعة الملك عبد العزيز: الاقتصاد الإسلامي، المجلد 22، العدد 1، 2009، ص48.

2 حسين شحاته، الأسس والمعالجات المحاسبية للإجارة والإجارة المنتهية بالتملك، كما تقوم بها المصارف الإسلامية، ص5، مقال مقتبس بتاريخ: 10-01-2013، الموقع الإلكتروني: [www.darelmashora.com/download.adrx?docid](http://www.darelmashora.com/download.adrx?docid)

- إذن الفرق الجوهرى بين الإجارة التشغيلية والإجارة التمويلية هو أن الإجارة التشغيلية لا تمنح المستأجر خيار شراء الأصل المستأجر.

### • المطلب الثاني : مؤشرات القرض العقاري

الجدول 3: تطور إجمالي التمويلات الممنوحة :تمويل الأفراد تمويل الترقية العقارية والسياحية، تمويلات مصغرة. (ب دج)

Δ%	2013	2014	
			المبلغ الإجمالي
244%	5 826 870 157	20 067 717 916	
			تمويل الأفراد
%48	1 962 966 610	2 910 405 382	

### المطلب الثالث: دراسة حالة اجارة منتهية بالتمليك:

يقترح بنك البركة صيغ تمويل تستجيب لكل طلبات العملاء المتعلقة بتمويل العقارات ، حيث تساعد اجارة منتهية بالتمليك البنك على مراجعة هامش الايجار وينص عليه عقد التمويل وهادا ما يمكن البنك من مواجهة خطر التضخم أي انخفاض قيمة العملة خاصة حينما تكون مدة التمويل طويلة ما يقارب 20 سنة فبنك البركة لا يمول العقارات عن طريق المراجعة لان ذلك يؤدي الى الازدواج الضريبي لغياب اجراءات ضريبية خاصة متعلقة بنشاط البنوك (هادا ما يفقد البنك قدرته التنافسية مع البنوك التقليدية لان تكلفة التمويل تصبح اكبر ) ومن خلال شروط التمويل استنتجنا من خلال الملاحق الواردة ان احترام سياسة حماية المستهلك بحيث لا يقتطع البنك يعني لا يتجاوز القسط الشهري 33 % من اجرة العامل ادا كانت هذه الاخيرة تتراوح ما بين 40 الف و 50 الف دينار ونسبة 40 % ادا كانت محصورة ما بين 50 الف و 100 الف دينار و 50 % ادا زادت عن 100 الف دينار

حيث وضع البنك فرصة اكبر للعميل للحصول على تمويل فانه تقبل الكفالة الشخصية والتضامنية للزوج وفي بعض الاحيان استثنائية كفالة الابن

صيغة الاجارة تمنح للبنك ضمانا قويا باعتبار ان العين الماخرة (العقار) هو ملك للبنك .

تتطلب عملية ملف شامل يقدم للبنك يحتوي على طلب التمويل ومجموعة وثائق المرفقة

طلب التمويل: يتقدم بطلب تمويل يحتوي على البيانات التالية:

- تعريف بالعميل: اسمه، الشكل القانوني، عنوانه، طبيعة النشاط وتاريخ النطلاق، رقم الأعمال لستين.
- موضوع التمويل: وصف دقيق لموضوع التمويل، الكمية، المورد، السعر الاجمالي مع وخارج الرسوم
- قائمة الممتلكات الشخصية للعميل: طبيعة الأصل، سند الملكية، الثمن..

الوثائق المرفقة بطلب التمويل:

- وثائق قانونية: بطاقة التعريف، السجل التجاري، النظام القانوني للمؤسسة...
- وثائق مالية: دراسة تقنية اقتصادية توضح المردودية المتوقعة للاستثمار محل التمويل، وضعية جباية 3 س
- وثائق تجارية: فاتورة شكلية للمعدات محل التمويل باسم بنك البركة، قائمة المعدات بالحظيرة...



