



# جامعة قاصدي مرباح - ورقلة الجزائر -

كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير

قسم العلوم المالية و المحاسبية



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي

الميدان: علوم الاقتصادية و التسيير و علوم التجارية

الشعبة: علوم مالية و محاسبة

التخصص: مالية و بنوك

بعنوان:

## "دور البنوك الإسلامية في تمويل القطاع العقاري"

دراسة حالة بنك السلام الجزائر خلال الفترة 2018-2022

من إعداد الطالبة: "بن مربي أسماء"

نوقشت وأجيزت علنا بتاريخ : 2024/06/08

أمام اللجنة المكونة من السادة:

- الدكتور: زاوي محمد (أستاذ -جامعة ورقلة ) رئيسا
- الدكتور: بن ساسي عبد الحفيظ (أستاذ محاضر -جامعة ورقلة ) مشرفا و مقررا
- الدكتور: مدور حميد (أستاذ -جامعة ورقلة ) مناقشا

السنة الجامعية 2024/2023





# جامعة قاصدي مرباح - ورقلة الجزائر -

كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير

قسم العلوم المالية و المحاسبية



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي

الميدان: علوم الاقتصادية و التسيير و علوم التجارية

الشعبة: علوم مالية و محاسبة

التخصص: مالية وبنوك

بعنوان:

## "دور البنوك الإسلامية في تمويل القطاع العقاري"

دراسة حالة بنك السلام الجزائر خلال الفترة 2018-2022

من إعداد الطالبة: "بن مربحي أسماء"

نوقشت وأجيزت علنا بتاريخ : 2024/06/08

أمام اللجنة المكونة من السادة:

- الدكتور: زاوي محمد (أستاذ -جامعة ورقلة ) رئيسا
- الدكتور: بن ساسي عبد الحفيظ ( أستاذ محاضر -جامعة ورقلة ) مشرفا و مقررا
- الدكتور:مدور حميد (أستاذ -جامعة ورقلة ) مناقشا

السنة الجامعية 2024/2023

الآية

"بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ"

"وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا"

سورة البقرة الآية 275.

# الاهداء

من قال أنا لها "نالها"

وأنا لها إن أبت رغما عنها أتيت بها

لم تكن الرحلة قصيرة ولا ينبغي لها أن تكون ولم يكن الحلم قريبا ولا الطريق كان محفوفًا بالتسهيلات لكني فعلتها و نلتها ,ها أنا أقف على عتبة تخرجني اقطف ثمرة تعبي و أرفع قبعتي بكل فخر ,فالحمد لله الذي مآتم جهدي ولا ختم سعي إلا بفضله .

إلى الأيادي الطاهرة التي أزالتي من طريقي أشواك الفشل ليمهدوا لي طريق إلى العلم

إلى من ساندني بكل حب عند ضعفي و من رسملي المستقبل بخطوط من الثقة و الحب إليكم عائلي

إلى من جعل الله الجنة تحت أقدامها و احتضني قلبها قبل يدها سر قوتي و نجاحي و مصباح دربي و من سهلت

الشدائد بدعائها "والدي"

إلى من علمني أن الدنيا كفاح و سلاحها العلم و المعرفة ,إلى من غرس في روحي مكارم الأخلاق داعمي الأول

و سندي و قوتي بعد الله "والدي"

لإخوتي و لرفيقة السنين زروال كهينة , و لكل من كان لي عوناً و سندا في هذا الطريق .ممتنة لكم جميعا ما كنت لأصل لولا فضلكم بعد الله .

"بن مربي أسماء"

# شكر وتقدير

قال تعالى (وَلْيُنَّ شُكْرُكُمْ لِأُزِيدَنَّكُمْ) ابراهيم 7

قال صلى الله عليه و سلم (من لا يشكر الناس لا يشكر الله) .

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات, الحمد لله الذي وفقني في إتمام هذا العمل المتواضع و الصلاة والسلام على رسولنا و نبينا الكريم .

كما أتقدم بالشكر الخاص إلى الأستاذ الفاضل و المحترم

" عبد الحفيظ بن ساسي " الذي تفضل بإشرافه على انجاز هذه المذكرة وعلى كل ما قدمه من توجيهات وإرشادات .

كما أتقدم في هذا المقام أن أشكر الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة المذكرة .

أخيرا نسأل الله تعالى أن يوفقنا جميعا و أن يبلغنا جميع منازل الناجحين, كل الشكر والتقدير لعائلتي و إلى كل من مد لي يد المساعدة .

"بن مربي أسماء"

## الملخص:

تهدف الدراسة إلى معرفة دور البنوك الإسلامية في تمويل القطاع العقاري, من خلال دراسة ميدانية ببنك "السلام الجزائر" إذ اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج التحليلي الوصفي, واستخدمنا أسلوب دراسة الحالة بالإضافة إلى المقابلة و الملاحظة كأدوات لجمع المعلومات, وقد تم تحليل نتائج الدراسة بالاعتماد على التقارير السنوية لبنك السلام الجزائر الخاصة بسنوات الدراسة التي امتدت من 2018 إلى 2022 .

ولقد توصلت نتائج الدراسة إلى أن صيغ التمويل الإسلامي مناسبة جدا في مجال التمويل العقاري الذي تقوم به البنوك الإسلامية بالجزائر,و إن كانت فعالية بنك السلام غير كافية في تمويل هذا القطاع لقلة مساهمته إلا أنها تبقى متميزة ولها أفاق واعدة خاصة في ظل تزايد الوعي و الاهتمام بالتمويل الإسلامي في وسط المجتمع الجزائري ليس فقط من ناحية شرعية و إنما من ناحية اقتصادية كذلك.

**الكلمات المفتاحية :** بنوك إسلامية, قطاع عقاري, تمويل عقاري , بنك السلام الجزائر .

The study aims to find out the role of Islamic banks in the financing of the real estate sector, through a field study at "Salam Bank Algeria" as we relied in this study on the descriptive analytical approach, and we used the case study method in addition to the interview and observation as tools to collect information .the results of the study were analyzed based on the annual reports of Salam Bank Algeria for the years of study that spanned from 2018 to 2022.

The results of the study have concluded that Islamic financing formulas are very suitable in the field of real estate financing carried out by Islamic banks in Algeria, and if the effectiveness of Al-Salam Bank is insufficient in financing this sector due to its low contribution, however, it is still distinguished and has promising prospects, especially in light of the growing awareness and interest in Islamic finance among Algerian society not only from a Legality point of view, but also from an economic point of view.

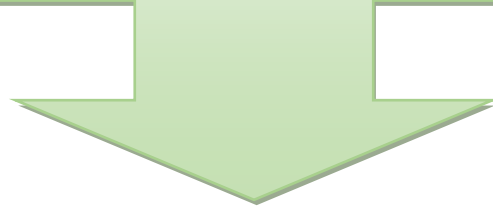
**Keywords:** Islamic banks, real estate sector , real estate finance, Salam Bank

# قائمة المحتويات



الصفحة	المحتويات
I	الإهداء
II	الشكر
III	ملخص الدراسة
V	قائمة المحتويات
VII	قائمة الجداول
X	قائمة الأشكال
XI.	قائمة الملاحق
أ. ب. ج. د	مقدمة
1	الفصل الأول: الأدبيات النظرية والتطبيقية للبنوك الإسلامية و دورها في تمويل القطاع العقاري
2	تمهيد
3	المبحث الأول: مفاهيم أساسية حول دور البنوك الإسلامية في التمويل العقاري
23	المبحث الثاني: الدراسات السابقة
31	خلاصة الفصل
32	الفصل الثاني: الدراسة الميدانية لدور التمويلي ببنك السلام الجزائر للمجال العقاري
33	تمهيد
34	المبحث الأول: طريقة وأدوات الدراسة
38	المبحث الثاني: عرض نتائج الدراسة ومناقشتها
47	خلاصة الفصل
49	خاتمة
53	المراجع
57	الملاحق
69	الفهرس

# قائمة الجداول



الصفحة	عنوان الجداول	رقم الجدول
38	التمويلات العقارية التي يوفرها بنك السلام الجزائر	الجدول رقم (1-1)
40	هوامش الربحية المطبقة في مصرف على التمويلات	الجدول رقم (2-1)
42	حجم التمويلات التي يقدمها بنك السلام - الجزائر خلال الفترة (2018-2022).	الجدول رقم (3-1)
43	تطور حجم التمويل العقاري في بنك السلام - الجزائر - خلال فترة الدراسة .	الجدول رقم (4-1)
44	مدى مساهمة صيغة الإجارة المعمولة بها في بنك السلام الجزائر .	الجدول رقم (5-1)

# قائمة الأشكال و

## الملاحق



الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
11	مخطط توضيحي لأساليب التمويل في البنوك الإسلامية	الشكل رقم (1-1)
16	أطراف التمويل العقاري بصيغة المرابحة للأمر بالشراء	الشكل رقم (2-1)
19	أطراف التمويل العقاري بصيغة البيع الأجل أو بالتقسيط	الشكل رقم (3-1)
21	آلية تمويل القطاع العقاري بصيغة الإجارة المنتهية بالتملك	الشكل رقم (4-1)
43	تطور حجم التمويل العقاري في بنك السلام الجزائر خلال فترة الدراسة .	الشكل رقم (1-2)
45	مدى مساهمة صيغة الإجارة المعمولة بها في بنك السلام الجزائر.	الشكل رقم (2-2)

الصفحة	عنوان الملحق	رقم الملحق
57	الوثائق المطلوبة لمنح للتمويل .	الملحق رقم 01
64	استمارة طلب تمويل	الملحق رقم 02
67	تعهد كتابي من أجل توظيف الأجر .	الملحق رقم 03

# مقدمة



**أولاً: توطئة**

يعتبر التمويل العقاري من بين أنواع التمويل البالغة الأهمية نظرا لحاجة الناس الماسة لها ولاسيما السكنية منها لأنها من الحاجات الأساسية للإنسان، كما يعتبر التمويل العقاري وسيلة حديثة نسبيا لتمويل العقارات، رغم ما يعانيه السوق العقاري من مشاكل من بينها مشكلة التمويل، إذ أصبحت هذه المسألة هاجسا يؤرق أصحابها، فالتمويل الذي تقدمه البنوك التقليدية في صور قروض بالفائدة لا يستقطب جزءا كبيرا من طالبيه.

ولهذا تم إنشاء البنوك الإسلامية التي تقوم على قواعد الشريعة الإسلامية و مقاصدها بهدف الحصول على التمويل بالطرق المشروعة وهو ما تقدمه البنوك الإسلامية، وقد انعكست هذه الأهمية على الصيغ التعاقدية التي يتم تمويل العقارات من خلالها ، حيث بدأت البنوك الإسلامية مع مرور الوقت في الانتشار عبر كافة أنحاء العالم ، ولم تقتصر على الوطن الإسلامي فقط خاصة في الآونة الأخيرة .وذلك في سبيل التسهيل على الأفراد للحصول على العقارات ومنحهم التمويل الملائم.

تمثل عملية التمويل دورا هاما في الحياة الاقتصادية فهي الشريان الحيوي، والقلب النابض، الذي يمد القطاع الاقتصادي بمختلف وحداته ومؤسساته بالأموال اللازمة للقيام بعملية الاستثمار، وتحقيق التنمية، ودفع عجلة الاقتصاد نحو الأمام، كما اكتسب التمويل الإسلامي في السنوات الأخيرة اهتماما بالغاً نظراً لأهميته كمصدر تمويلي يتماشى مع ضوابط الشريعة الإسلامية ويجعل العدالة من مبادئه الأساسية و يأخذ بعين الاعتبار الخصوصيات التمويلية للعديد من المؤسسات.

**ثانيا/ إشكالية الدراسة :**

يعد التمويل العقاري جزءا أساسيا في دور البنوك كمحرك للاقتصاد لما له من دور كبير في تعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية فهو يحقق فائدة كبيرة للبنوك من جهة والمستفيدين من جهة أخرى، لم يقتصر التمويل العقاري على البنوك التقليدية خاصة بعد الأزمة المالية العالمية التي شهدها العالم سنة 2008 م، حيث تعتبر أزمة الرهن العقاري جزءا مهما في اهتزاز مكانة هذه البنوك ، مما أدى إلى ظهور البنوك الإسلامية كطرف جديد لتمويل القطاع العقاري، من هنا كان لابد من إلقاء الضوء على أساليب عمل البنوك الإسلامية في مجال التمويل العقاري.

ومن هذا المنطلق جاءت هذه الدراسة لمحاولة الإجابة على الإشكالية الآتية:

" ما مدى مساهمة بنك السلام في التمويل القطاع العقاري ؟ "

وتتضمن هذه الإشكالية الأسئلة الفرعية التالية:

1. ما هي المبادئ التي تحكم نشاط البنوك الإسلامية وما هي أهدافها؟
2. ما هي صيغ التمويل الإسلامية الملائمة للقطاع العقاري؟

### ثالثا/فرضيات الدراسة:

و للإجابة عن هذه الإشكالية نصيغ الفرضيات التالية:

1. تتمثل مبادئ الصيرفة الإسلامية في مجموعة من القواعد والأسس القائمة على مبادئ الشريعة الإسلامية التي تقرها هيئة الفتوى و الرقابة الشرعية.
2. هناك العديد من الصيغ التمويلية الإسلامية المستخدمة من قبل البنوك الإسلامية في تمويل القطاع العقاري و التي تتميز بالعديد من المزايا التي تتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية .
3. يساهم البنك الإسلامي محل الدراسة في تفعيل تمويل القطاع العقاري بنسبة معتبرة ومقبولة من خلال العديد من الآليات المطبقة

### رابعا/مبررات اختيار الموضوع:

تتمثل مبررات اختيار الموضوع فيما يلي:

#### **المبررات الموضوعية:**

- أهمية القطاع العقاري وتزايد مشكل السكن الذي يخلق فرصا كبيرة لتمويل العقاري.
- تنامي دور البنوك الإسلامية و الاهتمام المتزايد بالصيرفة الإسلامية بعد الأزمة المالية العالمية الأخيرة سنة 2008 والتي أثبتت فعالية وكفاءة البنوك الإسلامية في التصدي لمثل هذه الأزمات.
- على الرغم من أهمية موضوع "دور البنوك الإسلامية في تمويل قطاع العقاري" إلا أن هناك نقصا في الدراسات العلمية التي تعالج هذا الموضوع بشكل معمق .

#### **المبررات الذاتية:**

- الاهتمام الشخصي في إثراء المعرفة العلمية حول دور البنوك الإسلامية في تمويل قطاع العقاري
- كون موضوع البحث له علاقة بمجال التخصص (مالية و بنوك)؛
- إحياء فكرة التعامل بالصيرفة الإسلامية وصيغ تمويلها.

## خامسا/أهمية الدراسة و أهدافها:

تكمن أهمية الدراسة في أنها:

- 1-تسلط الضوء على دور البنوك الإسلامية في تمويل القطاع العقاري.
- 2- تساعد على فهم الصيغ التمويلية الإسلامية المستخدمة من قبل البنوك الإسلامية في تمويل القطاع العقاري .

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

- 1- التعرف على واقع مبادئ البنوك الإسلامية في التعامل.
- 2- إبراز أهم الصيغ التي تستخدمها البنوك الإسلامية في عملياتها التمويلية خاصة المتعلقة بالتمويل العقاري.
- 3- مساهمة بنك السلام الجزائر في تفعيل التمويل العقاري.

## سادسا/حدود الدراسة:يكمن نطاق الدراسة على النحو التالي:

- الحدود المكانية: بنك السلام -وكالة ورقلة-
- الحدود الزمنية: من 2018 إلى 2022.

## سابعا/منهج الدراسة و الأدوات المستعملة:

من أجل اختبار فرضيات الدراسة، وللإجابة على إشكالية المطروحة، اعتمدت هذه الدراسة على ما يلي:

تم الاعتماد على المنهج الوصفي للتعرف بالتمويل العقاري و البنوك الإسلامية بالإضافة إلى منهج دراسة حالة في عرض وتفسير المعطيات الخاصة بمساهمة البنك الإسلامي في التمويل العقاري. أما فيما يتعلق بالأدوات المستعملة، فقد تم الاعتماد في جمع المعلومات على: التقارير السنوية و المقابلة الشخصية والملاحظات.

## ثامنا/مرجعية الدراسة:

من أجل الجانب النظري للبحث اعتمدنا على المصادر والمراجع التالية:  
اعتمدنا في هذا البحث على مجموعة من الدراسات السابقة التي كانت أغلبها في شكل مقالات نظرا لندرة الكتب و الرسائل الجامعية التي تناولت الموضوع , أما بالنسبة للجانب التطبيقي اعتمدنا بشكل كبير على المقابلة الشخصية و الملاحظات والمعطيات المقدمة من طرف بنك السلام.

### تاسعا/صعوبات الدراسة:

- ندرة المواضيع المتعلقة بالدراسة خاصة التي تناولت دراسة حالة بنك السلام الجزائر فرع ورقلة.  
-صعوبة الحصول على الملاحق من مؤسسة التريص وذلك لسريتها.

