

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



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي

في ميدان: علوم اقتصادية والتسيير وعلوم تجارية

فرع: علوم اقتصادية، تخصص اقتصاد نقدي وبنكي

بعنوان:

دور البنوك الإسلامية في التمويل العقاري بصيغة الاستصناع دراسة حالة بنك السلام الجزائر خلال الفترة 2017-2020

إعداد الطالبتين: خروبي نصيرة.

فراجي مروة .

أمام اللجنة المكونة من السادة:

أ/ شماخي بوبكر أستاذ محاضر قسم أ (جامعة قاصدي مرباح) (رئيسا)

د/ عبد الحفيظ بن ساسي (أستاذ محاضر قسم أ ، جامعة قاصدي مرباح) (مشرفا ومقررا)

أ/ بدوي إلياس أستاذ محاضر قسم أ (جامعة قاصدي مرباح) (مناقشا)

السنة الجامعية 2021/2022.

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



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة Master أكاديمي

في ميدان: علوم اقتصادية والتسيير وعلوم تجارية
فرع: علوم اقتصادية، تخصص اقتصاد نقدي وبنكي

بعنوان:

دور البنوك الإسلامية في التمويل العقاري بصيغة الاستصناع دراسة حالة بنك السلام الجزائر خلال الفترة 2017-2020

إعداد الطالبتين: خروبي نصيرة.

فراجي مروة .

أمام اللجنة المكونة من السادة:

- أ/ شماخي بوبكر أستاذ محاضر قسم أ (جامعة قاصدي مرباح) (رئيسا)
د/ عبد الحفيظ بن ساسي (أستاذ محاضر قسم أ ، جامعة قاصدي مرباح) (مشرفا ومقررا)
أ/ بدوي إلياس أستاذ محاضر قسم أ (جامعة قاصدي مرباح) (مناقشا)

السنة الجامعية 2021/2022.



الإهداء



إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة إلى نبي الرحمة سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم

إلى من كلله الله بالهيبة والوقار إلى من علمني العطاء دون انتظار إلى من أحمل اسمه وبكل

فخر أرجو من الله أن يمد في عمرك لتري قد حان قطوفها بعد طول انتظار "أبي العزيز".

إلى ملاكي في الحياة إلى معنى الحب والى معنى الحنان إلى بسمة الحياة "أمي الغالية".

إلى إخوتي وأخواتي أطل الله في عمرهم.



إلى من أرى التفاؤل بعينهم والسعادة في ضحكتهم إلى شعلة الذكاء والنور إلى الوجوه المفعمة

بالبراءة: كنز الإسلام، أمينة، نقي الدين، ريتاج، كوثر، امتنان، لوجين، محمد صفوان.

إلى كل من تحلم بالإخاء وتميزوا بالوفاء والعطاء إلى ينباع الصدق الصافي

إلى كل من معهم سعدت، وبرفقتهم في دروب الحياة.



أصيرة خريجي



الإهداء

الحمد لله الذي علم بالقلم علم الإنسان ما لم يعلم و الصلاة والسلام على من علم البشر وعلى آله وصحبه أجمعين.
والحمد لله الذي هدن لهذا و ما كنا لنهتدي لولا أن هدنا الله ونحمده حق حمده الذي وهبني نعمة العقل وأمدني بالقوة
والإرادة حتى أتممت هذا العمل المتواضعأما بعد

ألهدني ثمرة جهدي هذه إلى من قال فيهما الله تعالى "وقضي ربك أن لا تعبد إلا إياه
وبالولدين إحسانا" وإلى من قال عنها الحبيب المصطفى الجنة تحت أقدامها إلى رمز للوفاء والصبر والعطاء إلى من
حملتني وهنا على وهن إلى نبع الحنان والحب والأمان إلى من هي قدوة في الحياة إلى الشمعة التي أضاءت ومازلت
تضيء دربي*أمي الحبيبة *

إلى الذي رباني وأحسني تربيتي على الفضيلة وشملني بالعطف وحنان

إلى قدوتي في حياة وسر تكويني ونجاحي وأرشدني إلى الدين والأخلاق

إلى قرة عيني * أبي الحبيب *

إلى أحبائي ورفقاء حياتي ودربي إخوتي وأخواتي

إلى أصدقائي في الدراسة وخاصة زميلتي التي رافقتني في الجهد والعمل نصيرة

إلى كل من عرفني وأحبني و إحترمني وكل أفراد عائلتي صغيرا وكبيراً



مرورة فراسجي

شكر وتقدير

الحمد لله الواحد الأحد والفضل الذي خلق. خلق السماء بغير عمد، رزق الخلق ولم ينسَ أحد له الحمد عند الرضا وله الحمد بعد الرضا وله الحمد على كل حال. نتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من ساهم وأعاننا على إتمام هذا العمل من قريب أو بعيد إلى زملائي في قسم العلوم الاقتصادية، إلى الأستاذ المشرف "الدكتور عبد الحفيظ بن ساسي" الذي بدل الكثير من وقته ولم يبخل علينا بالرأي والمشورة والتوجيهات القيمة التي رفعت في مستوى هذه المذكرة فقد أفادنا كثيرا جازاه الله عنا كل الخير إلى الأهل والأقارب من بعدد أو قريب إلى عمال مكتبة الكلية على ما بدلوه لإفادتنا بالمعلومات التي تخص دراستنا. اللهم وفقهم إلى ما تحبه وترضاه وبارك لهم في رزقهم وأعمالهم انك السميع عليم.

نصيرة خروبي.
نصيرة خروبي.
مرؤة فراجي.

الملخص:

نهدف من خلال هذه الدراسة إلى معرفة دور البنوك الإسلامية في تمويل قطاع العقار بصيغة الاستصناع، وإلى مدى ملائمة هذه الصيغة للتمويل العقاري، من خلال دراسة ميدانية في بنك السلام الجزائر-وكالة ورقلة-، إذ اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج التحليلي الوصفي واستخدمنا أسلوب دراسة حالة، بالإضافة إلى المقابلة والملاحظة كأدوات لجمع المعلومات، وقد تم تحليل نتائج الدراسة بالاعتماد على التقارير السنوية لبنك السلام الجزائر الخاصة بسنوات الدراسة التي امتدت من 2017 إلى 2020.

ولقد توصلت نتائج الدراسة إلى ضعف الدور الذي تقوم به البنوك الإسلامية في الجزائر في تمويل قطاع العقار بصيغة الاستصناع وبالتالي عدم مساهمته في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، إلا أن تبقى البنوك الإسلامية متميزة عن البنوك لتقليدية من حيث كفاءتها في كيفية تمويل قطاع العقار من خلال صيغها التمويلية الإسلامية.

الكلمات المفتاحية: تمويل العقاري، صيغة الاستصناع، بنوك إسلامية، التمويل الإسلامية، بنك السلام الجزائر.

Abstract:

We aim through hedda research to know the Islamic role of banks in the real estate financing formula istisnaa through a field study in the al Salam bank Algeria-agency rqih- ed relied on the guidance of the study on the analytical descriptive approach and we used the method of case study, in addition to the interview and observation tools for gathering information was results were analyzed based on the annual reports of the bank of Algeria peace for the years of the study, which lasted from 2017 to 2020.

We have found the results of the study to my father s role dgv the Islamic bay banks in the form of financing real estate sector istisnaa a and therefore not activated, but Islamic banks remain distinct from traditional banks because they have become the focus of the search because of the legal and economic dealings.

Keywords: real estate financing, formula istisnaa a, Islamic banks, Islamic financing mechanisms, Al Salam Bank Algeria.

قائمة المحتويات

الصفحة	المحتويات
	الإهداء
	الشكر
IV	ملخص الدراسة
V-VI	قائمة المحتويات
VII	قائمة الجداول
VII	قائمة الأشكال
VII	قائمة الملاحق
أ - ج	المقدمة
الفصل الأول: الأدبيات النظرية والتطبيقية للتمويل العقاري والتمويل بصيغة الاستصناع	
2	تمهيد
3	المبحث الأول: ماهية التمويل العقاري والتمويل بصيغة الاستصناع
3	المطلب الأول: مفهوم التمويل العقاري
3	الفرع الأول: تعريف تمويل العقاري
4	الفرع الثاني: أهمية تمويل العقاري
4	الفرع الثالث: خصائص تمويل العقاري
5	الفرع الرابع: خطوات التمويل العقاري
5	المطلب الثاني: التمويل بصيغة الاستصناع
5	الفرع الأول: تعريف بنوك إسلامية
6	الفرع الثاني: تمويل إسلامي
10	الفرع الثالث: التمويل بصيغة الاستصناع
11	المطلب الثالث: تجارب سابقة حول دور البنوك الإسلامية في التمويل العقاري بصيغة الاستصناع
11	الفرع الأول: أهمية الاستصناع
12	الفرع الثاني: أهمية قطاع تمويل العقاري بالنسبة للاقتصاد الوطني
13	الفرع الثالث: أهمية التمويل الإسلامي في قطاع العقار
14	المبحث الثاني: الدراسة السابقة حول دور البنوك الإسلامية في التمويل العقاري بصيغة الاستصناع
14	المطلب الأول: عرض الدراسات السابقة باللغة العربية
17	المطلب الثاني: عرض الدراسات السابقة باللغة الأجنبية
19	المطلب الثالث: مناقشة الدراسات السابقة وما يميز الدراسة الحالية عنها
19	الفرع الأول: أوجه التشابه بين الدراسات

19	الفرع الثاني: أوجه الاختلاف بين الدراسات
21	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: الدراسة الميدانية لدور البنوك الإسلامية في التمويل العقاري بصيغة الاستصناع لدى بنك السلام- الجزائر-	
23	تمهيد
24	المبحث الأول: قاعدة البيانات ومنهجية الدراسة
24	المطلب الأول: قاعدة بيانات الدراسة
24	الفرع الأول: تقديم بنك السلام-الجزائر-
25	الفرع الثاني: عينة ومجتمع الدراسة
27	المطلب الثاني: أدوات الدراسة
28	المبحث الثاني: عرض ومناقشة النتائج وتحليلها
28	المطلب الأول: عرض النتائج المتحصل عليها في بنك السلام-الجزائر-
28	الفرع الأول: عرض نتائج وأساليب وإجراءات المتبعة لمنح تمويل عقاري في بنك السلام-الجزائر-
31	الفرع الثاني: عرض نتائج الدراسة
35	المطلب الثاني: تحليل ومناقشة نتائج الدراسة
37	خلاصة الفصل
39	خاتمة
42	قائمة المصادر و المراجع
46	الملاحق

قائمة الجداول و الأشكال والملاحق

قائمة الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
28	الصيغ العقارية التي يمنحها بنك السلام-الجزائر-	الجدول رقم (1-2)
30	سلم الرسوم المطبقة على التقييم أو إعادة تقييم العقارات, الأشغال, البناء, تهيئة في تمويل اقتناء العقارات لدى الخواص	الجدول رقم (2-2)
31	حجم التمويلات التي يقدمها بنك السلام-الجزائر-	الجدول رقم (3-2)
32	نسب التمويلات التي يقدمها بنك السلام-الجزائر-	الجدول رقم (4-2)
32	نسب تغير التمويلات التي يقدمها بنك السلام-الجزائر	الجدول رقم (5-2)
33	تطور حجم التمويل العقاري في بنك السلام-الجزائر- خلال السنوات من 2017 إلى 2020	الجدول رقم (6-2)
34	مدى مساهمة صيغة الاستصناع في التمويل العقاري المعمول بها في بنك السلام	الجدول رقم (7-2)

قائمة الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
09	صيغ التمويل الإسلامية	الشكل رقم (1-1)
26	الهيكل التنظيمي لبنك السلام-وكالة ورقلة-	الشكل رقم (1-2)
33	تطور حجم التمويل العقاري في بنك السلام-الجزائر- خلال السنوات من 2017 إلى 2021	الشكل رقم (2-2)
34	مدى مساهمة صيغة الاستصناع في التمويل العقاري المعمول بها في بنك السلام - الجزائر-	الشكل رقم (3-2)

قائمة الملاحق

الصفحة	عنوان الملحق	رقم الملحق
46	وثائق مطلوبة لمنح التمويل	الملحق رقم 01
54	استمارة طلب تمويل عقاري	الملحق رقم 02
57	نموذج تعهد كتابي من أجل توطين الأجر	الملحق رقم 03
58	الوثائق المطلوبة لاقتناء مسكن جديد أو قدم لدى الخواص	الملحق رقم 04

مقدمة

1 توطئة:

يعتبر التمويل من الأمور المهمة في الحياة الاقتصادية، حيث من خلاله يتم البحث عن الطرق المختلفة والمتنوعة للحصول على الأموال، إذ أصبح يقوم بوظائف مهمة من خلال العمليات التي يؤديها، وبالتالي يمثل التمويل أحد أهم الركائز في الحياة الاقتصادية والاجتماعية.

يتميز تمويل العقارات عن غيره من أنواع التمويلات الأخرى بأهمية كبيرة نظرا للحاجة الضرورية التي يسعى الناس لتحقيقها ولا سيما السكنية منها، ولما يستوجب تمويلها برؤوس أموال كبيرة مقارنة بالتمويلات الأخرى، كما يعتبر السكن من المتطلبات الأساسية في الحياة الاجتماعية التي يسعى الإنسان للحصول عليها بطرق مشروعة وهو ما تقوم به البنوك الإسلامية، كما يساهم نظام التمويل العقاري في دفع عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية، بالإضافة إلى دور الذي يلعبه في تنشيط السوق العقاري، كما يؤثر تمويل القطاع العقاري على الصناعات والأنشطة التي ترتبط به كصناعة الحديد والاسمنت، وتمثل الميزة الرئيسية لهذا النظام في توفير المسكن الملائم لأصحاب الدخل المحدود وبالسعر الذي يتوافق مع دخلهم، والتخفيف من مشكلة السكن التي تعاني منها معظم دول العالم بصفة عامة و الجزائر بصفة خاصة.

وقد انعكست أهمية تمويل قطاع العقار على صيغته التعاقدية التي يتم من خلالها تمويل هذا القطاع، فأصبحت هذه الصيغ تحظى بأهمية كبيرة وهذا لما تقوم به من وظائف تمويلية بهدف تسهيل للأفراد سبل الحصول على العقارات، ومنحهم التمويل الملائم لها، ولقد حقق العلماء المسلمون نجاحا كبيرا في توظيف هذه الصيغ التمويلية، وهذا من خلال أعمال البنوك الإسلامية التي أصبحت تعمل وفق مبادئ وأسس الشريعة الإسلامية.

ثانيا/ إشكالية الدراسة:

يحتل التمويل العقاري بأهمية كبيرة لكافة القطاعات بصفة عامة وقطاع البنوك بصفة خاصة، بالإضافة إلى الدور الذي يلعبه في تمييز التنمية الاقتصادية والاجتماعية، كما أنه ساهم في ظهور البنوك الإسلامية خاصة بعد الأزمة العالمية التي شهدتها العالم سنة 2008.

ومن خلال ما تم طرحه قمنا بصياغة الإشكالية التالية:

"ما هو دور البنوك الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بصيغة الاستصناع في بنك السلام الجزائري؟"

يندرج تحت هذه الإشكالية الرئيسية جملة من الأسئلة الفرعية:

1. فيما تتمثل مبادئ الصيرفة الإسلامية و الآليات التطبيقية لها في الواقع ؟
2. ما مدى ملاءمة صيغة الاستصناع لتمويل القطاع العقاري ؟
3. كيف يساهم بنك السلام- الجزائر- في تمويل و تنمية القطاع العقاري، وخاصة خلال فترة الدراسة من 2017-2018-2019-2020؟

ثالثا/ فرضيات الدراسة:

للإجابة على إشكالية الدراسة استند البحث على الفرضيات التالية:

- 1- تتمثل مبادئ الصيرفة الإسلامية في مجموعة من القواعد والأسس القائمة على مبادئ الشريعة الإسلامية التي تقرها هيئة الفتوى والرقابة الشرعية؛
- 2- تعتبر صيغة الاستصناع هي الصيغة الملائمة و الأنسب لتمويل القطاع العقاري ؛
- 3- يساهم بنك السلام -الجزائر- في تمويله للقطاع العقاري بصيغة الاستصناع بنسبة جيدة وهذا راجع إلى آلياته المطبقة.

رابعا/ أسباب اختيار الموضوع:

تتمثل مبررات اختيار الموضوع فيما يلي:

أ-أسباب الموضوعية:

- جدية الموضوع تزامنا مع الوضعية التي يعيشها المواطن مع تفاقم أزمة السكن؛
- الاهتمام المتزايد بالاقتصاد الإسلامية في السنوات الأخيرة من خلال كفاءتها في تصدي الأزمات ؛
- مشكل السكن الذي تعاني منه الجزائر بسبب ارتفاع أسعارها مع تدني القدرة الشرائية للمواطن.

ب-أسباب الذاتية:

- الرغبة الشخصية للبحث في كل ما يتعلق بالبنوك الإسلامية؛
- ارتباط موضوع البحث بالتخصص(اقتصاد نقدي وبنكي)؛
- محاولة نشر أفكار حول التعامل بالصيرفة الإسلامية وصيغ تمويلها رغم أنها تم نشرها من قبل.

خامسا/أهمية الدراسة وأهدافها:

تكمن أهمية الدراسة في أنها:

نتيجة لأهمية النظام المالي الإسلامي بصفة عامة والبنوك الإسلامية بصفة خاصة، جاءت هذه الدراسة التي تعتبر محل بحث الكثير من الإقتصاديين والباحثين وهذا لما له قدرة على تصدي الأزمات، بالإضافة إلى ما يحققه التمويل العقاري في تعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وكذا السعي من أجل إيجاد طرق بديلة عن التمويل التقليدي الخاص بالتمويل العقاري.

ومن خلال الفرضيات التي طرحت سابقا تسعى الدراسة إلى تحقيق جملة من الأهداف هي:

- 1- محاولة التعرف على هيكل ومبادئ البنوك الإسلامية؛
- 2-إلقاء الضوء على التمويل الإسلامي وصيغته والتركيز على صيغة الاستصناع، والتمويل العقاري؛
- 3-دور بنك السلام الجزائري-وكالة ورقلة- في التمويل العقاري بصيغة الاستصناع.

سادسا/حدود الدراسة: يكون نطاق الدراسة على النحو التالي:

-الحدود المكانية: بنك السلام الجزائر-وكالة ورقلة-.

-الحدود الزمنية: من 2017 إلى 2020.

سابعاً/منهج الدراسة والأدوات المستعملة:

من أجل اختبار الفرضيات، وللإجابة عن الإشكالية المطروحة، اعتمدت هذه الدراسة على ما يلي:

- 1-المنهج الوصفي: للتعرف بالتمويل العقاري، والبنوك الإسلامية، وصيغة الاستصناع.
- 2-المنهج التحليلي: ويتمثل في عرض وتفسير المعطيات الخاصة بالتمويل العقاري.
- 3-الأدوات المستعملة: لقد تم الاعتماد في جمع المعلومات على التقارير السنوية والمقابلة الشخصية والملاحظات.

ثامناً/مرجعية الدراسة:

اعتمدنا في هذا البحث على المصادر والمراجع المتمثلة في الدراسات السابقة التي تناولت موضوع دراستنا من مقالات ورسائل جامعية هذا بالنسبة للجزء النظري.

أما بالنسبة للجانب التطبيقي فقد اعتمدنا على: التقارير السنوية للبنك والمقابلة الشخصية.

تاسعاً/ صعوبات الدراسة: ككل دراسة تعرضنا لبعض الصعوبات عند قيامنا بهذا البحث المتمثل في:

- ندرة المواضيع المتعلقة بالدراسة خاصة التي تناولت دراسة حالة بنك السلام الجزائر - فرع ورقلة-؛
- صعوبة تجميع المعطيات المالية من بنك السلام فرع - ورقلة-أي عدم تحصيلي على المعلومات الكافية التي تتعلق بموضوع الدراسة مما جعل موظفي البنك توجيهي إلى المقر الرئيسي بنك السلام الجزائر من خلال الاستعانة بالتقارير السنوية للبنك.