# الخاتمة

من خلال دراستنا للموضوع؛ واقع للإجارة المنتهية بالتملك في بنك البركة الاسلامي، باعتباره بنك كباقي البنوك التجارية حسب التشريع المصرفي الجزائري. وبعد تقييم الوضع الاقتصادي العام في الجزائر، من سنة 1999 إلى غاية 2012. وكذلك تقييم مدى التزام البنك الاسلامي البركة بالشريعة الاسلامية و توصيات المجامع الفقهية و هيئة الرقابة الشرعية للبنك، ودون الاحلال بالتشريع المصرفي وكل النصوص المتعلقة بعملية الاجارة المنتهية بالتملك خاصة الامر 96-09، وكذا كل التعليمات و التنظيمات الصادرة عن بنك الجزائر باعتباره الهيئة المصرفية الأولى في الجزائر. وعليه يمكن أن نستخلص النتائج مع تقديم بعض التوصيات للمشرفين على البنوك الاسلامية في الوطن العربي والإسلامية وكذا البنك المركزي الجزائري كالتالي:

### 1- النتائج

- بنك البركة الاسلامي ملتزم بتطبيق أحكام الشريعة الاسلامية في كل تعاملاته المصرفية، هذا ما لمسناه في عقد الاجارة المنتهية بالتملك .
  - اعتماد البنك الاسلامي صيغ التمويل الاسلامي مجسدا مبدأ المشاركة في الربح والخسارة وأسلوب الهامش المعلوم في تعاملاته هذا ما تم تأكده بالنتائج المقدمة بالتقارير السنوية لبنك البركة خلال فترة الدراسة.
  - اعتماد البنك للمفاضلة بين صيغ التمويل الاسلامي (مراجعة، مشاركة، مضاربة، الاجارة المنتهية بالتملك....) حسب الوضع الاقتصادي في الجزائر، وتعاليم بنك الجزائر.
  - الاعتماد على التمويل بصيغة التمويل بالإجارة المنتهية بالتملك مثله مثل باقي البنوك .
- . التوصيات:

على أساس النتائج التي تم التوصل إليها، يمكن اقتراح بعض التوصيات، نوجزها فيما يلي:

- قيام البنوك الإسلامية بانواع القروض .
- إن البيئة الاقتصادية في الجزائر مشجعة على تطبيق الاجارة المنتهية بالتملك
- يجب على البنوك الإسلامية التي تقدم صيغة التمويل بالإجارة، أن تقوم بالدعاية والإشهار، حتى تكون أقرب إلى المؤسسات الاقتصادية والعمل على تبني سياسة تجارية محكمة.

الاستفادة من تجارب البنوك الإسلامية المتقدمة في مجال التأجير التمويلي، والعمل على تحسين تقديم الخدمات التمويلية للمؤسسات الاقتصادية.

-تعتبر صيغ التمويل ذات اصدار نقدي و رقابة

- تنظيم ملتقيات وندوات حول التمويل بالإجارة المنتهية بالتملك من طرف مراكز البحث والجامعات وبمشاركة البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية، لتعريف المتعاملين الاقتصاديين بهذه الصيغة، والاستفادة من التجارب الدولية في هذا المجال.

### ثالثاً: أفاق الدراسة

تناول هذا البحث إشكالية مدى تطبيق بنك البركة الاسلامي للاجارة المنتهية بالتملك المعلومات، شملت الدراسة تقييم اهمية الاجارة المنتهية بالتملك ضمن باقي الصيغ التمويلية المطبقة، و قد حاول الباحث الإجابة على الإشكالية المطروحة بدراسة ملف حقيقي للاجارة ، ويعتبر بحثنا انطلاقة لبحوث أخرى تتمثل في:

✓ مقارنة بين البنوك المركزية و التقليدية و البنوك الاسلامية

✓ مخاطر القروض العقارية في البنوك الاسلامية.

وبهذا نرجو أن نكون قد ساهمنا ولو بجزء في تكملة جهود من سبقنا في هذا المجال، ونتمنى أن يتم إدراك ما جاءت به هذه

الدراسة من قصور أو ما شابهها وهذا من خلال توسيع مجال الدراسة، ونتمنى التوفيق للمهتمين بهذا الموضوع.



# المراجع

المراجع باللغة العربية

الكتب:

- 1- قرآن كريم , سورة البقرة, الآية 275.
- 2- عبد الغفار حنفي, عبد السلام أبو قحف , مرجع سابق , ص 53.
- 3- فادي محمد الرفاعي , المصارف الإسلامية, ( منشورات الحلبي الحقوقية, لبنان, ط1, 2004 ) ص 23.
- 4- عبد الرحمان يسري أحمد , قضايا إسلامية معاصرة في النقود والبنوك والتمويل ( الدار الجامعية , الإسكندرية , 2001 ) , ص 259.
- 5- يعلوج بولعيد : المقارنة بين موارد واستخدامات البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية ( محاضرات من كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير, جامعة قسنطينة ) , ص 174.
- 6- محمد يونس, عبد النعيم مبارك : , ص 307.
- 7- محمود حمودة : مصطفى حسنين : أضواء على المعاملات المالية في الإسلام ( الأردن, مؤسسة الوراثة للنشر والتوزيع , ط 2, 1999 ) ص 176.
- 8- سليمان ناصر : النظام المصرفي في الجزائر الواقع والآفاق, ( معهد العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير, جامعة ورقلة , 2001 ) , ص 159.
- 9- سعد بن عبد العزيز بن مهدي السلمي , شركة المضاربة في الفقه الإسلامي ( مطابع جامعة أم القرى , السعودية , 1997 ) , ص 29.
- 10- الندوة التدريبية الدولية حول : تمويل المشروعات الصغيرة و المتوسطة و تطوير دورها في الاقتصاديات المغاربية ، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير بسطيف 28/25 ماي 2003 المعهد الإسلامي للبحوث و التدريب.
- 11- مقابلة شخصية مع مدير بنك البركة الجزائري-وكالة الجزائر.
- 12- أحمد محمد محمود نصار، عقد الإجارة فقهًا وتطبيقًا، ص 10

13- محمد هاشم كمالى، تحليل شرعي لبعض مسائل الإجارة التمويلية الإسلامية، مجلة جامعة الملك عبد العزيز: الاقتصاد الإسلامي، المجلد 22، العدد 1، 2009، ص 48.

14- حسين شحاته، الأسس والمعالجات المحاسبية للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك، كما تقوم بها المصارف الإسلامية، ص 5،

15- [www.darelmashora.com/download.adrx?docid](http://www.darelmashora.com/download.adrx?docid)

16- التمويل ووضائفه، دراسة مقارنة في البنوك الإسلامية و التجارية، ص 124،

17- ابراهيم عبد الحليم عبادة، مؤشرات الاداء 58.

18- la finance islamique ,genev

# الملاحق

**BANQUE AL BARAKA D'ALGERIE**  
Agence Birkhadem 102

**CREDIT IMMOBILIER**  
**A TITRE D'HABITATION**

➤ **LES PRODUITS FINANCES PAR LA BANQUE :**

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| -Acquisition de logement neuf      | - Acquisition de logement d'occasion         |
| -Acquisition de construction bâtie | - Auto construction et extension de logement |
| -Aménagement de logement.          |  |

➤ **BENEFICIAIRE ELIGIBLES :**

- |                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| - Salariés                | - Professions libérales  |
| - Commerçants ou artisans | - Associés d'Entreprises |

➤ **CONDITIONS :**

- Le demandeur du crédit doit avoir un revenu mensuel net égal ou supérieur de **40.000,00 DA**
- En cas de Caution du conjoint le revenu mensuel cumulé et déclaré du demandeur et du conjoint doit être égal ou supérieur à **40.000, DA**.
- Acceptation d'une seul co-débitions d'un parent jusqu'au premier degré du principal débiteur (descendant, ascendant, collatéral), le revenu mensuelle du co-débiteur ne doit pas être inférieur à 30 000.00 DA
- Les revenus déclarés doivent être permanents et stables et correspondre à la durée de crédit.
- professions libérales : 65 ans hommes et femmes à la date du dernier loyer (échéance) de remboursement.
- Le crédit doit présenter au maximum **80%** du coût du bien, le reste **20%** doit représenter l'apport minimal du client ; dans le cas de construction la valeur d'acquisition du terrain peut être considérée comme apport personnel.
- La durée de crédit **20** Ans maximum, et **3 à 5** Ans maximum pour l'aménagement et la construction du logement.

➤ **Documents propres à l'acquisition de logement (ancien ou neuf) :**

- ✓ a. Demande de financement signé par le client.
- ✓ b. Attestation du travail précisant la durée du contrat de travail.
- ✓ c. Les trois dernières fiche de paie **cachetée** (pour les salariés)
- ✓ d. La déclaration des revenus et extraits de rôle récent (autres que salariés)
- ✓ e. Copie d'immatriculation à la sécurité sociale ou un autre document tenant lieu
- ✓ f. Extrait d'acte de naissance
- ✓ h. Fiche familiale et un certificat de résidence au domicile permanent  
Autres justificatifs de revenus correspondants à la durée de crédit  
(Pension, contrat de location)
- ✓ i. Copie de l'acte de propriété du bien objet de crédit au nom de vendeur pour les logements des particuliers aux particuliers (acte notarié, enregistré et publié).
- j. Contrat de réservation notarié pour les logements acquis auprès des promoteurs immobiliers (au nom de la Banque pour le compte du client).
- ✓ k. Relevée bancaire des trois derniers mois

N/B

- Pour les Algériens non résidents, les documents **b,c,d,e,n** doivent être authentifiés par les services du consulat de l'Algérie à l'étranger.
- Les mêmes documents suscités sont fournis par le demandeur et, le cas échéant, par la caution ou Co-débiteur.