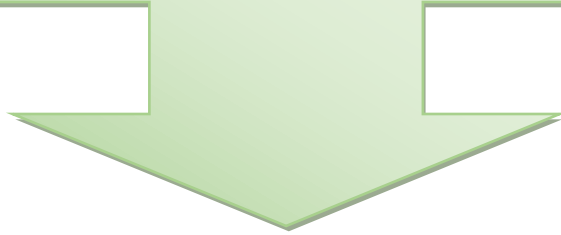
### عاشرا/ هيكل الدراسة :

و للإجابة عن هذه الإشكالية و صحة الفرضيات نطرح الخطة التالية و يتضمن البحث بالإضافة إلى المقدمة و الخاتمة فصلين يحتوي على ما يلي الفصل الأول الأدبيات النظرية و التطبيقية للبنوك الإسلامية وتمويل القطاع العقاري و يندرج تحت هذا الفصل مبحثين.المبحث الأول مفاهيم أساسية حول دور البنوك الإسلامية في تمويل عقاري.أما المبحث الثاني: الدراسات السابقة لموضوع الدراسة.  
أما بالنسبة للفصل الثاني الدراسة الميدانية لدور البنوك الإسلامية في تمويل القطاع العقاري لدى بنك السلام الجزائر و يتضمن هذا الفصل مبحثين المبحث الأول: طريقة و أدوات الدراسة، أما المبحث الثاني عرض ومناقشة نتائج الدراسة.

## الفصل الأول

"الأدبيات النظرية والتطبيقية لدور البنوك

الإسلامية في تمويل القطاع العقاري"



## تمهيد:

شهد النظام المصرفي الإسلامي تطورات قيمة على الصعيد العالمي حيث أنشأت العديد من البنوك الإسلامية التي تعتبر جزءا مهما من النظام المالي الإسلامي حيث تعمل وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية التي جعلها مختلفة عن البنوك التقليدية، فالبنوك الإسلامية هي مؤسسات مصرفية تعمل في إطار إسلامي و تلتزم بكل القيم الأخلاقية التي جاءت بها الشريعة الإسلامية مع التركيز على تفادي الربا ( الفوائد) واستخدام نماذج مبتكرة تتماشى مع المبادئ الشرعية فهي تسعى لتقديم خدمات مالية تتفق مع القيم الإسلامية و تحقق الربح بطرق مشروعة , ومن أحد المنتجات التي تشملها هذه البنوك هو تمويل العقارات وفقا لأحكام الشرعية بحيث يتيح للأفراد شراء أو تملك العقارات بطرق متوافقة مع الشريعة .

هذا ما سنتطرق إليه في هذا الفصل, حيث سنعرض في المبحث الأول ماهية البنوك الإسلامية ودورها في تمويل القطاع العقاري و الدراسات السابقة حول تمويل البنوك الإسلامية للقطاع العقاري في المبحث الثاني.

## المبحث الأول: مفاهيم أساسية حول دور البنوك الإسلامية في التمويل العقاري.

نحاول في هذا المبحث التطرق إلى الإطار المفاهيمي للبنوك الإسلامية كمطلب أول و التمويل العقاري كمطلب ثاني .

### المطلب الأول: ماهية البنوك الإسلامية.

يتناول هذا المطلب التعاريف والنشأة للبنوك الإسلامية وكيفية التعامل بها والمبادئ والخصائص والأهداف الخاصة بها.

### الفرع الأول: تعريف ونشأة البنوك الإسلامية.

تعددت المفاهيم المتعلقة بالبنوك الإسلامية نذكر منها ما يلي:

#### أولاً: تعريف البنوك الإسلامية.

**التعريف الأول:** وتعرف البنوك على أنها مؤسسات مالية تتعامل في مجال إقراض الأموال قصيرة و طويلة الأجل، تعمل كوسيط مالي بين وحدات الفائض المالي و وحدات العجز المالي، وتسعى إلى تحقيق أقصى عائد ممكن بالتعامل في سوق الإقراض وتقديم خدمات مصرفية متنوعة.<sup>1</sup>

**التعريف الثاني:** "هو مؤسسة مصرفية تلتزم في جميع معاملاتها ونشاطها الاستثماري وإدارتها لجميع أعمالها بالشريعة الإسلامية ومقاصدها، وذلك بأهداف المجتمع الإسلامي داخليا وخارجيا"<sup>2</sup> .

**التعريف الثالث:** "هو البنك الذي يلتزم بتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية في جميع معاملاته، من خلال تطبيق مفهوم الوساطة المالية القائم على مبدأ المشاركة في الربح أو الخسارة، و من خلال إطار الوكالة بنوعيتها العامة و الخاصة."<sup>3</sup>

**التعريف الرابع:** وعرفته لجنة خبراء التنظيم في المصارف الإسلامية بأنه "مؤسسة مصرفية لتجميع الأموال وتوظيفها في نطاق الشريعة الإسلامية، بما يخدم بناء مجتمع التكافل الإسلامي وتحقيق عدالة التوزيع و وضع المال في المسار الإسلامي."<sup>4</sup>

<sup>1</sup> منير إبراهيم هندي، إدارة البنوك التجارية: مدخل اتخاذ القرارات. الطبعة الثالثة، مركز الدلتا للطباعة، القاهرة، 2002، ص: 5.  
<sup>2</sup> محمد محمود المكاوي، البنوك الإسلامية، النظرية-التطبيق-التطوير. المكتبة العصرية للنشر والتوزيع، مصر، الطبعة الأولى، 2012، ص: 23.  
<sup>3</sup> محمد سليم وهبة، كامل حسين كلاكش، المصارف الإسلامية، نظرة تحليلية في تحديات التطبيق. المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، الطبعة الأولى، 2011، ص: 14.  
<sup>4</sup> أبريش عبد القادر وولدون زينب، الابتكار المالي في التمويل وأهميته في تحقيق كفاءة وفعالية أداء البنوك الإسلامية. مجلة الاقتصاد والمالية لجامعة الشلف، العدد رقم 3/2016، ص: 33.

**التعريف الخامس:** "عرف البنك الإسلامي بأنه مؤسسة مالية تقوم بأداء الخدمات المالية والمصرفية، كما تباشر أعمال التمويل و الاستثمار في مجالات مختلفة وفي ضوء قواعد وأحكام الشريعة الإسلامية، بهدف المساهمة في غرس القيم والخلق الإسلامية في مجال المعاملات".<sup>1</sup>

ومن خلال ما سبق نستنتج أن البنوك الإسلامية: هي مؤسسات مالية مصرفية تقوم بدور الوساطة المالية القائمة على مبدأ المشاركة من خلال جذب مدخرات الأفراد والمؤسسات وتوظيفها واستثمارها بهدف تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية وكل هذا في إطار قواعد الشريعة الإسلامية ومبادئها.

### ثانيا: نشأة البنوك الإسلامية.

عندما انتشر استعمال الفائدة الربوية بشكل سريع في جميع الأعمال المصرفية التي يقوم بها البنك الحديث، كان من الطبيعي البحث عن بديل للبنك التجاري القائم على الفائدة الربوية، بإيجاد بنك يقوم على مبادئ الشريعة الإسلامية.<sup>2</sup>

فكانت أولى المحاولات في آسيا بحملة "بنوك بلا فوائد" و بلغت المسيرة في شبه القارة الهندية بكتابات متميزة كإسهامات " نجاه الله صديقي " عام 1958م وغيره من الاقتصاديين المسلمين وعلماء الشريعة الإسلامية و رجال الأعمال.<sup>3</sup>

وبمنتصف 1962م أخذت الفكرة طريقها إلى التطبيق على يد أحد رواد الاقتصاد الإسلامي الدكتور أحمد النجار لنتتهي مبكرة في منتصف عام 1967م، أي بعد أربع سنوات من الممارسة.<sup>4</sup>

لقد كانت أول محاولة لتنفيذ فكرة المصارف الإسلامية وتحويلها إلى واقع عملي مع بداية الستينات بمصر، وذلك عام 1963م متمثلة في بنوك الادخار المحلية التي تأسست بناءً على نبذ التعامل بالفائدة، وأعقبها محاولات مماثلة في باكستان، ثم ثانية في مصر (بنك ناصر الاجتماعي 1971م)، ثم البنك الإسلامي للتنمية بالسعودية عام 1974م، ثم بنك دبي الإسلامي عام 1975م، فينك فيصل السعودي وبيت التمويل الكويتي وبنك فيصل الإسلامي المصري عام 1977م، والبنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار عام 1978م، ثم توالى إنشاء هذه المصارف في الدول الإسلامية والغربية بعد ذلك، هذا بخلاف الكثير من

<sup>1</sup>سليمان ناصر، عبد الحميد بوشرمة، متطلبات تطوير الصيرفة الإسلامية في الجزائر. مجلة الباحث، الجزائر، العدد السابع، ورقة، 2010، ص: 305.

<sup>2</sup>فؤاد توفيق ياسين، أحمد عبد الله درويش، المحاسبة المصرفية في البنوك التجارية والإسلامية. دار البازوري العلمية، عمان، 1996، ص120

<sup>3</sup>بنك التضامن الإسلامي الدولي للبنوك للإسلامية، 3/01/2014، <https://www.tadhamonbank.com>، يوم 2024/04/26.

<sup>4</sup>محمود سحنون، الاقتصاد النقدي والمصرفي. دار بهاء الدين، قسنطينة، الجزائر، 2003، ص97.

المصارف الإسلامية حديثة النشأة، وكذلك الفروع التابعة للبنوك غير الإسلامية والتي ترغب في كسب شريحة تسويقية والحفاظ على عملائها من الانتقال إلى المصارف الإسلامية.<sup>1</sup>

وفي عام 1978 تم تأسيس البنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار وتم تحويل شركة بيت الاستثمار الإسلامي الأردني إلى البنك الوطني الإسلامي، ثم توالى إنشاء البنوك الإسلامية حيث بلغ عددها 25 مصرفاً في بداية عقد السبعينات، وارتفع إلى حوالي 100 بنك في بداية عقد الثمانينات، منتشرة على رقعة جغرافية واسعة تضم بلدان إسلامية وغير إسلامية، حيث تم إنشاء بنك التضامن الإسلامي السودان 1981، بنك البحرين الإسلامي سنة 1982، بنك قطر الإسلامي 1982، بنك إسلام ماليزيا برهاد 1983، بيت التمويل التونسي السعودي 1983، بيت البركة التركي للتمويل 1983، بنك بنغلاديش الإسلامي 1983، بنك المؤسسة العربية المصرفية الإسلامي 1985، وبنك قطر الإسلامي وبنك فيصل الإسلامي في أنقرة عام 1985، والبنك الإسلامي الماليزي ببرهاد عام 1987، كما تم تحويل مؤسسة الراجحي للصرافة السعودية إلى بنك إسلامي تحت اسم شركة الراجحي المصرفية للاستثمار عام 1987.<sup>2</sup>

وتميزت فترة التسعينات بالانتشار المتزايد والسريع للبنوك الإسلامية وظهر عدد كبير من الأوعية الاستثمارية التي تدار بالطرق المشروعة، بشكل خاص صناديق الاستثمار الإسلامية العاملة في مجال التأجير والعقارات والأسهم والسلع وغيرها.

كما شهدت هذه المرحلة اعتراف الجهات الغربية بأهمية هذه التجربة وقد جاء تأكيد ذلك في تقرير صندوق النقد الدولي ومن بين المؤسسات التي تأسست خلال هذه الفترة بنك قطر الدولي عام 1990، بنك البركة الجزائري 1991، بنك الاستثمار البحرين 1996، بنك أبوظبي 1997، بنك التضامن الإسلامي اليمني 1997، بنك الاستثمار الخليجي الكويت 1998، بنك معاملات ماليزيا 1999.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: خصائص البنوك الإسلامية.

للمصرف الإسلامي خصائص تميزه عن غيره من المصارف الأخرى ومن أهم ما يلي :

- الالتزام بمبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية.

<sup>1</sup>الوادي، محمود وسمحان حسين: المصارف الإسلامية. دار المسيرة، عمان، الأردن، ط2، 2008م، ص38  
<sup>2</sup>محمد بوجلل، المصارف الإسلامية-مفهومها، نشأتها تطورها، نشاطها، مع دراسة على مصرف إسلامي. المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1990، ص4  
<sup>3</sup>كمال مطهري، دراسة مقارنة بين المصارف الإسلامية والمصارف التقليدية في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة- دراسة حالة مصرف البركة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، غير منشورة، جامعة وهران، السنة الجامعية 2011-2012، ص19.

- التخلي على الفائدة الربوية بمعنى أن يقوم نشاط المصارف الإسلامية على الاستثمار الحقيقي بدلاً من الإقراض.
- الاستثمار يكون بإتباع مبدأ المشاركة.
- اعتبار التكافل الاجتماعي هدفاً لنشاط المصارف الإسلامية<sup>1</sup>
- تحقيق التنمية الاجتماعية فإنها تعبر عن المهام الرئيسي للبنوك الإسلامية كونها تلبي الحاجات الاجتماعية للإنسان أي إشباع لحاجات الفرد.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: مبادئ و أهداف البنوك الإسلامية.

سنتناول:

#### أولاً: مبادئ البنوك الإسلامية.

البنوك الإسلامية تقوم بدور الوسيط المالي الذي يضبط عملياته في إطار الشريعة الإسلامي، اعتماداً على المبادئ التالية :

1. عدم التعامل بالربا أخذاً أو عطاء .
2. الالتزام التام بقاعدة "الحلال و الحرام" عند قيامه بأعمالها الاستثمارية، حيث يجب تجنب استقبال الموارد المالية إذا كان مصدرها حراماً، كما يجب عليه عدم تمويل الأنشطة الاقتصادية المحرمة.
3. الالتزام بالضوابط الشرعية خلال تقديم "الخدمات المصرفية"، كإجراء التحويلات، تحصيل الأوراق التجارية و شراء وبيع العملات الأجنبية .
4. استثمار الأموال في "العقود المالية المشروعة" و التي تتمثل بعدة باقات، ومن أهمها:
  - أ. باقة البيوع "بيع المرابحة للأمر بالشراء، بيع السلم، بيع الإستصناع والبيع بالتقسيط" .
  - ب. باقة الإيجارات "الإجارة المعينة، الإجارة الموصوفة في الذمة و الإجارة المنتهية بالتملك"
  - ت. باقة المشاركات "مشاركة بتمويل الصفقة، المشاركة الدائمة، المشاركة المنتهية بالتملك والمضاربة".<sup>3</sup>

<sup>1</sup>الطاهر قانة، دور المصارف الإسلامية في رفع كفاءة الإنتاجية للملكية الوقفية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الاقتصاد الإسلامي، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2013: ص 22.

<sup>2</sup>عبد المطلب عبد الحميد، اقتصاديات الاستثمار والتمويل الإسلامي في الصيرفة الإسلامية، الدار الجامعية، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2014: ص 59-60.

<sup>3</sup>حسن محمد الرفاعي، مبادئ العمل المصرفي الإسلامي، ملتقى الفقه المصرفي الإسلامي، جامعة منظمة الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، 2016/01/5، ص 24 .

### ثانياً: أهداف البنوك الإسلامية.

- ويرى الدكتور "محمد محمود العلجوني" في كتابه البنوك الإسلامية وأحكامها ومبادئها وتطبيقاتها المصرفية، أن البنك الإسلامي يسعى من وراء تحقيق مجموعة من الأهداف المتمثلة فيما يلي:<sup>1</sup>
- ✓ إضفاء الشرعية على كافة المعاملات والصيغ ويأتي هذا من خلال القيام بالأعمال والخدمات البنكية وفق ضوابط مشروعة خالية من الربا والاستغلال وغيرها من المحرمات.
  - ✓ جذب الودائع وتنميتها: وهو من أهم أهداف البنوك الإسلامية ويعد تطبيقاً لأمر إلهي بعدم تعطيل الأموال واستثمارها بما يعود بالأرباح على المجتمع الإسلامي وأفراده.
  - ✓ استخدام رأس المال في النشاط الاقتصادي حيث تهدف البنوك الإسلامية إلى تدعيم عمليات الاستثمار في النشاط الاقتصادي.
  - ✓ تحقيق ربح مناسب ومشروع من أعمالها ونشاطها للمساهمين وللبنك الإسلامي وأصحاب الحسابات والذي يحتفظون بمدخراتهم لدى البنك.
  - ✓ تقديم الخدمات البنكية لطلبتها بطريقة كفاءة وفعالة.
  - ✓ تحقيق التنمية الاقتصادية وذلك من خلال:
- أ. تحقيق زيادات مناسبة في معدل النمو الاقتصادي لتحقيق التقدم للأمة الإسلامية.
  - ب. تحقيق مستوى وظيفي مرتفع لعوامل إنتاج متوفرة في المجتمع.
  - ت. تحسين الأداء الاقتصادي للمؤسسات المختلفة.
  - ث. نشر ثقافة البنك الإسلامي من خلال إصدارها للمجلات والكتيبات التي تنشر هذه الثقافة والإعلام عنها إلى جانب توفير سبل التعليم والتدريب للفن البنكي الإسلامي.

### الفرع الرابع: التمويل في البنوك الإسلامية.

يقوم التمويل الإسلامي على المبادئ والأحكام والقواعد العامة للشريعة الإسلامية المستنبطة من القرآن الكريم والسنة النبوية الشريفة لذلك، وفي سبيل الفهم الصحيح لأساليب التمويل سنتطرق إلى:

أولاً: مفهوم التمويل الإسلامي .