عاشراً/هيكل الدراسة:

يحتوي البحث على فصلين أساسيين بالإضافة إلى المقدمة والخاتمة، ويتضمن كل فصل على ما يلي:

-الفصل الأول: تطرقنا فيه للأدبيات النظرية والتطبيقية للتمويل العقاري والتمويل بصيغة الاستصناع، وتم تقسيمه إلى مبحثين، المبحث الأول تضمن التمويل العقاري والتمويل بصيغة الاستصناع من مفهوم وأهمية وخصائص، أما المبحث الثاني فقد تضمن الدراسات السابقة التي تناولت الموضوع.

-الفصل الثاني: تناولنا فيه الدراسة الميدانية وتم تقسيمه إلى مبحثين، المبحث الأول تضمن قاعدة البيانات ومنهجية الدراسة، أما المبحث الثاني فقد تضمن عرض ومناقشة الناتج وتحليلها.

الفصل الأول

الأدبيات النظرية والتطبيقية للتمويل
العقاري والتمويل بصيغة الاستصناع

تمهيد

تعتبر أزمة 2008 بداية لظهور البنوك الإسلامية، حيث أثبتت للعالم بأنها على قدر كبير من الكفاءة الربحية على غرار البنوك التقليدية التي لم تبرهن فعليتها، وهذا رغم أنها حديثة، لذلك كان واجب على العديد من الدول التوجه نحو تقديم خدمات البنوك الإسلامية، من خلال النوافذ الإسلامية وما تقدمه من منتجات وخدمات مالية تقليدية التي تقدمه.

التطور الراهن ألقى بظلاله على التطور الفكري للبنوك الإسلامية وأدائها لعملياتها، ما جعلها تبتكر آليات جديدة في التمويل، وهذا في إطار تطوير العمل البنكي الذي أدى بما إلى جعلها ذات قدرة عالية على جمع المدخرات من فئات جميعا، بحيث أن الاستثمار المباشر (طويل أو متوسط الأجل) الناتج عن البنوك الإسلامية يقوم بدور مهم في الأنشطة الاقتصادية المتعددة، منها التمويل العقاري الذي يركز على الأجل الطويل، فهو يعتبر ذا أهمية كبرى وهذا راجع لكونه يعطي الاهتمام لمختلف المتعاملين سواء أفراد أو دولة، فالدولة من خلال البنوك تهدف إلى تفعيل نشاط القطاع العقاري من خلال تمويله، وهذا من أجل التخفيف من أزمة السكن والعمل على إيجاد حلول لها.

وعليه حاولنا في هذا الفصل أن نقدم مفاهيم نظرية حول التمويل العقاري وأهميته وخصائصه، والتمويل بصيغة الاستصناع والبنوك الإسلامية في المبحث الأول، أما في المبحث الثاني قمنا بعرض ومناقشة بعض الأدبيات التطبيقية حول موضوع الدراسة.

المبحث الأول: ماهية التمويل العقاري والتمويل بصيغة الاستصناع.

استندا على هذا المبحث سوف نسلط الضوء على الإطار المفاهيمي للتمويل العقاري كمطلب أول، والتمويل بصيغة الاستصناع كمطلب ثاني، وعرض تجارب سابقة حول موضوع الدراسة كمطلب ثالث.

المطلب الأول: مفهوم تمويل العقاري.

من خلال هذا المطلب سوف يتم التعريف بالتمويل العقاري كفرع أول، وأهميته كفرع ثاني، وخصائصه كفرع ثالث.

الفرع الأول: تعريف تمويل العقاري.

أولاً: مفهوم التمويل.

لغة: التمويل مشتق من المال، جاء في لسان العرب: "وملت بعدنا تمال وملت وتمولت، كله: كثر مالك".
وجاء في القاموس المحيط نفس المعنى: "وملت تمال وملت وتمولت واستلمت: كثر مالك... وملتته (بالضم): أعطيته المال"، أي أن التمول: هو كسب المال، والتمويل هو اتفاهه (عادة)، فأموله أو أموله تمويلًا أي أزرده بالمال.
اصطلاحاً: جاء في القاموس الاقتصادي ما يلي: "عندما تريد منشأة زيادة طاقتها الإنتاجية أو إنتاج مادة جديدة أو إعادة تنظيم أجهزتها... فإنها تضع برنامجاً يعتمد على الناحيتين التاليتين:

1- ناحية مادية: أي حصر كل الوسائل المادية الضرورية لإنجاح المشروع (عدد وطبيعة الأبنية، الآلات، الأشغال، اليد العاملة...).

2- ناحية مالية: تتضمن كلفة ومصدر الأموال وكيفية استعمالها، وهذه الناحية هي التي تسمى بالتمويل".¹

ثانياً: مفهوم العقار.

التعريف الأول: يعرف العقار لغة على أنه: كل شيء مستقر بجز ثابت فيه، لا يمكن نقله منه دون تلف والعقار: كل مال ثابت له أصل كالأرض والدار عقارات.

التعريف الثاني: يعرف العقار قانوناً بأنه الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف.²

ثالثاً: مفهوم تمويل العقاري.

التعريف الأول: هو تلك العملية القانونية التي تهدف إلى أن تضع مؤسسة مالية تحت تصرف أحد الأشخاص مبالغ مالية تخصص بصفة أساسية لشراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية والمحلات المخصصة للنشاط التجاري، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول.³

التعريف الثاني: هو اتفاق بين أطراف ثلاث هم الممول، والمستثمر (المقترض)، والمستفيد، بمقتضى هذا الاتفاق يلتزم الممول بأن يضع تحت تصرف المستثمر (المقترض) مبلغاً من المال للوفاء بالتزاماته الناشئة عن عملية قانونية تتعلق بعقار وذلك إلى المستفيد في مقابل التزام المستثمر (المقترض) بسداد مبلغ التمويل بالشرط المتفق عليها والتزام المستفيد بالقيام بكافة الأعمال القانونية اللازمة لضمان حقوق الممول".⁴

¹ سليمان ناصر، تطوير صيغ التمويل قصيرة الأجل للبنوك الإسلامية مع دراسة تطبيقية حول مجموعة من البنوك الإسلامية، الطبعة الأولى، جمعية التراث، القرارة-ولاية غرداية، 2002، ص37.

² عرار الباقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر يوسف بن خده، 2008-2009، ص 11 12.

³ طوبال ابتسام، لمسلف عيلة، طرق وأساليب التمويل الإسلامي للسوق العقاري-دراسة حالة بنك البركة نموذجاً، مجلة العلوم التربوية والاجتماعية، المجلد 7، العدد 6، يونيو 2020، ص92.

⁴ هشام محمد القاضي، التمويل العقاري دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2012، ص58.

وعليه من خلال التعارف السابقة نستخلص أن التمويل العقاري: "هو عبارة عن قرض طويل الأجل هدفه تمويل شراء أو بناء مسكن".

الفرع الثاني: أهمية التمويل العقاري.

ظهر نشاط التمويل العقاري في فرنسا في أعقاب الحرب العالمية الثانية أوحث بث ظروف ما بعد الحرب العالمية ليكون أداة تساهم في إعادة بناء ما دمرته الحرب، أما اليوم فيعد من الأدوات الاستثمارية الرائجة يساهم في تحقيق مزايا لا تحققها الوسائل الأخرى، ومما ساعد على انتشار ظاهرة التمويل العقاري كونه وسيلة لمنافع ملموسة يمكن تلخيصها فيما يلي:

- 1- يساهم التمويل العقاري في معالجة الركود الحقيقي في السوق العقاري ويدفعه باتجاهات إيجابية من خلال الزيادة المقدرة المالية لطالبي الوحدات العقارية وبالتالي خلق الطلب الفعال في السوق العقاري مما يزيد في نشاطه وضبط إيقاعه؛
- 2- يساهم التمويل العقاري في تدبير التمويل لمحدودي الدخل للحصول على السكن فكثير من الناس لا يكون بمقدورهم دفع الثمن كاملاً ومرة واحدة في مباني جاهزة فيتيح لهم هذا الاتفاق دفع ثمن تدريجياً في صورة أقساط بما يتفق وظروفهم المادية وهذا دون شك سيلعب دوراً بارزاً في معالجة أزمة السكن التي تعاني منها المجتمعات لاسيما النامية منها، مما يجعل هذا الاتفاق متلائماً وظروف المجتمع واحتياجاته؛
- 3- يساهم التمويل العقاري في تنشيط الاقتصاد الوطني وذلك عن طريق:

أ- توفير السيولة النقدية لشركات بناء العقارات أو لبايعها؛

ب- دعم الائتمان أو التمويل للمشتري؛

ت- تنشيط حركة التجارة والتداول في سوق العقارات بما يدعم الاقتصاد الوطني.¹

الفرع الثالث: خصائص التمويل العقاري.

- 1- التنوع: بما يناسب كل الحالات والاحتياجات المختلفة سواء التمويل المنتجين أو طالبي السكنات؛
- 2- التعدد: حيث لا يقتصر الأمر على آلية واحدة كما هو الحال في التمويل الربوي، ولكنها تشكيلية ومتنوعة من الآليات تتيح فرصة أكبر للاستخدام؛
- 3- التوازن والعدالة: وذلك في توزيع المنافع والمخاطر بين طرفي التمويل بخلاف ما هو عليه في أسلوب القرض الذي يحمل المقترض وحده جميع المخاطر، ويجعل حصوله على منافع احتمالياً؛
- 4- تقليل المخاطر: بإقرار ضمانات المناسبة، والابتعاد عن الفوائد المحرمة شرعاً؛
- 5- العلاقة المباشرة: حيث يتم توجه مباشرة نحو المدخرين، بدلا من وساطة المؤسسات المالية بين طرفي العلاقة التمويلية؛
- 6- الإسهام في السوق المالي: بإنشاء أدوات مالية جديدة للتداول في السوق المالية الثانوية، مما يسمح بتدعيم الأوراق المالية.²

¹ علاء حسين علي، التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة الانبار، العدد الرابع، ديسمبر، 2017، ص 9-10.

² طوبال ابتسام، لمسلف عبلة، مرجع سابق ذكره، ص 93.

الفرع الرابع: خطوات التمويل العقاري.

يتقدم العميل الذي يرغب في شراء الوحدة العقارية إلى شركة التمويل أو البنك مباشرة أو عن طريق الوسيط التمويل العقاري، ويوضح طلبه للحصول على تمويل في حدود 70% مثلا في قيمة العقار على أن يقوم بسداد 30% مثلا فورا التعاقد، وأن يتعهد بسداد التمويل الذي سيتم منحه على أقساط دورية 20 عاما مثلا، وبمجرد أن يتقدم العميل بطلبه يقوم بتوقيع على أنه اطلع واستلم صورة من نموذج التمويل العقاري الذي تم إعداده بواسطة الهيئة العامة للتمويل العقاري، وعندما تستلم المؤسسات التمويل العقاري طلب العميل تبدأ فورا بالقيام بمسؤوليات التالية تمهيدا للتعامل معه وهي تستند إلى ثلاث آليات:

1- التقييم الائتماني للأفراد: تقوم مؤسسات التمويل العقاري بمسح شامل عن أوضاع العميل، أي الدراسة السوقية التي

تتناول فيها موقفه عن حيث تعاملته مع البنوك والهيئات المختلفة؛

2- التسجيل العقاري: إن العقار المطلوب تمويله يجب أن يكون مسجلا بالشهر العقاري حتى يمكن القيام بالإجراءات

الرهن العقاري؛

3- التغطية التأمينية: تقوم شركات التمويل العقاري بإنشاء قروض الرهن العقاري يكون أصل الوحدة التي تم رهنها هي

ضمان لهذه النوعية من القروض.¹

المطلب الثاني: التمويل بصيغة الاستصناع.

سنتناول في هذا المطلب التعريف بالبنوك الإسلامية، وخصائصه وكذا أهدافه كفرع أول، إضافة إلى مفهوم التمويل الإسلامي ومبادئه وصيغته كفرع ثاني، والتمويل بصيغة الاستصناع كفرع ثالث.

الفرع الأول: مفهوم البنوك الإسلامية.

يتضمن هذا الفرع تعريف البنوك الإسلامية وخصائصها وأهدافها.

أولاً: تعريف البنوك الإسلامية.

التعريف الأول: حسب الدكتور أحمد النجار-رحمه الله-رائد فكرة البنوك الإسلامية(في كتابه منهج الصحوة الإسلامية: بنوك بلا فوائد): "أن البنوك الإسلامية هي أجهزة مالية تستهدف التنمية وتعمل في إطار الشريعة الإسلامية وتلتزم بكل القيم الأخلاقية التي جاءت بها الشرائع السماوية وتسعى إلى تصحيح وظيفة رأس المال في المجتمع".

التعريف الثاني: ويرى خبراء التنظيم في البنوك الإسلامية أن: "البنوك الإسلامية هي تلك المنظمة المالية المصرفية التي تخص بتجميع الأموال وتوظيفها في نطاق الشريعة الإسلامية".²

من خلال التعاريف السابقة للبنوك الإسلامية يمكن تعريفها: "هي مؤسسات مالية مصرفية تقوم بجمع الودائع وتوظيفها وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية".

¹دوفي قرمية، دور صيغ التمويل الإسلامي في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة، مجلة اقتصاد المال و الأعمال، المجلد 03، العدد 04، ص 244- 245.
² عبد الحميد عبد الفتاح المغربي، الإدارة الإستراتيجية في البنوك الإسلامية، البنك الإسلامي للتنمية، جدة، 1425، ص 84- 85.

ثانيا: خصائص البنوك الإسلامية.

1. استبعاد التعامل بالفائدة؛
2. تصحيح وظيفة رأس المال في المجتمع؛
3. بنوك متعددة الوظائف؛
4. ربط التنمية الاقتصادية بالتنمية الاجتماعية؛
5. خضوع المعاملات المصرفية الإسلامية للرقابة الشرعية؛
6. الالتزام بالسعي لتحقيق عناصر التكافل الاجتماعي بين أفراد المجتمع.¹

ثالثا: أهداف البنوك الإسلامية.

هناك العديد من الأهداف للبنوك الإسلامية تتمثل في:

أولا: الأهداف المالية:

- 1- جذب الودائع وتنميتها؛
- 2- استثمار الأموال؛
- 3- تحقيق الأرباح.

ثانيا: أهداف خاصة بالمتعاملين:

- 1- تقديم الخدمات المصرفية؛
- 2- توفير التمويل للمستثمرين؛
- 3- توفير الأمان للمودعين.

ثالثا: أهداف داخلية.

- 1- تنمية الموارد البشرية؛
- 2- تحقيق معدل نمو؛
- 3- انتشار البنوك جغرافيا واجتماعيا.²

الفرع الثاني: التمويل الإسلامي.

نتناول في هذا الفرع مفهوم التمويل الإسلامي، مبادئه وصيغته.

أولا: مفهوم التمويل الإسلامي.

التعريف الأول: عرف منذر قحف التمويل الإسلامي على أنه: "تقديم ثروة، عينية أو نقدية، بقصد الاسترباح من مالها إلى شخص آخر يريد لها ويتصرف فيها لقاء عائد تبيحه الأحكام الشرعية".³

¹مطهري كمال، دراسة مقارنة بين البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة دراسة حالة بنك البركة وبنك القرض الشعبي الجزائري، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة وهران، 2011-2012، ص 24-25.

²محمد حمود فهد بشير، محددات اختيار البنوك الإسلامية من وجهة نظر المتعاملين الأفراد مع البنوك الإسلامية في دولة الكويت دراسة ميدانية، رسالة ماجستير، كلية الأعمال، جامعة الشرق الأوسط، 2012-2013، ص 14-15.

³قدي عبد المجيد، عصام بوزيد، التمويل في الاقتصاد الإسلامي المفهوم والمبادئ، مداخلة في الملتقى الدولي حول: الأزمة المالية الراهنة والبدائل المالية والمصرفية للنظام المصرفي الإسلامي نموذجا، المركز الجامعي خميس مليانة، 5-6 ماي، 2009، ص 4.

التعريف الثاني: التمويل الإسلامي بالمفهوم المعاصر، يمكن أن يقال عنه " هو عبارة عن علاقة بين المؤسسات المالية بمفهومها الشامل والمؤسسات والأفراد، لتوفير المال لمن ينتفع به سواء للحاجات الشخصية أو بغرض الاستثمار، عن طريق توفير أدوات مالية متوافقة مع الشريعة، مثل عقود المراجعة أو المشاركة أو الإجارة أو الاستصناع، أو السلم، أو القرض".¹

من خلال التعاريف نستنتج أن التمويل الإسلامي: " هو تقدم ثروة نقدية أو عينية بقصد الحصول على ربح لصاحبها إلى شخص آخر على أن يدرها هذا الأخير وفق لأحكام الشريعة الإسلامية".

ثانيا: مبادئ التمويل الإسلامي.

المبدأ الأول: الالتزام بالضوابط الشرعية للمعاملات المالية في الإسلام.

وأهم هذه الضوابط ما يلي:

1- تحريم الربا: يعرف الربا لغة بأنه الزيادة والنماء. جاء في لسان العرب: " ربا الشيء يربي ربوا و رباء: زاد ونما".

ويعرف الربا فقها بأنه زيادة مال بلا مقابل في معاوضة مال. بمال وبالرغم من أن هذا التعريف غير شامل أو دقيق لتعدد صور الربا، إلا أنه يشمل كل زيادة بدون مقابل في أي عقد من عقود المعاملات بين صنفين من نفس النوع، وقد جاء تحريمه نصا صريحا بالكتاب والسنة ويقينا قطعيا لا لبس فيه ولا غموض.²

2- تحريم الاكتناز وأداء حقوق الله والمجتمع في المال:

قيل: الكنز لغة المجموع من النقديين (الذهب والفضة) وغيرها من المال محمول عليهما بالقياس، وقيل: المال المدفون.

ويعرف الاكتناز فقها بأنه منع الزكاة وحبس المال الذي يفضل عن الحاجة عن الإنفاق في سبيل الله، وسبيل الله هو النفع العام والخير والمصلحة العامة.³

3- الالتزام بالأخلاق الإسلامية في المعاملات الإسلامية:

يتفق أغلب المفكرين في الإسلام على ضرورة ارتباط النشاط الاقتصادي بالقيم الخلقية التي دعا إليها الإسلام في المعاملات وأنها الضمان الوحيد لنجاح هذا النشاط، وهو الفرق الجوهرى بين الإسلام وغيره من النظم الوضعية، ويعلق على ذلك أحد رواد الفكر الاقتصادي الإسلامي بقوله: " ومعلوم أن الاقتصاد مهما كان لونه أو مذهبه ومهما كانت النظريات التي تحاك حوله إنما يقوم على دعامتين هما: المال والعمل، أو فنقل: العمل والمال بحكم التسلسل التاريخي للأمر، فإن الإسلام والإسلام وحده يربط ما بين هاتين الدعامتين وبين القيم الأخلاقية، وذلك حتى يظل المال وحدود إطاره الطبيعي ووظيفته الصحيحة في المجتمع دون أن ينقلب سحانا للعمل على حد تعبير المفكر الجزائري مالك بن نبي".⁴

¹سبع فاطمة الزهراء، قويدري محمد، أساسيات صيغ التمويل الإسلامي المطبقة في الاقتصاد الإسلامي، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد2، العدد32، ص221.

² سليمان ناصر، مرجع سابق ذكره، ص41.

³ مرجع نفسه، ص47.

⁴ مرجع نفسه، ص53.

المبدأ الثاني: الالتزام بقاعدة الغنم بالغرم أو الخراج بالضمان.