➤ **Frais d'études et commissions**

- **Frais d'études de dossiers : 3.000, 00 DA** (après le dépôt du dossier)
  - **Commissions de gestion : 1% flat, minimum 10.000,00 DA** (pour les crédit supérieur à **5 Ans**)  
**7.000,00 DA** (pour les crédit inférieur à **5 Ans**), (à percevoir à la mobilisation des crédits autorisés).
- TEL 021.54.20.51 POSTE (104/105/130/124) r.e dossier en double exemplaire**

# DEMANDE DE CREDIT IMMOBILIER

## 1. Identification du demandeur :

Nom et Prénom (M.Mme.Mlle).....  
Age : ..... Niveau d'instruction : .....  
Nationalité : .....  Résident  Non Résident  
Adresse : Rue : .....  
Commune : ..... Wilaya : ..... Code postal : .....  
Télé,Fixe : ( ) ..... / ..... / ..... Télé mobile : ( ) ..... / ..... / ..... / fax : ( ) ..... / ..... / .....  
E-MAIL : .....  
Situation familiale :  Marié(e)  Célibataire  Divorcé(e)  Veuf (ve)  
Résident à la présente adresse depuis : ..... ans, en tant que  propriétaire  Locataire  chez parents  
 Autres (préciser) : .....  
Si le demandeur bénéficiaire réside à la présente adresse depuis moins de trois mois, préciser l'adresse précédente :  
.....  
Nombre d'enfants à charge : .....

## 2. Situation professionnelle du demandeur :

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 : ..... Wilaya : ..... Code postal : .....  
Télé,fixe : ( ) ..... / ..... / ..... fax : ( ) ..... / ..... / .....  
Chez l'employeur depuis : ..... ans ..... mois.  
Si le demandeur est employé à ce poste depuis moins de trois ans, indiquer la raison sociale des deux derniers employeurs :

- ..... de ..... / ..... / ..... à ..... / ..... / ..... Fonction : .....
- ..... de ..... / ..... / ..... à ..... / ..... / ..... Fonction : .....

## 3. Identification de la caution solidaire :

Nom et Prénom (M.Mme.Mlle).....  
Age : ..... Niveau d'instruction : .....  
Adresse : Rue : .....  
Commune : ..... Wilaya : ..... Code postal : .....  
Lien de parenté : ..... Télé : ( ) ..... / ..... / .....  
Situation familiale :  Marié(e)  Célibataire  Divorcé(e)  Veuf (ve)  
Nombre d'enfants à charge : .....

**7. Domiciliation des revenus :**

N° de compte du demandeur.....

Ouvert à : .....Solde actuel : .....

N° de compte du conjoint ou du co-débiteur .....

Ouvert à : .....Solde actuel : .....

**8. Endettement en cours :**

	<u>Demandeur</u>	<u>Caution</u>
Montant total de la dette restante :	.....	.....
Date de la dernière échéance à rembourser :	.....	.....
Montant total des impayés en cours :	.....	.....
Organismes créanciers :	.....	.....

**9. Autres Comptes appartenant aux titulaires : demandeur (D), Caution (C)**

<u>N° Compte</u>	<u>Organisme</u>	<u>Titulaire</u>	<u>Solde actuel</u>
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....

**10. Vos véhicules :**

	<u>Demandeur</u>	<u>Caution</u>
Marque :	.....	.....
Année :	.....	.....

**11. Renseignements sur le crédit :**

**11 – 1 : Biens à Financer :**

- Acquisition de logement neuf
- Acquisition de logement « Particulier à Particulier »
- Auto construction
- Aménagement de logement.
- Extension de logement

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

Commune : ..... Wilaya : ..... Code postal : .....  
Non et Prénom du vendeur du bien à acquérir : .....