لقد تعددت تعاريف التمويل الإسلامي كما يلي:

<sup>1</sup> عبد القادر بحيح، الشامل لتقنيات أعمال البنوك، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر 2013م، ص 362 .

- يعرف "السرطاوي" التمويل الإسلامي على أنه قيام شخص بتقديم قيمة مالية لشخص آخر إما على أساس التبرع أو على أساس التعاون و المشاركة بين الطرفين في استثماره , ونقسيم الأرباح بينهما بنسب متفق عليها مسبقا وفق طبيعية عمل كل منهما و مدى مساهمته في رأس المال و إدارة الاستثمار
  - يقدم "منذر قحف" مفهوماً للتمويل الإسلامي على أنه منهج للوساطة المالية يركز حول تقديم الائتمان من خلال البيوع و الإيجارات والمشاركات , فاعتبره منهج تمويل نابع من خاصيتين تتمثلان في كونه موصوفا بالإسلامية لاهتمامه بالمبادئ الأخلاقية والتي تمثل أهم خاصية من خلال دعم إنتاج الطيبات وتداولها واستهلاكها، وتجنب تمويل الخبائث بكل ما فيها من ضرر للإنسان أو البيئة ، أما الخاصية الثانية والتي تنشأ من كونه إسلاميا أيضا تتمثل في الواقعية، وتعني تمويل السلع والخدمات الحقيقية وتجنب تمويل الأصول الوهمية أو الافتراضية، فهو ليس بمجرد إعادة توزيع للمخاطر، وإنما هو مقابل منفعة حقيقية تتولد من خلال العملية التمويلية عندما تكون مبنية على الأصول والسلع والخدمات التي تولد أو تنشئ المنافع.<sup>1</sup>
  - التمويل الإسلامي هو المنهج الذي يحقق التوازن ، فصيح التمويل الإسلامي تسمح بإنشاء التزامات مالية و ديون ربحية و لكن ضمن عملية تبادل حقيقية تسهم في توليد الثروة و تعزيز عجلة النمو الاقتصادي.<sup>2</sup>
- من مجمل التعريفات السابقة يمكن تعريف التمويل الإسلامي على أنه: "تقديم أصول عينية أو نقدية إلى فرد أو مؤسسة وفق صيغ عديدة تتماشى مع أحكام وضوابط الشريعة الإسلامية."
- ثانياً: أساليب التمويل في البنوك الإسلامية.**
- تتفرع أساليب التمويل الإسلامي في البنوك الإسلامية إلى أسلوبين أحدهما قائم على الملكية والأخر قائم على المديونية فنجد أن:
- **أساليب التمويل القائمة على الملكية :**
- ❖ **آلية التمويل بالشركة:** تحتل صيغ التمويل القائمة على المشاركة مكانة هامة في صيغ التمويل الإسلامي، وتتمثل هذه الصيغ في مايلي :

<sup>1</sup>عواطف محسن , تطوير برامج التمويل الإسلامي للمؤسسات المصغرة والصغيرة في الجزائر , أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في علوم التسبير , جامعة قاصدي مرباح ورقلة , 2020: صفحة 101 ص102.

<sup>2</sup>رابع جلال, عبد الرزاق شيخ , صيغ التمويل و أثرها على توليد الأرباح في البنوك الإسلامية , مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي في العلوم الاقتصادية , جامعة محمد بوضياف – المسيلة , 2019: ص 6 .

- أ. **صيغة المشاركة:** هي عقد شراكة يتم استخدامه الآن كآلية تمويل في شكل شراكة متناقصة ، تنتهي بالملكية الكاملة للشريك الذي يشتري حصة شريك آخر في العقار من خلال آلية استرداد متفق عليها بينهما ، و أصبح نموذج المشاركة للتمويل أكثر شيوعاً بين العملاء و يتزايد استخدامه للسكن.<sup>1</sup>
- ب. **صيغة المضاربة :** هي اتفاق بين طرفين يقوم أحدهما فيه بتقديم المال لكي يعمل فيه الآخر على أن يكون الربح بينهما بحصة شائعة منه ، و من أهم شروط المضاربة اقتسام الربح بحسب النسبة المتفق عليها ، أما الخسارة فتقع على صاحب رأس المال ويخسر المضارب جهده فقط (ما لم يصدر منه تعد أو تقصراً) كذلك فإن المضارب يقبض المال قبض أمانة لا قبض ضمان ، بمعنى أن مضارب لا يضمن رأس المال إلا في حالة التعدي أو التقصير.<sup>2</sup>
- ت. **صيغة المزارعة :** هي دفع أرض و حب لمن يزرعه و يقوم عليه ، أو مزرع لمن يعمل عليه بجزء مشاع من المتحصل، ويلزم العامل ما فيه صلاح الثمرة و الزرع و زيادتهما من السقي و الاستسقاء و الحرث و الآلة... الخ.<sup>3</sup>
- ث. **صيغة المساقاة:** هي تقديم الثروة النباتية ( الزرع والأشجار المثمرة) المحددة لمالك معين إلى عامل ليقوم باستغلالها وتتميتها (الري أو السقي والرعاية) على أساس أن يوزع الناتج في الثمار بينهما بحصة نسبية متفق عليها.<sup>4</sup>

● **أساليب التمويل القائمة على المديونية :**

❖ **آلية التمويل بالبيع :**

- أ. **صيغة المرابحة:** و هي أن يقوم البنك الإسلامي بشراء بضاعة أو تجهيزات للعمل بطلب منه، ثم يعيد بيعها له مع هامش ربح معين يتفقان عليه.<sup>5</sup>
- ب. **صيغة السلم:** و هو يشبه المرابحة في مجال تطبيقه من طرف البنك الإسلامي، لكنه يختلف عنها في تقديم ثمن السلعة عند طلبها من البنك على أن يتم التسليم لاحقاً، و قد شرع أساساً في مجال الزراعة قديماً، لكنه أصبح حالياً يطبق في مجالات أخرى كالتجارة و الصناعة. هذا و توجد صيغ

<sup>1</sup> KEITH S. VARIAN, JENNIFER M. ROCKWELL, *Islamic Financing and Foreclosure*, REAL ESTATE ISSUES, Number 1, 2009 : page 33

<sup>2</sup>بوطيبة نعيم، قنوني محمد وليد، **صيغ تمويل في البنوك الإسلامية و دورها في تمويل الاستثمار**، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي في علوم اقتصادية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2022، ص: 20 .

<sup>3</sup>محمد عثمان قوجيل، **كيفية تقييم صيغ التمويل في البنوك الإسلامية**، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي في علوم مالية ومحاسبية ، مالية و بنوك ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، 2022 ، ص 19 .

<sup>4</sup>سمير هربان، **واقع تطبيق صيغ التمويل الإسلامي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في المصارف الإسلامية**، مجلة نماء للاقتصاد و تجارة، المجلد 06، العدد 01، جوان (2022) / (74-90)، ص 79 .

<sup>5</sup>ناصر سليمان، **تجربة البنوك الإسلامية في الجزائر – الواقع والأفاق**، مجلة الباحث، العدد 04/2006: ص 24 .

تمويلية أخرى كالمزارعة والمساقاة و المغارسة، إلا أن تطبيقها من طرف البنوك الإسلامية يبقى ضعيفاً بالمقارنة مع الصيغ الأخرى.<sup>1</sup>

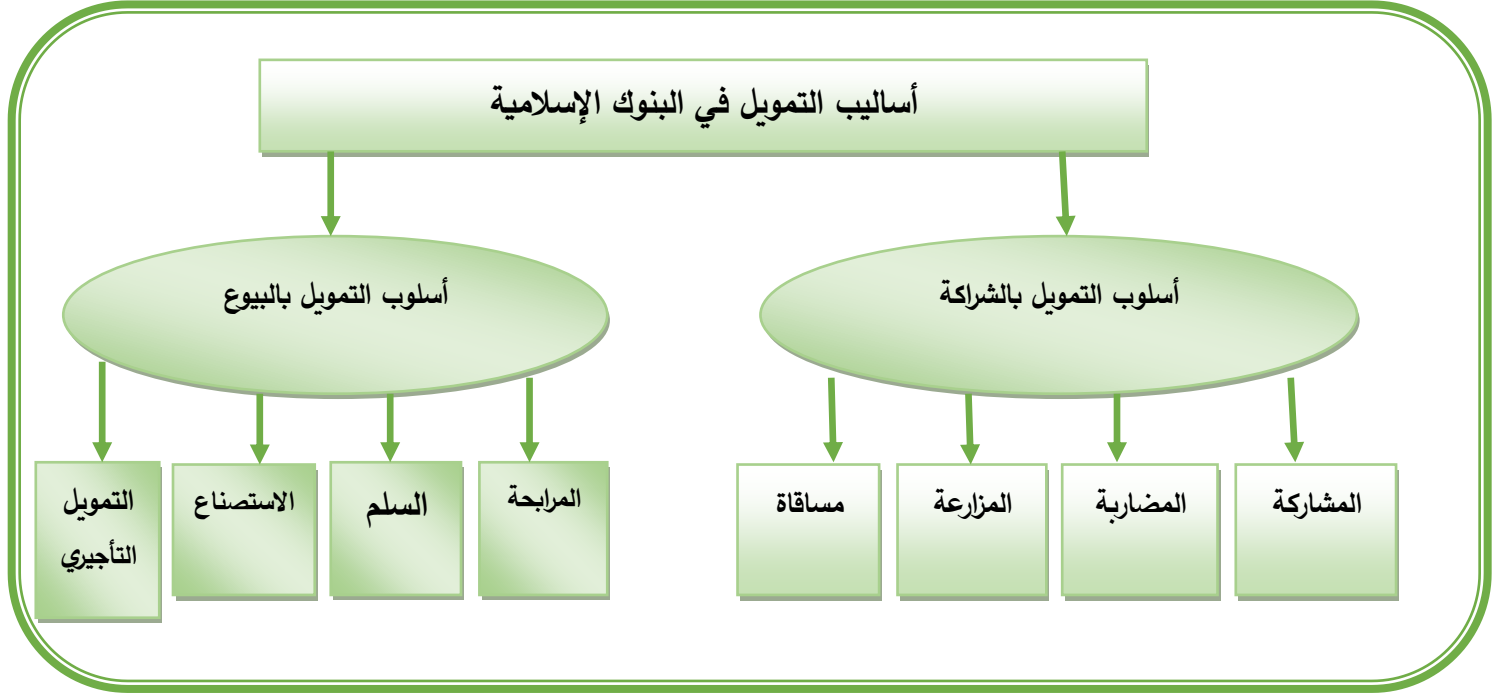
ت. **صيغة الإجارة:** وهي التزام تعاقدى يقضي بتأجير أجهزة وأدوات إنتاجية أو عقارات من وحدة مالية تمتلكها، إلى وحدة إنتاجية تستخدمها لفترة معينة مقابل دفع أقساط محددة، فالبنك الإسلامي يعمل على توفير مختلف الأصول المنقولة وغير المنقولة محددة لتأجيرها للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة للانتفاع بها خلال فترة زمنية محددة.<sup>2</sup>

ث. **صيغة الإستصناع:** وهو اتفاق البنك مع العميل على بيع أو شراء أصل لم يتم إنشاؤه بعد على أن تتم صناعته وفقاً لمواصفات المشتري النهائي وتسليمه له في تاريخ مستقبلي محدد بسعر بيع محدد، و باعتبار البنك الإسلامي بائعاً فإن له الاختيار في صناعة أو بناء الأصل بنفسه، أو أن يتعهد بذلك لطرف آخر غير المشتري النهائي للأصل بصفته مورداً أو مقاولاً عن طريق إبرام عقد استصناع مواز.<sup>3</sup>

ج. **صيغة التأجير التمويلي:** ومعناه أن يقوم شخص أو مؤسسة باستئجار أصل ثابت (عقارات أو معدات وأدوات) لا يستطيع الحصول عليها أو لا يريد ذلك لأسباب معينة، ويكون ذلك بطريقة أقساط محددة تدفع للمؤجر مع فرصة تملك الأصل في نهاية المدة ولكن بعقد مستقل. ويمكن للبنك أن يستخدم هذه الصيغة في صورة الإجارة التشغيلية، وذلك حين يود الاحتفاظ بملكية العين المؤجرة بعد انتهاء الإجارة، أو الإجارة المنتهية بالتملك، أي عندما يتجه القصد إلى نقل ملكية العين المؤجرة إلى العميل المستأجر بعد انتهاء عقد الإيجار أو أثناء سريانه.<sup>4</sup>

1. ناصر سليمان، مرجع سبق ذكره، ص24  
2. زبير عياش، أ.سميرة مناصرة، التمويل الإسلامي كبدل تمويل للمؤسسات الصغيرة و المتوسطة، مجلة ميلاف للبحوث و الدراسات، العدد 2016/03، ص126 .  
3. زبير عياش، أ.سميرة مناصرة، نفس المرجع، ص125 .  
4. سليمان الناصر، أ. عبد الحميد بوشرمة، مرجع سبق ذكره: ص309 .

الشكل (1-1) مخطط توضيحي لأساليب التمويل في البنوك الإسلامية.



المصدر: من إعداد الطالبة

## المطلب الثاني: ماهية التمويل العقاري.

يمثل التمويل دورا حيويا في الحياة الاقتصادية المعاصرة و يحتل تمويل العقارات من بين أنواع التمويل الأخرى الذي لها أهمية بالغة نظرا لحاجة الناس الماسة لها و لاسيما السكنية منها.

### الفرع الأول: مدخل إلى التمويل العقاري.

يتضمن هذا الفرع مفهوم التمويل و مفهوم العقار والعلاقة بينهم

#### أولاً: مفهوم التمويل :

**لغة:**التمويل مشتق من المال, يقال مولت واستلمت كثر مالك, ومولته بالضم أعطيته المال, يقال مول فلان أعطاه المال, يقال مول فلانا, و مول العمل.

**اصطلاحاً:** التمويل أن يقوم الشخص بتقديم شيء ذي قيمة مالية لشخص آخر, إما على سبيل التبرع أو على سبيل التعاون بين الطرفين من أجل الاستثمار, بقصد الحصول على أرباح تقسم بينهما, على نسبة يتم الاتفاق عليها مسبقا وفق طبيعة عمل كل منهما, و مدى المساهمة في رأس المال, و اتخاذ القرار الإداري و الاستثماري .

كما يعني التغطية المالية لأي مشروع أو عملية اقتصادية, ويعني أيضا التمويل تقديم المال إلى مستخدميه, بصورة تشرك الممول و مستخدم رأس المال في نتيجة توظيف رأس المال.<sup>1</sup>

#### ثانياً: مفهوم العقار:

**لغة:** العقار لغة كل ماله أصل و قرار كالأرض و الدار و المنزل, و المتاع, إذن يتجلى المفهوم اللغوي للعقار كونه قيمة مادية غير قابلة للانتقال و متصلة بالأرض.<sup>2</sup>

**اصطلاحاً:** وقد عرفه المشرع الجزائري بأنه: " كل شيء مستقر بحيز، وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".<sup>3</sup>

<sup>1</sup>مختاري مصطفى, مخاطر التمويل في المصارف الإسلامية, مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في العلوم الاقتصادية, جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة, 2009, ص:40 .

<sup>2</sup>موهوبي محفوظ, مركز العقار من منظور قانون الاستثمار, مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون, جامعة أحمد بوقرة يومرداس, 2009, ص:5 .

<sup>3</sup>إلغات ربيحة, الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري , المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية, ص:186 .

### ثالثاً: مفهوم التمويل 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 و الوحدات الإدارية و المنشآت الخدمية و المحلات المخصصة للنشاط التجاري، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول.<sup>1</sup>

**التعريف الثاني:** و التمويل العقاري هو عبارة عن "تمويل شراء عقار، أو حق انتفاع عليه للسكن، أو ممارسة مهنة أو حرفة أو التمويل لشراء حصص في الشركة في مجال تلك العقارات أو اكتساب حق انتفاع عليها، أو التمويل لتشييد بناء أو ترميمه، أو صيانته و كذلك شراء أرض بغرض البناء عليها.<sup>2</sup>

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.

- يعد التمويل العقاري من الوسائل الاستثمارية الرائجة، حيث يساهم في تحقيق مزايا لا تحققها الوسائل الأخرى، كونها وسيلة لمنافع ملموسة يمكن تلخيصها بما يأتي:
- يساهم التمويل العقاري في معالجة الركود الحقيقي في السوق العقاري ويدفعه باتجاهات ايجابية من خلال الزيادة المقدره المالية لطالبي الوحدات العقارية و بالتالي خلق الطلب الفعال في السوق العقاري مما يزيد في نشاطه وضبط إيقاعاته.
  - يساهم التمويل العقاري في تدبير التمويل المحدودي الدخل للحصول على السكن فكثير من الناس لا يكون بمقدورهم دفع الثمن كاملاً و مرة واحدة في مباني جاهزة فيتيح لهم هذا الاتفاق دفع ثمن تدريجياً في صورة أقساط بما يتفق مع ظروفهم المادية و هذا دون شك سيلعب دوراً بارزاً في معالجة أزمة السكن التي تعاني منها المجتمعات لاسيما النامية منها، مما يجعل هذا الاتفاق متلائماً مع ظروف المجتمع و احتياجاته.
  - يساهم التمويل العقاري في تنشيط الاقتصاد الوطني و ذلك عن طريق:  
أ. توفير السيولة النقدية لشركات بناء العقارات أو لبائعيها.