وهذه القاعدة تنطبق خاصة على استحقاق الربح، فهناك فرق جوهري بين الأجر الربح، فالأجر هو بيع للمنفعة ويستحق بمجرد تقديم هذه المنفعة، أما الربح فيعتمد على المخاطرة. فإذا دخل عنصر من عناصر الإنتاج إلى العملية الإنتاجية على أساس المشاركة في الربح الناتج لا على أساس الأجرة، فعليه أن يقبل المخاطرة أي أن يضمن ما قد يحدث من نتائج سلبية ويتحملها مقابل استحقاقه لنصيب من الربح إذا تحقق، وهذا هو معنى الغنم بالغرم أي المشاركة في أخذ الغنم إذا حصل لابد أن يكون مقابلا لتحمل الغرم أو الخسارة إذا حدثت، وهذا هو معنى الحديث الشريف: "الخراج بالضمان".

المبدأ الثالث: استمرار الملك لصاحبه.

إن تمويل عملية إنتاجية في الاقتصاد الإسلامي يقتضي استمرار الملكية لصاحبها حتى ولو تغيرت أو صاف هذه الملكية، ففي الشركات نجد أن ما يضعه الشركاء من أموال يبقى ملكا لهم حتى لو كان أحد الشركاء غير عامل فإن ملكيته سوف تستمر ولو كانت حصة شائعة من مجموع أموال الشركة، ورغم تغير صفة ذلك المال من نقود إلى عروض في أغلب الأحيان.¹

المبدأ الرابع: ارتباط التمويل بالجانب المادي للاقتصاد.

إن الملاحظ في صيغ التمويل الإسلامية نجد أن التمويل يرتبط ارتباطا وثيقا بالجانب المادي للاقتصاد أو الإنتاج الحقيقي الذي يضيف شيئا جديدا إلى المجتمع.²

ثالثا: صيغ التمويل الإسلامي.

أولا: صيغ التمويل المعتمدة في المشاركة.

1- المشاركة: هي عقد يتفق بموجبه طرفان أو أكثر على الاشتراك في رأس المال والعمل، ويكون الربح بينهما على نسبة المشاركة كل طرف أو بحسب الاتفاق، أما الخسارة فلا تكون إلا بنسبة المساهمة كل طرف.³

2- المضاربة: هي عقد بين طرفين يقوم بمقتضاه رب المال (المالك المستفيد) بإعطاء مبلغ من المال للطرف الآخر (المضارب أو المشروع الصغير) من أجل استخدامه بطريقة متفق عليها يتم بعدها رد رأس المال إليه بالإضافة إلى حصته من الأرباح متفق عليها سلفا ويحفظ لنفسه بباقي الأرباح. ولا يتحمل المستثمر الخسارة تتجاوز رأسماله كما لا يتحمل المضارب خسارة سوى مجهوده ووقته ولكنه يلتزم بأي خسارة ناجمة عن الإهمال أو إساءة استخدام التمويل.⁴

3- المزارعة: هي عقد على الزرع ببعض الخارج من الأرض، فالمزارعة عقد يكون بين اثنين: صاحب الأرض والعامل، أو العامل يستأجر الأرض ليزرعها، مقابل ما يحصل عليه من حصة من الحاصل، أو أن صاحب الأرض يستأجر العامل ليزرع الأرض، مقابل ما يحصل عليه من الحاصل.⁵

¹ سليمان ناصر، مرجع سابق ذكره، ص55-56.

² مرجع نفسه، ص57.

³ عبد الكريم أحمد قندوز، عقود التمويل الإسلامي دراسة حالة صندوق النقد العربي، معهد التدريب وبناء القدرات، أبو ظبي، 2019، ص16.

⁴ حسين عبد المطلب الاسرج، دور التمويل الإسلامي في تنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة، المؤتمر الدولي للمصارف الإسلامية بالمغرب،

جامعة السلطان مولاي سليمان، بني ملال -المغرب-، 11.05.2012، ص5.

⁵ علي أحمد محمد العزمي، المزارعة في الفقه الإسلامي، مجلة العلوم الإسلامية، جامعة تكريت، العدد 18، 2013، ص298.

ثانيا: صيغ التمويل التي تعتمد على البيوع.

1-السلم: " وهو عقد يثبت به الملك في الثمن عاجلا وفي المثلن أجلا".

أو هو بيع على موصوف في الذمة مؤجل. ثمن مقبوض بمجلس العقد وهو بيع ثابت "مشروع في الكتاب والسنة والإجماع".¹

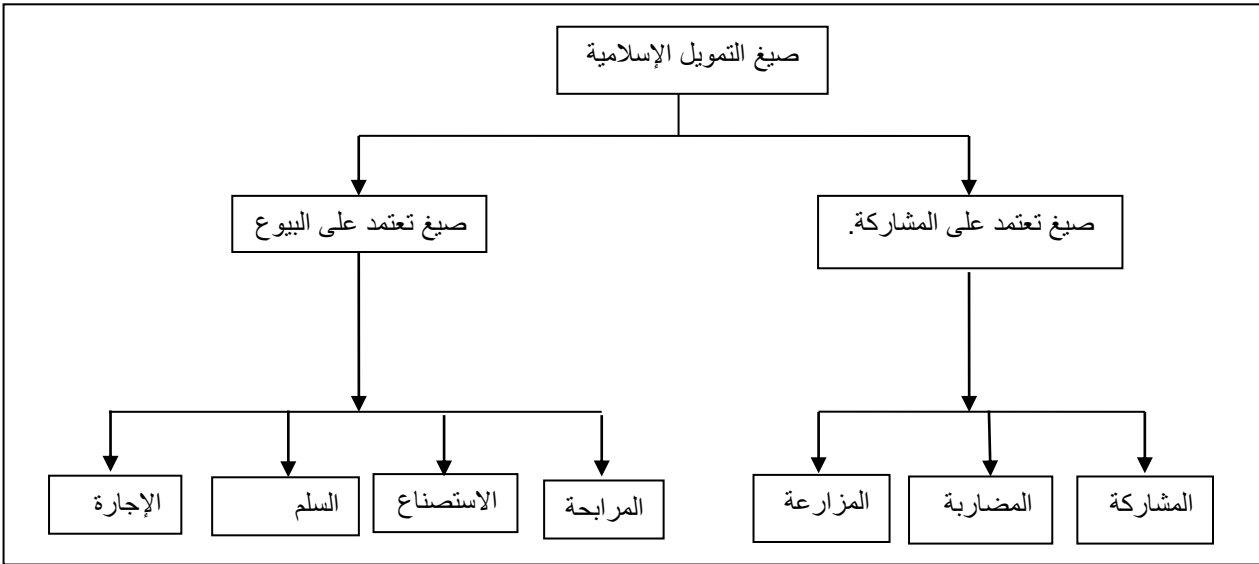
2-الاستصناع: هو عقد يتعهد بموجبه أحد الأطراف بإنتاج شيء معين وفقا لمواصفات اتفق بشأنها، ويسعر وتاريخ محددين، ويشمل هذا التعهد كل خطوات الإنتاج، من تصنيع وإنشاء وتجميع أو تغليف، ولا يشترط في الاستصناع أن يقوم الطرف المتعهد بتنفيذ العمل المطلوب بنفسه، إذ بإمكانه أن يتعهد بذلك العمل أو بجزء منه إلى جهات أخرى تنفذه بإشرافه ومسؤوليته.²

3-المرايحة: وتسمى (بيع المرايحة للأمر بالشراء) أو (للوعد بالشراء) وهي أن يتقدم الراغب في شراء سلعة إلى المصرف، لأنه لا يملك المال الكافي لسداد ثمنها نقدا، ولأن البائع لا يبيعها لأجل، إما لعدم مزاولته البيوع المؤجلة، أو لعدم معرفته بالمشتري، أو حاجته إلى المال النقدي، فيشتريها المصرف بثلن نقدي ويبيعها إلى عميله بثلن مؤجل أعلى.³

4-الإجارة: الإجارة في الفقه" عقد لازم على منفعة لمدة معلومة بثلن معلوم، والتمويل بالإجارة من أهم أشكال التمويل الإسلامي والتي تعد من أكثر الصيغ التي تستخدمها المصارف الإسلامية في تمويل المشروعات الصغيرة.⁴

ويمكن تلخيص صيغ التمويل الإسلامي في المخطط التالي:

الشكل(1-1): صيغ التمويل الإسلامية.



المصدر: من إعداد الطالبتين.

¹حسيني عبد العزيز يحي، الصيغ الإسلامية للاستثمار في رأس المال العامل، رسالة دكتوراء، كلية العلوم المالية والمصرفية، الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية، 2009، ص 64.

²ذ. منى لطفي بيطار، ذ. منى خالد فروحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 25، العدد الثاني، 2009، ص 23.

³ذ. رفيق بونس المصري، التمويل الإسلامي، دار القلم-دمشق، الطبعة الأولى، 1433-2012، ص 91.

⁴محمد عبد الحميد محمد فرحان، التمويل الإسلامي للمشروعات الصغيرة دراسة لأهم مصادر التمويل، كلية العلوم المالية والمصرفية، الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية، دون سنة، ص 42.

الفرع الثالث: التمويل بصيغة الاستصناع.

بعد التطرق في الفرع السابق إلى مفهوم الاستصناع سوف نتطرق في هذا الفرع إلى مشروعية الاستصناع، وأنواعه وشروطه، وكذا مجالات تطبيقاته وكيفية تطبيقه في البنوك الإسلامية.

أولاً: مشروعية الاستصناع.

ثبتت مشروعيته في السنة والقران:

1- في السنة: عن نافع ابن عمر، رضي الله عنهما حديثه: (أن النبي صلى الله عليه وسلم اصطنع خاتماً من ذهب وجعل فصه في بطن كفه إذا لبسه، فاصطنع الناس خواتيم من ذهب، فرقي المنبر، فحمد الله وأثنى عليه، فقال: إني كنت اصطنعته واني لا ألبسه فبنده، فبنيد الناس).

وعن جابر بن عبد الله، رضي الله عنهما: (أن امرأة من الأنصار قالت لرسول الله صلى الله عليه وسلم: يا رسول الله ألا أجعل

لك شيئاً تقعد عليه، فإن لي غلاماً نجاراً قال: إن شئت قال: فعملت له المنبر).¹

2- من القران الكريم: قوله تعالى: (قالو يا ذا القرنين إن يأجوج ومأجوج مفسدون في الأرض فهل نجعل لك خرجاً على أن تجعل بيننا وبينهم سداً، قال ما مكني فيه ربي خير فأعينوني بقوة بينكم وبينهم ردماً)². "سورة الكهف من الآية 94-الآية 95".

ثانياً: أنواع وخصائص عقد الاستصناع.

1-أنواع عقد الاستصناع.

وهناك نوعان:

1- الاستصناع:الذي تكون مادة الصنع فيه من قبل صاحب العمل، والذي يمكن تسميته "عقد المقاولة"، ويعرف عقد المقاولة في الاصطلاح الحديث " على أنه عقد بين طرفين، يصنع فيه أحدهما وهو المقاول، شيئاً لآخر، أو يقدم له عملاً، في مقابل مبلغ معلوم".

2- الاستصناع الموازي: قد لا يكون المصرف قادراً على الاستصناع بنفسه، لكنه قد يرغب في تخفيف العبء عن نفسه، فيقبل عقود الاستصناع، وليكن مشروع ضاحية إسكان، وبعد قيامه بالدراسات اللازمة يطرح عطاء إنشاء، وفي حالة رسو العطاء على أحد المقاولين يوقع معه عقد استصناع ضمن المواصفات المطلوبة، وهذا هو الاستصناع الموازي، لأن المصرف قبل الاستصناع وقدمه لمقاول آخر لينجز العمل.³

¹د. عزيزة على ندا ندا، معايير الجودة في عقد الاستصناع دراسة فقهية، مدرس بقسم الفقه بكلية الدراسات الإسلامية والعربية للبنات بالإسكندرية، العدد 34، الجزء الرابع، دون سنة، ص 37.

² - الكهف، الآية 94-95.

³د. منى لطفي بيطار، د. منى خالد فروحات، مرجع سابق ذكره، ص 23-24.

2- شروط عقد الاستصناع.

- 1- بيان جنس المستصنع ونوعه وقدره وأوصافه المطلوبة؛
 - 2- أن يحدد فيه الأجل؛
 - 3- يجوز في عقد الاستصناع تأجيل الثمن كله، أو تقسيطه إلى أقساط معلومة لآجال محددة؛
 - 4- يجوز أن يتضمن عقد الاستصناع شرطاً جزائياً بمقتضى ما اتفق عليه العاقدان ما لم تكن هناك ظروف قاهرة.¹
- ثالثاً: صور التمويل العقاري بالاستصناع.

أن يرم العميل مع المصرف اتفاقية استصناع، يقوم المصرف بموجبها بشراء أرض وبنائها وفق مواصفات وثمان محدد، يكون في الغالب ثمن الاستصناع هنا مؤجلاً، فيكون العميل مستصنعاً والمصرف صانعاً، ثم يفوض المصرف لتعيين المقاول الذي سينبئه المصرف لتشيد المنزل بالسعر المحدد في اتفاقية الاستصناع، فيرم المصرف مع المقاول اتفاقية استصناع مبنية على اتفاقية الاستصناع الأولى، يكون بموجبها المصرف مستصنعاً والمقاول صانعاً، ليس بالضرورة أن يكون الثمن هنا مؤجلاً، وعند انتهاء المقاول من بناء المنزل، يقوم بتسليمه للمصرف، هذا الأخير يسلمه للعميل.

هذا ويثير استخدام ترتيب الاستصناع عدداً من القضايا التي سيحتاج الممولون إلى أخذها بعين الاعتبار:

- يتم نقل ملكية العقار إلى الممولين عن التسليم، ويحدث هذا عادة عند اكتمال العقار، مع التسليم الجزئي للممتلكات المكتملة، يكون الممولون مسؤولين عن جميع الحقوق والالتزامات المرتبطة بالملكية، كتنفيذ التأمين، المخاطر المرتبطة بالخسارة والمسؤولية البيئية؛
- الاستصناع لن يوفر عودة للممولين، لذا من الضروري استخدامه مع منتج آخر (عادة الإجارة)؛
- في حالة فشل الشركة العقارية في تسليم الممتلكات (إما بحلول تاريخ التسليم المتفق عليه أو على الإطلاق)، أو في حالة تعرض العقار للتلف أو التدمير قبل التسليم أو في حالة انتهاك الشركة العقارية لالتزاماتها، فإن التعويضات المتاحة للممولين يحتاج إلى النظر بعناية.²

المطلب الثالث: تجارب سابقة حول دور البنوك الإسلامية في التمويل العقاري بصيغة الاستصناع.

الفرع الأول: أهمية الاستصناع.

- 1- أن فيه الكثير من التسيير على المسلمين، لأنه لا يشترط فيه تسليم الثمن ولا المثل. فهو تكملة لجانبين هما: عقد السلم الذي لا يشترط فيه وجود المسلم فيه، ولكن يجب تسليم الثمن في المجلس، وعقد البيع الأجل الذي لا يشترط فيه تسليم الثمن، ولكن لا بد فيه من وجود المبيع وتسليمه إلى المشتري، وهذا قد لا يسد كل الحاجيات للإنسان التي تتغير وتتطور من زمن لآخر؛³

¹ذخنوسة عديله، دور عقد الاستصناع في تمويل البنى التحتية عرض تجارب دولية، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، المجلد 14، العدد 19، 2018، ص 15.

²منصوري سهام، استصناع العقاري كآلية مصرفية لتمويل السكن معالجة مالية ومحاسبية لنماذج دولية، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، المجلد 10، العدد 2 ديسمبر 2021، ص 323.

³عزيزة على ندا ندا، مرجع سابق ذكره، ص 41- 42.

2- إن في التعامل بعقد الاستصناع رفقا بكل من الصانع و المستصنع، فالرفق بالصانع يتمثل في كون ما يصنعه قد جرى بيه مسبقا؛

3- إن التعامل بعقد الاستصناع وتفعيله ساهم بشكل مباشر في تحقيق الذاتي والأمن الاقتصادي، وخاصة مع إتباع الأساليب الحديثة في مجال الصناعة والتي من شأنها أن تؤدي إلى زيادة الإنتاج الصناعي من حيث كميته وكيفيته و تنوعه.¹

ومن بين التجارب الدولية التي قامت بها البنوك لبيان أهمية الاستصناع نجد:

السعودية: قيام بنك الراجحي في توظيف عقد الاستصناع في عملياته الاستثمارية في شتى القطاعات الاقتصادية، ومن الأمثلة الهامة في هذا المجال: العقد الذي وقعته وزارة التربية السعودية مع شركة الراجحي في سنة 1993 لبناء 400 مدرسة في مختلف مناطق المملكة من خلال عقد الاستصناع بقيمة 5.54 مليار ريال سعودية، وقد اتفق على تقسيط هذا الثمن على 40 قسطا متساويا، وبناء على هذا العقد فإن شركة الراجحي مسؤولة عن انجاز المباني وفق المواصفات الفنية والتقنية المطلوبة وفي المواقع المحددة، وقامت الشركة بالتوقيع على 56 عقدا مقاولا من الباطن استصناع موازي لانجاز هذه المشاريع، ومع نهاية سنة 2002 كانت هناك 399 مدرسة قد اكتمل بناؤها وسلمت إلى وزارة التربية السعودية.²

الفرع الثاني: أهمية قطاع التمويل العقاري بالنسبة للاقتصاد الوطني.

إن نموذج التمويل العقاري وإعادة التمويل الراهن المطبق حاليا في أغلب الدول النامية والمتطورة يسعى إلى دفع عجلة نمو قطاع السكن، وبالتالي تحقيق قفزة نوعية في المجال الاقتصادي، السياسات الاقتصادية الكلية المتبعة لحد أن لها جزء من المسؤولية المباشرة وغير المباشرة في تطوير الحضيرة السكانية. فقطاع السكن مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى ويظهر هذا الارتباط في الاستثمار، الإنتاج، الشغل والأسعار.

إن الأثر الذي قد يحدثه القطاع السكن على النشاط الاقتصادي ذو أهمية بالغة ويحتاج إلى الدعم من طرف الدولة، فالنفقات المخصصة كل سنة لسكن لا تعدى 2% من النفقات العمومية، والأثر هذه النفقات على النشاطات الاقتصادية الأخرى تعتبر ذات أهمية قصوى، إذ أن كل دينار واحد يصرف على السكن تقابله زيادة ما يقارب 2 دينار.

أما من خلال بعض التجارب الأجنبية فقد تبين أن المبالغ المخصصة للاستثمارات في مجال السكن تتراوح ما بين 15% و 30% من تكوين رأس المال الثابت، الأنظمة المالية الضعيفة والأقل تطورا وغير القادرة على تجنيد الادخار الخاص أدت بالحكومات إلى اللجوء إلى تمويل النشاطات السكنية باستعمال الأموال العمومية، ويبقى عدد كبير من العائلات ذات الدخل الضعيف محرومة من الحصول على القروض البنكية لعدم تمكنها من تقديم ضمانات كافية.³

ومن بين التجارب الدولية التي تدل على أهمية التمويل العقاري في الاقتصاد الوطني نجد الجزائر:

¹د. عزيزة على ندا ندا، مرجع سابق ذكره، ص 41- 42

²د. خنوسة عديلة، مرجع سابق ذكره، ص 17.

³ع. عار ياقوت، مرجع سابق ذكره، ص 17.

وتم تجسيد عملية انجاز برنامج رئيس الجمهورية السيد عبد العزيز بوتفليقة في هذا الشأن من خلال سلسلة من الإجراءات ترمى إلى تشجيع تطوير القرض العقاري ويتعلق الأمر بالقانون الخاص بالتوريق الديون الرهنية وإنشاء الرهن القانوني لفائدة، البنوك كما أنه ولتنشيط هذه السوق بشكل أكبر تم مباشرة عدة أعمال صيما قيام البنك العالمي (2003-جانفي 2007) بمساعدة تقنية ترمى إلى تحسين مناخ القرض الرهني لاسيما من خلال:

- 1- انجاز برنامج تكوين لفائدة جميع الأطراف الفاعلة؛
- 2- وضع نظام التوريق الديون الرهنية؛
- 3- توفير الظروف القانونية و الجبائية الضرورية لتحسين مناخ القرض من خلال مختلف التدابير قوانين مالية؛
- 4- تحديد برنامج عمل حسب كل قطاع يساهم في تطوير القرض الرهني، ويحتل البنك مكانة هامة في التمويل الرهني على العموم.¹

الفرع الثالث: أهمية التمويل الإسلامي في القطاع العقاري.