Valeur du bien : ..... expertisé :  Oui  Non

### OBJET DU FINANCEMENT

Acquisition d'un terrain d'une villa implantée sur un terrain d'assiette de m<sup>2</sup> situé à Alger.

- Vendeur: Les héritiers
- Nature du bien : terrain et habitation
- Lieu :
- Superficie m<sup>2</sup> (sur lequel est édifée une villa coloniale de m<sup>2</sup> environ)
- Coût du mètre carré : 39.215 DA

### CONSULTATION DE LA CENTRALE DES RISQUES

Client ne figurant pas sur la liste de la centrale des risques internes en date du 17.06.2009

### STRUCTURE DE FINANCEMENT

COUT DU BIEN : 42.000.000,00 DA  
MONTANT APPORT DE FINANCEMENT: 8.400.000 DA  
FINANCEMENT SOLLICITE : 33.600.000 DA  
DUREE : 20 ans

### ANALYSE DE LA DEMANDE

La simulation faite sur la base des revenus de l'emprunteur, a fait ressortir une capacité d'emprunt du montant sollicité soit 33.600.000 DA, pour une durée de 20 années, pour des mensualités constantes de 285.029 DA, soit un ratio d'endettement de 36 %.

### AVIS ET CONCLUSION

**Sous couvert de l'accord du Comité de Financement et la validation de l'acte de propriété par la DAJC**, nous sommes d'avis favorable pour la mise en place d'un financement sous forme de **Location vente**, d'un montant de 33.000.000 DA pour une durée de 240 mois aux conditions fixées par circulaire organisant ces types de financement.

**-Garanties et assurances :**

- Terrain et habitation sis à Alger, au nom de la Banque après expertise, dont le montant doit couvrir 120 % du montant de financement.
- Assurance multirisque habitation y compris CAT NAT (Cie ASS du 1<sup>er</sup> ordre).
- Assurance décès et invalidité du Débiteur Principal (Cie ASS du 1<sup>er</sup> ordre).

**-Conditions :**

- Marge bénéficiaire : 07 % HT/an
- Prévoir dans le contrat de financement la variabilité du taux de marge en fonction des conditions de Banque.
- Durée de remboursement : 240 mois
- Mode de remboursement : Mensuel.
- Les frais de notaire, d'enregistrement et taxes à la charge du client.
- Un loyer payable d'avance d'un montant de 9.000.000 DA.
- Ordre donné par le bénéficiaire à la Banque de défalquer le montant des échéances.
- D'expertiser préalablement le bien immobilier, par nos experts de Dar Al Baraka.

Chargée d'Etudes Niv II

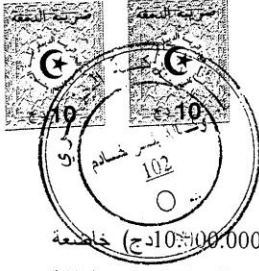


**AVIS DE LA DIRECTRICE**

Compte tenu des revenus de cette relation , nous sommes d'avis pour un financement de 33 MDA sous forme de location vente avec un loyer payable d'avance de 9 MDA , durée 180 mois , soit une mensualité de 297.000 DA( 39% des revenus ) , aux conditions ci-dessus et sous réserve de l'expertise préalable du terrain et du bien à acquérir au nom de la Banque et d'exiger de cette relation la domiciliation du chiffre d'affaires de la pharmacie à nos guichets , rafraichir la situation fiscale et par-fiscale et présenter un certificat d'existence de la villa.

**DECISION DU COMITE DE FINANCEMENT DU : .. /.. /2009**

PRESIDENT :	MEMBRE :
MEMBRE :	MEMBRE :
MEMBRE :	MEMBRE :



## ملحق عقد التمويل بالايجار المنتهي بالتمليك الشروط الخاصة

بين :

بنك البركة الجزائري شركة مساهمة رأسمالها عشرة ملايين دينار جزائري (10.000.000.000 دج) خاضعة لأحكام الأمر رقم 11-03 المؤرخ في 26.08.2003 المتعلق بالنقد و القرض مقيدة في السجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم 00 / ب / 0014294، الكائن مقره الاجتماعي بحي بوتلجة هويدف بن عنتون فيلا رقم 1 الجزائر، بنوبه في الإمضاء على هذا العقد السيد بصفته مدير وكالة بئر خادم.

ويشار إليه فيما يلي البنك

السيد (ة) . المولود(ة) بتاريخ . و الساكن(ة) بـ

ويشار إليه فيما يلي العميل

يعتبر هذا الملحق جزء لا يتجزأ من عقد بيع المنصوص عليه بالموقع بين العميل و البنك.