<sup>1</sup>طوبال ابتسام، لمسلعبة، طرق وأساليب التمويل الإسلامي للسوق العقاري، مجلة العلوم التربوية والاجتماعية، المجلد 3، العدد 6، يونيو 2020، ص 2  
<sup>2</sup>دوفي قريمة، دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة، مجلة اقتصاد المال و الأعمال، المجلد 03، العدد 04، 2020، ص 244.

ب. دعم الائتمان أو التمويل للمشتري.

ت. تنشيط حركة التجارة و التداول في سوق العقارات بما يدعم الاقتصاد الوطني.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: خصائص التمويل العقاري.

ويمكن تلخيصها فيما يلي :

- **التنوع:** بم يناسب كل الحالات و الاحتياجات المختلفة سواء لتمويل المنتجين أو طالبي السكنات.
- **التعدد:** حيث لا يقتصر الأمر على آلية واحدة كما هو الحال في التمويل الربوي. ولكنها تشكيلة متنوعة من الآليات التي تتيح فرصة أكبر للاستخدام.
- **التوازن والعدالة:** وذلك في توزيع المنافع والمخاطر لطرفي التمويل بخلاف ما هو عليه في أسلوب القرض الذي تحمل المقترض وحده جميع المخاطر, ويجعل حصوله على المنافع احتماليا.
- **تقليل المخاطر:** بإقرار ضمانات المناسبة, والابتعاد عن الفوائد المحرمة شرعا.
- **العلاقة المباشرة:** حيث يتم التوجه مباشرة نحو المدخرين, بدلا من وساطة المؤسسات المالية بين طرفي العلاقة التمويلية.
- **الإسهام في السوق المالي:** بإنشاء أدوات مالية جديدة للتداول في السوق المالية الثانوية, مما يسمح بتدعيم الأوراق المالية.<sup>2</sup>

### الفرع الرابع: مزايا و مخاطر التمويل العقاري .

مثلما يوجد للتمويل العقاري مزايا توجد لديه أيضا مخاطر نوضحها فيما يلي:

أولاً: مزايا التمويل العقاري: للتمويل عدة مزايا نذكر ما يلي:

- له أطول فترة سداد ممكنة بالمقارنة بأي نظام تمويل آخر.
- التمويل قد يصل إلى نسبة 90% من قيمة الوحدة السكنية المطلوب شرائها.
- ضمان ثبات سعر العائد طوال مدة العقد حتى ولو ارتفع سعر العائد في السوق.
- إمكانية السداد المبكر للتمويل.

<sup>1</sup>علاء حسين علي، التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية, مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة الأنبار، العدد 04، ديسمبر، 2017: ص9-10 .

<sup>2</sup>طوبال ابتسام، لمسلم عبلة، طرق وأساليب التمويل الإسلامي للسوق العقاري-دراسة حالة بنك البركة نموذجاً، مجلة العلوم التربوية والاجتماعية، المجلد 3، العدد 6، يونيو 2020، ص93 .

- التمويل العقاري يوفر لك حق اختيار الشروط الخاصة بالتمويل مثل المقدم الذي يمكنك سداده و قيمة الأقساط الشهرية.

**ثانياً: مخاطر التمويل العقاري:** للتمويل العقاري مجموعة من المخاطر و هي:

- عدم القدرة على دفع الأقساط مما قد يؤدي إلى التنفيذ على العقار, وقلة عدد الخبراء المتخصصين في مجالات التمويل العقاري .
- عدم وجود شركات الاستعلام و التصنيف الائتماني.
- ارتفاع تكلفة التمويل وعدم وجود مصادر تمويلية طويلة الأجل, الافتقار إلى ثقافة نظام التمويل العقاري في الجزائر, و ارتفاع تكلفة البناء وعدم وجود قاعدة بيانات كافية عن الإسكان.<sup>1</sup>

### المطلب الثالث: أساليب تمويل البنوك الإسلامية للقطاع العقاري.

يتضمن هذا المطلب:

#### الفرع الأول: صيغ التمويل الإسلامية الملائمة لتمويل القطاع العقاري.

أولاً: صيغة مشاركة المنتهية بالتمليك: يمكن استخدام صيغة المشاركة في مجال التمويل العقاري, ونفضل استخدام صيغة المشاركة المنتهية بالتمليك, حيث يدخل البنك في مشروع شراكة مع العميل لشراء العقار, و يؤجر حصته للعميل, ويستلم منه القيمة التأجيرية المتفق عليها, ويشترى العميل دورياً النسبة المتفق عليها مسبقاً من حصة البنك في العقار, وبعد مدة تنتقل ملكية العقار بالكامل إلى العميل, ويمكن تطبيقها وفقاً للخطوات الآتية:<sup>2</sup>

(1) يوقع البنك و العميل عقد مشاركة, ويشترى العميل المسكن, وتكون ملكيته مشتركة بين البنك و العميل حسب نسبة رأس المال.

(2) يستأجر العميل المسكن من البنك بموجب عقد إيجار, فيه يحدد مدة الإيجار, وقيمة الأقساط, وكيفية السداد.

يشترى العميل المسكن تدريجياً و تتناقص قيمة أقساط الإيجار مع تناقص حصة البنك, حتى يمتلك العميل المسكن بالكامل.

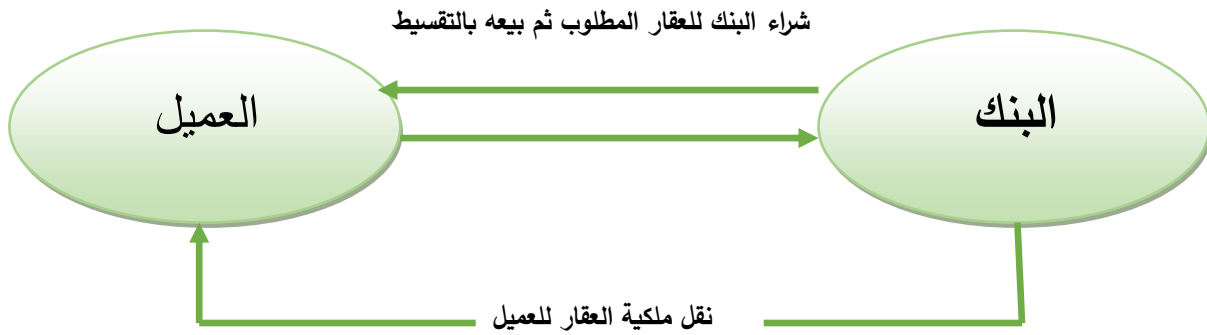
<sup>1</sup> عبد العظيم بكري, والي السعيد, التمويل البنكي لقطاع السكن العائلي دراسة مقارنة بين الصيرفة الإسلامية و البنوك التقليدية, مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي, جامعة محمد بوضياف- المسيلة, 2022, ص 36 ص 37 .

<sup>2</sup> منى لطفي البيطار, منى خالد فرحات, آلية التمويل العقاري في البنوك الإسلامية, مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية, العدد 02, 2009, ص 26 .

ثانيا: صيغة المرابحة للأمر بالشراء: يمكن استخدام هذه الصيغة في مجال التمويل العقاري, وذلك وفق الخطوات الآتية :

- 1) يوقع العميل مع البنك عقد مرابحة, يحدد مواصفات المسكن المطلوبة, و مقدار الدفعة النقدية المقدمة (ضمانا للالتزام العميل بالشراء, و تسمى هامش الجدية) وقيمة الأقساط, و كيفية السداد, و لا بد من تحديد الثمن الأساسي للمسكن و هامش ربح البنك و الثمن الإجمالي.
- 2) يشتري البنك المسكن حسب المواصفات المحددة من قبل العميل, أو يوكل العميل بالشراء, و يبيع المسكن للعميل بالتقسيط, و تنتقل ملكية المسكن للعميل.
- 3) ويمكن التغلب على المخاطر التي يمكن أن يواجهها البنك الإسلامي نتيجة تعثر العميل في السداد, عن طريق رهن العقار لصالح البنك<sup>1</sup>.

الشكل رقم (1-2) أطراف التمويل العقاري بصيغة المرابحة للأمر بالشراء



المصدر: من إعداد الطالبة

### ثالثاً: صيغة الإستصناع و الإستصناع الموازي:

أصبح التمويل عن طريق عقد الإستصناع يحتل دوراً رئيساً في الصناعة البنكية الإسلامية، إذ قامت البنوك بتمويل إنشاء المباني السكنية و الاستثمارية بنظام الإستصناع، وساهمت بذلك في حل مشكلات معاصرة كثيرة، إذ ساهمت في توفير السلع التي يطلبها العميل وفقاً لاحتياجاته و متطلباته بما يؤدي لتلبية احتياجات العميل، وساهمت البنوك في صناعات أخرى عديدة وأبرمت العديد من تنفيذ عقود الإستصناع مع عملائها غير أن أبرزها حجماً في المعاملات هو المجال العقاري مثل عقود تمويل بناء المدارس و بناء الفنادق<sup>1</sup>.

### خطوات التمويل بالاستصناع و الإستصناع الموازي:

وتتمثل هذه الخطوات في مايلي :

- 1) يتقدم العميل إلى البنك بطلب منه أن ينشأ له مبنى، ويرفق مع طلبه بياناً كاملاً مدعماً بالرسوم و الخرائط من المهندس الاستشاري عن شكل و مواصفات المبنى الذي يريد إنشائه، وصور صكوك الملكية، و مخطط و مساحة الأرض و موقعها، ومخطط مبدئياً للبناء، و تقرير مختصراً من المهندس الذي صمم البناء، بحيث يتضمن هذا التقرير تكلفة البناء.
- 2) يعرض المتعامل أيضاً مع طلبه الدفعة المقدمة التي يمكن سدادها للبنك الإسلامي، و الضمانات التي يعرضها و طريقة السداد (دفعة واحدة أو على أقساط متعددة شهرية أو ربع سنوية)، مصحوبة بدراسة مالية، و يقدر فيها الإيراد المتوقع و مدى قدرته على الوفاء بسداد الأقساط.
- 3) يقوم البنك بعمل دراسة جدوى فنية متخصصة للمشروع عن طريق خبراء التمويل بالبنك مع الاستعانة بمكتب استشاري هندسي يتبع البنك، بغرض التعرف على جدوى تمويل المشروع.
- 4) في حالة موافقة البنك على العرض المقدم من العميل، يطلب منه تقديم المستندات النهائية للتمويل و تقديم الضمانات اللازمة .
- 5) بعد الاتفاق النهائي يقوم البنك بتوقيع عقد بيع استصناع مع العميل يحدد فيه جميع حقوق و التزامات كل طرفين من أطراف العقد وهما (البنك، العميل) وأهم ما يتضمنه العقد ما يلي:
  - ثمن بيع المبنى للعميل من قبل البنك.
  - ميعاد التسليم طبقاً للمواصفات .

<sup>1</sup>بوقفة أسامة، التمويل العقاري في البنوك التقليدية و الإسلامية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2022، ص 17 ص 18 .

- مدة السداد .
- قيمة القسط .
- قيمة الدفعة المقدمة في حالة وجودها .
- للعميل الحق في تعيين مهندس استشاري لمتابعة سير العمل بالمشروع ولكن يتحمل العميل تكلفته.

إذا لم يلتزم المتعامل بسداد ما عليه من دين في المواعيد المحددة و لم يسدد الأقساط, يعطيه البنك مهلة إذا كان متعسرا ويساعده على إيجاد الحل, أما إذا كان العميل مماطلا يكون من حق البنك اتخاذ إجراءاته للحصول على باقي مستحقاته لدى العميل.<sup>1</sup>

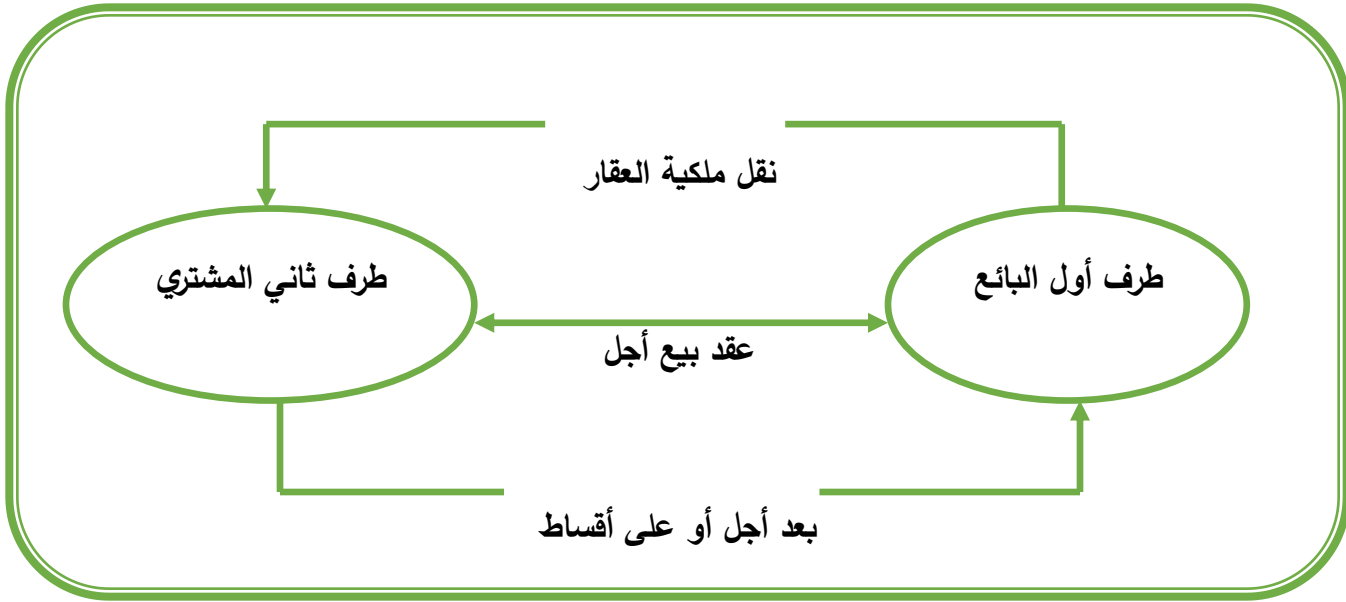
رابعاً: صيغة التمويل بالبيع الآجل أو بالتقسيط: تتمثل أركان هذا العقد في الآتي:

- الإيجاب: ويصدر من طالب الشراء بالأجل أو بالتقسيط (العميل) .
- القبول: ويصدر من البائع الذي يمتلك العقار المعروض للبيع (البنك الإسلامي).
- موضوع العقد: العقار .
- صيغة العقد: البيع الآجل للعقار.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>نفس المرجع السابق,ص18 .  
<sup>2</sup>بوقفة أسامة , مرجع سبق ذكره, ص 19 .

الشكل رقم (1-3): أطراف التمويل العقاري بصيغة البيع الأجل أو بالتقسيط



المصدر: من إعداد الطالبة.

**خامسا: صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك :**

يمكن استخدام هذه الصيغة في مجال التمويل العقاري، حيث يشتري البنك الإسلامي المساكن، ويؤجرها للعملاء مقابل إيجار محدد، مع الوعد بتمليكهم تلك العقارات عند انتهاء تسديد الأقساط المتفق عليها. وتعد هذه الصيغة ملائمة لأصحاب الدخل المحدود، ويمكن تطبيقها عمليا وفقا لخطوات الآتية:

(1) يقوم العميل بالتقدم للبنك بغرض تأجير منزل معين أو مبنى معين أو إبداء رغبته في تملك تلك السلعة في أية مدة التأجير.

(2) يقوم البنك بدراسة طلب العميل ثم يقوم بعد ذلك بشراء الأصول الثابتة المحددة من قبل العميل (المستأجر) وسداد قيمتها نقدا وامتلاكها ثم تأجيرها للعميل للانتفاع به واستخدامها، ويعد البنك مالكا للأصل طوال فترة الإيجار له والعمل حائزا ومستخدما حتى تمام سداد أقساط الإجارة.