يحتل التمويل الإسلامية أهمية كبيرة في تمويل قطاع العقار وهذا من خلال:

تحديد الصيغ الإسلامية الملائمة للتمويل العقاري والتي من خلالها تسهل للأفراد سبل اقتناء العقارات، وكذا الحاجة إلى إيجاد بدائل عن التمويل التقليدي، لعلاج مشاكل السكن.

ومن ابرز تجارب التي تعبر عن أهمية التمويل الإسلامية في التمويل العقاري هي: تجربة حل مشكلة السكن التي يعاني منها السوق العقاري المصري، في ظل معالجة مشكلة الزيادة في الطلب على السكن بالمقابل انخفاض القدرة الشرائية من طرف طالبي السكنات، حيث توصلت النتائج إلى أن هناك آليات لتنشيط السوق العقاري تتمثل في الآليات التمويلية الإسلامية. محمد عبد الحليم عمر، الآليات التمويلية الإسلامية لتنشيط السوق المصري، مؤتمر تنشيط السوق العقاري المصري.

¹عر عار الباقوت، مرجع سابق ذكره، ص21.

المبحث الثاني: الدراسات السابقة

سنحاول تطرق في هذا المبحث إلى عرض ومناقشة عدة دراسات سابقة لها علاقة وارتباط بموضوع دراستنا، ومقارنتها بما وذلك من خلال ثلاث مطالب، حيث يتناول المطلب الأول الدراسات السابقة باللغة العربية، والمطلب الثاني الدراسات باللغة الأجنبية، والمطلب الثالث نستعرض مناقشة الدراسات السابقة و ما يميز الدراسة الحالية عنها.

المطلب الأول: عرض الدراسات السابقة باللغة العربية.

1/ الدراسة الأولى: (بلخير أحمد) بعنوان: " عقد الاستصناع و تطبيقاته المعاصرة" دراسة حالة البنك الإسلامي للتنمية، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في الاقتصاد الإسلامي، جامعة الحاج لخضر. باتنة. كلية العلوم الاجتماعية و العلوم الإسلامية، قسم الشريعة، فرع الاقتصاد الإسلامي، 2008/2007.

هدفت هذه الدراسة إلى بيان أهمية ودور العقد الاستصناع في تطوير أدوات التمويل و التنمية أشكال الاستثمار في الاقتصاديات المعاصرة و أهم مشتقاته التمويلية و بيان الميادين الجديدة المناسبة لاستثماراته في تجارب المعاصرة، والدور الذي يمكن أن يلعبه الاستصناع في تحقيق التنمية الاقتصادية، وتم اعتماد على المنهج الوصفي التحليلي و المنهج الاستقرائي و منهج دراسة الحالة، وتوصلت الدراسة إلى نتائج التالية:

- الاستصناع في المفهوم الفقهي هو عقد بين بائع يسمى الصانع ومشتري يسمى المستصنع على بيع سلعة موصوفة في الذمة يصنعها البائع بمادة من عنده في مقابل ثمن حال أو مؤجل أو على أقساط ؛

- الاستصناع في المفهوم الاقتصادي صيغة من صيغ تمويل إنتاج السلع في مرحلة ما قبل التسليم أو في مرحلة الإنتاج؛

- لا يجوز للصانع أن يشترط في عقد الاستصناع البراءة من العيوب؛ أي عدم مسؤوليته عما يظهر من عيوب أو اختلال في المبيع الذي سيصنعه؛ فهذا اشتراط باطل.

2/الدراسة الثاني:(مقال لعلاء حسين علي) بعنوان:"التمويل العقاري وضوابط توظيفه في المعاملات الشرعية (دراسة فقهية)"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص ص 1-27.

هدفت هذه الدراسة إلى بيان مدى شرعية التمويل العقاري في الشريعة الإسلامية، وكذا تحديد مفهوم التمويل العقاري وبيان أهميته وطبيعته القانونية، ومدى مشروعيته، وإبراز صيغ تمويلية متعددة التي يتم التعامل بها من قبل المؤسسات العقارية بصورة عامة، منها ما يوافق الضوابط الشرعية فتعاملت بها المؤسسات التمويل الإسلامي، ومنها ما أخضع لهذه الضوابط وتم تشديده من شبهات الحرام ليأخذ الصفة الشرعية و تركيز على عرض الصيغ التمويلية المستحدثة في السوق العقاري التي تعاملت بها المؤسسات التمويلية الإسلامية بحذر وأخضعته لضوابط شرعية لإزالة ما يعتريه من شبهات الربا والغرر، وتم الاعتماد على المنهج الوصفي.

توصلت النتائج الدراسة إلى:

- تعد صيغة التمويل العقاري الإسلامي ممثلة بالاستصناع الموازي، صيغة رائدة ومتطورة للتمويل العقاري، قياساً على ما هو عليه الحال في القانونين الفرنسي والمصري، فهي صيغ ملتزمة بالضوابط الشرعية، وتتجنب الربا فضلاً عن تحقيقها الغايات الاقتصادية من التمويل؛

- تختلف صيغ التمويل في فقه المعاملات المالية المعاصرة وفي الأنظمة القانونية، وذلك حسب خضوعها للضوابط الشرعية، وحسب المصالح التي يراد تحقيقها لأشخاص الذين يتعاملون بهذا النشاط، على أنه أياً كانت الصيغة المعتمدة للتمويل فإنه يحقق في مجاله (القطاع العقاري) مزايا لا تحققها الصيغ التمويلية الأخرى.

3/الدراسة الثالثة:(مقال لبوخ مريم، بوشامة مصطفى) بعنوان: "التمويل العقاري الإسلامي للسكن: عقد الاستصناع نموذجاً"، مجلة دراسات و أبحاث المجلة العربية في العلوم الإنسانية و الاجتماعية، مجلد 11، عدد4، أكتوبر 2019، ص ص 309. 319.

تناولت هذه الدراسة موضوع الاستصناع كبديل أمثل وفعال للتمويل العقاري، فبالرغم من تعدد مصادر التمويل بالطرق التقليدية، إلا أن معظم المسلمين أحجموا عنه بسبب التعاملات الربوية، وبالتالي تهدف الدراسة إلى دراسة إمكانية تطبيق الاستصناع في التمويل العقاري المخصص للسكن، واعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي، و المنهج الاستقرائي، وتوصلت الدراسة إلى النتائج التالية:

- أن التطبيقات الاستصناع واسعة و متعددة و يمكن الاستفادة منه في تمويل المساكن الإنجاز أو المساكن الجاهزة؛
- يعتبر عقد الاستصناع عقد بديل يتوافق مع قوانين الشريعة الإسلامية التي يمكن استخدامها في التمويل العقاري السكني، كما يمكن استخدامه في قطاع البناء الذي أصبح واحد من الصناعات الهامة في العصر الحديث والتي تولد إيرادات كبيرة؛
- هناك العديد من الآليات التمويلية العقارية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية ولكن يعتبر الاستصناع أكثر الطرق ملائمة لشراء المساكن قيد إنجاز.

4/الدراسة الرابعة:(لدوفي قومية) بعنوان: " دور صيغ التمويل الإسلامي في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة"، مجلة اقتصادية المال والأعمال JFBE، المجلد03، العدد04، جانفي 2020، ص242 - 258.

تهدف هذه الدراسة إلى تحديد دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري، ولتحديد هذا الدور اخترت الدراسة عينة من المصارف الإسلامية بدولة الإمارات العربية المتحدة، و المتمثلة في مصرف الإمارات الإسلامي، مصرف دبي الإسلامي، مصرف أبو ظبي الإسلامي، ومصرف الشارقة الإسلامي، و باعتماد على التقارير المالية السنوية خلال الفترة 2012/2016، لتحليل تطور حجم التمويل العقاري في هذه المصارف، و مساهمة في تمويل القطاع العقاري بالإمارات، واعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي، وتوصلت إلى النتائج التالية:

- صيغ التمويل الإسلامية الملائمة في مجال التمويل العقاري في المصارف محل الدراسة تتمثل في صيغ المراجعة العقارية، صيغة الإجارة المنتهية بالتملك، وصيغة الاستصناع بالإضافة إلى الاستثمارات العقارية؛

- تهمت المصارف الإسلامية بدولة الإمارات العربية المتحدة بنشاط التمويل العقاري، فالقد فاقت نسبة التمويل العقاري من إجمالي التمويل في المصارف محل الدراسة 50% ؛

- هناك دور لصيغ التمويل الإسلامي في تمويل القطاع العقاري، نتيجة تزايد نسبة مساهمة صيغ التمويل الإسلامي في تمويل القطاع العقاري بالإمارات.

5/الدراسة الخامسة: مقال (لعليش فطيمة، عروس أمينة، فرقاني سومييه) بعنوان: "تمويل القرض العقاري في البنوك الإسلامية دراسة حالة إجارة المنتهية بالتملك" بنك البركة الجزائري - وكالة البليد، مجلة الاقتصاد الدولي و العولمة، المجلد 03، العدد02، 2020، ص 163 - 177.

هدفت هذه الدراسة إلى إبراز أهمية عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مجال التمويل الإسلامي، وتخص بالذكر في حالة تمويل العقاري، فهي من أهم الصيغ الإسلامية المستخدمة في مجال الإجارة الشرعية، وقد تم الاعتماد على تطبيقاتها لأهميتها الاقتصادية والاجتماعية، وإلقاء الضوء على صيغة تمويل الإجارة المنتهية بالتملك و إبراز أهم الخصائص لها وتطبيقاتها في البنوك الإسلامية واعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي ودراسة الحالة لبنك البركة، وتوصلت الدراسة إلى النتائج التالية:

- عقد الإجارة المنتهية بالتملك أحد أهم العقود المالية المعاصرة، التي انتشرت في عصرنا وهو عبارة عن عقد مركب من عدة عقود، وله صورة و تشمل كل صورة أمور وقيود؛

- عقد الإجارة المنتهية بالتملك هو امتداد للبيع بالتقسيط بصورة تأجير ينتهي بالتملك مع البائع بالملكية أي لا تنتقل الملكية إلا إذا تم سداد جميع الأقساط.

6/ الدراسة السادسة: (مداخلة لطوبال ابتسام، عبله لمسلف) بعنوان: "طرق وأساليب التمويل للسوق العقاري-دراسة حالة بنك البركة في الجزائر-، مجلة العلوم التربوية والاجتماعية، المجلد 7، العدد6، يونيو 2020، ص 89 - 108.

هدفت هذه المداخلة إلى إبراز مفهوم التمويل العقاري الإسلامي، وفقا لقواعد الشريعة الإسلامية، وكذا أهم الصيغ المعتمدة في هذا المجال، مع الإشارة إلى السبل التي يعتمد عليها بنك البركة الإسلامي للتمويل العقاري، وتم الاعتماد في الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، وقد توصلت هذه الدراسة إلى النتائج التالية:

- أن طرق التمويل العقاري تعتمد على العديد من الطرق منها ما هو اقتصادي ومنها ما هو تعاوني، وفيما يتعلق بنك البركة فهي تولى أهمية كبيرة لهذا الجانب من تمويلات لما له من أبعاد اقتصادية و اجتماعية، وبذلك تسعى دائما لاقترح طرق تمويل حلال بدون فوائد ربوية، كصيغة الاعتماد لإيجاري، الإجارة الموصوفة في الذمة، الاستصناع، المراجعة ؛

- صيغ التمويل العقاري في الفقه الاقتصادي لا تقتصر على طريقة واحدة إنما على العديد من الطرق؛

- تتعد كل البعد عن الفوائد الربوية المحرمة و العمل على تقليل درجة المخاطر عن طريق اشتراك الأطراف المستفيدة من عوائد النشاط العقاري؛

- أن بنك البركة التزم بتطبيق قواعد الشرعية الإسلامية من خلال مختلف الصيغ التمويلية العقاري الاستصناع، الاعتماد لإيجاري المالي المنتهي بالتملك، الإجارة الموصوفة الذمة، و المراجعة لأمر بالشراء.

7- الدراسة السابعة: (مقال منصورى سهام) بعنوان: الاستصناع العقاري كآلية مصرفية لتمويل السكن- معالجة مالية محاسبية لنماذج دولية، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، المجلد 10، العدد 02، ديسمبر 2021، ص ص 336/318.

تهدف هذه الدراسة إلى إبراز الدور الذي يلعبه الاستصناع كآلية إسلامية في تمويل السكن، و تحديد مفهوم تمويل العقاري في الفقه الإسلامي، مع توضيح صيغ التمويل الإسلامي الملائمة لتمويل السكن، وذلك لبيان طبيعة العلاقة بين التمويل بالاستصناع العقاري، وتمويل قطاع السكن، وقد تم اعتماد على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي.

وتوصلت نتائج الدراسة إلى:

- يعتبر الاستصناع من أكثر الأساليب التمويلية الإسلامية مرونة، وتماشيا مع خصائص تمويلية للسوق العقاري، فالاستصناع الموازي هو تمويل مقسم لمراحل محددة بدقة ومتفق عليها بصفة مسبقة؛

- وجود بديل إسلامي للقروض الربوية، التي تهيمن على مجال التمويل العقاري، حيث تمكنت البنوك الإسلامية من خلق مكانة لها عن طريق تمويل العديد من مشاكل الإسكان؛

- يساهم الاستصناع الموازي في معالجة الركود الحقيقي في السوق العقاري، ويدفعه باتجاهات إيجابية من خلال زيادة القدرة المالية لطالبي الوحدات العقارية.

المطلب الثاني: عرض الدراسات باللغة الأجنبية:

1/الدراسة الأولى: Anisza Hasmawati, Azhar Mohamad

Financing in Malaysia "Qualitative Research in F' Potential application of Istisnaa"
Qualitative Research in Financial Markets: Volume11,No2,pp211-226,2019.

تهدف هذه الدراسة إلى التحقيق من التطبيق المحتمل لتمويل الاستصناع في ماليزيا، وكيف ينظر إلى عقد الاستصناع على أنه عقد جيد، له ميزات فردية وإمكانية تنفيذه في ماليزيا، على الرغم من أنه يتم تنفيذه إلا قليلا من قبل الشركات الحالية، وتم اعتماد على المنهج الوصفي التحليلي، والاعتماد على البيانات الأولية من المقابلات شخصية في المؤسسات المالية الإسلامية، وتوصلت النتائج الدراسة إلى :

- أن هناك فجوة بين النظرية والتشغيل الفعلي للمؤسسات المالية في ماليزيا؛

- يصعب في الواقع تنفيذ بعض السمات البارزة للعقد الإسلامي في الواقع، نظرا لوجود العديد من العوامل التي يجب مراعاتها، مثل مخاطر التخلف عن السداد في الاستصناع، و المسائل القانونية و المعالجة المحاسبية لعقد الاستصناع.

2/الدراسة الثانية: Nada Zuhair al -feel

" Manufacture Contract (Istisnaa a), Concept Importance& Risk "Humanities &Social Sciences Reviezs, Volume7,No5,pp1039-1052,2019.

هدفت هذه الدراسة إلى البحث عن عقد التصنيع (عقود الاستصناع)، من حيث مفهومها، وأهميتها، و المخاطر المتعلقة بها، كإحدى الوسائل التي تستخدمها البنوك الإسلامية لتلبية احتياجات الأفراد الخاصة، من السلع و المنتجات التي تتطلب مواصفات خاصة، وإعطاء صورة واضحة عن الاستصناع، وكصيغة أساسية يتجلى في شروط و أحكام صحته وشرعيته، مما يميزه عن الأشكال الأخرى التي يشهدها الواقع المصرفي، وإجراءات تطبيقه و أهميته، وتم اعتماد على المنهج الوصفي، وتوصلت النتائج الدراسة إلى:

- أن الاستصناع لا ينص على ما هو مطلوب في عقد السلام لتسريع السعر، وهو عقد يعترف بالفقه المعاصر في حاجة إلى تعديل و تطوير، ليتم إزالته من صورته التقليدية إلى صورته التي من خلالها يستطيع استيعاب المصير الأكبر من المتطلبات التمويل الصناعي؛

- أن عقد الاستصناع له أهمية كبيرة في مجال الاستثمارات الصناعية التي تقوم بها البنوك الإسلامية، لذلك فإن العديد من الأسئلة التي تثار حول شرعيته، ومدى ملاءمته للعقود الأخرى، و المخاطر التي تواجه البنوك في تطبيقه.

3/الدراسة الثالثة: M. Kabir Hassan, Sirajo Aliyuk, Buerhan Saiti, Zairihan Abdul Halim:

"A review of Islamic stock market, growth and real-estate finance literature "

" International Journal of Emerging Markets, Volume16,No7, PP1259-1290,2021

تناولت هذه الدراسة تقديم مراجعة حول أسواق الأوراق المالية الإسلامية، وأداء مؤشرات الأسهم الإسلامية، والترابط بين التمويل الإسلامي و النمو وسوق الاستثمار العقاري الإسلامي، اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي والقياسي، وتوصلت نتائج الدراسة إلى:

- أن مؤشرات الأسهم الإسلامية أقل تقلباً من مؤشرات الأسهم التقليدية؛
- تركز معظم الدراسات التحريية المتعلقة بالترابط بين التمويل الإسلامي والنمو على تأثيرات القطاعات المصرفية على النمو وإهمال القطاعات الأخرى في السوق المالية الإسلامية ؛
- لا يوجد نموذج إجماعي للتمويل العقاري الإسلامي في البنوك الإسلامية.

4/الدراسة الرابعة:

Muhammad Najihuddin Nasuch, Riazuddin Ahmed, Galad Mohamed Barre
Examining the Viability of Istisnaa for Project Financing: An Economic Perspective
;Internqtioql Journal of Management and Applied Research,2019,vol,6.No,4, page
260/270.

الهدف من هذا البحث هو دراسة جدوى الاستصناع لتمويل المشروع، مع تركيز بشكل خاص على جوانبه الاقتصادية والمخاطر المرتبطة بهذا العقد، مع بيان التعرف على التحديات التي تواجه البنوك الإسلامية في تبني الاستصناع، كأسلوب لتمويل المشاريع، تقديم نظرة عامة على تمويل المشاريع المتوافقة مع الشريعة الإسلامية، وإبراز خصائص الاستصناع والحواجز التي تحول دون تنفيذ الاستصناع، لتطوير مشاريع البناء والبنية التحتية و استكشاف طرق استخدام الاستصناع، وقد تم الاعتماد على المنهج الوصفي، وتوصلت نتائج الدراسة إلى:

- الاستصناع هو نوع من التمويل، المدعوم بالأصول يتناسب بشكل جيد مع مهمة التمويل الإسلامي، أي الاستثمار في الاقتصاد الحقيقي بطريقة مسؤولة اجتماعيا؛

- يمكن أن تستوعب طبيعة هذا العقد الاحتياجات المالية لشركات البناء واحتياجات الإسكان.

المطلب الثالث: مناقشة الدراسات السابقة وما يميز الدراسة الحالية عنها.

سنتطرق في هذا المطلب إلى تبيان أوجه التشابه بين دراستنا مع الدراسات السابقة في الفرع الأول، و في الفرع الثاني تطرق إلى أوجه الاختلاف.

الفرع الأول: أوجه التشابه.

تشابه دراستنا مع الدراسات التطبيقية السابقة في دراسة وتحليل و مناقشة واقع التمويل العقاري الإسلامي، وطرق تمويله، وكيفية مساهمته في البنوك الإسلامية، و دور البنوك الإسلامية في تشجيع و تحفيز التمويل العقاري، وكذلك تشترك في تركيز على تمويل قطاع العقاري في البنوك الإسلامية، وتشترك في المنهج الوصفي من جانب النظري، و دراسة حالة في الجانب التطبيقي.