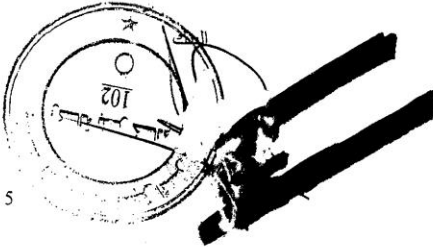
### خصوصيات التمويل

- مبلغ شراء العقار (1) : 4.200.000.000,00 دج
- هامش الربح (2) : 390.399,29 دج
- المبلغ الإجمالي للإيجارات (2+1) : 6.390.399,29 دج
  - o بما فيه المساهمة الشخصية أو إيجارات مسددة مسبقا : 9.000.000,00 دج
  - o الثمن المقسط : 3.390.399,29 دج
- مدة التسديد : 180 شهر / سنة

### الشروط والضمانات الأخرى

الشروط و الضمانات الأخرى منصوص عليها في رخصة التمويل.

حرر بالجزائر في ..



العميل





الجزائر في 25 جانفي 2010

البيع بالاجار المنتهي بامتليك

33 000 000.00	مبلغ التمويل
180	المدة
296 613.33	القسط خارج الرسم
0	فترة السماح

25/01/2010

تاريخ ائتمان لتمويل

عدد الإستحقاقات	تاريخ الإستحقاق	اصل الدين	هامش الربح	الإهلاك	القسط خارج الرسم	الرسم على القيمة المضافة
1	24 فيفريه 2010	33 000 000.00	192 500.00	104 113.33	296 613.33	0.00
2	26 مارس 2010	32 895 886.67	191 892.67	104 720.66	296 613.33	0.00
3	25 أبريل 2010	32 791 166.01	191 281.80	105 331.53	296 613.33	0.00
4	25 مي 2010	32 685 834.49	190 667.37	105 945.96	296 613.33	0.00
5	24 جوان 2010	32 579 888.52	190 049.35	106 563.98	296 613.33	0.00
6	24 جوييه 2010	32 473 324.54	189 427.73	107 185.60	296 613.33	0.00
7	23 أوت 2010	32 366 138.94	188 802.48	107 810.85	296 613.33	0.00
8	22 سبتمبر 2010	32 258 328.09	188 173.58	108 439.75	296 613.33	0.00
9	22 اكتوبر 2010	32 149 888.34	187 541.02	109 072.31	296 613.33	0.00
10	21 نوفمبر 2010	32 040 816.03	186 904.76	109 708.57	296 613.33	0.00
11	21 ديسمبر 2010	31 931 107.46	186 264.79	110 348.54	296 613.33	0.00
12	20 جانفييه 2011	31 820 758.92	185 621.09	110 992.24	296 613.33	0.00
13	19 فيفريه 2011	31 709 766.69	184 973.64	111 639.69	296 613.33	0.00
14	21 مارس 2011	31 598 127.00	184 322.41	112 290.92	296 613.33	0.00
15	20 أبريل 2011	31 485 836.07	183 667.38	112 945.95	296 613.33	0.00
16	20 مي 2011	31 372 890.12	183 008.53	113 604.80	296 613.33	0.00
17	19 جوان 2011	31 259 285.32	182 345.83	114 267.50	296 613.33	0.00
18	19 جوييه 2011	31 145 017.82	181 679.27	114 934.06	296 613.33	0.00
19	18 أوت 2011	31 030 083.76	181 008.82	115 604.51	296 613.33	0.00
20	17 سبتمبر 2011	30 914 479.25	180 334.46	116 278.87	296 613.33	0.00
21	17 اكتوبر 2011	30 798 200.39	179 656.17	116 957.16	296 613.33	0.00
22	16 نوفمبر 2011	30 681 243.23	178 973.92	117 639.41	296 613.33	0.00
23	16 ديسمبر 2011	30 563 603.81	178 287.69	118 325.64	296 613.33	0.00
24	15 جانفييه 2012	30 445 278.17	177 597.46	119 015.87	296 613.33	0.00
25	14 فيفريه 2012	30 326 262.30	176 903.20	119 710.13	296 613.33	0.00
26	15 مارس 2012	30 206 552.17	176 204.89	120 408.44	296 613.33	0.00
27	14 أبريل 2012	30 086 143.73	175 502.51	121 110.82	296 613.33	0.00
28	14 مي 2012	29 965 032.90	174 796.03	121 817.30	296 613.33	0.00
29	13 جوان 2012	29 843 215.60	174 085.42	122 527.91	296 613.33	0.00
30	13 جوييه 2012	29 720 687.69	173 370.68	123 242.65	296 613.33	0.00
31	12 أوت 2012	29 597 445.04	172 651.76	123 961.57	296 613.33	0.00
32	11 سبتمبر 2012	29 473 483.48	171 928.65	124 684.68	296 613.33	0.00
33	11 اكتوبر 2012	29 348 798.80	171 201.33	125 412.00	296 613.33	0.00
34	10 نوفمبر 2012	29 223 386.80	170 469.76	126 143.57	296 613.33	0.00
35	10 ديسمبر 2012	29 097 243.22	169 733.92	126 879.41	296 613.33	0.00
36	9 جانفييه 2013	28 970 363.81	168 993.79	127 619.54	296 613.33	0.00
37	8 فيفريه 2013	28 842 744.27	168 249.34	128 363.99	296 613.33	0.00
38	10 مارس 2013	28 714 380.28	167 500.55	129 112.78	296 613.33	0.00
39	9 أبريل 2013	28 585 267.51	166 747.39	129 865.94	296 613.33	0.00
40	9 مي 2013	28 455 401.57	165 989.84	130 623.49	296 613.33	0.00
41	8 جوان 2013	28 324 778.08	165 227.87	131 385.46	296 613.33	0.00
42	8 جوييه 2013	28 193 392.63	164 461.46	132 151.87	296 613.33	0.00
43	7 أوت 2013	28 061 240.75	163 690.57	132 922.76	296 613.33	0.00
44	6 سبتمبر 2013	27 928 318.00	162 915.19	133 698.14	296 613.33	0.00
45	6 اكتوبر 2013	27 794 619.86	162 135.28	134 478.05	296 613.33	0.00
46	5 نوفمبر 2013	27 660 141.81	161 350.83	135 262.50	296 613.33	0.00
47	5 ديسمبر 2013	27 524 879.31	160 561.80	136 051.53	296 613.33	0.00