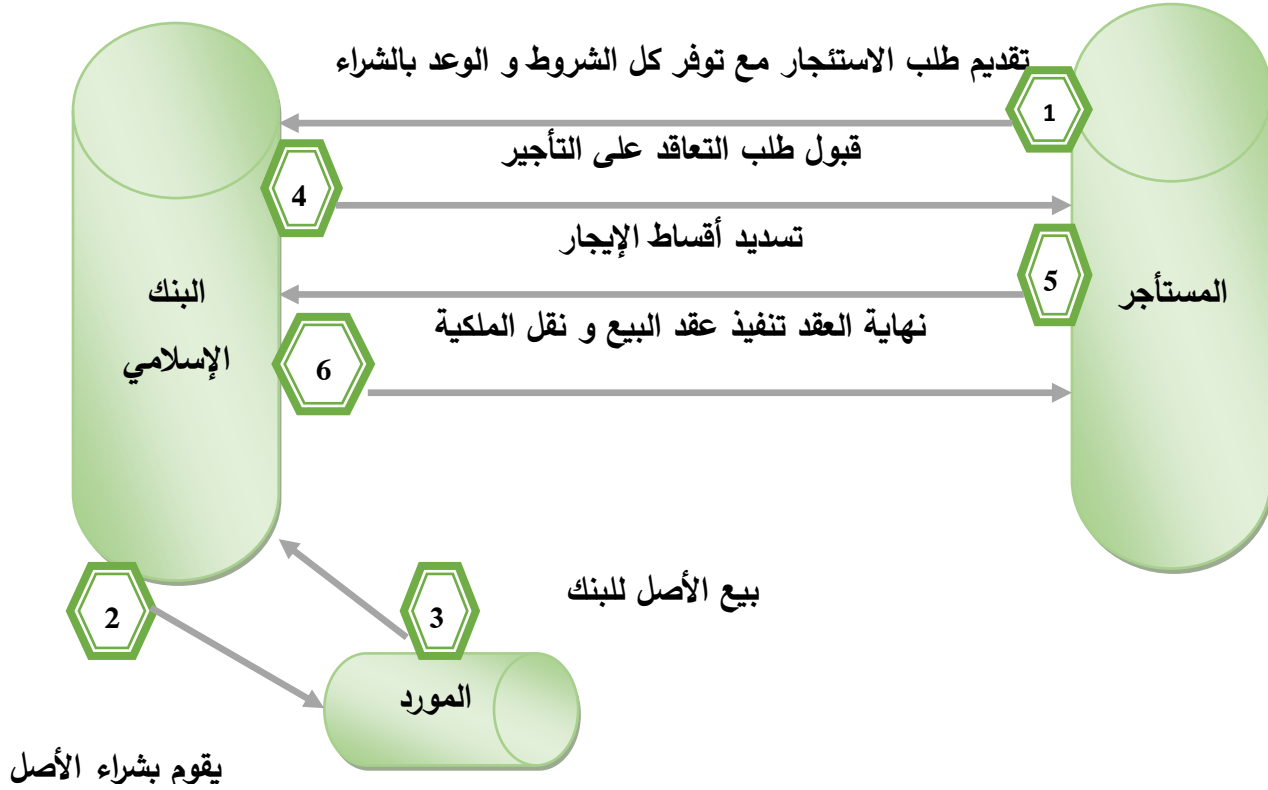
(3) يقوم البنك عند انتهاء عقد التأجير بتوقيع عقد بيع للعميل ينتقل الأصل بموجبه من ملكية البنك لملكية العميل ويسدد العميل القيمة المتفق عليها مع البنك.

(4) يتم نقل الملكية للعميل عن طريق إحدى الصور التالية:

- توقيع عهد هبة العين للعميل في نهاية فترة التأجير بعد سداد كامل الأجرة.
- إعطاء البنك الخيار للعميل بعد الانتهاء من تسديد جميع الأقساط المستحقة خلال المدة من شراء العين المأخوذة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.<sup>1</sup>

تبوؤفة أسامة , مرجع سبق ذكره, ص 19 ص 20 .

الشكل رقم (1-4): آلية تمويل القطاع العقاري بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.



المصدر: من إعداد الطالبة .

### سادسا: المضاربة :

يمكن أن يتم استخدام المضاربة في تنشيط السوق العقاري من خلال قيام مؤسسة مالية أو استثمارية بالتخطيط لإنشاء مبنى أو عدة مباني وبعد تحديد التكلفة اللازمة يقسم المبلغ إلى صكوك تطرحها للاكتتاب العام لجمع هذه المبالغ ثم تقوم بإنشاء المبنى وبيع وحداته بالتقسيم ويوزع الربح على حملة الصكوك، على أن يتم استهلاك (استرداد قيمته) الصكوك من الأقساط المحصلة دوريا.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : أهمية التمويل الإسلامي في القطاع العقاري.

يحتل التمويل الإسلامي أهمية كبيرة في تمويل قطاع العقار و هذا من خلال: تحديد الصيغ الإسلامية الملائمة للتمويل العقاري و التي 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 الإسلامي 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<sup>2</sup>

<sup>1</sup>بوقفة أسامة , مرجع سبق ذكره, ص 20 .

<sup>2</sup>محمد عبدالحليم عمر , الآليات التمويلية الإسلامية لتنشيط السوق المصري, مؤتمر تنشيط السوق العقاري المصري.

## المبحث الثاني: الدراسات السابقة.

سنحاول تطرق في هذا المبحث إلى عرض ومناقشة عدة دراسات سابقة لها علاقة وارتباط بموضوع دراستنا، ومقارنتها بها وذلك من خلال ثلاثة 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.

يندرج تحت هذا المطلب الدراسات السابقة لموضوع الدراسة و نتناول دراسات باللغتين العربية والأجنبية

#### الفرع الأول: الدراسات السابقة باللغة العربية.

1- الدراسة الأولى: لدوفي قرمية بعنوان: " دور صيغ التمويل الإسلامي في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة"، مجلة اقتصادية المال و الأعمال JFBE، المجلد 03، العدد 04، جانفي 2020. ناقشت هذه الدراسة 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 2016/2012، لتحليل تطور حجم التمويل العقاري في هذه المصارف، و مساهمة في تمويل القطاع العقاري بالإمارات، واعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، وتوصلت إلى النتائج التالية:

\* صيغ التمويل الإسلامية الملائمة في مجال التمويل العقاري في المصارف محل الدراسة تتمثل في صيغ المرابحة العقارية، صيغة الإجارة المنتهية بالتملك، وصيغة الإستصناع بالإضافة إلى الإستثمارات العقارية.

\* تهتم 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.

الدراسة الثانية: لبوخ مريم بعنوان: "المشاركة كآلية من آليات التمويل العقاري الإسلامية ودورها في تمويل السكن -دراسة تجارب-"، مجلة معهد العلوم الاقتصادية، المجلد 21، العدد 02، 2018.

غرض هذه الدراسة هو فهم آلية التمويل القائمة على المشاركة المتناقصة المتبعة من قبل البنوك الإسلامية من خلال كيفية الاستفادة من آلية المشاركة المتناقصة لتمويل السكن، بالإضافة إلى بيان مكانة ومحل المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري مع توضيح خطوات المشاركة المتناقصة، وتشخيص وفحص القضايا والمشاكل المتعلقة بتنفيذ المشاركة، وعرض أهم التجارب الناجحة والرائدة .

في التمويل بالمشاركة المتناقصة في التمويل الإسكاني، وقد اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، وتوصلت الدراسة إلى:

- أن عقد المشاركة المتناقصة أكثر أساليب التمويل العقاري كفاءة؛
- عقد المشاركة المتناقصة عقد قائم على الاقتصاد الحقيقي، وهو كذلك نموذج موحد يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية ويستوفي جميع المعايير الأساسية للشريعة.

الدراسة الثالثة: عيش فطيمة ,عروس أمينة,فرقاني سومية بعنوان: تمويل القرض العقاري في البنوك الإسلامية دراسة حالة إجازة منتهية بالتمليك (بنك البركة الجزائري -وكالة البلدية),مجلة الاقتصاد الدولي والعلوم, المجلد 03, العدد 02, 2020.

تطرقت هذه الدراسة إلى إبراز أهمية عقد (الإجازة المنتهية بالتمليك) في مجال التمويل الإسلامي وإبراز أهم الخصائص لها وتطبيقها في البنوك الإسلامية ونخص بالذكر في حالة تمويل عقاري ، فهي من أهم الصيغ الإسلامية المستحدثة في مجال الإجازة الشرعية ، وقد تم الاعتماد على تطبيقها لأهميتها الاقتصادية والاجتماعية، و ذلك خاصة مع تزايد حاجة المشروعات إلى مصادر تمويلية أكثر مرونة واستجابة لمتطلبات نموها وتوسعها،وقد اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي، و توصلت الدراسة إلى:

\*عقد الإجازة المنتهية بالتمليك أحد العقود المالية المعاصرة التي انتشرت في عصرنا و هو عبارة عن عقد مركب من عدة عقود و له عدة صور تشتمل كل صورة أمور و قيود .

\*عقد الإجازة المنتهية بالتمليك هو امتداد للبيع بالتقسيط بصورة تأجري ينتهي بالتمليك مع احتفاظ البائع بالملكية أي لا تنتقل الملكية إلا إذا تم سداد جميع الأقساط .

\*تعتبر مخاطر التمويل بالإجازة اقل نظرا لبقاء ملكية الأصل للمؤجر، وهو ما ينفي الحاجة إلى ضمانات، ضف إلى أنه يتسم بالمرونة ، بحيث يتم ربط أقساط الإيجار بتوقيت التدفقات التي تحققها العين المؤجرة.

الدراسة الرابعة:(مداخلة لطوبا ابتسام،عبلة لمسلف)بعنوان:"طرق و أساليب التمويل للسوق العقاري-دراسة حالة بنك البركة في الجزائر-،مجلة العلوم التربوية و الاجتماعية،المجلد7،العدد6،يونيو 2020.

هدفت هذه المداخلة إلى إبراز مفهوم التمويل العقاري الإسلامي، وفق القواعد الشرعية الإسلامية، وكذا أهم الصيغ المعتمدة في هذا المجال، مع الإشارة إلى السبل التي يعتمدها 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، و فيما يتعلق بنك البركة فهي تولى أهمية كبيرة لهذا الجانب من تمويلات لما له من أبعاد اقتصادية و اجتماعية، وبذلك تسعى دائماً لاقتراح طرق تمويل حلال بدون فوائد ربوية، كصيغة الاعتماد لإيجاري، الإجارة الموصوفة في الذمة، الإستصناع، المرابحة.

\*تبتعد 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 الإستصناع، الاعتماد لإيجاري المالي المنتهي بالتملك، الإجارة الموصوفة الذمة، و المرابحة لأمر بالشراء.

**الدراسة الخامسة: السابعة(مقال منصورى سهام )بعنوان :الإستصناع العقاري كآلية مصرفية لتمويل السكن-معالجة مالية محاسبية لنماذج دولية،مجلة الإدارة و التنمية للبحوث والدراسات،المجلد 10 العدد،02،ديسمبر 2021.**

تناولت هذه الدراسة إبراز الدور الذي يلعبها لإستصناع كآلية إسلامية في تمويل السكن، وتحديد مفهوم تمويل العقاري في الفقه الإسلامي، مع توضيح صيغ التمويل الإسلامي الملائمة لتمويل السكن، وذلك لبيان طبيعة العلاقة بين التمويل بالاستصناع العقاري، و تمويل قطاع السكن، و قد تم اعتماد على المنهج الوصفي و المنهج التحليلي.

وتوصلت نتائج الدراسة إلى:

\*يعتبر الإستصناع من أكثر الأساليب التمويلية الإسلامية مرونة، و تماشياً مع خصائص تمويلية للسوق العقاري، فالإستصناع الموازي هو تمويل مقسم لمراحل محددة بدقة و متفق 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 الإستصناع الموازي في معالجة الركود الحقيقي في السوق العقاري، ويدفعه باتجاهات ايجابية من خلال زيادة القدرة المالية لطالبي الوحدات العقارية.

الدراسة السادسة: دراسة بلال عبادلية، مأمون جوال مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، بعنوان: "آليات التمويل العقاري في البنوك الإسلامية"، بجامعة العربي التبسي تبسة، سنة 2018 / 2019:

تهدف هذه الدراسة إلى تحديد أهم الصيغ والأساليب المتبعة في البنوك الإسلامية ومدى فعاليتها في مجال التمويل العقاري والوقوف على الدور الفعال للبنوك الإسلامية في مجال التمويل العقاري، وبلوغ الهدف من معالجة هذا الموضوع تم الاستعانة بالمنهج الوصفي وبالمنهج التحليلي .  
وتوصلت نتائج الدراسة إلى:

\*تعد صيغ التمويل الإسلامي مناسبة للتطبيق في مجال التمويل العقاري .  
\*صيغ التمويل الإسلامي متنوعة ومتعددة وتتميز بالمرونة التي تجعلها تلبي مختلف الرغبات التمويلية.  
\*ضرورة الاعتماد على هذه الصيغ التمويلية المتوافقة مع قواعد الشريعة الإسلامية لما لها من اثر ايجابي سواء من الجانب الاجتماعي و الاقتصادي.

الدراسة السابعة: مقال دبار محمد أمين ونجية بوراس بعنوان " آليات التمويل العقاري ودور المؤسسة المالية في دعم نشاط الترقية العقارية " لم يذكر اسم المجلة و مكان صدورها، المجلد 10، العدد 3، 2019:.

تناولت هذه الدراسة تحليلا للإطار النظري للتمويل العقاري وكذا دراسة مختلف صيغ التمويل العقاري المعتمدة والتي تم استحداثها في الجزائر مع إبراز مدى مساهمة البنوك في التمويل القطاع العقاري في الجزائر مع التركيز على قطاع السكن، حيث تم تحليل ما تضمنته النصوص القانونية والتشريعية من أحكام وذلك من خلال الاعتماد على المنهج التحليلي بشكل أساسي، وعلى المنهج الوصفي لتفسيرها، توصلت الدراسة إلى:

\*أن الاهتمام بعصرنة القطاع المالي والمصرفي في الجزائر عن طريق القضاء على البيروقراطية وتحريك البنوك التجارية والمالية وخلق جو من المنافسة بين القطاع العام والقطاع الخاص الناشط في هذا المجال.  
\*إعادة الاعتبار لمهنة المرقي العقاري من خلال تشجيع الاستثمار في المجال العقاري عن طريق دعم آليات التحفيز لخلق تنافسية في هذا الميدان.

### الفرع الثاني: الدراسات السابقة باللغة الأجنبية.

دراسة الأولى: بعنوان :

Egi Arvian Firmansyah, Ardi Gunardi

**Al-Iqtishad: Jurnal "Non-Bank Islamic Mortgage: A New Paradigm in Islamic Housing "**  
**. Page 313 324:Ilmu Ekonomi Syariah (Journal of Islamic Economics), Volume 10, 2018**

غرض هذه الدراسة هو تقديم وتفصيل في ممارسة الرهن العقاري الإسلامي غير مصرفي للأفراد المستهلكين في مجال التمويل الإسلامي، وذلك من خلال الاعتماد على أدوات المنهج الوصفي كالاستبيان وغيره، توصلت نتائج الدراسة إلى:

\* إن مستهلكي الرهن العقاري الإسلامي غير المصرفي هم في الغالب العائلات ذات الدخل المتوسط والأزواج المتزوجين الجدد الذين يعيشون في المناطق الحضرية.

\* أن القضية الرئيسية للرهن العقاري الإسلامي غير المصرفي التي يشعر بها المستهلكون هي قصر فترة الائتمان التي تسبب ارتفاع الدفعة الأولى والأقساط الشهرية.

**الدراسة الثانية :**

**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 الإستصناع في ماليزيا، وكيف ينظر إلى عقد الإستصناع 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، و الاعتماد على البيانات الأولية من المقابلات شخصية في المؤسسات المالية الإسلامية، و توصلت نتائج 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 الإستصناع، و المسائل القانونية و المعالجة المحاسبية لعقد الإستصناع .

**الدراسة الثالثة:**

**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 الإستصناع)، 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 الإستصناع، وكصيغة أساسية

يتجلى في شروط و أحكام صحته وشرعيته، مما يميزه عن الأشكال الأخرى التي يشهدها الواقع المصرفي، وإجراءات تطبيقه و أهميته، وامت اعتماده على المنهج الوصفي، وتوصلت النتائج الدراسة إلى:  
\*أن الإستصناع 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 الإستصناع له أهمية كبيرة في مجال الاستثمارات الصناعية التي تقوم بها البنوك الإسلامية، لذلك فإن العديد من الأسئلة التي تثار حول شرعيته، ومدى ملائمتها للعقود الأخرى، و المخاطر التي تواجه البنوك في تطبيقه.

#### الدراسة الرابعة:

**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، و أداء مؤشرات الأسهم الإسلامية، والترابط بين التمويل الإسلامي و النمو و سوق الاستثمار العقاري الإسلامي، اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي و القياسي، وتوصلت نتائج الدراسة إلى:  
\*أن مؤشرات الأسهم الإسلامية أقل تقلباً من مؤشرات الأسهم التقليدية .  
\*تركز معظم الدراسات التجريبية المتعلقة بالترابط بين التمويل الإسلامي والنمو على تأثيرات القطاعات المصرفية على النمو و إهمال القطاعات الأخرى في السوق المالية الإسلامية.  
\*لا يوجد نموذج إجماعي للتمويل العقاري الإسلامي في البنوك الإسلامية.

#### الدراسة الخامسة:

**BOUCHAMA MUSTAPHA, LEBOUKH MERIEM**

**. " Islamic Housing Finance: Istisna'a Contract Model "**

**319. 2019,PP309 ,No 4 11 , Volume"the Arabic Journal of Humanities &Social Sciences "**

تهدف هذه الورقة البحثية إلى دراسة إمكانية تطبيق الإستصناع في التمويل العقاري المخصص للسكن، وخلصنا في الأخير إلى أن تطبيقات الإستصناع واسعة و متعددة و يمكن الاستفادة منه في تمويل المساكن

قيد الانجاز, أو المساكن الجاهزة , اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي و الاستقرائي, توصلت نتائج الدراسة إلى:

\*إن فهم المبادئ و الخصائص التي يتميز بها الإستصناع باعتباره طريقة تمويل إسلامية يمثل دافعا قويا و مبررا كافيا لضرورة الاستفادة منه و إعطائه مكانه المنوط به.