الفرع الثاني: أوجه الاختلاف.

تختلف دراستنا مع الدراسات السابقة من حيث الهدف الدراسة، حيث تهدف دراستنا إلى دور البنوك الإسلامية من خلال تجربتها في التمويل قطاع العقاري بصيغة الاستصناع، حيث تهدف الدراسات السابقة حسب كل باحث، حيث هدفت دراسة (أحمد بلخير) إلى بيان أهمية ودور عقد الاستصناع في تطوير أدوات التمويل والتنمية، وأشكال الاستثمارات في الاقتصاديات المعاصرة وأهم مشتقاته التمويلية، و هدفت دراسة (علاء حسن علي) إلى بيان مدى شرعية التمويل العقاري في الشريعة الإسلامية، وكذا تحديد مفهوم التمويل العقاري، ودراسة (لدوني قومية) هدفت إلى تحديد دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري، وأما دراسة (لبوخ مريم، بوشامة مصطفى) هدفت إلى دراسة موضوع الاستصناع كبديل الأمثل وفعال للتمويل العقاري، وهدفت دراسة (لعليش فطيمة، عروس أمينة، فرقاني سوميه) إلى إبراز أهمية عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مجال التمويل الإسلامي وتخص بالذكر تمويل العقاري، كما هدفت دراسة (طوبال ابتسام، عبلة لمسلف) إلى إبراز مفهوم تمويل العقاري الإسلامي وفقا لقواعد الشريعة الإسلامية، ودراسة (سهام منصور) هدفت إلى إبراز الدور الذي يلعبه الاستصناع كآلية إسلامية في تمويل السكن وتحديد مفهوم تمويل العقاري في الفقه الإسلامي، مع توضيح صيغ التمويل الإسلامي الملائمة لتمويل السكن، وهدفت دراسة

(Anisza Hasmawati, Azhar Mohamad) إلى تحقيق من تطبيق المحتمل لتمويل الاستصناع في ماليزيا وكيف ينظر إلى عقد الإستصناع على أنه عقد جيد له ميزات فردية وإمكانية تنفذه في ماليزيا، ودراسة (Nada Zuhair al-feel) هدفت إلى البحث عن عقد التصنيع (عقود الاستصناع) من حيث مفهومها و أهميتها و المخاطر المتعلقة بها، كإحدى الوسائل التي تستخدمها البنوك الإسلامية، لتلبية احتياجات الأفراد الخاصة من السلع و المنتجات، التي تتطلب مواصفات خاصة وإعطاء صورة واضحة عن الاستصناع، وكصيغة أساسية يتجلى في شروط و أحكام صحته وشرعيته، ودراسة (M. Kabir Hassan, Sirajo Aliyuk, Buerhan Saiti, Zairihan Abdul Halim) هدفت إلى تقديم مراجعة حول أسواق الأوراق المالية الإسلامية، وأداء مؤشرات الأسهم الإسلامية، والترابط بين التمويل الإسلامي و النمو و سوق الاستثمار العقاري الإسلامي، وهدفت دراسة (Muhammad Najihuddin, Nasuch Riazuddin Galad Mohamed, Barre) Ahme ، إلى بيان حدود الاستصناع لتمويل المشروع، مع تركيز بشكل خاص على جوانبه الاقتصادية والمخاطر المرتبطة بهذا العقد، مع بيان التعرف على التحديات التي تواجه البنوك الإسلامية، في تبني الاستصناع كأسلوب لتمويل المشاريع، تقديم نظرة عامة على تمويل المشاريع المتوافقة مع الشريعة الإسلامية.

خلاصة الفصل:

بعد تطرقنا في هذا الفصل إلى مفاهيم واضحة حول التمويل العقاري والتمويل بصيغة الاستصناع، حيث تناولنا فيه مفهوم التمويل العقاري وخصائصه، أهميته، ثم بعد ذلك تطرقنا إلى مفهوم البنوك الإسلامية، بالإضافة إلى أهدافها ومبادئها، وكذلك التمويل الإسلامية مع الإشارة إلى صيغته التمويلية، كما تم التركيز على صيغة الاستصناع، حيث لخصنا أن يمكن الاعتماد عليه كآلية تمويلية إسلامية لتنشيط سوق العقار، وبعد ذلك تم التطرق إلى بعض تجارب في بعض الأسواق هذا في المبحث الأول.

أما في المبحث الثاني تناولنا بعض الدراسات السابقة، والتي تنقسم إلى قسمين دراسات بالغة العربية وباللغة الأجنبية، المتعلقة بهذه الدراسة، وتم مقارنتها بالدراسة الحالية، من خلال عرضها ومناقشتها، وسنحاول في الفصل الثاني التطرق إلى الجانب التطبيقي ومطبقاته على الجانب النظري، وذلك من خلال دراستنا إلى مختلف الجوانب التي يتبناها البنك محل الدراسة في تمويل القطاع العقاري بالإضافة إلى مختلف الأساليب والإجراءات التي يعتمدها.

**الفصل الثاني: الدراسة الميدانية لدور البنوك
الإسلامية في التمويل العقاري بصيغة الاستصناع
لدى بنك السلام - الجزائر.**

تمهيد:

بعد التطرق في الفصل الأول من الدراسة للجانب النظري، لكل من التمويل العقاري، و البنوك الإسلامية، وصيغ التمويل فيها، وكذا التطرق إلى التمويل في بصيغة الاستصناع، وكذا أهم الدراسات السابقة في المجال الدراسة، في هذا الفصل سنحاول إسقاط الجانب النظري على عينة من البنوك الإسلامية، لبنك السلامة الجزائر- وكالة ورقلة-، مبرزين في ذلك مدى استجابة البنوك الإسلامية في التمويل العقاري بصيغة الاستصناع.

وفي هذا الصدد سنتطرق إلى تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين أساسيين:

- المبحث الأول: قاعدة البيانات ومنهجية الدراسة.
- المبحث الثاني: عرض النتائج، تحليلها ومناقشتها.

-المبحث الأول: قاعدة البيانات ومنهجية الدراسة.

نتناول من خلال هذا المبحث إلى عرض قاعدة بيانات الدراسة والمتمثلة في عرض عينة ومتغيرات الدراسة كمطلب الأول، إضافة إلى منهج وأسلوب الدراسة كمطلب ثاني.

المطلب الأول: قاعدة بيانات الدراسة.

من خلال هذا المطلب سنتطرق إلى تحديد قاعدة البيانات التي اعتمدت عليها الدراسة التطبيقية المتمثلة في عينة ومتغيرات الدراسة.

الفرع الأول: تقديم بنك السلام-الجزائر-.

1-تعريف بنك السلام-الجزائر-: مصرف السلام-الجزائر-، بنك شمولي يعمل طبقا للقوانين الجزائرية، ووفقا لأحكام الشريعة الإسلامية في كافة تعاملاته. تم اعتماد المصرف من قبل الجزائر في سبتمبر 2008، ليبدأ مزاولة نشاطه مستهدفا تقديم خدمات مصرفية مبتكرة، إن مصرف السلام-الجزائر- يعمل ووفق إستراتيجية واضحة ومتطلبات التنمية الاقتصادية التي تتماشى في جميع المرافق الحيوية بالجزائر، من خلال تقديم خدمات مصرفية عصرية تنبع من المبادئ والقيم الأصلية الراسخة لدى الشعب الجزائري، بغية تلبية حاجيات السوق والمتعاملين والمستثمرين، وتضبط معاملاته هيئة شرعية تتكون من كبار العلماء في الشريعة والاقتصاد.

1-2 مهمة البنك: اعتماد رفع معايير الجودة في الأداء لمواجهة التحديات المستقبلية في الأسواق المحلية والإقليمية والعالمية، مع التركيز على تحقيق أعلى نسبة من العائدات للعملاء والمساهمين على السواء.

1-3 الرؤية المستقبلية للبنك: الزيادة في مجال الصيرفة الشاملة بمطابقة مفاهيم الشريعة الإسلامية وبتقديم خدمات ومنتجات مبتكرة معتمدة من الهيئة الشرعية للمصرف.

2-منتجات وخدمات البنك: يقترح بنك السلام-الجزائر- مجموعة خدمات ومنتجات مبتكرة مما صاغته البنوك الإسلامية المعاصرة ويحرص على تقديمها للعملاء.

1-2 عمليات التمويل: بنك السلام-الجزائر- يمول المشاريع الاستثمارية والاحتياجات الجارية في مجال الاستغلال والاستهلاك باقتراح عدة صيغ تمويل منها:

-المشاركة؛

-المضاربة؛

-إجارة؛

-استصناع؛

-سلم؛

-بيع بالتقسيط؛

-البيع الأجل.....الخ.

2-2 التجارة الخارجية: مصرف السلام-الجزائر-، يضمن لك تنفيذ تعاملاتك التجارية الدولية دون تأخير، حيث يقترح عليك خدمات سريعة وفعالة منها:¹

¹ www.alsalamalgeria.com.

-وسائل الدفع على المستوى الدولي؛

-العمليات المستندية؛

-التعهدات وخطابات الضمان البنكية.

2-3 الاستثمار والادخار: هل ترغب في تنمية رأس مالك واستثمار فائض سيولتك؟ مصرف السلام-الجزائر-، يقترح عليك

حلول جذابة وآمنة من خلال:

-اكتتاب سندات استثمارية؛

-فتح دفتر توفير (أمني)؛

-حسابات الاستثمار..... الخ.

2-4 الخدمات:

-خدمة تحويل الأموال عن طريق أدوات الدفع الآلي؛

-الخدمات المصرفية عن بعد "السلام مباشرة"؛

-خدمة مايل سويفت "سويفتي"؛

-بطاقات الدفع عبر الانترنت؛

-ماكينات الدفع الآلي؛

-ماكينات الصرف الآلي.

هيئة الفتوى: تشكل الهيئة الشرعية لمصرف السلام-الجزائر- من كبار علماء الشريعة الإسلامية والاقتصاد ممن لهم إلمام بالعلوم الدينية، النظم الاقتصادية، القانونية، المصرفية والمعاملات الإسلامية، يتم تعيينهم باقتراح من مجلس الإدارة وبموافقة الجمعية العامة العادية للمصرف، إن الهيئة الشرعية لمصرف السلام-الجزائر- مستقلة عن الإدارة العامة للمصرف كونها تقوم بمراقبة مدى شرعية المعاملات التي يقوم بها المصرف، وهي المسؤولة الوحيدة عن إصدار الأحكام الشرعية لكل ما يتم رفعه إليها من قضايا ومواضيع متعلقة بالعقود التي يبرمها المصرف مع متعامليه، والقيام بالرقابة على كافة أعمال الإدارة والفروع للتأكد من موافقتها لأحكام الشريعة الإسلامية مع إمكانية تجنيب الأرباح للمصرف ويساعدها في ذلك المدقق الشرعي للمصرف السيد "علي محمد بورويبة" الذي يقوم برفع التقارير دورية للهيئة عن نشاط المصرف.¹

الفرع الثاني: عينة ومجتمع الدراسة.

أولاً: عينة الدراسة.

-يتمثل مجتمع الدراسة في بنك السلام-الجزائر-.

-تمثل عينة الدراسة في وكالة ورقلة.

أ-تقديم بنك السلام -وكالة ورقلة-.

وكالة ورقلة هي واحدة من الوكالات الفرعية لبنك السلام الجزائري بمنطقة الجنوب الشرقي الجزائري، تأسست 01-03-

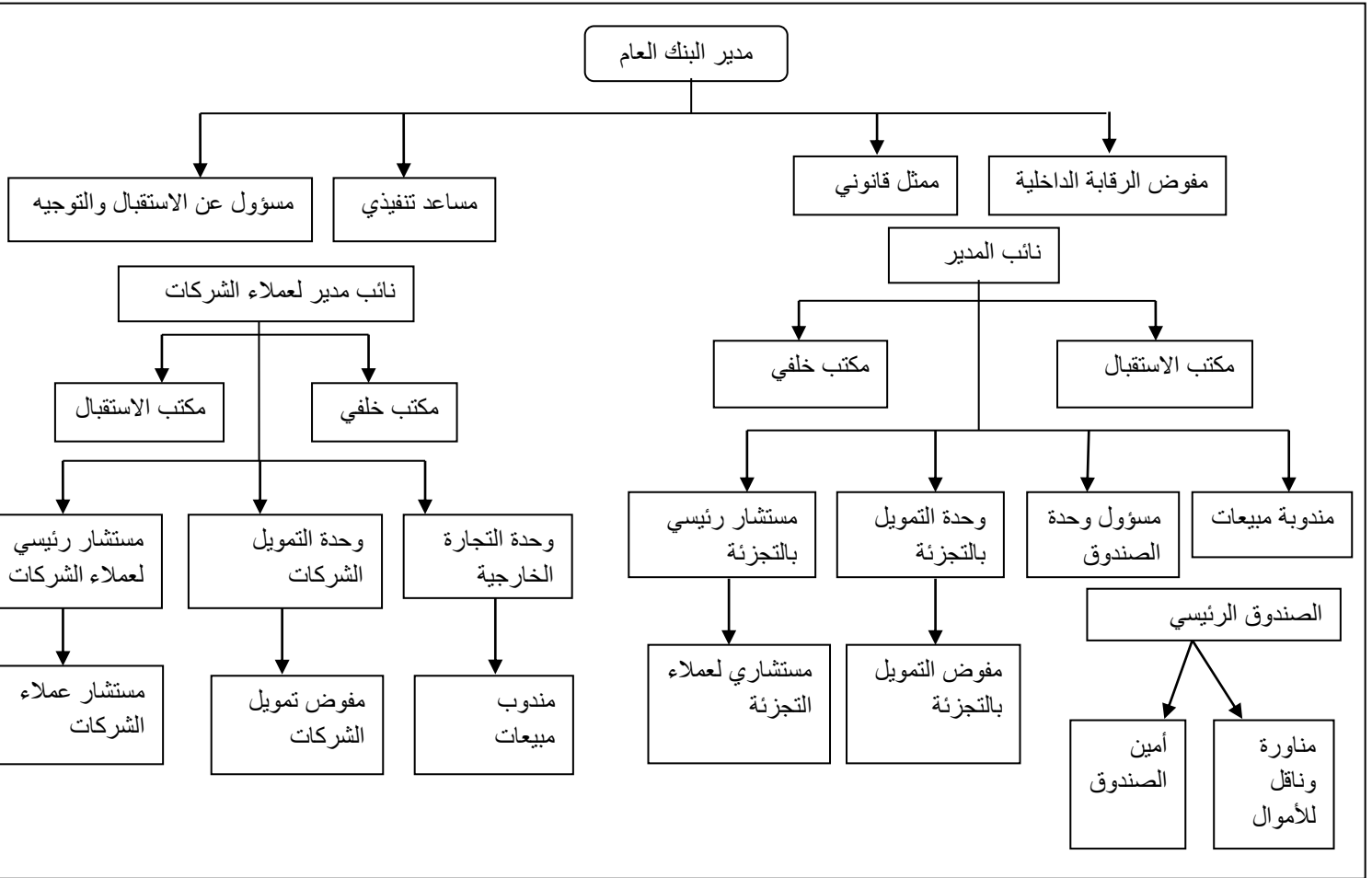
2018، ومقرها بحي الشرفة طريق الوطني رقم 49 ورقلة.²

¹ www.alsalamalgeria.com.

²مقابلة مع المؤطر عبد الرحمان خليفة، قسم التمويلات، بنك السلام الجزائر -وكالة ورقلة-، نظريات أدبية حول البنك وخدماته وآليات عمله، بالإضافة إلى إجراءات عملية التمويل العقاري 2022/02/03.

أهدافه:

- رفع معايير الجودة في الأداء لمواجهة التحديات المستقبلية في الأسواق المحلية والإقليمية والعالمية مع التركيز على تحقيق أعلى نسبة من العائدات للعملاء والمساهمين على السواء؛
 - تحقيق الربح الحلال من خلال المعاملات وفق لمبادئ الشريعة الإسلامية؛
 - تطوير وسائل جذب الأموال والمدخرات؛
 - تطوير أشكال التعاون مع البنوك الإسلامية والمؤسسات المالية الإسلامية في كافة المجالات؛
 - تطوير سوق رأس المال الإسلامي والمساهمة في توعية بأهمية التعامل وفق لمبادئ الشريعة الإسلامية.¹
- ج- الهيكل التنظيمي لبنك السلام-وكالة ورقلة-.



-المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على الوثائق المقدمة من بنك السلام-وكالة ورقلة-.

¹مقابلة مع المؤطر عبد الرحمان خليفة، قسم التمويل، بنك السلام الجزائر وكالة - ورقلة، نظريات أدبية حول البنك وخدماته وآليات عمله، بالإضافة إلى إجراءات عملية التمويل العقاري 2022/02/03.

ثانيا: متغيرات الدراسة.

-تحديد متغيرات الدراسة.

تتمثل متغيرات الدراسة في البنوك الإسلامية كمتغير مستقل، عبرنا عنه بإجمالي التمويلات، أما المتغير التابع يتمثل في التمويل العقاري، الذي عبرنا عنه بالتمويل العقاري للأفراد.

تم استخراج هذه المتغيرات من خلال التقارير السنوية لبنك السلام حيث تتمثل في:

1- تمويل عقاري للأفراد: هي تمويلات موجهة للأفراد من أجل اقتناء العقارات، بغرض النظر إن كانت قديمة أو جديدة، وكذا من أجل التهيئة أو البناء وتكون أجالها طويلة الأجل.

2- إجمالي التمويلات: التي تتكون من كل التمويلات التي يقوم بها المصرف والمتمثلة في:

- التمويل العقاري للأفراد؛
- تمويلات الاستغلال؛
- تمويلات الاستثمار؛
- تمويل استهلاكي للأفراد؛
- حسابات جارية مدينة.

المطلب الثاني: أدوات الدراسة.

من خلال هذا المطلب سنتناول الأدوات المستخدمة في جمع المعلومات، التي استندنا عليها في تحليل النتائج.

الأدوات المستخدمة في جمع المعطيات.

استخدمت الدراسة المنهج التحليلي الوصفي، لأنه يصف لنا الدراسة من خلال المعلومات المقدمة من طرف البنك، ويقوم بتحليل البيانات، واعتمدنا في جمع المعلومات على:

-المقابلة الشخصية: من خلال الحوار مع المؤطر ولكن بشكل كبير اللجوء إلى الموقع الإلكتروني للبنك لجمع البيانات وتحليلها.

-الملاحظة: تم تدوين بعض الملاحظات التي تعتبر مثالا حيا يؤكد مدى صحة المعلومات.

-برنامج الإكسل EXCEL: لترجمة معطيات الجدول إلى أعمدة بيانية من أجل استخدامها في التحليل كما أنها تساعدنا على تفسير النتائج.

-المبحث الثاني: عرض ومناقشة النتائج وتحليلها.

سنتطرق في هذا المبحث إلى أهم النتائج المتوصل إليها من خلال المعلومات المتاحة عن بنك السلام -الجزائر-، وصولاً إلى تحليل ومناقشة نتائج هذه الدراسة.

المطلب الأول: عرض نتائج المتحصل عليها في بنك السلام-الجزائر-.

سنتطرق في هذا المطلب إلى عرض أهم النتائج التي توصلنا إليها، من تقارير البنك المستخرجة من الموقع الإلكتروني.

الفرع الأول: عرض نتائج والأساليب والإجراءات المتبعة لمنح التمويل العقاري في بنك السلام-الجزائر-.

نحاول في هذا الفرع عرض الأساليب والإجراءات التي يتبعها بنك السلام -الجزائر- في التمويل العقاري.

1-أنواع التمويلات العقارية في بنك السلام -الجزائر-.