0.00	296 613.33	268 687.99	27 925.34	4 787 201.00	2023 جوييه 16	164
0.00	296 613.33	270 255.34	26 357.99	4 518 513.01	2023 أوت 15	165
0.00	296 613.33	271 831.83	24 781.50	4 248 257.67	2023 سبتمبر 14	166
0.00	296 613.33	273 417.51	23 195.82	3 976 425.84	2023 اكتوبر 14	167
0.00	296 613.33	275 012.45	21 600.88	3 703 008.33	2023 نوفمبر 13	168
0.00	296 613.33	276 616.69	19 996.64	3 427 995.88	2023 ديسمبر 13	169
0.00	296 613.33	278 230.28	18 383.05	3 151 379.20	2024 جانفييه 12	170
0.00	296 613.33	279 853.29	16 760.04	2 873 148.91	2024 فيفرييه 11	171
0.00	296 613.33	281 485.77	15 127.56	2 593 295.62	2024 مارس 12	172
0.00	296 613.33	283 127.77	13 485.56	2 311 809.85	2024 أبريل 11	173
0.00	296 613.33	284 779.35	11 833.98	2 028 682.07	2024 ماي 11	174
0.00	296 613.33	286 440.56	10 172.77	1 743 902.72	2024 جوان 10	175
0.00	296 613.33	288 111.47	8 501.86	1 457 462.16	2024 جوييه 10	176
0.00	296 613.33	289 792.12	6 821.21	1 169 350.69	2024 أوت 9	177
0.00	296 613.33	291 482.57	5 130.76	879 558.58	2024 سبتمبر 8	178
0.00	296 613.33	293 182.89	3 430.44	588 076.01	2024 اكتوبر 8	179
0.00	296 613.33	294 893.12	1 720.21	294 893.12	2024 نوفمبر 7	180
0.00	53 390 399.29	33 000 000.00	20 390 399.29	0.00	المجموع	

Chèque N°: 0056088

DA 42.000.000,00



بنك  
البركة  
المغربية

Payer contre  
ce chèque

Quarante deux Millions de D.A.