\*هناك العديد من الآليات التمويلية العقارية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية ولكن يعتبر الإستصناع أكثر الطرق ملائمة لشراء المساكن و خاصة المساكن قيد الانجاز .

الدراسة السادسة:

**Alfred Kammer, Mohamed Norat, Marco Piñón, Ananthakrishnan Prasad, Christopher Towe, Zeine Zeidane, and an IMF Staff Team**

**“Islamic Finance: Opportunities, Challenges, and Policy Options”**

**“IMF STAFF DISCUSSION NOTE” Volume15, No05,PP02,38. 2015 .**

تركز هذه الدراسة على تحليل التحديات التي تواجه البنوك الإسلامية في تمويل القطاع العقاري و تحديد

الفرص المتاحة لتطوير هذا القطاع, اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي ,وتوصلت إلى النتائج التالية:

\*يمكن أن توفر التوجهات الديموغرافية و الاقتصادية فرصاً كبيرة للبنوك الإسلامية في تمويل العقارات، نظراً للطلب المتزايد على السكن و العقارات في الأسواق المحلية و العالمية.

\*يمكن أن تواجه البنوك الإسلامية تحديات تنافسية من البنوك التقليدية في تقديم منتجات تمويلية متنوعة و مبتكرة في قطاع العقارات.

\*يمكن أن يساهم تحسين التنظيم و الإشراف على البنوك الإسلامية و صناعة التمويل العقاري في خلق بيئة أكثر شفافية و ثقة، مما يعزز الاستقرار و النمو في القطاع .

## المطلب الثاني: المقارنة بين الدراسة الحالية و الدراسات السابقة.

سنحاول في هذا المطلب تلخيص أوجه المقارنة بين الدراسة الحالية و الدراسات السابقة, حيث سنوضح نقاط التشابه و نقاط الاختلاف، كما سنتطرق إلى أهم النقاط التي استقدنا منها خلال اطلاعنا عليها.

## الفرع الأول: أوجه الشبه و أوجه الاختلاف بين الدراسة الحالية و الدراسات السابقة.

### أولاً: أوجه الشبه:

أوجه التشابه بين دراستنا الحالية مع الدراسات السابقة يكمن في أن جميع الدراسات تطرقت إلى موضوع مهم و هو القطاع العقاري و كذا إبراز دور القطاع المصرفي في تدعيم القطاع العقاري و كيفية تمويله, وتشارك في المنهج الوصفي من جانب النظري، و دراسة حالة في الجانب التطبيقي.

### ثانياً: أوجه الاختلاف:

بالرغم من وجود أوجه التشابه إلا أنها لا تخلو من الاختلاف بين الدراسة الحالية و الدراسة السابقة من حيث المكان و الزمان , العينة و المتغيرات.

## الفرع الثاني: مجال الاستفادة من الدراسات السابقة:

- ساهمت بشكل كبير في البحث على مراجع .
- اختيار أدوات و وسائل الدراسة المناسبة .
- إلمام بالنتائج المتوصل إليها من الدراسات السابقة، مما مكن الباحث من الانطلاق في الدراسة الحالية
- تعتبر الدراسات السابقة نقطة قوة و قاعدة أساسية في البحث و انطلاقة جيدة للباحث لإعداد الدراسة الحالية و خاصة عند تحديد المشكلة .

### خلاصة الفصل:

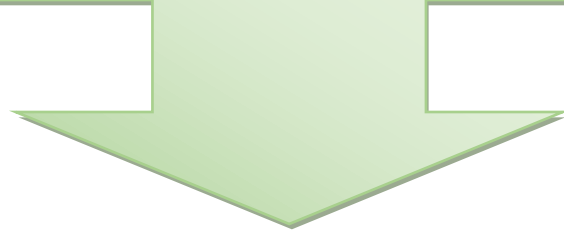
بعد تطرقنا في هذا الفصل إلى مفاهيم واضحة حول البنوك الإسلامية و التمويل العقاري, حيث تناولنا فيه مفهوم التمويل العقاري و خصائصه, أهميته , كما تطرقنا إلى مفهوم البنوك الإسلامية , بإضافة إلى أهدافها و مبادئها, خصائصها ,كما حاولنا بقدر الإمكان توضيح أساليب تمويل بنوك إسلامية للقطاع العقاري , و هذا في المبحث الأول .

أما في المبحث الثاني تناولنا بعض الدراسات السابقة , و التي تنقسم إلى قسمين دراسات باللغة العربية و باللغة الأجنبية المتعلقة بهذه الدراسة, و من ثم مقارنتها بالدراسة الحالية , و سنحاول في الفصل الثاني التطرق إلى الجانب التطبيقي و مطبقاته بالجانب النظري, وذلك من خلال دراستنا إلى مختلف الجوانب التي يتبناها البنك محل الدراسة في التمويل العقاري.

## الفصل الثاني

"الدراسة الميدانية لدور التمويلي ببنك السلام

الجزائر للمجال العقاري".



## تمهيد:

بعدها تطرقنا في الفصل الأول إلى الجانب النظري من الموضوع محل الدراسة التمويل العقاري في البنوك الإسلامية الجزائرية , و كذا أهم الدراسات السابقة في مجال الدراسة، في هذا الفصل سنحاول إسقاط الجانب النظري على الجانب التطبيقي , مع استعراض النتائج المتوصل إليها من خلال دراسة الحالة التي قمنا بها على مستوى بنك السلام.

و في هذا الصدد سنتطرق إلى تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين أساسيين: المبحث الأول: طريقة و أدوات الدراسة. والمبحث الثاني: عرض و مناقشة الدراسة.

## المبحث الأول: طريقة و أدوات الدراسة.

يعتبر هذا المبحث مدخلا إلى الدراسة الميدانية , بحيث نحاول من خلاله عرض عينة و متغيرات الدراسة, بإضافة إلى الأدوات المستخدمة في جمع المعلومات .

### المطلب الأول: متغيرات الدراسة والأدوات المستخدمة.

نعرض في هذا المطلب تقديمًا للبنك, إضافة إلى مجتمع الدراسة و العينة المستهدفة.

### 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 كثرة للتعاون الجزائري الخليجي، تم اعتماد المصرف من قبل بنك الجزائر في سبتمبر 2008، ليبدأ مزاوله نشاطه مستهدفا تقديم خدمات مصرفية مبتكرة، إن مصرف السلام-الجزائر يعمل وفق إستراتيجية واضحة ومتطلبات التنمية الاقتصادية تتماشى في جميع المرافق الحيوية بالجزائر، من خلال تقديم خدمات مصرفية عصرية تنبع من المبادئ والقيم الأصيلة الراسخة لدى الشعب الجزائري، بغية تلبية حاجيات السوق والمتعاملين والمستثمرين، وتضبط معاملاته هيئة شرعية تتكون من كبار العلماء في الشريعة والاقتصاد.

تتشكل الهيئة الشرعية لمصرف السلام-الجزائر- من كبار علماء الشريعة الإسلامية و الاقتصاد ممن لهم إلمام بالعلوم الدينية، النظم الاقتصادية، القانونية، المصرفية و المعاملات الإسلامية، يتم تعيينهم باقتراح من مجلس الإدارة و بموافقة 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 المسئولة الوحيدة عن إصدار الأحكام الشرعية لكل ما يتم رفعه إليها من قضايا و مواضيع متعلقة بالعقود التي يبرمها المصرف مع متعامليه، و القيام بالرقابة على كافة أعمال الإدارة و الفروع للتأكد من موافقتها لأحكام الشريعة الإسلامية مع إمكانية تجنيب الأرباح للمصرف و يساعدها في ذلك المدقق الشرعي للمصرف السيد «علي محمد بورويبة» الذي يقوم برفع تقارير دورية للهيئة عن نشاط المصرف .

**2- مهمة البنك :** اعتماد رفع معايير الجودة في الأداء لمواجهة التحديات المستقبلية في الأسواق المحلية و الإقليمية و العالمية, مع التركيز على تحقيق أعلى نسبة من العائدات للعملاء و المساهمين على السواء.

3-رؤية المستقبلية للبنك :الزيادة في مجال الصيرفة الشاملة بمطابقة مفاهيم الشريعة الإسلامية و بتقديم خدمات و منتجات مبتكرة معتمدة من الهيئة الشرعية للمصرف.

4-منتجات و خدمات البنك : يقترح مصرف السلام - الجزائر مجموعة من المنتجات و الخدمات المبتكرة مما صاغته البنوك الإسلامية المعاصرة و يحرص على حسن تقديمها لعملائه .

5-عمليات التمويل : مصرف السلام - الجزائر يمول المشاريع الاستثمارية و كافة الاحتياجات في مجال الاستغلال و الاستهلاك باقتراح عدة صيغ تمويل منها :

- المشاركة .
- المضاربة .
- إجارة .
- استصناع .
- سلم .
- بيع بالتقسيط .
- المرابحة .
- البيع الأجل...إلخ.

6-تجارة الخارجية : مصرف السلام -الجزائر - يضمن لك تنفيذ تعاملاتك التجارية الدولية دون تأخير, حيث يقترح عليك خدمات سريعة و فعالة منها:

- وسائل الدفع على المستوى الدولي.
- العمليات المستندية .
- التعهدات و خطابات الضمان البنكية .

7-الاستثمار و الادخار : هل ترغب في تنمية رأس مالك و استثمار فائض سيولتك؟ مصرف السلام - الجزائر - يقترح عليك حلول جذابة و أمنة من خلال :

- اكتتاب سندات استثمارية .
- فتح دفتر توفير (أمني) .
- فتح حسابات الاستثمار...إلخ.

8-الخدمات :

- خدمات تحويل الأموال عن طريق أدوات الدفع الآلي .
- الخدمات المصرفية عن بعد " السلام المباشر " .
- خدمة الإيميل سويفت " سويفتي " .
- بطاقة الدفع الإلكترونية " أمنة " .

- خدمات الدفع الدولية " السلام فيزا "
- خدمة الدفع عبر الانترنت " E- Amina "
- تطبيق الموبايل " السلام سمارت بنكنغ "
- خزانات الأمانات " أمان "
- ماكينات الدفع الآلي .
- ماكينات الصراف الآلي... الخ.<sup>1</sup>

## الفرع الثاني:متغيرات الدراسة:

### 1-تحديد متغيرات الدراسة:

تتمثل متغيرات الدراسة في البنوك الإسلامية كمتغير مستقل, يمكن الإشارة لها بإجمالي التمويلات, أما المتغير التابع يتمثل في التمويل العقاري, يمكن الإشارة له بالتمويل العقاري للأفراد.  
\*تمويل عقاري للأفراد: هي تمويلات موجهة للأفراد من أجل اقتناء العقارات, بغرض النظر إن كانت قديمة أو جديدة وكذا من أجل التهيئة أو البناء و تكون أجالها طويلة.  
\*إجمالي التمويلات: التي تتكون من كل التمويلات التي يقوم بها المصرف و المتمثلة في:

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

### 2-طريقة جمع المتغيرات:

تم جمع المعلومات المطلوبة من خلال التوجه إلى موقع بنك السلام الجزائر وبمساعدة عمال بنك السلام - ورقلة.

## المطلب الثاني: أدوات الدراسة.

خلال هذا المطلب سنتطرق إلى أدوات الدراسة المستخدمة في جمع المعلومات التي اعتمدنا عليها في تحليل النتائج.

### ✓ أدوات المستخدمة في جمع المعطيات

استخدمت الدراسة المنهج التحليلي الوصفي باعتباره يصف لنا الدراسة من خلال المعلومات المقدمة من طرف البنك ويقوم بتحليل البيانات، اعتمدت في جمع المعطيات على الأدوات التالية:

<sup>1</sup><http://www.alsalamalgeria.com>

-المقابلة الشخصية:

تعتبر المقابلة من أهم وسائل جمع المعلومات، اعتمدنا على المقابلة الشخصية وذلك بطرح مجموعة من الأسئلة على المؤطر وموظفي بنك السلام الجزائري - ورقلة- والزيائن ومع لجوء بشكل كبير إلى الموقع الإلكتروني للبنك بهدف الحصول على معلومات حول البنك وحجم التمويلات الكلية والجزئية للتمويل العقاري والصيغ التي تساهم في هذه الأخيرة.

- الملاحظة:

تم تدوين بعض الملاحظات التي تعتبر مثالا حيا يؤكد مدى صحة المعلومات، وذلك انطلاقا من محيط المؤسسة.

- برنامج الإكسل EXEL:

لترجمة المعطيات العددية في شكل جداول والتي تم ترجمتها إلى أعمدة بيانية بهدف استخدامها في التحليل والتفسير.

## المبحث الثاني: عرض نتائج الدراسة و مناقشتها.

سننظر في هذا المبحث إلى تقديم ماتوصلنا إليه خلال فترة التريص من خلال المعلومات المتاحة عن مصرف السلام, وصولا إلى تحليل و مناقشة نتائج هذه الدراسة.

### **المطلب الأول: عرض نتائج المتحصل عليها في بنك السلام الجزائري**

سننظر في هذا المطلب إلى عرض أهم النتائج المتوصل إليها من خلال تقارير المستخرجة من الموقع الالكتروني للبنك، لكن كان اعتمادنا على المقابلة شخصية أكثر وصولا إلى تحليل و مناقشة النتائج.

### **الفرع الأول: شروط والإجراءات منح التمويلات العقارية المتبعة من طرف بنك السلام الجزائري:**

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

### **أولا: تمويلات الزبائن المعتمدة من الهيئة الشرعية للبنك:**

**1-الجدول:**يمثل التمويلات المعتمدة من الهيئة الشرعية للبنك التي تسمى دار السلام التي يقوم بها مصرف السلام الجزائري .

### **جدول (1-1) التمويلات العقارية التي يوفرها بنك السلام الجزائري**

نوع التمويل	دار السلام لامتلاك منزل جديد لدى مرقي عقاري أو قديم لدى خواص	دار السلام لبناء أو توسيع منزل	دار السلام لتهيئة منزل	دار السلام لامتلاك مسكن ترقوي عمومي LPP
قيمة التمويل	تصل إلى ما يعادل 60 مليون دينار جزائري	تصل إلى ما يعادل 25 مليون دينار جزائري	تصل إلى 5 مليون دينار جزائري	تصل إلى ما يعادل 60 مليون دينار جزائري
فترة السداد	تمتد من 5 سنوات إلى 25 سنة	تمتد من 5 سنوات إلى 25 سنة	تمتد من 2 إلى 7 سنوات	تمتد من 5 سنوات إلى 25 سنة
الصيغة الشرعية	الإجارة المنتهية بالتمليك	- الإجارة الموصوفة في ذمة - الإستصناع و الإستصناع الموازي	البيع الآجل	المشاركة لدى لمصرف على أساس شركة الملك

### **المصدر: من إعداد الطالبة .**

من خلال الجدول أعلاه يمكن القول بأن بنك السلام الجزائري يقدم مجموعة من مختلف التمويلات للقطاع العقاري كتوسيع وتهيئة منزل بالإضافة إلى الامتلاك وذلك بالصيغ المعتمدة من الهيئة الشرعية للمصرف.

## 2- الصيغ المعتمدة من الهيئة الشرعية للمصرف الخاصة بالتمويل العقاري في بنك السلام على أساس نوع التمويل:

### ❖ الإجارة المنتهية بالتملك والإجارة الموصوفة في الذمة:

وهي صيغة يقوم من خلالها المصرف بشراء أصول منقولة أو غير منقولة معينة أو موصوفة في الذمة بناء على طلب المتعامل ثم إيجارها له عين أو موصوفة في الذمة المنتهية بالتملك حيث يقترن بها وعد بالتملك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو أثناءها، وتتم العملية من خلال عقود منفصلة مستقلة عن بعضها فتعقد الإجارة أولا من خلال عقد مخصوص بها ليتم بيع العين عند طلب المتعامل من خلال عقد مستقل يوقع عند البيع وليس قبله.

### ❖ الإستصناع و الإستصناع الموازي:

هي صيغة يقوم من خلالها المصرف ببناء على طلب المتعامل ببناء أو تهيئة عقار حسب المواصفات المحددة ضمن الطلب و المخططات المرفقة به، و يعتمد المصرف في تنفيذ هذه العملية على عقدي استصناع منفصلين يكون في أحدهما صنعا و في الثاني مستصنعا، حيث ينعقد الإستصناع الأول بينه و بين المتعامل المستصنع فيكون صنعا 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 الأجل:

وهي صيغة يقوم من خلالها المصرف بشراء سلع أو بضائع أو آلات أو معدات بناء على طلب المتعامل، ويقوم بعد تملكه لها و قبضها القبض الناقل للضمان ببيعها للمتعامل بالأجل. 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. تتم صيغ بيع الأجل للمؤسسات من خلال تأجيل دفع الثمن إلى أجل محدد دفعة واحدة أو على أقساط .