يقوم بنك السلام -الجزائر- بتوفير عدة أنواع من التمويلات التي أقرتها الهيئة الشرعية للبنك والمسمى "دار السلام" والجدول المولي يوضح أهم التمويلات التي يقوم بمنحها.

الجدول(1-2): الصيغ العقارية التي يمنحها بنك السلام -الجزائر-.

نوع التمويل	دار السلام اقتناء مسكن جديد لدى مرقى عقاري أو مسكن قديم لدى الخواص أو شراء قطعة أرض لإقامة مسكن	دار السلام لبناء أو توسيع منزل.	دار السلام لتهيئة المنازل.
قيمة التمويل	تصل قيمة التمويل إلى 60 مليون	تمويل قصير قيمته إلى 25 مليون دينار جزائري.	تمويل يغطي 100% من قيمة أشغال التهيئة تصل قيمته إلى 5دينار جزائري.
فترة التسديد	-تمتد من 5سنوات إلى 25(شراء مسكن). -تمتد من 5-20 سنة (شراء قطعة أرض).	تمتد من 5 إلى 25 سنة.	تمتد من 2 إلى 7 سنوات.
نوع الصيغة	-إيجارة المنتهية بالتملك؛ -المشاركة؛ -الاستصناع.	-صيغة الاستصناع الموازي.	-بيع الأجل؛ -استصناع الاستصناع الموازي.

-المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على الوثائق المقدمة من بنك السلام.

من خلال الجدول الذي قمنا بإعداده، لاحظنا أن بنك السلام يوفر مجموعة من التمويلات للقطاع العقاري، التي هي عبارة عن اقتناء وبناء وتهيئة وتوسعة منزل.

2-الصيغ الخاصة بالتمويل العقاري التي تم الاعتماد عنها من طرف هيئة الفتوى.

-الإجارة الموصوفة في الذمة: هي صيغة يقوم من خلالها المصرف بشراء أصول منقولة أو غير منقولة موصوفة في الذمة، بناء على الطلب المتعامل، ثم إيجارها له إجارة موصوفة في الذمة منتهية بالتملك، حيث يقترن بها وعد بتملك العين الموصوفة في الذمة المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو أثناءها، وتتم العملية من خلال عقود منفصلة مستقلة عن بعضها، فتعقد الإجارة أولاً، من خلال عقد مخصوص بها ليتم بيع العين الموصوفة في الذمة عند طلب المتعامل من خلال عقد بيع مستقل يوقع عند البيع وليس قبله.

-الاستصناع الاستصناع الموازي: وهي صيغة يقوم من خلالها المصرف ببناء على الطلب المتعامل ببناء أو تهيئة عقار حسب المواصفات المحددة ضمن الطلب والمخططات المرفقة بها، ويعتمد المصرف في تنفيذ هذه العملية على عقدي استصناع منفصلين يكون في أحدهما صناعا وفي الثاني مستصنعا، حيث ينعقد الاستصناع الأول بينه وبين المتعامل المستصنع فيكون صناعا بالنسبة إليه، ثم يعقد المصرف استصناعا موازيا مع مقاول من أجل إنجاز المشروع فيكون مستصنعا في هذا العقد، على أن يكون كل من العقدين مستقلا عن الآخر.

- البيع الآجل: وهي صيغة يقوم من خلالها المصرف بشراء سلع أو بضائع أو آلات أو معدات بناء على طلب المتعامل، ويقوم بعد تملكه لها وقبضها القبض الناقل للضمان ببيعها للمتعامل بالآجل؛ ومن ثم ليس في العملية بيع لما لا يملكه المصرف، لأن المصرف لا يبيع حتى يملك ما هو مطلوب من المتعامل ويعرضه عليه ليرى إذا كان مطابقا لما وصف، كما أن هذه العملية لا تنطوي على ربح ما لم يضمن، لأن المصرف قد قبض ما اشتراه فأصبح قابضا وضامنا يتحمل تبعه الهلاك.

-المشاركة لدى المصرف على أساس الملك (الترقوي العمومي LPP): هي صيغة يقوم من خلالها المصرف ببناء على طلب المتعامل بمشاركته في شراء أو تملك عقار فيكون لكل منهما حصة شائعة في ملكيته وعلى أساسه ما يقوم المصرف بإيجار هذه الحصة إلى المتعامل إجارة منتهية بالتملك أو البيع التدريجي لها من خلال عقود بيع متتالية.

3-حدود اختصاص اللجان: سلطة اتخاذ القرار بشأن طالب التمويل هي من صلاحيات الإدارة المركزية مهما بلغ حجم التمويل، حيث تقوم اللجنة المختصة بدراسة ملفات .

4-شروط منح التمويل العقاري.

-السن لا يقل عن 18 سنة؛

-أن يكون طالب التمويل موظفا، صاحب مهنة حرة، تاجرا أو صاحب إيراد ثابت؛

-الجنسية الجزائرية؛

-الحد الأدنى للأجر(40000 ديناراً لامتلاك أو بناء أو توسع منزل أو 25000 لتهيئة المنزل).¹

4-الوثائق المطلوبة في الملف: يجب على طالب التمويل سواء كان أحيرا أو متقاعدا أو من المهنيين والحرفيين، التقدم إلى الوكالة مرفق بملف إداري، يحتوي على مجموعة من الوثائق العامة والتي تخص جميع أنواع التمويل، ووثائق خاصة يختص بها كل نوع من أنواع التمويل.²

¹ www.alsalamalgeria.com

²الوثائق المطلوبة في ملف التمويل وفق الملحق رقم 1.

5- الوثائق المطلوبة لاقتناء مسكن جديد أو قديم لدى الخواص.¹

6- القدرة على التسديد:

يعتبر 25000 دينار جزائري الحد الأدنى للأجور طالبي التمويل، والذي على أساسه يتم احتساب الاقتطاع الشهري، بحيث لا تتجاوز نسبة الاقتطاع 50% من الأجر مهما كان مبلغ أو صيغة التمويل.²

7- عمليات التقييم وإعادة التقييم للعقارات.

الجدول (2-2): سلم الرسوم المطبقة على التقييم أو إعادة التقييم للعقارات، الأشغال، البناء، تهيئة في تمويل اقتناء العقارات لدى الخواص.

قيمة الرسم.	قيمة العقار أو الأشغال المنفذة (تهيئة أو بناء).
12500 دج	أقل من 1500000
20000 دج	1500000 و > 5000000
25000 دج	5000000 و > 10000000
35000 دج	10000000 و > 30000000
45000 دج	30000000 و > 60000000

-المصدر: من إعداد الطالبتين باعتماد على الوثائق المقدمة من بنك السلام.

8- الضمانات: حتى يستوفي البنك حقوقه يقوم بطلب عدة ضمانات من العميل، وتتمثل في:

- 1- رهن العقار، ويعتبر من أهم الضمانات التي يضمن لها حقوقه في حالة تعثر عن السداد؛
- 2- رسالة التزام من طرف العميل بتوطين راتبه في بنك السلام طيلة مدة التمويل حتى يتمكن البنك من اقتطاع الأقساط من المصدر؛

3- رسالة التزام من طرف العميل بالاقتطاع من المصدر في حالة حساب بريدي جاري؛

- 4- التأمين على الحياة وهو تأمين يغطي مخاطر عدم السداد في حالة الوفاة ويجد هذا النوع من التأمين ذوي الحقوق.³

8- خطوات الحصول على التمويل.

- 1- يتقدم العميل إلى مصلحة التمويلات على المستوى الوكالة للبنك، لتعيين نوع التمويل المطلوب بعدها يقوم المكلف بالمصلحة بتقديم حالة افتراضه عن طبيعة وكيفية التمويل للعميل، ومن ثم يقوم هذا الأخير بإعداد الملف الخاص بنوع التمويل المراد الحصول عليه؛

¹ الوثائق المطلوبة لاقتناء مسكن جديد أو قديم وفق الملحق رقم 4.

² مقابلة شخصية مع المؤطر عبد الرحمان خليفة، قسم التمويلات، بنك السلام الجزائر وكالة ورقلة، نظريات الأدبية حول بنك وخدماته واليات عمله، بالإضافة إلى إجراءات عملية التمويل العقاري، 2022/07/02.

³ تعهد كتابي من أجل التوطين الأجر موجودة في الملحق رقم 3.

- 2-يجلب العميل الملف إلى مصلحة التمويلات، أين تتم دراسة دقيقة للملف من حيث الملاءة المالية للعميل، ومن حيث مصداقية الوثائق المقدمة، بغرض التقليل من المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها البنك؛
- 3-يرسل الملف إلى الإدارة المركزية والتي بدورها تقوم بإبداء رأيها بالموافقة أو عدمه وذلك بعد الفحص الدقيق للملف؛
- 4-بعد الموافقة على قرار التمويل، يعاد الملف إلى مصلحة التمويلات بالوكالة ويتم الاتصال بالعميل ليتم توقيع العقد.¹
- 9-دراسة ملف التمويل.

-المرحلة الأولى: يتقدم العميل إلى مصلحة التمويلات على مستوى الوكالة للبنك، لتعيين نوع التمويل المطلوب، بعدها يقوم المكلف بالمصلحة بتقديم حالة افتراضية عن طبيعة وكيفية التمويل للعميل، ومن ثم يقوم هذا الأخير بإعداد الملف الخاص بنوع التمويل المراد الحصول عليه؛

-المرحلة الثانية: يحضر العميل الملف إلى مصلحة التمويلات، أين تتم دراسة دقيقة للملف من حيث الملاءة المالية ومن حيث مصداقية الوثائق المقدمة بغرض التقليل من المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها البنك؛

-المرحلة الثالثة: يرسل الملف إلى الإدارة المركزية، والتي بدورها تقوم بإبداء رأيها بالموافقة أو عدمه، وذلك بعد الفحص الدقيق للملف؛

-المرحلة الرابعة: بعد الموافقة على قرار التمويل، يعاد الملف إلى مصلحة التمويلات بالوكالة ويتم الاتصال بالعميل يتم توقيع العقد.

الفرع الثاني: عرض النتائج الدراسة.

لقد اعتمدنا في هذه الدراسة على البيانات والمعلومات الواردة في التقارير السنوية الخاصة بسنوات الدراسة 2017-2018-2019-2020 لبنك السلام-الجزائر- حيث قمنا بتلخيصها في الجدول التالي:

جدول(2-3): حجم التمويلات التي يقدمها بنك السلام-الجزائر-.

السنوات	2017	2018	2019	2020
التمويلات				
-تمويلات الاستغلال	27143656	42244302	53168392	65899106
-تمويل الاستثمار	8171368	10487621	1133094	10335272
-تمويل عقاري للأفراد	1376376	2246893	3029808	3668972
-تمويلات استهلاكي للأفراد	3653767	11587952	16742640	12780950
-حسابات جارية مدينة	27145	47769	209246	40501
مجموع التمويلات	37118545	66614537	84483080	82400136

-المصدر: من إعداد الطالبتين باعتماد على تقارير بنك السلام-الجزائر-للسنوات2017-2018-2019-2020.

نلاحظ من خلال الجدول(2-3)، أن حجم التمويلات التي يقدمها بنك السلام-الجزائر- في تزايد مستمر خلال سنوات الدراسة، وهذا راجع إلى حداثة الآليات التي يطبقها البنك.

¹ استثمارة طلب التمويل الموجودة في الملحق رقم 2.

جدول(2-4): نسب التمويلات التي يقدمها بنك السلام-الجزائر-.

التمويلات	السنوات	2017	2018	2019	2020	المتوسط
تمويلات الاستغلال		73,12%	63,41%	62,93%	79,97%	69,857%
تمويل الاستثمار		22,01%	15,74%	13,41%	12,54%	15,925%
تمويل عقاري للأفراد		4,78%	3,37%	0,03%	4,45%	3,157%
تمويلات استهلاكية للأفراد		9,84%	17,3%	19,81%	15,51%	15,615%
حسابات جارية		0,07%	0,07%	0,24%	0,04%	0,105%

-المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على التقارير بنك السلام للسنوات 2017-2018-2019-2020.

نلاحظ من خلال الجدول رقم (2-4)، أن التمويلات الاستغلال بلغت الجزء الأكبر من مجموع التمويلات، حيث بلغت ذروتها 79,97% في سنة 2020، وكان متوسط هذا النوع من التمويلات خلال نفس السنة 69,86%، لتأتي في المرتبة الثانية تمويلات الاستثمار، أين بلغت أقصاها 22,01% في سنة 2017 بمتوسط قدره 15,93%، بعدها تأتي تمويلات عقارية للأفراد حيث بلغت 4,78% خلال سنة 2017 بمتوسط 3,16%، وبعدها التمويلات الاستهلاكية للأفراد أين بلغت أقصاها 19,81% خلال سنة 2019 وكان متوسطها 15,62%، وفي الأخير الحسابات الجارية بلغت 0,24% سنة 2019 بمتوسط 0,1%.

جدول(2-5): نسب تغير التمويلات.

التمويلات	السنوات	2017-2018	2018-2019	2019-2020
-تمويلات الاستغلال.		56%	26%	24%
-تمويلات الاستثمار.		28%	8%	(9%)
-تمويلات عقاري للأفراد.		63%	35%	21%
-تمويلات استهلاكية للأفراد.		217%	44%	(24%)
-حسابات جارية مدينة.		76%	338%	(82%)

-المصدر: من إعداد الطالبتين باعتماد على تقارير بنك السلام للسنوات 2017-2018-2019-2020.

نلاحظ من خلال الجدول السابق(2-5)، أن جميع أنواع التمويلات قد انخفضت عما كانت عليه خلال السنة 2017-2018، وهذا راجع إلى الانتشار الجغرافي للفروع عبر الولايات.

الجدول (2-6): تطور حجم التمويل العقاري في بنك السلام - الجزائر - خلال السنوات من 2017 إلى 2020.

السنوات	2017	2018	2019	2020
حجم التمويل العقاري للأفراد	1376376	22468993	3029808	3668972
حجم التمويل الإجمالي	37118545	66614537	84483080	82400136
نسبة التمويل العقاري للأفراد من إجمالي التمويل	%3.7	%33.7	%3.5	%4.4

-المصدر: من إعداد الطالبتين باعتماد على الجدول رقم (2-3).

الشكل (2-1): تطور حجم التمويل العقاري للأفراد في بنك السلام - الجزائر - للسنوات من 2017 إلى 2020.



-المصدر: من إعداد الطالبتين باعتماد على معطيات الجدول رقم (2-6) وبرنامج الإكسل.

نلاحظ من خلال الجدول رقم (2-6)، و الشكل البياني السابق (2-1)، أن حجم التمويلات الإجمالية متزايدة خلال سنوات الدراسة، أما حجم التمويل العقاري للأفراد كان في تزايد، خلال فترة الدراسة حيث قدرت أدنى قيمة له سنة 2017 بـ 1376676 دينار جزائري، وأعلى قيه له كانت خلال سنة 2020 التي قدرت بـ 3668972 دينار جزائري، أما خلال سنتي 2018 و 2019 فقد كانت قيمة التمويل العقاري للأفراد على التوالي 2246893 دينار جزائري، 3029808 دينار جزائري.

أما فيما يخص حصة التمويل العقاري للأفراد خلال سنوات الدراسة من إجمالي التمويلات، فهي نسب غير متوازنة على طول فترة الدراسة، ففي سنة 2017 قد قدرت نسبة التمويل العقاري الموجه للأفراد من إجمالي التمويلات بـ 3.7%، ثم لترتفع ارتفاعاً

كبيرا خلال سنة 2018 حيث بلغت نسبته ب33.7%، ثم لتعود بعد ذلك في الانخفاض خلال سنة 2019 و2020، حيث قدرت نسبتها خلال سنة 2019 ب3.5%، ونسبة 4.4% خلال سنة 2020.

ثانيا: دور البنوك الإسلامية في التمويل العقاري بصيغة الاستصناع.

يبين الجدول التالي دور البنوك الإسلامية في التمويل العقاري بصيغة الاستصناع.

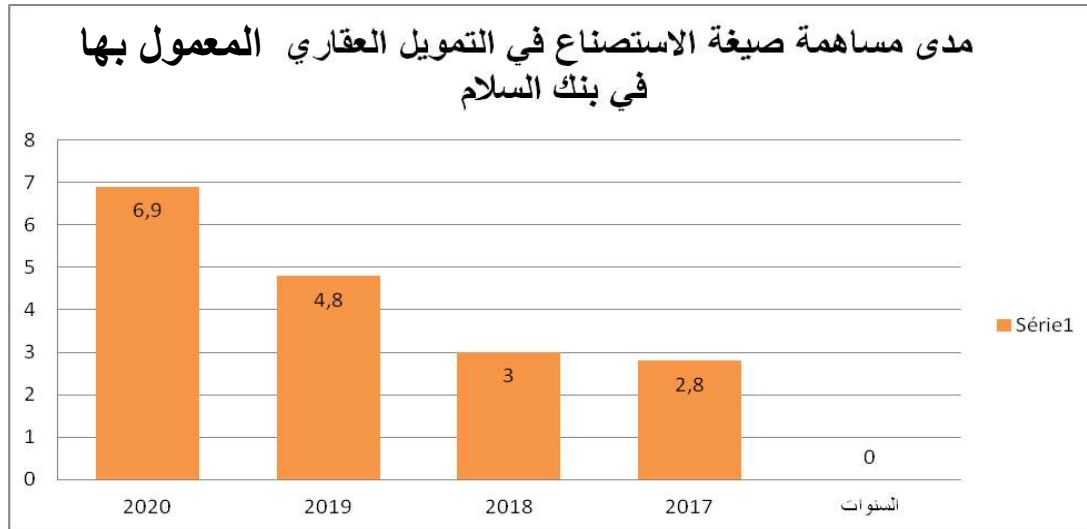
الجدول رقم (2-7): مدى مساهمة صيغة الاستصناع في التمويل العقاري المعمول بها في بنك السلام.

السنة	2017	2018	2019	2020
التمويلات				
حجم التمويل العقاري بصيغة الاستصناع	1180	1930	3749	6006
حجم التمويل العقاري الإجمالي	41537	62382	76609	86538
نسبة التمويل بصيغة الاستصناع	2.8	3	4.8	6.9

المصدر: من إعداد الطالبين بالاعتماد على التقارير السنوية لبنك السلام.

يوضح الشكل التالي صيغة الاستصناع التي يستخدمها بنك السلام في التمويل العقاري.

الشكل (2-2): مدى مساهمة صيغة الاستصناع المعمول بها في بنك السلام الجزائري.



نلاحظ من خلال الجدول (2-7)، والشكل السابق (2-2)، أن حجم التمويل العقاري للأفراد في بنك السلام وفق صيغة الاستصناع في تطور ملحوظ، خاصة خلال السنوات الثلاث 2018-2019-2020، أين شهدت قفزة كبيرة، حيث ارتفعت قيمة التمويل بنسبة 2.1% خلال سنة 2020 مقارنة بنسبة 2019، أين سجلت قيمة 6006 خلال سنة 2020، بزيادة قدرها 2257 مقارنة بنسبة 2019، وهذا ما يؤكد اهتمام بنك السلام بهذا النوع من الصيغة التمويلية (صيغة الاستصناع).

المطلب الثاني: تحليل ومناقشة نتائج الدراسة.

نحاول في هذا المطلب مناقشة الدراسة التحليلية التي تم عرضها في المطلب السابق.