ادفعوا مقابل  
هذا الشيك

A l'or

de

Maitre et HAJJ

~~CHEQUE NON ENDOSSE~~

لامر

Président  
Agence  
32 RUE F1  
16330 B1  
TEL (021)  
Dirac

Compte N° 06102 20202999926

Pour compte de

Alger Le 20/01/10  
رئيس مصلحة التمويل الخاص

Paie n°

Série: BC

0056088

0060010226202999926

# سند لأمر ( مبلغ سنوي )

الرقم .....

الجزائر في 19 جانفي 2010

3 559 359,96 د ج خارج الرسم

الى غاية :

أسدد بموجب هذا السند لأمر لبنك البركة الجزائري مبلغ: ثلاثة ملايين و خمسمائة و تسعة و خمسون ألفا و ثلاثمائة و تسعة و خمسون دينارا و ستة و تسعون سنتيم.

المكاتب: .....

مكان التسديد ( الموطن )

006.00102.22002.04

وكالة بنرخادم 102

يدفع دون احتجاج و دون مصاريف



الرقم .....

الجزائر في 19 جانفي 2010

53 390 399,29 د ج خارج الرسم

الى غاية :

أسدد بموجب هذا السند لأمر لبنك البركة الجزائري مبلغ: ثلاثة و خمسون مليون و ثلاثمائة و تسعون ألفا و ثلاثمائة و تسعة و تسعون دينارا و تسعة و عشرون سنتيم.

المكاتب: .....

مكان التسديد ( الموطن )

006.00102.22002.04

وكالة بنرخادم 102

يدفع دون احتجاج و دون مصاريف



# الفهرس





الصفحة	البيان
IV	الإهداء.....
V	الشكر.....
VI	ملخص الدراسة.....
VII	قائمة المحتويات.....
VIII	قائمة الجداول.....
IX	قائمة الملاحق.....
أ - ث	المقدمة.....
<b>الفصل الأول: الأدبيات النظرية</b>	
2	تمهيد.....
3	المبحث الأول: الأدبيات النظرية للبنوك الإسلامية.....
3	المطلب الأول: مفهوم البنوك الإسلامية.....
3	الفرع الأول: انشأة وتطور البنوك الإسلامية.....
4	الفرع الثاني: تعريف البنك الإسلامي.....
5	المطلب الثاني: خصائص البنوك الإسلامية.....
5	الفرع الأول: الصفة العقيدية أو الأيديولوجية للبنوك الإسلامية.....
5	أ/ عدم تعاملها بالفائدة باعتبارها من الربا.....
6	ب/ تصحيح وظيفة رأس المال في المجتمع.....
6	ج/ خضوع البنوك الإسلامية للرقابة الشرعية.....
7	الفرع الثاني: الصفة التنموية للبنوك الإسلامية.....
8	الفرع الثالث: الصفة الاجتماعية للبنوك الإسلامية.....
9	الفرع الرابع: جدول.....
10	المطلب الثالث: مصدر التمويل ووظائف البنوك الإسلامية
10	أولاً: مصادر الأموال في البنوك الإسلامية
10	أ/ الموارد الذاتية.....

10	ب/ الموارد الغير ذاتية.....
11	ثانيا : أعمال ووظائف البنوك الإسلامية.....
14	المطلب الرابع: صيغ الاستثمار في البنوك الإسلامية.....
16	أولا: عقد المضاربة المشاركة والمراجعة.....
20	ثانيا: مجال الاستفادة من الدراسات السابقة.....
21	خلاصة الفصل.....
<b>الفصل الثاني: الدراسة الميدانية</b>	
27	تمهيد.....
28	<u>المبحث الأول: تقديم بنك البركة</u> .....
28	المطلب الأول: تعريف بنك البركة ونشأتها.....
28	الفرع الأول: البنية التنظيمية و المحاسبية للبنك.....
29	المطلب الثالث: مكانة بنك البركة في اطار البنوك الشاملة والصيغ المعمول بها.....
30	أولا : الخدمات التمويلية التي يقدمها بنك البركة.....
30	المبحث الثاني : دراسة حالة ملف حقيقي ( اجارة منتهية بالتملك).....
31	المطلب الاول : شروط التمويل العقاري في بنك البركة.....
31	المطلب الثاني : مؤشرات القرض العقاري.....
33	المطلب الثالث دراسة حالة اجارة منتهية بالتملك
53	المطلب الثالث: مناقشة نتائج الدراسة.....
54	خلاصة الفصل.....
56	الخاتمة.....
59	المراجع.....
63	الملاحق.....
80	الفهرس.....