### ❖ 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.<sup>1</sup>

<sup>1</sup><https://www.alsalamalgeria.com>

### 3- هوامش الربحية المطبقة في المصرف على التمويلات المقدمة للعملاء :

يطبق مصرف السلام هوامش ربحية ثابتة على مختلف الصيغ الشرعية و يأخذ بعين الاعتبار فئات معينة من الزبائن سواء كانوا المواطنين للبنك أو غير موطني.

#### الجدول (1-2) هوامش الربحية المطبقة في مصرف على التمويلات.

الصيغة	لحاملي الدفتر أو بطاقة التوفير أميني لدى المصرف	العملاء المواطنين	العملاء دون توظيف الراتب أي الغير المواطنين لدى المصرف
جميع الصيغ	7%	7.25%	7.75%

المصدر : من إعداد الطالبة بالاعتماد على وثائق المقدمة في البنك

يشير الجدول أعلاه بأن هامش الربح المطبق على العملاء غير المواطنين لدى المصرف أكبر بنسبة 0.5% من هامش الربح المطبق على العملاء المواطنين، وهذا الأخير أكبر بقليل من هامش ربح المطبق على حاملي الدفتر أو بطاقة التوفير أميني بنسبة 0.25 %، والعكس صحيح.

#### ثانيا: الإجراءات المتبعة لمنح التمويل.

يقوم البنك بخطوات لدراسة ملف القرض العقاري عند استلام من الزبون، وذلك من أجل أخذ القرار السليم بالقبول أو رفض الملف وتتم الإجراءات كالتالي:

#### ❖ الشروط الأهلية للعميل :

لا بد من تتوفر في طالب التمويل الشروط التالية:

- أن يكون السن ما بين 18 و 70 سنة تاريخ آخر قسط مدفوع؛
- أن يكون موظفا، صاحب مهنة حرة، تاجر أو صاحب إيراد ثابت؛
- أن يكون ذو جنسية جزائرية (مقيما بالجزائر أو بالمهجر)؛
- توظيف الراتب لدى مصرف السلام -الجزائر أو الاقتطاع الدائم من الحساب البريدي
- أن يكون الدخل الشهري ثابت ومنتظم، لامتلاك أو بناء أو توسيع وتهيئة منزل الحد الأدنى للأجر هو 40000 دينار جزائري.<sup>1</sup>

<sup>1</sup><https://www.alsalamalgeria.com>

### ❖ الوثائق المطلوبة في الملف:

عند تقدم العميل للوكالة المقصودة طالبا التمويل سواء كان أجيروا أو متقاعداً أو تاجرا أو مهني يجب عليه إحضار ملفا إداريا يحتوي على مجموعة من الوثائق العامة اللازمة لطلب التمويل، و وثائق خاصة تخص كل نوع من أنواع التمويل<sup>1</sup>.

### ❖ الضمانات :

حتى يستوفي البنك حقوقه يقوم بطلب عدة ضمانات من العميل, تتمثل في: <sup>2</sup>

- رهن العقار، ويعتبر من أهم الضمانات التي يضمن بها حقوقه في حالة تعثر العميل عن السداد؛
- تثبيت راتب العميل في بنك السلام طيلة مدة التمويل حتى يتمكن البنك من اقتطاع الأقساط من المصدر؛
- رسالة التزام من طرف العميل تحويل مبالغ الأقساط بصورة دائمة في حالة ما إذا كان العميل لديه حساب بريدي جاري .
- التأمين على الحياة وهو تأمين يغطي مخاطر عدم السداد في حالة الوفاة .

### ❖ خطوات الحصول على التمويل :

- 1- يتقدم العميل إلى مصلحة التمويلات على مستوى الوكالة للبنك, لتعيين نوع التمويل المطلوب بعدها يقوم المكلف بالمصلحة بتقديم حالة افتراضية عن طبيعة و كيفية التمويل للعميل و من ثم يقوم هذا الأخير بإعداد الملف الخاص بنوع التمويل المراد الحصول عليه<sup>3</sup>؛
- 2- يجلب العميل الملف إلى مصلحة التمويلات, أين تتم دراسة دقيقة للملف من حيث الملاءة المالية, و من حيث مصداقية الوثائق المقدمة, بغرض التقليل من المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها البنك.
- 3- يرسل الملف إلى الإدارة المركزية و التي بدورها تقوم بإبداء رأيها بالموافقة أو عدمه و ذلك بعد الفحص الدقيق للملف.
- 4- بعد الموافقة على قرار التمويل, يعاد الملف إلى مصلحة التمويلات بالوكالة ويتم الاتصال بالعميل ليتم توقيع العقد.

<sup>1</sup>الوثائق المطلوبة لمنح التمويل موجودة في الملحق رقم 1

<sup>2</sup>تعهد كتابي من أجل توطين الأجر موجود في الملحق رقم 3

استمارة طلب تمويل موجودة في الملحق رقم 2. <sup>3</sup>

الفرع الثاني: عرض نتائج الدراسة.

سيتم التطرق في هذا الفرع إلى عرض التقارير المالية السنوية المعروضة على موقع الرسمي لمصرف السلام الجزائري لتقييم مدى مساهمته في منحه للتمويل الزبائن و القطاع العقاري بصفة خاصة خلال فترة الدراسة الممتدة من 2018 إلى 2022.

أولاً: تطور حجم التمويل العقاري في بنك السلام الجزائري.

سننظر فيما يلي إلى تصنيف وتطور حجم التمويل العقاري في بنك السلام الجزائري.

الجدول رقم (1-3) حجم التمويلات التي يقدمها بنك السلام - الجزائر خلال الفترة ( 2018 - 2022)

الوحدة: مليون دينار جزائري

2022	2021	2020	2019	2018	السنوات التمويلات
136020576	115967825	65899106	53168392	42244302	تمويلات الاستغلال
16760405	13950009	10335272	1133094	10487621	تمويل الاستثمار
6495525	5493417	3668972	3029808	2246893	تمويل عقاري للأفراد
5887396	9028744	12780950	16742640	11587952	تمويل استهلاكي للأفراد
356523	257399	40501	209246	47769	حسابات جارية مدينة
165520425	144697394	82400136	84483080	66614537	مجموع التمويلات

المصدر: من إعداد الطالبة باعتماد على تقارير بنك السلام -الجزائر- من خلال فترة(2018-2022).

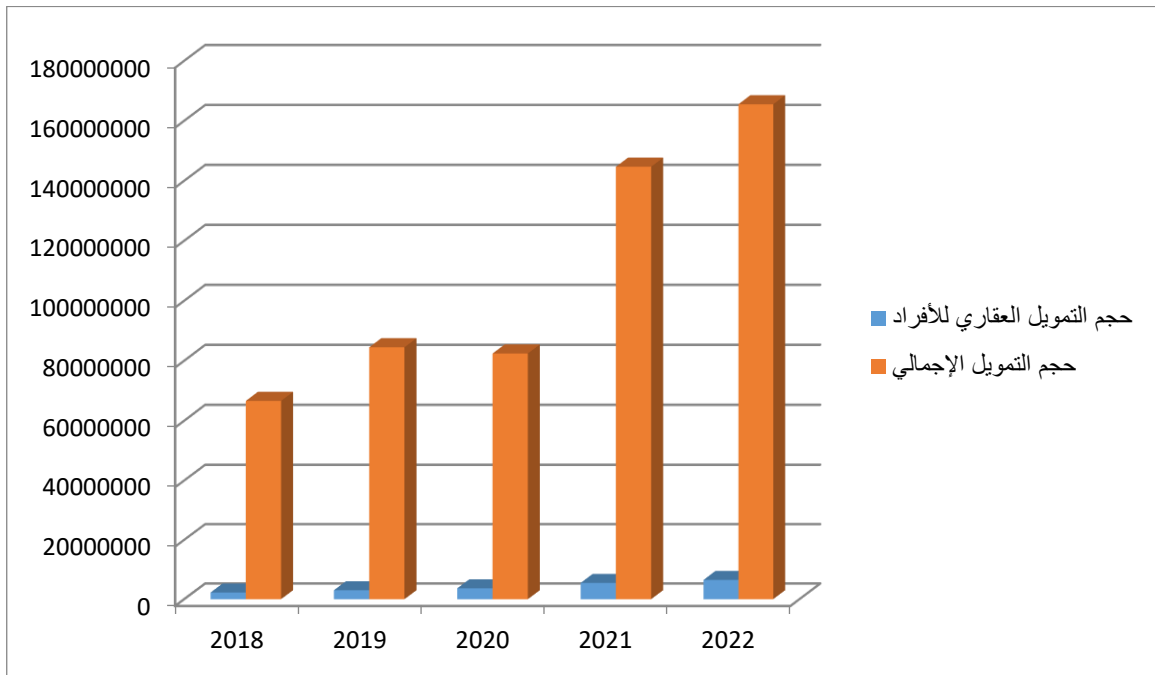
نلاحظ من خلال الجدول (3-1)، أن حجم التمويلات التي يقدمها بنك السلام-الجزائر - في تزايد مستمر خلال سنوات الدراسة

الجدول رقم (4-1) تطور حجم التمويل العقاري في بنك السلام - الجزائر- خلال فترة الدراسة  
الوحدة: مليون ألف دينار جزائري

السنوات	2018	2019	2020	2021	2022
حجم التمويل العقاري للأفراد	2246893	3029808	3668972	5493417	6495525
حجم التمويل الإجمالي	66614537	84483080	82400136	144697394	165520425
نسبة التمويل العقاري للأفراد من إجمالي التمويل	%3.37	%3.58	%4.45	%3.79	%3.92

المصدر: من إعداد الطالبة باعتماد على الجدول السابق رقم (3-1).

الشكل (1-2) تطور حجم التمويل العقاري في بنك السلام الجزائر خلال فترة الدراسة



المصدر: : من إعداد الطالبة بالاعتماد على معطيات الجدول رقم (4-1) استخدام مخرجات برنامج EXEL

نلاحظ من خلال الجدول والشكل البياني السابق أن حجم التمويل العقاري في بنك السلام - الجزائر- في تزايد مستمر خلال فترة الدراسة حيث قدرت أدنى قيمة له سنة 2018 ب 2246893.00

دينار جزائري، وأعلى قيمة له ب: 6495525.00 دينار جزائري في سنة 2022، أما في سنة 2019 فسجل حجم التمويل العقاري ب 3029808.00 دينار، وفي سنة 2020 فسجل 3668972.00 دينار، و في سنة 2021 سجل حجم التمويل العقاري ب 5493417.00 دينار .

أما فيما يخص حصص التمويل العقاري من إجمالي التمويل فهي نسب غير مستقرة على طول فترة الدراسة ففي سنة 2019 كانت النسبة %3.58 أكبر مقارنة بسنة 2018 حيث قدرت نسبة النمو ب %3.37 لتعود بعد ذلك إلى الارتفاع في سنة 2020 بنسبة تقدر ب %4.45 ثم تنخفض في سنة 2021 إلى % 3.79 .

ثانيا: مدى مساهمة بنك السلام الجزائري في تمويل القطاع العقاري فقط من خلال صيغة الإجارة.

يبين الجدول التالي مساهمة بنك السلام الجزائري في تفعيل التمويل العقاري:

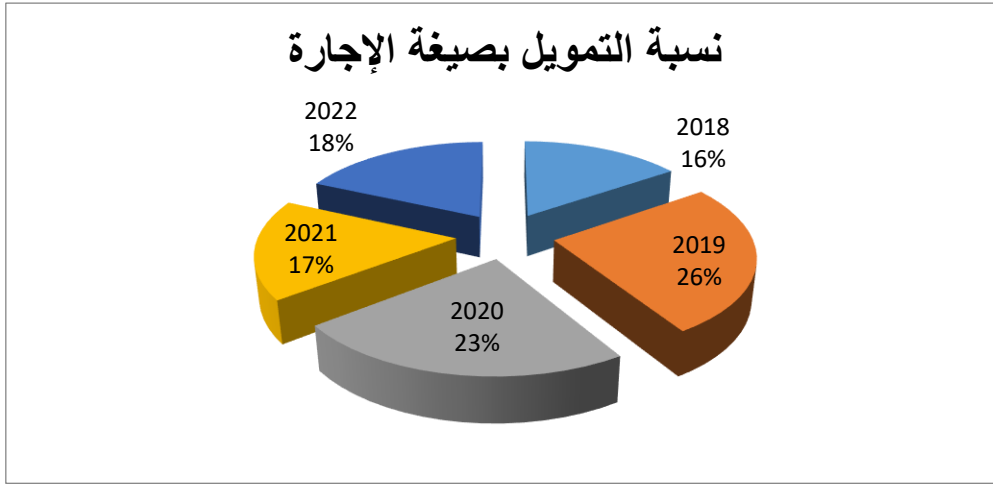
جدول رقم (1-5): مدى مساهمة صيغة الإجارة المعمولة بها في بنك السلام الجزائري

الوحدة: آلاف دينار جزائري

السنوات	2018	2019	2020	2021	2022
التمويلات					
حجم التمويل العقاري بصيغة الإجارة	1291550	5081941	4793510	2796509	3344835
نسبة التمويل بصيغة الإجارة	%27	%45	%41	%30	%32

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على التقارير السنوية لبنك السلام الجزائري خلال فترة الدراسة.

الشكل (2-2): مدى مساهمة صيغة الإجارة المعمولة بها في بنك السلام الجزائر



المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على معطيات الجدول رقم (1-5) بالاستخدام مخرجات برنامج .EXEL

نلاحظ من خلال الجدول والشكل السابق أن حجم التمويل العقاري بصيغة الإجارة في بنك السلام الجزائر قد عرف تطورا مهما خلال فترة الدراسة.

#### المطلب الثاني: مناقشة و تحليل النتائج.

نريد من خلال هذا المطلب مناقشة الدراسة التحليلية التي تم عرضها في المطلب السابق.

#### مناقشة وتفسير نتائج الدراسة التحليلية:

بعد تحليل البيانات و المعطيات، وكذا إجراء مقابلات الشخصية مع المؤطر و بعض الموظفين الإداريين في بنك السلام - ورقلة -، وبعد ما أن تم توجيهي من طرفهم نحو اللجوء إلى الموقع الإلكتروني لبنك السلام الجزائر للاستفادة من تقارير السنوية للبنك خلال فترة الدراسة لتزويدي بمعلومات شاملة بهدف تحليل بعض المعطيات تم التوصل إلى النتائج التالية:

#### 1. من خلال الجدول رقم (1-3) أن:

أغلب التمويلات المقدمة من بنك هي تمويلات متنوعة،فالتمويلات استغلالية أغلبها متوسطة و قصيرة الأجل غالبا لا تتعدى السنة (12شهور)، أما في المرتبة الثانية تمويلات الاستثمار فهي متوسطة و طويلة الأجل، لأن هدفها هو توفير السيولة لازمة من قبل البنك لإنشاء مختلف المشاريع، ليأتي بعدها التمويل العقاري الذي يستفيدوا منهاالأفراد بمختلف الصيغ والذي يعرف بتمويل دار السلام،والهدف منه

هو مواجهة أزمة السكن التي يواجهها أفراد المجتمع ، أما صيغة الإجارة فتتضمن الإجارة المتعلقة بالعقارات وكذا المعدات، وذلك لأن البنوك الإسلامية أساسا تولي الاهتمام الكبير بالتمويلات قصيرة الأجل من أجل تقيدي مشاكل تعثر الديون و المخاطر .

#### من خلال الجدول رقم (1-4) أن:

حجم التمويلات الإجمالية متزايدة مما أدى إلى زيادة حجم التمويل العقاري الموجه للأفراد , و هذا ما يدل على وجود علاقة طردية بينهما, أي كلما زاد حجم التمويل الإجمالي زاد حجم التمويل العقاري للأفراد وهذا نتيجة لقوة الأداء ومؤشرات العرض والطلب في السوق العقاري, بحيث كانت أعلى نسبة سنة 2020 قدرت ب 4.45% فقد حققت هذه السنة قفزة نوعية في النشاط أبرزتها النسبة الممتازة المذكورة الذي حققها البنك, رغم الظروف المرضية التي اجتاحت البلاد إلا أنها سجلت نسبة مقبولة من التمويل العقاري .

انخفاض نسبي التمويل العقاري بسنة 2018 و 2019 راجع سببه إلى توسيع القاعدة الجغرافية للبنك أي صادفت هذه السنتين افتتاح لفروع أخرى في ولايات مختلفة من الوطن الذي كان من المفروض أن تتزايد نسبة التمويل العقاري إلا أن التنافس منع ذلك .

#### 2. من خلال الجدول رقم (1-5) أن:

نسبة التمويل بصيغة الإجارة تراجعت خلال السنتين 2021-2022 بنسبة قليلة جدا على عكس ما تشير إليه قيم التمويل بهذه الصيغة التي سجلت قيم مرتفعة على مدار ثلاثة سنوات وهذا لا يعكس ضعف مساهمة الصيغة الإجارة في البنك خاصة وأنها تعتمد على الطريقة التمويل الشرعية في التمويل، فرغم ذلك تعتبر صيغة حديثة على مستوى البنك لأنها مهمة جدا بالنظر إلى عدد المصارف التي تنشط في نفس المجال.