من خلال الدراسة التحليلية الخاصة بمعطيات بنك السلام الجزائر-وكالة ورقلة- الذي هو محل الدراسة التي تم الحصول عليها من طرف المؤطر والتقارير السنوية الخاصة بسنوات الدراسة 2017، 2018، 2019، 2020، وهذا بغية حصولنا على معطيات التي تفيد دراستنا بهدف تحليلها حيث توصلنا إلى الناتج التالية:

1- نستنتج أن تمويلات بنك السلام متنوعة جزء منها موجه إلى تمويل دورة الاستغلال التي تعتبر من التمويلات القصيرة الأجل غالبا لا تتعدى السنة (12 شهرا)، ويكون الهدف منها هو توفير السيولة اللازمة للمؤسسة حتى تتمكنها من مواجهة التزاماتها القصيرة الأجل، بعد ذلك تأتي في المرتبة الثانية تمويلات الاستثمار التي تعتبر من التمويلات المتوسطة وطويلة الأجل، لأن الهدف منها هو توفير السيولة اللازمة من قبل البنك لإنشاء مشروع معين، ليأتي بعدها التمويل العقاري الذي يتم توجيهه للأفراد بمختلف الصيغ التي يقدمها بنك السلام التي تتوافق مع دخلهم، الهدف منها هو مواجهة أزمة السكن التي يعيشها أفراد المجتمع، بالإضافة إلى التمويلات السالفة الذكر كذلك يقدم بنك السلام تمويلات استهلاكية وحسابات الجارية المدينة وهذا النوع لا يعطيه البنك أهمية كبيرة، ومن خلال ما سبق يمكن القول أن أغلب تمويلات البنك السلام موجهة لتمويل الاستغلال، وهذا راجع إلى طبيعة البنك لأن معظم البنوك الإسلامية تهتم بالتمويل القصير الأجل. وهذا ما تم استنتاجه من خلال الجدول (2-3) حجم التمويلات التي يقدمها بنك السلام-الجزائر-؛

2- من خلال الجدول (2-4) نسب التمويلات التي يقدمها بنك السلام-الجزائر-، نلاحظ أن تمويلات الاستغلال تحتل الحصة الأكبر من إجمالي التمويلات، حيث بلغت أكبر نسبة سنة 2020 التي قدرت بـ 79.97% وكانت قيمتها 65899106 دينار جزائري، لتاليها تمويلات الاستثمار حيث كانت نسبتها 22,01% خلال السنة 2017 وقدرت قيمتها بـ 8171368 دينار جزائري، ثم بعد ذلك تمويل عقاري للأفراد بنسبة 4,78% في سنة 2017 وكانت قيمتها 1376376 دينار جزائري، وبعدها تمويلات استهلاكية للأفراد بنسبة 19,81% في سنة 2019 وكانت قيمتها 19742640 دينار جزائري، وفي الأخير الحسابات الجارية التي بلغت نسبتها 0,24% في سنة 2019 وكانت قيمتها 209246 دينار جزائري.

3- نستنتج من خلال الجدول (2-5) نسب تغير التمويلات، أن جميع التمويلات خلال سنة 2017-2018 كانت نسب مقبولة، مقارنة بسنتي 2018-2019 التي تراجعت فيها النسب وهذا بسبب التوسع الجغرافي، أما خلال سنتي 2019-2020 كان النسب وراء تدني نسب التمويلات هو الوضع الوبائي (كوفيد 19) الذي شهدته البلاد؛

4- كما نستنتج أيضا أن حجم التمويلات الإجمالية متزايدة مما أدى إلى زيادة حجم التمويل العقاري الموجه للأفراد، وهذا ما يدل على وجود علاقة طردية بينهما، وهذا ما تم استنتاجه من خلال الجدول (2-6) تطور حجم التمويل العقاري في بنك السلام-الجزائر-، وهذا راجع إلى المحددات التي تحكم السوق العقاري والتي تتمثل في قوى العرض والطلب في السوق العقاري؛

- كما نلاحظ أن أعلى نسبة كانت خلال سنة 2018 التي قدرت بـ 33.7%، على الرغم من احتوائها على النسبة الأكبر المخصصة له من إجمالي التمويلات إلى أن البنك لا يعطي أهمية كبيرة للتمويل العقاري؛

-بلغت نسبة التمويل العقاري خلال سنة 2017 ب3.7%، هذا راجع إلى فتح بنك السلام فروع أخرى في باقي ولايات التراب الوطني، الذي كان المفروض أن تكون نتيجته هي الزيادة في التمويل العقاري، لكن النتيجة كانت عكس ذلك، وهذا راجع إلى تصنيف العملاء حسب كل ولاية التي يقع فيها الفرع؛

- أما خلال سنة 2019-2020 كانت نسبة التمويل العقاري منخفضة وهذا بسبب الظروف التي اجتاحت البلاد (كوفيد 19)؛

5- من خلال الجدول رقم(2-7) مدى مساهمة صيغة الاستصناع في التمويل العقاري المعمول بها في بنك السلام، نلاحظ ارتفاع نسب التمويل بصيغة الاستصناع خلال سنوات الدراسة، حيث قدرت نسبتها خلال سنة 2017 ب2,8%، 2018 ب3%، 2019 ب4.8%، لتصل في 2020 إلى 6,9%، حيث كانت هذه النسب جيدة وهذا ما يدل على نجاح آلية الاستصناع في التمويل العقاري في الوقت الحاضر، لأنها تعتبر من الصيغ الحديثة في البنك بالإضافة إلى أنها تعتمد على الطرق التمويلية الشرعية.

خلاصة الفصل:

من خلال هذا الفصل، الذي تناولنا فيه النتائج المتوصل إليها في دراستنا التي كانت على مستوى بنك السلام الجزائر-وكالة ورقلة-، حيث لا حظنا أن البنك يقدم عدة أنواع من التمويلات تتوافق مع التمويل العقاري وبصيغ ملائمة له، وتم الاعتماد على صيغة الاستصناع كصيغة المناسبة للتمويل العقاري، لأنها تعتبر من الصيغ الحديثة على مستوى البنك، بالإضافة إلى الإجراءات التي يقوم بها البنك قبل أن يمنح التمويل العقاري وكذا الشروط التي يجب أن تتوفر في طالب التمويل، فمن خلال الدراسة التحليلية لاحظنا تطور حجم التمويل العقاري للأفراد في البنك خلال سنوات الدراسة 2017 و2018 و2019 و2020، أما بالنسبة إلى حصة التمويل العقاري بصيغة الاستصناع من إجمالي التمويلات فقد كانت في تزايد مستمر خلال فترة سنوات الدراسة.

الخاتمة

هدفت هذه الدراسة لبيان دور البنوك الإسلامية في التمويل العقاري بصيغة الاستصناع من خلال فصلين، حيث تناولنا في الفصل الأول الأدبيات النظرية والتطبيقية للتمويل العقاري والتمويل بصيغة الاستصناع، من خلال عرض الإطار النظري للتمويل العقاري من حيث التعريف بها وخصائصها وكذا أهميته، بالإضافة إلى تعريف بالبنوك الإسلامية وأهميته ومبادئه، والصيغ المعتمدة في البنوك الإسلامية، والتركيز على صيغة الاستصناع، مع ذكر تجارب سابقة للبنوك الإسلامية في التمويل العقاري بصيغة الاستصناع، كما تناولنا تحليل مجموعة من الدراسات السابقة حيث اختلفت من حيث أهدافها وأساليبها في معالجتها. أما في الفصل الثاني الذي شمل كل من الطريقة والإجراءات المتبعة والدراسة الميدانية، بالإضافة إلى تحليل ومناقشة النتائج المتوصل إليها.

وفي الأخير توصلنا إلى مجموعة من النتائج التي يمكن أن ندرجها كما يلي:

أولاً: اختبار الفرضيات.

الفرضية الأولى: يعتمد بنك السلام الجزائر على مجموعة من الأساليب والإجراءات المدروسة من قبل هيئة الفتوى والرقابة الشرعية المعينة من قبل جمعية المساهمين، مع وضع آليات تطبيقية في الواقع التي تتمثل في الصيغ الإسلامية التمويلية، وهذا ما يثبت صحة الفرضية الأولى.

الفرضية الثانية: تعتبر صيغة الاستصناع هي الصيغة الملائمة والأنسب للتمويل العقاري، لأنها من الصيغ التمويلية الإسلامية الأكثر استجابة وتماشياً مع الخصائص التمويلية في السوق العقاري، وبالتالي فإن الفرضية الثانية مقبولة.

الفرضية الثالثة: لا يمكن القول أن بنك السلام الجزائر-وكالة ورقلة- أنه يساهم بنسبة جيدة في تمويل وتنمية القطاع العقاري، لأن ليست الفروع هي المسؤولة عن تقديم نسبة التمويل في نهاية السنة، بل يقوم بتقديمها بنك السلام الرئيسي الذي يقع مقره في الجزائر العاصمة. لأنه هو المسؤول عن تقديم هذه النسب، لهذا يمكن القول أن الفرضية الثالثة مرفوضة.

ثانياً: نتائج الدراسة النظرية.

1- تعتبر التمويلات العقارية ذات أهمية كبيرة ذلك لما تساهم فيه من حل أزمة السكن، وإتاحة الفرصة للمواطنين لتأمين السكن الملائم بأسعار مناسبة؛

2- تقدم البنوك الإسلامية لعمليات التمويل بصفة عامة والتمويل العقاري بصفة خاصة على مجموعة من الصيغ المختلفة مما تمنح لطالب التمويل حرية الاختيار الصيغة التي يراها مناسبة له؛

3- تقدم البنوك الإسلامية خدمة التمويل العقاري بصيغة الاستصناع بصورتين، الصورة الأولى هي التي يكون فيها البنك الإسلامي طالبا لإقامة أي مشروع وفق شروط يضعها البنك، أما الصورة الثانية أن البنك هو الذي يمنح التمويل لإقامة مشروع وتعود ملكيته له.

ثالثاً: النتائج التطبيقية.

1- يمنح بنك السلام الجزائر مجموعة من التمويلات التي تتمثل في:

- دار السلام لاقتناء مسكن جديد لدى مرقى عقاري أو مسكن قديم لدى الخواص؛

- دار السلام لبناء أو توسيع منزل؛

- دار السلام لتهيئة المنازل.

- من خلال أنواع التمويلات السابقة الذكر التي لا تعتمد على نوع واحد مما يعطي للعميل فرصة اختيار التمويل الذي يناسبه؛
- 2- يقوم بنك السلام بتصنيف التمويلات وفقا لمجموعة من الصيغ الإسلامية، حيث نسب لكل نوع من أنواع التمويلات مجموعة من الصيغ التي يراها ملائمة لذلك النوع من التمويل؛
- 3- يقوم البنك بطلب ضمانات وهذا بهدف مواجهة مخاطر عدم السداد، التي قد يتعرض لها بسبب إفلاس العميل؛
- 4- نلاحظ الزيادة في حجم التمويلات الممنوحة خلال سنتي 2019-2020، بالرغم من الظروف التي كانت تعيشها الجزائر خلال هاتين السنتين بسبب جائحة كورونا، إلى أنها لم تتأثر على عملها وهذا راجع إلى طبيعة عمل البنوك؛
- 5- يعمل بنك السلام -الجزائر- على تنويع صيغ تمويله، بهدف جلب أكبر عدد ممكن من العملاء الجدد، رغم هذا بقيت تمويلاته تصب في دائرة تمويل الاستغلال لأنها قصيرة الأجل؛
- 6- تعتبر صيغة الاستصناع من أكثر الصيغ التمويلية الإسلامية التي تتماشى مع الخصائص التمويلية للسوق العقاري، فالاستصناع يكون محددا وفق مراحل متفق عليها من قبل؛
- 7- على الرغم من تميز بنك السلام في التمويل العقاري إلى أن فعاليته غير كافية في هذا المجال لقلة مساهمته في تمويل هذا القطاع.
- رابعا: التوصيات.

- أن يوفر البنك السلام الرئيسي المعلومات الكافية لدى وكالات كل ولاية؛

- العمل على توسيع وكالات البنك على أكبر نطاق جغرافي؛

- يجب إعطاء أهمية كبيرة لتمويل قطاع العقار لأنها تساعد في تهيئة التنمية الاقتصادية والاجتماعية؛

- نشر الوعي المصرفي الخاص بالبنوك الإسلامية من خلال الندوات والملتقيات.

خامسا: أفاق الدراسة.

بعد دراستنا لموضوع: دور البنوك الإسلامية في التمويل العقاري بصيغة الاستصناع، والتي تعتبر إلا محاولة متواضعة، نظرا لأهمية موضوع التمويل العقاري في البنوك الإسلامية الذي أصبح يولي أهمية كبيرة في السنوات الأخيرة، حيث حاولنا في دراستنا إبراز الدور الذي تقوم به البنوك الإسلامية في تنمية قطاع العقار بصيغة الاستصناع، إلى أنه يبقى محل نقاش في الجوانب الأخرى التي يمكن أن تكون موضوع للدراسة والبحث مستقبلا نقترح ما يلي:

1- دراسة تشمل التمويلات العقارية خلال الأزمة العالمية؛

2- دراسة تشمل تقييم تجربة البنوك الإسلامية في الجزائر ودولة أخرى في مجال التمويل العقاري؛

3- دراسة خاصة بجميع الصيغ الإسلامية المطبقة في مجال التمويل العقاري في الجزائر؛

4- دراسة مقارنة بين بنكين اسلاميين في الجزائر في القطاع العقاري كأن يكون بنك البركة وبنك السلام.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المراجع والمصادر

-القران الكريم:

1-سورة البقرة: الآية "94-95" ..

-الكتب:

2-سليمان ناصر، تطوير صيغ التمويل قصيرة الأجل للبنوك الإسلامية مع دراسة تطبيقية حول مجموعة من البنوك الإسلامية، الطبعة الأولى، جمعية التراث-القرارة-، ولاية غرداية، 2002.

3-رفيق يونس المصري، التمويل الإسلامي، دار القلم، دمشق، الطبعة الأولى، 1433-2012.

4-عبد الحميد عبد الفتاح المغربي، الإدارة الإستراتيجية في البنوك الإسلامية، البنك الإسلامي للتنمية، جدة، 1425.

5-عبد الكريم أحمد قندوز، عقود التمويل الإسلامي دراسة حالة صندوق النقد العربي، معهد التدريب وبناء القدرات، أبو ظبي، دولة الإمارات العربية المتحدة، 2019.

6-محمد عبد الحميد محمد فرحان، التمويل الإسلامي للمشروعات الصغيرة دراسة لأهم مصادر التمويل، كلية العلوم المالية والمصرفية الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية.

7-هشام محمد القاضي، التمويل العقاري دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2012.

-البحوث الجامعية:

8-بلخير احمد، عقد الاستصناع وتطبيقاته المعاصرة دراسة حالة بنك الإسلامي للتنمية، رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر-باتنة-، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، قسم الشريعة، فرع الاقتصاد الإسلامي، 2007 - 2008.

9-حسيني عبد العزيز يحيى، الصيغ الإسلامية للاستثمار في رأس المال العامل، رسالة دكتوراء، كلية العلوم المالية والمصرفية، الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية، 2009.

10-عرعار الياقوت، التمويل العقاري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، يوسف بن خده، 2008 - 2009.

11-محمد محمود فهد بشير، محددات اختيار البنوك الإسلامية من وجهة نظر المتعاملين الأفراد مع البنوك الإسلامية في دولة الكويت، دراسة ميدانية، رسالة ماجستير، كلية الأعمال، جامعة الشرق الأوسط، 2012، 2013.

12-مطهري كمال، دراسة مقارنة بين البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة دراسة حالة بنك البركة وبنك القرض الشعبي الجزائري، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة وهران، 2011 - 2012.

المقالات المنشورة:

- 13-خنوسة عديله، دور الاستصناع في تمويل البنى التحتية، عرض تجارب دولية، جامعة الشلف-الجزائر-، 29-10-2018.
- 14-دوفي قومية، دور صيغ التمويل الإسلامية في التمويل قطاع العقار بدولة الإمارات العربية المتحدة، مجلة اقتصادية المال والأعمالJFBE، مجلد3، العدد4، جانفي 2020.
- 15-سبع فاطمة، قويدري محمد، أساسيات الصيغ التمويل الإسلامي المطبقة في الاقتصاد الإسلامي، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد الاقتصادي32(02)، جامعة زيان عاشور الجلفة.
- 16-طوبال ابتسام، عبلة لمسلم، طرق وأساليب التمويل الإسلامي للسوق العقاري-دراسة حالة بنك البركة نموذجاً-، المجلد7، العدد6، يونيو 2020.
- 17-عزيزة علي ندا ندا، معايير الجودة في عقد الاستصناع(دراسة فقهية)، مدرس بقسم الفقه بكلية الدراسات الإسلامية والعربية للبنات بالإسكندرية، العدد 34، الجزء الرابع.
- 18-عليش فاطمة، عروس أمينة، فرقاني سوميه، تمويل القرض العقاري في البنوك الإسلامية دراسة حالة إجارة منتهية بالتملك بينك البركة الجزائري-وكالة لبليدة-، مجلة الاقتصاد الدولي والعملة، المجلد3، العدد 2، 2020.
- 19-علي أحمد محمد العزمي، المزارعة في الفقه الإسلامي، مجلة العلوم الإسلامية، جامعة تكريت، العدد18، 2013.
- 20-علاء حسين علي، التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة الانبار، العدد الرابع، ديسمبر، 2017.
- 21-لبوخ مريم، بوشامة مصطفى، التمويل العقاري الإسلامي للسكن: عقد الاستصناع نموذجاً، مجلة دراسات وأبحاث، المجلة العربية في العلوم الإنسانية والاجتماعية، مجلد11، العدد4، أكتوبر 2019.
- 22-منى لطفي بيطار، منى خالد فروحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 25، العدد الثاني، 2009.
- 23-منصوري سهام، الاستصناع العقاري كآلية مصرفية لتمويل السكن معالجة مالية ومحاسبية لنماذج دولية، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، المجلد10، العدد2، ديسمبر2021.

-وقائع التظاهرات العلمية(المؤتمرات والملتقيات والأيام الدراسية):-

24-حسين عبد المطلب الاسرج، دور التمويل الإسلامي في تنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة، المؤتمر الدولي للمصارف الإسلامية بالمغرب، جامعة السلطان مولاي سليمان، بني ملال -المغرب-، 2012.

25-قدي عبد المجيد، عصام بوزيد، التمويل في الاقتصاد الإسلامي، المفهوم والمبادئ، مداخلة في الملتقى الدولي حول الأزمة المالية الراهنة والبدائل المالية والمصرفية للنظام المصرفي الإسلامي نموذجاً، المركز الجامعي خميس مليانة، 5-6 ماي 2009.

-المقابلات الشفهية:

26-عبد الرحمان خليفة، رئيس قسم التمويلات، بنك السلام -الجزائر-، وكالة ورقلة، (مقابلة شخصية).

-المواقع الالكترونية:

27-WWW.alsalmalgeria.com.

- المراجع باللغة الأجنبية:

28-Anisza hasmawati, Azhar Mohammad, potential application of istisnaa' financing in Malaysia Qualitative research in qualitative research in Financial markets: volume, no 02,2019.

29-Nada Zuhair-feel, Manufacture contra(Istisnaa a), concept Importance & risk humanities & social sciences reviezs, volume 7, no 05, 2019.

30-M.kabir Hassam, Sirajo Aliyuk, Buerhan saiti, zairihan Abdul halim, A review of Islamic stock market, growth and real-estate finance literature, Intemationai journal of emerging markets, volume 16, no 07,2021.

31-Muhammad Najihuddin nasuch, Riazuddin Ahmed, galad Mohamed barre, examining the viability of istisnq for project financing: An economic perspective; internqtioql journal of manage; ent and applied Research, 2019, vol 6, no 04.

الملاحق

Acquisition d'un Logement Promotionnel Public auprès de l'ENPI



- Une Copie de la décision d'affectation de l'ENPI ;
- Un Acte de naissance N° 12 ;
- Une Fiche familiale pour les personnes mariées ;
- Un Certificat de résidence moins de 03 mois ;
- Une Copie de la pièce d'identité nationale ou permis de conduire ou copie du passeport et carte de séjour pour les résidents à l'étranger ;
- Une attestation de travail récente ;
- Les trois (3) dernières fiches de paie ;
- Le relevé de compte bancaire ou postal des trois derniers mois
- Le Relevé des émoluments du client ;
- La déclaration annuelle des salaires (DAS) pour les employés du secteur privé ;
- Une copie de la carte d'affiliation à la sécurité sociale CNAS ;
- Une attestation de pension délivrée par la Caisse Nationale de Retraite. (pour les retraités) ;
- Une Lettre d'engagement de l'intéressé de domicilier son salaire pendant toute la durée du financement auprès d'une agence d'AL SALAM BANK ALGERIA ;
- Le nom du notaire chargé de l'établissement des actes translatifs de propriété (adresse / Tel N° / Fax N° / Email).