## خلاصة الفصل:

تناول هذا الفصل كل ما يخص النتائج المتوصل إليها في دراسة الحالة التي قمنا بها على مستوى بنك السلام الجزائر وكالة ورقلة- بداية بتقديم البنك و عرض مجتمع و عينة الدراسة بحيث تمثلت أدوات الدراسة فيالمقابلة الشخصية والملاحظة وتمت الاستعانة بأسلوب دراسة حالة، والأدوات التحليلية كبرنامج EXEL للوصول إلى مدى مساهمة البنك في تفعيل و تحفيز النشاط العقاري، ثم تطرقنا إلى تحليل ومناقشة النتائج المتوصل إليها بناء على ما تم تدوينه خلال فترة التريص،فمن خلال الدراسة التحليلية لاحظنا تطور حجم التمويل العقاري للأفراد في البنك خلال سنوات الدراسة وأن هناك علاقة وطيدة تجمع ما بين حجم الكلي للتمويل العقاري وحجم التمويل العقاري للأفراد فهي تشكل علاقة طردية فيما بينهما.

الخاتمة

## الخاتمة:

حاولنا من خلال هذه الدراسة إبراز دور البنوك الإسلامية في تمويل القطاع العقاري لبنك السلام الجزائر من خلال فصلين، حيث كان الفصل الأول شاملا لمختلف المفاهيم و الأدبيات للجانب النظري لمتغيري الدراسة مع ذكر مجموعة من الدراسات السابقة التي لها علاقة بالموضوع. أما في الفصل الثاني والذي شمل كل من طريقة والإجراءات المتبعة في الدراسة الميدانية، إضافة إلى عملية تحليل النتائج المتوصل إليها ومناقشتها .

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

## أولاً: اختبار الفرضيات :

1. اختبار الفرضية الأولى: تعمل البنوك الإسلامية بمقتضى تعليمات هيئة الفتوى والرقابة الشرعية المعنية من قبل جمعية المساهمين، حيث تقوم الهيئة بتوجيه نشاطات المصرف ومراقبتها والإشراف عليها للتأكد من التزام إدارة البنك بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية في المعاملات التي تجزيها ، وعليه تثبت صحة الفرضية الأولى.
2. اختبار الفرضية الثانية : تعتمد البنوك الإسلامية في تمويلها للقطاع العقاري على عدة صيغ تمويلية معتمدة من طرف الهيئة الشرعية للبنك، وبالتالي تقبل الفرضية الثانية.
3. اختبار الفرضية الثالثة : لا يمكن أن نقول أن فرع من فروع بنك السلام الجزائر أنه أسهم بنسبة معينة في تفعيل المجال العقاري بالتحديد، لأن الفروع ليست هي المسؤولة عن تقديم نسب مساهمات البنك ، بل المقر المركزي للبنك هو المساهم الأول والأخير في تقديم حصص فروعها من إجمالي تمويلاتها، وهذا ينفي الفرضية الثالثة.

## ثانياً: نتائج الدراسة النظرية:

1. تعتبر التمويلات العقارية ذات أهمية بالغة إذ تساهم وبشكل كبير في التنمية الاقتصادية، كما تحمل البنوك الإسلامية صيغة عقائدية تقوم على أسس دينية .
2. تقدم البنوك الإسلامية لعمليات التمويل بصفة عامة والتمويل العقاري بصفة خاصة على مجموعة من الآليات أو الصيغ الشرعية المختلفة مما تتيح لطالب التمويل حرية اختيار الصيغة التي يراها مناسبة له.
3. تعتبر آليات التمويل الإسلامي مناسبة جدا لتطبيقها في مجال التمويل العقاري ومساهمتها في التنمية الاجتماعية وبشكل كبير في التنمية الاقتصادية.

### ثالثا: نتائج الدراسة التطبيقية:

1. يمنح بنك السلام الجزائر مجموعة من التمويلات تدعى تحت ما يسمى بالمنتجات العقارية, (دار السلام) من بينها دار السلام لامتلاك منزل، لتهيئة منزل، لامتلاك مسكن ترقوي عمومي LPP ولا يقتصر نوع واحد من التمويلات إذ يعطي للعميل فرصة اختيار التمويل المناسب له.
2. يقوم البنك بطلب ضمانات وهذا بهدف مواجهة مخاطر عدم السداد، التي قد يتعرض لها بسبب إفلاس العميل.
3. التطور الكبير في حجم التمويل الممنوح من بنك السلام الجزائر خاصة سنتي 2019 و 2020 بحيث بلغ حجم التمويل أكثر من 80 مليار دينار جزائري رغم الظروف الاقتصادية سنة 2019 السائدة آنذاك إلا أن هذه الظروف لم تؤثر على عمل البنوك الإسلامية لأن طبيعة تعاملها تحرم التعامل بمبدأ الفائدة من جهة ووعي المجتمع الجزائري بالقيم الدينية .
4. يحاول بنك السلام الجزائر تنويع صيغ تمويله من أجل استقطاب أكبر عدد ممكن من العملاء الجدد.

### رابعا: التوصيات :

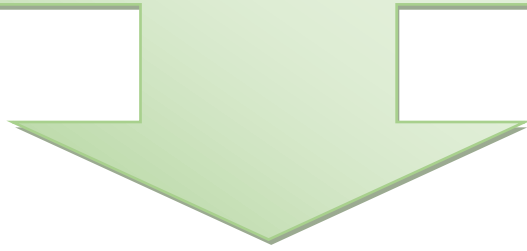
- أن يوفر بنك السلام الرئيسي المعلومات الكافية لدى وكالات كل ولاية.
- محاولة التقليل من الوثائق الإدارية المطلوبة من العميل والعمل على وضع نظام معلوماتي مع مختلف الأجهزة الإدارية للحصول على معلومات طالبي التمويل.
- التخفيض من هوامش الربح المعمول بها كونها مرتفعة إذا ما قارناها بأسعار الفائدة المطبقة في البنوك التجارية.
- نشر الوعي المصرفي الخاص بالبنوك الإسلامية من خلال الندوات و الملتقيات.
- اللامركزية في اتخاذ قرار منح التمويل بحيث يمنح الحق للوكالات في اتخاذ القرار وفق سقف محدد.

### خامسا: آفاق الدراسة:

- يبقى موضوع البنوك الإسلامية والتمويل في القطاع العقاري مجالا واسعا للدراسة، إلى أنه يبقى محل نقاش في الجوانب الأخرى التي يمكن أن تكون موضوع للدراسة والبحث مستقبلا نقتراح منها ما يلي:
- دراسة مقارنة بين البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية في مجال التمويل العقاري.
  - إبراز دور الصكوك المالية الإسلامية في تمويل القطاع العقاري.
  - التمويلات العقارية الإسلامية في ظل الأزمة المالية العالمية.

- دراسة مقارنة بين البنوك الإسلامية، بنك السلام الجزائر وبنك البركة الجزائر في مجال التمويل العقاري

# قائمة المراجع



## قائمة المراجع و المصادر:

## ❖ القرآن الكريم:

1. سورة البقرة الآية 275.

2. سورة إبراهيم الآية 7.

## ❖ الكتب:

1. منير إبراهيم هندي، إدارة البنوك التجارية: مدخل اتخاذ القرارات. الطبعة الثالثة، مركز الدلتا للطباعة، القاهرة، 2002.2. حمد محمود المكاوي، البنوك الإسلامية، النظرية-التطبيق-التطوير. المكتبة العصرية للنشر والتوزيع، مصر، الطبعة الأولى، 2012.3. محمد سليم وهبة، كامل حسين كلاكش، المصارف الإسلامية، نظرة تحليلية في تحديات التطبيق. المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، الطبعة الأولى، 2011.4. فؤاد توفيق ياسين، أحمد عبد الله درويش، المحاسبة المصرفية في البنوك التجارية والإسلامية. دار البازوري العلمية، عمان، 1996.5. محمود سحنون، الاقتصاد النقدي والمصرفي. داربهاء الدين، قسنطينة، الجزائر، 2003.6. الوادي، محمود و سمحان حسين: المصارف الإسلامية. دار المسيرة، عمان، الأردن، ط2، 2008م.7. محمد بوجلال، المصارف الإسلامية-مفهومها، نشأتها تطورها، نشاطها، مع دراسة على مصرف إسلامي. المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1990.8. عبد المطلب عبد الحميد، اقتصاديات الاستثمار والتمويل الإسلامي في الصيرفة الإسلامية، الدار الجامعية، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2014.9. عبد القادر بحيج، الشامل لتقنيات أعمال البنوك، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013م.

## ❖ البحوث الجامعية :

1. كمال مطهري، دراسة مقارنة بين المصارف الإسلامية والمصارف التقليدية في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة- دراسة حالة مصرف البركة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، غير منشورة، جامعة وهران، السنة الجامعية 2011-2012.2. الطاهر قانة، دور المصارف الإسلامية في رفع كفاءة الإنتاجية للملكية الوقفية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الاقتصاد الإسلامي، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2013.

3. عواطف محسن, تطوير برامج التمويل الإسلامي للمؤسسات الصغيرة والصغيرة في الجزائر, أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في علوم التسيير, جامعة قاصدي مرباح ورقلة, 2020.
4. رباح جلال, عبد الرزاق شيخ, صنع التمويل و أثرها على توليد الأرباح في البنوك الإسلامية, مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي في العلوم الاقتصادية, جامعة محمد بوضياف - المسيلة, 2019.
5. بوطيبة نعيم, قنوني محمد وليد, صنع تمويل في البنوك الإسلامية و دورها في تمويل الاستثمار, مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي في علوم اقتصادية, جامعة قاصدي مرباح ورقلة, 2022.
6. محمد عثمان قوجيل, كيفية تقييم صنع التمويل في البنوك الإسلامية, مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي في علوم مالية ومحاسبية, مالية و بنوك, جامعة قاصدي مرباح ورقلة, 2022.
7. مختاري مصطفى, مخاطر التمويل في المصارف الإسلامية, مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في العلوم الاقتصادية, جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة, 2009.
8. موهوبي محفوظ, مركز العقار من منظور قانون الاستثمار, مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون, جامعة أمحمد بوقرة بومرداس, 2009.
9. عبد العظيم بكري, والي السعيد, التمويل البنكي لقطاع السكن العائلي دراسة مقارنة بين الصيرفة الإسلامية و البنوك التقليدية, مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي, جامعة محمد بوضياف - المسيلة, 2022.
10. بوقفة أسامة, التمويل العقاري في البنوك التقليدية و الإسلامية, مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي, جامعة قاصدي مرباح ورقلة, 2022.

#### ❖ المقالات المنشورة:

1. بربش عبد القادر و خلدون زينب, الابتكار المالي في التمويل وأهميته في تحقيق كفاءة وفعالية أداء البنوك الإسلامية. مجلة الاقتصاد والمالية لجامعة الشلف, العدد رقم 3/2016.
2. سمير هربان, واقع تطبيق صنع التمويل الإسلامي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في المصارف الإسلامية, مجلة نماء للاقتصاد و تجارة, المجلد 06, العدد 01, جوان (2022).
3. د.ناصر سليمان, تجربة البنوك الإسلامية في الجزائر - الواقع والآفاق, مجلة الباحث, العدد 04/2006.
4. د. زبير عياش, أ.سميرة مناصرة, التمويل الإسلامي كبديل تمويلي للمؤسسات الصغيرة و المتوسطة, مجلة ميلاف للبحوث و الدراسات, العدد 03/2016.
5. د.سليمان الناصر, أ.عبد الحميد بوشرمة, متطلبات تطوير الصيرفة الإسلامية في الجزائر, مجلة الباحث, العدد 07/2009-2010.

6. إغاث ربيحة, الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري , المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية.
7. طوبال ابتسام, لمسلم عبلة, طرق وأساليب التمويل الإسلامي للسوق العقاري, مجلة العلوم التربوية والاجتماعية, المجلد 3, العدد 6, يونيو 2020.
8. دوفي قرمية, دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة, مجلة اقتصاد المال و الأعمال, المجلد 03, العدد 04, 2020.
9. علاء حسين علي, التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية, مجلة تشريعات التعمير والبناء, جامعة الأنبار, العدد 04, ديسمبر, 2017.
10. طوبال ابتسام, لمسلم عبلة, طرق وأساليب التمويل الإسلامي للسوق العقاري-دراسة حالة بنك البركة نموذجا, مجلة العلوم التربوية والاجتماعية, المجلد 3, العدد 6, يونيو 2020.
11. منى لطفي البيطار, منى خالد فرحات, آلية التمويل العقاري في البنوك الإسلامية, مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية, العدد 2009, 02.
- ❖ **وقائع التظاهرات العلمية (المؤتمرات و الملتقيات و الأيام الدراسية):**
1. حسن محمد الرفاعي, مبادئ العمل المصرفي الإسلامي, ملتقى الفقه المصرفي الإسلامي, جامعة منظمة الشارقة, الإمارات العربية المتحدة, 4, 5/01/2016 .
2. محمد عبدالحليم عمر, الآليات التمويلية الإسلامية لتنشيط السوق المصري, مؤتمر تنشيط السوق العقاري المصري.
- ❖ **المقابلات الشفهية:**
1. سفيان باهي, مستشار زبائن, بنك السلام - الجزائر - وكالة ورقلة. (مقابلة شخصية).
- ❖ **المواقع الالكترونية:**
1. <https://www.tadhamonbank.com>
2. <https://www.alsalamalgeria.com>
- ❖ **مراجع باللغة أجنبية :**
1. JENNIFER M. ROCKWELL, Islamic Financing, KEITH S. VARIAN .1  
and Foreclosure, REAL ESTATE ISSUES, Number 1, 2009

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 ).



AL SALAM BANK  
السلام بنك  
Algeria الجزائر

## Acquisition de terrain pour construction d'une habitation

### 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

### 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

### 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.**



AL SALAM BANK  
Algeria الجزائر

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

### 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.

### 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.**

## **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



AL SALAM BANK

### 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				
	Acheteur		Co-Acheteur	
	Echéance finale	Mensualité	Echéance finale	Mensualité
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 توطين 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/M .....datée du .....et 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)

# الفهرس

الصفحة	الفهرس
I	الإهداء
II	شكر وتقدير
III	الملخص
V	قائمة المحتويات
VII	قائمة الجداول
X	قائمة الأشكال
XI.	قائمة الملاحق
أ.ب.ج.د.	مقدمة
1	الفصل الأول: الأدبيات النظرية و التطبيقية لدور البنوك الإسلامية في تمويل القطاع العقاري
2	تمهيد
3	المبحث الأول: مفاهيم أساسية حول دور البنوك الإسلامية في التمويل العقاري.
3	المطلب الأول: ماهية البنوك الإسلامية .
3	الفرع الأول: تعريف و نشأة البنوك الإسلامية.
5	الفرع الثاني: خصائص البنوك الإسلامية.
6	الفرع الثالث: مبادئ و أهداف البنوك الإسلامية.
7	الفرع الرابع: التمويل في البنوك الإسلامية.
12	المطلب الثاني: ماهية التمويل العقاري.
12	الفرع الأول: مدخل إلى التمويل العقاري.
13	الفرع الثاني: أهمية التمويل العقاري.
14	الفرع الثالث: خصائص التمويل العقاري.
14	الفرع الرابع: مزايا و مخاطر التمويل العقاري.
15	المطلب الثالث: أساليب تمويل البنوك الإسلامية للقطاع العقاري.
15	الفرع الأول: صيغ التمويل الإسلامية الملائمة لتمويل القطاع العقاري.
22	الفرع الثاني: أهمية التمويل الإسلامي في القطاع العقاري.
23	المبحث الثاني: الدراسات السابقة.
23	المطلب الأول: عرض الدراسات السابقة.
23	الفرع الأول: الدراسات السابقة باللغة العربية.
27	الفرع الثاني: الدراسات السابقة باللغة الأجنبية.

30	المطلب الثاني: المقارنة بين الدراسة الحالية و الدراسات السابقة.
30	الفرع الأول: أوجه الشبه و أوجه الاختلاف بين الدراسة الحالية , الدراسات السابقة.
30	الفرع الثاني: مجال الاستفادة من الدراسات السابقة.
31	خلاصة الفصل الأول.
32	الفصل الثاني: الدراسة الميدانية لدور التمويل ببنك السلام الجزائر للمجال العقاري.
33	تمهيد
34	المبحث الأول: طريقة و أدوات الدراسة
34	المطلب الأول: متغيرات الدراسة و الأدوات المستخدمة.
34	الفرع الأول: تقديم بنك السلام-الجزائر -
36	الفرع الثاني: متغيرات الدراسة.
36	المطلب الثاني: أدوات الدراسة.
38	المبحث الثاني: عرض نتائج الدراسة و مناقشتها.
38	المطلب الأول: عرض نتائج المتحصل عليها في بنك السلام الجزائر.
38	الفرع الأول: شروط و الإجراءات منح التمويلات العقارية المتبعة من طرف بنك السلام الجزائر
42	الفرع الثاني: عرض نتائج الدراسة.
45	المطلب الثاني: مناقشة و تحليل النتائج.
47	خلاصة الفصل الثاني.
49	خاتمة.
53	قائمة المراجع و المصادر.
57	الملاحق
69	الفهرس