Acquisition de terrain pour construction d'une habitation



AL SALAM BANK
السلام بنك
Algeria

Pour les salariés :

- Une promesse de vente sous seing privé ;
- La Copie de l'acte de propriété du terrain ;
- La Copie du livret foncier ;
- La Copie du certificat négatif de date récente (moins de 03 mois) ;
- Le Certificat d'urbanisme ou permis de construire ;
- Le plan de situation et les plans de masse ;
- Le Rapport d'existence et d'expertise du bien (établi par un expert qualifié de la banque) ;
- Un Acte de naissance N°12 ;
- La Fiche familiale pour les personnes mariées ;
- Un Certificat de résidence moins de 03 mois ;
- Une Copie de la pièce d'identité nationale ou permis de conduire ou copie du passeport et carte de séjour pour les résidents à l'étranger ;
- Une Attestation de travail récente ;
- Les trois (3) dernières fiches de paie ;
- Le Relevé des émoluments du client ;
- La déclaration annuelle des salaires (DAS) pour les employés du secteur privé ;
- Une copie de la carte d'affiliation à la sécurité sociale CNAS ;
- Une attestation de pension délivrée par la Caisse Nationale de Retraite ;
- La Lettre d'engagement de l'intéressé de domicilier son salaire pendant toute la durée du financement auprès d'une agence d'AL SALAM BANK - ALGERIA.

Pour les professions libérales et les commerçants, rajouter :

- Déclaration fiscale de revenu et fou bilan fiscal des 03 derniers exercices ;
- Une Copie du registre de commerce ;
- Une Copie de l'agrément ou décision d'installation ;
- Une Attestation de mise à jour CASNOS et CNAS ;
- Un Extrait de rôle apuré récent daté de moins de trois (03) mois ;
- Une attestation sur l'honneur de non endettement ou indiquant le montant du prêt déjà contracté.

NB: Pour les résidents à l'étranger, les justificatifs des revenus tels que la déclaration fiscale, la situation fiscale et l'attestation de mise à jour envers les assurances sociales doivent être légalisées auprès des services consulaires.

NB : Les Co-Acheteurs doivent fournir les mêmes documents.

Auto construction



AL SALAM BANK
الجزائر Algeria

Pour les salariés :

- L'acte de propriété du terrain enregistré et publié ;
- La Copie du livret foncier ;
- La Copie du certificat négatif de date récente (moins de 03 mois) ;
- La Copie certifiée du permis de construire en cours de validité ;
- Le devis estimatif et descriptif des travaux approuvés par un expert qualifié de la banque ;
- Un Acte de naissance N°12 ;
- Une Fiche familiale pour les personnes mariées ;
- Un Certificat de résidence moins de 03 mois ;
- Une Copie légalisée de la pièce d'identité nationale ou permis de conduire ou copie du passeport et carte de séjour pour les résidents à l'étranger ;
- Une attestation de travail récente ;
- Les trois (3) dernières fiches de paie ;
- Le Relevé des émoluments du client ;
- La déclaration annuelle des salaires (DAS) pour les employés du secteur privé ;
- Une copie de la carte d'affiliation à la sécurité sociale CNAS ;
- Une attestation de pension délivrée par la Caisse Nationale de Retraite ;
- Une Lettre d'engagement de l'intéressé de domicilier son salaire pendant toute la durée du financement auprès d'une agence d'AL SALAM BANK - ALGERIA.

Pour les professions libérales et les commerçants, rajouter :

- La Déclaration fiscale de revenu et / ou bilan fiscal des 03 derniers exercices ;
- Une Copie du registre de commerce ;
- Une Copie de l'agrément ou décision d'installation ;
- Une Attestation de mise à jour CASNOS et CNAS ;
- Un Extrait de rôle apuré récent daté de moins de trois (03) mois.

NB: Pour les résidents à l'étranger, les justificatifs des revenus tels que la déclaration fiscale, la situation fiscale et l'attestation de mise à jour envers les assurances sociales doivent être légalisées auprès des services consulaires.

NB : Les Co-Acheteurs doivent fournir les mêmes documents.

Extension d'une habitation



AL SALAM BANK
السلام بنك
Algeria

Pour les salariés :

- L'acte de propriété enregistré et publié du terrain et du bien bâti ou l'acte de propriété accompagné du permis de construire et du certificat de conformité ;
- La Copie du certificat négatif de date récente (moins de 03 mois) ;
- La Copie certifiée du permis de construire au titre d'extension en cours de validité ;
- Le devis estimatif et quantitatif du coût de l'extension approuvés par un expert qualifié de la banque ;
- Le planning prévisionnel de réalisation des travaux ;
- L'Attestation des travaux réalisés et constatés, approuvée par un expert qualifié de la banque ;
- Un Acte de naissance N°12 ;
- Une Fiche familiale pour les personnes mariées ;
- Un Certificat de résidence moins de 03 mois ;
- Une Copie de la pièce d'identité nationale ou permis de conduire ou copie du passeport et carte de séjour pour les résidents à l'étranger ;
- Une Attestation de travail récente ;
- Les trois (3) dernières fiches de paie ;
- Le Relevé des émoluments du client ;
- La déclaration annuelle des salaires (DAS) pour les employés du secteur privé ;
- Une Copie de la carte d'affiliation à la sécurité sociale CNAS ;
- Une Attestation de pension délivrée par la Caisse Nationale de Retraite ;
- Une Lettre d'engagement de l'intéressé de domicilier son salaire pendant toute la durée du financement auprès d'une agence d'AL SALAM BANK - ALGERIA.

Pour les professions libérales et les commerçants, rajouter :

- Déclaration fiscale de revenu et / ou bilan fiscal des 03 derniers exercices ;
- Une Copie du registre de commerce ;
- Une Copie de l'agrément ou décision d'installation ;
- Une Attestation de mise à jour CASNOS et CNAS ;
- Un Extrait de rôle apuré récent daté de moins de trois (03) mois.

NB: Pour les résidents à l'étranger, les justificatifs des revenus tels que la déclaration fiscale, la situation fiscale et l'attestation de mise à jour envers les assurances sociales doivent être légalisées auprès des services consulaires.

NB : Les Co-Acheteurs doivent fournir les mêmes documents



Travaux d'aménagement, rénovation ou de restauration d'une habitation

Pour les salariés :

- La copie de l'acte de propriété enregistré et publié du bien immobilier ;
- Copie du certificat négatif de date récente (moins de 03 mois) ;
- Le devis estimatif et quantitatif du coût de l'aménagement, de la rénovation ou de la restauration approuvés par un expert qualifié de la banque ;
- L'Attestation des travaux réalisés et constatés, approuvée par un expert qualifié de la banque ;
- Un Acte de naissance N°12 ;
- Fiche familiale pour les personnes mariées ;
- Un Certificat de résidence moins de 03 mois ;
- Une Copie de la pièce d'identité nationale ou permis de conduire ou copie du passeport et carte de séjour pour les résidents à l'étranger ;
- Une Attestation de travail récente ;
- Les trois (3) dernières fiches de paie ;
- Le Relevé des émoluments du client ;
- La déclaration annuelle des salaires (DAS) pour les employés du secteur privé ;
- Une Copie de la carte d'affiliation à la sécurité sociale CNAS ;
- Une Attestation de pension délivrée par la Caisse Nationale de Retraite ;
- Une Lettre d'engagement de l'intéressé de domicilier son salaire pendant toute la durée du financement auprès d'une agence d'AL SALAM BANK - ALGERIA.

Pour les professions libérales et les commerçants, rajouter :

- Une Déclaration fiscale de revenu et / ou bilan fiscal des 03 derniers exercices ;
- Une Copie du registre de commerce ;
- Une Copie de l'agrément ou décision d'installation ;
- Une Attestation de mise à jour CASNOS et CNAS ;
- Un Extrait de rôle apuré récent daté de moins de trois (03) mois.

NB: Pour les résidents à l'étranger, les justificatifs des revenus tels que la déclaration fiscale, la situation fiscale et l'attestation de mise à jour envers les assurances sociales doivent être légalisées auprès des services consulaires.

NB : Les Co-Acheteurs doivent fournir les mêmes documents.

Acquisition d'un logement neuf promotionnel auprès d'un promoteur Immobilier



AL SALAM BANK
السلام بنك
Algeria

Pour les salariés :

- Une Copie de l'attestation de réservation d'un logement neuf ; Ou une promesse de vente sous seing privé, délivrée par un promoteur public ou privé ou décision d'affectation ;
- Un Acte de naissance N°12 ;
- Une Fiche familiale pour les personnes mariées ;
- Un Certificat de résidence moins de 03 mois ;
- Une Copie de la pièce d'identité nationale ou permis de conduire ou copie du passeport et carte de séjour pour les résidents à l'étranger ;
- Une Attestation de travail récente ;
- Les trois (3) dernières fiches de paie ;
- Le Relevé des émoluments du client ;
- La déclaration annuelle des salaires (DAS) pour les employés du secteur privé ;
- Une Copie de la carte d'affiliation à la sécurité sociale CNAS ;
- Une Attestation de pension délivrée par la Caisse Nationale de Retraite ;
- Une Lettre d'engagement de l'intéressé de domicilier son salaire pendant toute la durée du financement auprès d'une agence d'AL SALAM BANK - ALGERIA.



AL SALAM BANK

Pour les professions libérales et les commerçants, rajouter :

- Déclaration fiscale de revenu et / ou bilan fiscal des 03 derniers exercices ;
- Une Copie de l'agrément ou décision d'installation ;
- Une Attestation de mise à jour CASNOS et CNAS ;
- Un Extrait de rôle apuré récent daté de moins de trois (03) mois.

NB : Pour les résidents à l'étranger, les justificatifs des revenus tels que la déclaration fiscale, la situation fiscale et l'attestation de mise à jour envers les assurances sociales doivent être légalisées auprès des services consulaires.

NB : Les Co-Acheteurs doivent fournir les mêmes documents

Achat d'un logement neuf ou ancien auprès d'un particulier



Pour les salariés :

- Une Promesse de vente sous seing privé ;
- La Copie de l'acte de propriété ;
- La Copie du livret foncier ;
- La Copie du certificat négatif de date récente (moins de 03 mois) ;
- Le Rapport d'existence et d'expertise du bien (établi par un expert qualifié de la banque) ;
- Un Acte de naissance N°12 ;
- Une Fiche familiale pour les personnes mariées ;
- Un Certificat de résidence moins de 03 mois ;
- Une Copie de la pièce d'identité nationale ou permis de conduire ou copie du passeport et carte de séjour pour les résidents à l'étranger ;
- Une Attestation de travail récente ;
- Les trois dernières fiches de paie ;
- Le Relevé des émoluments du client ;
- La déclaration annuelle des salaires (DAS) pour les employés du secteur privé ; Une Copie de la carte d'affiliation à la sécurité sociale CNAS ;
- Une Attestation de pension délivrée par la Caisse Nationale de Retraite ;
- La Lettre d'engagement de l'intéressé de domicilier son salaire pendant toute la durée du financement auprès d'une agence d'AL SALAM BANK - ALGERIA.

Pour les professions libérales et les commerçants, rajouter :

- Déclaration fiscale de revenu et / ou bilan fiscal des 03 derniers exercices ;
- Une Copie du registre de commerce ;
- Une Copie de l'agrément ou décision d'installation ;
- Une Attestation de mise à jour CAS NOS et CNAS ;
- Un Extrait de rôle apuré récent daté de moins de trois (03) mois.

NB: Pour les résidents à l'étranger, les justificatifs des revenus tels que la déclaration fiscale, la situation fiscale et l'attestation de mise à jour envers les assurances sociales doivent être légalisées auprès des services consulaires.

ملحق رقم 2: استمارة طلب تمويل عقاري

Annexe 3



Formulaire de demande

Financement d'un bien immobilier _ Aux particuliers

Renseignements sur Acheteur (s)				
Nom				
Nom de jeune fille				
Prénom				
Date de naissance				
Situation familiale	Célibataire	<input type="checkbox"/>	Célibataire	<input type="checkbox"/>
	Marié	<input type="checkbox"/>	Marié	<input type="checkbox"/>
	Divorcé	<input type="checkbox"/>	Divorcé	<input type="checkbox"/>
	Veuf	<input type="checkbox"/>	Veuf	<input type="checkbox"/>
Niveau d'instruction				
Adresse actuelle				
Ville				
Code postal				
Téléphone personnel				
Téléphone portable				
Adresse E-mail				
Nombre d'enfants à charge				
Profession				
Nom de votre employeur actuel				
Adresse de votre employeur				
Téléphone professionnel				
Votre contrat de travail (CDI, CDD, etc...)				
Période d'essai terminée	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON	
Ancienneté de votre emploi actuel	<input type="checkbox"/> Mois	<input type="checkbox"/> Années	<input type="checkbox"/> Mois <input type="checkbox"/> Années	
Revenus mensuels nets				
Banque actuelle principale				
Agence				
N° de compte				
Autres précisions qui vous semblent utiles				

Pour tout renseignement ou aide, n'hésitez pas à nous appeler au : 021.37.27.17. Un conseiller vous aidera dans votre démarche et répondra à vos questions. En complétant soigneusement ce formulaire vous informez la banque sur votre projet. De la qualité et de la pertinence de vos informations, dépendra nos propositions.

Annexe 3

Renseignements sur votre patrimoine		
Compte Epargne	DA	DA
Autres (Biens immeubles ou meubles)	DA	DA
Autres précisions qui vous semblent utiles		

Renseignements sur vos charges				
	Acheteur		Co-Acheteur	
	Echéance finale	Mensualité	Echéance finale	Mensualité
Remboursement emprunt immobilier		DA		DA
Crédit voiture		DA		DA
Autres		DA		DA
Loyer à payer		DA		DA
Autres		DA		DA
Autres précisions qui vous semblent utiles				

Description de votre projet			
<input type="checkbox"/> Acquisition d'un logement neuf promotionnel auprès d'un promoteur immobilier <input type="radio"/> Appartement <input type="radio"/> Maison individuelle			
<input type="checkbox"/> Acquisition d'un logement neuf ou ancien auprès d'un particulier			
<input type="checkbox"/> Acquisition d'un terrain pour construction d'une habitation			
<input type="checkbox"/> Auto Construction			
<input type="checkbox"/> Extension habitation individuelle			
<input type="checkbox"/> Aménagement et Rénovation			
Nombre de pièces		Surface habitable	
• Le type d'habitation : 1. Propriétaire 2. Locataire 3. Cohabitation avec les parents 4. Logement de fonction			

Pour tout renseignement ou aide, n'hésitez pas à nous appeler au : 021.37.27.17. Un conseiller vous aidera dans votre démarche et répondra à vos questions. En complétant soigneusement ce formulaire vous informez la banque sur votre projet. De la qualité et de la pertinence de vos informations, dépendra nos propositions.

Annexe 3

Financement de votre projet			
Valeur du bien			DA
Montant du prêt sollicité		DA	Durée
Garanties supplémentaires proposées			

Nous soussignés, certifions sincères et exactes toutes les informations fournies, ci-dessus. Et nous nous engageons à fournir tout justificatif nécessaire et en tenir Al Salam Bank Algeria informée de toute modification pouvant affecter ces informations.

Aussi, nous consentons à ce que la banque recueille, auprès de tout organisme ou toute personne détenant des informations sur nous, les renseignements nécessaires sur notre solvabilité ou situation financière.

Formulé à : _____ Date : _____

Signature de l'Acheteur

Signature du Co Acheteur

Pour tout renseignement ou aide, n'hésitez pas à nous appeler au : 021.37.27.17. Un conseiller vous aidera dans votre démarche et répondra à vos questions.
En complétant soigneusement ce formulaire vous informez la banque sur votre projet. De la qualité et de la pertinence de vos informations, dépendra nos propositions.

ملحق رقم 3: نموذج تعهد كتابي من أجل توظيف الأجر

Annexe 5

(Papier en-tête de l'employeur)

Date :

Engagement irrévocable de domiciliation de salaires

A / AL SALAM BANK- ALGERIA .
AGENCE :

Faisant suite à la demande de notre employé(e), Mme/Melle/Mdatée duet ayant pour objet la domiciliation de ses salaires en vos guichets, nous soussignés....., déclarons nous engager en vertu de la présente, irrévocablement et inconditionnellement à transférer, à (chaque fin de mois) (période de virement variant selon chaque employeur), le salaire mensuel net et/ou tous les dus de notre employé(e) sus nommé(e) à son compte N°.....ouvert sur les livres de votre agence **AL SALAM BANK**, et dont le numéro nous a été communiqué dans la demande ci-dessus évoquée, et ce jusqu'au remboursement total de sa dette vis-à-vis de votre banque.

Aussi, et en cas de cessation de la relation de travail (licenciement, démission, abandon de poste ou départ en retraite), nous nous engageons à informer sans délais **AL SALAM BANK** et nous procéderons au virement de son solde de tout compte, indemnité ou prime de départ et/ou licenciement, et ce en remboursement partiel ou intégral de la créance détenue par **AL SALAM BANK**.

Cet engagement demeurera valable et ne cessera de produire ses effets qu'à la réception d'un écrit de votre part nous demandant l'interruption de domiciliation de salaires, et ce sous notre entière responsabilité.

Le présent engagement est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à, le.....

Signature de l'intéressé

Signature et cachet de l'employeur
(Responsable habilité)

دار السلام

الوثائق المطلوبة:

1- لاقتناء مسكن جديد أو قديم لدى خواص

الوثائق المطلوبة للأجراء و المتقاعدين:

- وعد بالبيع تحت ختم خاص؛
- نسخة من عقد الملكية؛
- نسخة من دفتر العقار؛
- نسخة من الشهادة السلبية حديثة لا تتعدى (03) أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند ايداع الملف، و يجب جمعها قبل تعبئة الأموال)؛
- تقرير الوجود وتقييم العقار (أعد من قبل خبير معتمد لدى المحاكم)؛
- شهادة ميلاد رقم 12؛
- شهادة عائلية للمتزوجين؛
- شهادة اقامة لا تتعدى (03) أشهر؛
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة أو جواز السفر و بطاقة الإقامة للمقيمين بالخارج؛
- شهادة عمل حديثة؛
- كشف الراتب لـ (03) أشهر الأخيرة للأجراء أو بيان منحة التقاعد أو شهادة كشف الأجر من الضمان الإجتماعي للمتقاعدين؛
- كشف الأجر للأجراء؛
- مستخرج لتأنيق ضريبي حديث لا يتعدى (03) أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند ايداع الملف، و يجب جمعها و ايداعها لدى موقع من أجل إصدار عقد الرهن قبل تعبئة الأموال)؛
- جدول الحساب البنكي أو الحساب البريدي على مدى (03) أشهر الأخيرة؛
- التصريح السنوي للأجر (لعمال الشركات الخاصة)؛
- نسخة من بطاقة الإلتحاق في الضمان الإجتماعي؛
- رسالة التزم من الطرف المعني بوطنين راتبه طيلة مدة التمويل لدى فروع لمصرف السلام الجزائر

للمهنيين و التجار إضافة:

- تصريح ضريبي عن الدخل و /أو ميزانية العشر الرب خلال (03) السنوات الأخيرة؛
- نسخة من السجل التجاري؛
- نسخة من الإ اعتماد أو قرار التثبيت؛
- شهادة تحييت من الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي لبعض الأجراء و الصندوق الوطني للتأمينات الإجتماعية؛
- مستخرج لتأنيق ضريبي حديث لا يتعدى (03) أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند ايداع الملف، و يجب جمعها قبل تعبئة الأموال).