



جامعة قاصدي مرباح - ورقلة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة لاستكمال المتطلبات لنيل شهادة الماستر أكاديمي

الميدان: الحقوق والعلوم السياسية

الشعبة: الحقوق

التخصص: القانون العام الاقتصادي

عنوان المذكرة

الإجارة المنتهية بالتمليك في القانون الجزائري

إشراف:

أ.د- بن الشيخ هشام

إعداد الطلبة:

✓ زخروف جعفر

✓ نوادي صالح

✓ غيابة إيمان

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
د- بن أحمد صليحة	أستاذ محاضر قسم "أ"	رئيساً
أ.د- هشام بن الشيخ	أستاذ التعليم العالي	مشرفاً
د- عبد الكريم بوخالفة	أستاذ محاضر قسم "ب"	مناقشاً

السنة الجامعية: 2023-2024





جامعة قاصدي مرباح - ورقلة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة لاستكمال المتطلبات لنيل شهادة الماستر أكاديمي

الميدان: الحقوق والعلوم السياسية

الشعبة: الحقوق

التخصص: قانون عام اقتصادي

عنوان المذكرة

الإجارة المنتهية بالتمليك في القانون الجزائري

إشراف:

أ.د/ هشام بن الشيخ

إعداد الطلبة:

✓ زخروف جعفر

✓ نوادي صالح

✓ غيابة إيمان

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
د- بن أحمد صليحة	أستاذ محاضر قسم "أ"	رئيساً
أ.د- هشام بن الشيخ	أستاذ التعليم العالي	مشرفاً
د- عبد الكريم بوخالفة	أستاذ محاضر قسم "ب"	مناقشاً

السنة الجامعية: 2024-2023

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة قاصدي مرباح ورقلة

## التصريح الشرفي

### الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

(ملحق القرار الوزاري رقم 1082 المؤرخ 27 ديسمبر 2020 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها)

أنا الممضي أسفله.

تاريخ الاصدار	رقم بطاقة التعريف الوطنية	التخصص	إسم ولقب الطالب
2016-11-02	200662791	قانون عام إقتصادي	1. صالح ذواوي
2016/10/30	200648984	قانون عام إقتصادي	2. جعفر زخروف
2022-11-02	208465569	قانون عام إقتصادي	3. إيمان غياية

المسجل (ة) بكلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق

و المكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث مذكرة ماستر، عنوانها:

### الإجارة المنتهية بالتملك في القانون الجزائري

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية

المطلوبة في انجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2024/05/12

1. توقيع المعني (ة)  
2. توقيع المعني (ة)  
3. توقيع المعني (ة)

# شكر

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا على أداء هذا الواجب ووفقنا إلى انجاز هذا العمل

وفاءً وتقديراً وإعترافاً منا بالجميل نتقدم بجزيل الشكر لأولئك المخلصين الذين لم يألوا جهداً

في مساعدتنا، ونخص بالذكر الأستاذ الدكتور الفاضل:

**\*\* هشام بن الشيخ \*\***

صاحب الفضل في توجيهنا ومتابعتنا ومساعدتنا، فجزاه الله كل خير.

ولا ننسى أن نتقدم بجزيل الشكر إلى أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة ورقلة

بالأخص أساتذتنا طيلة السنوات الخمس

وأخيراً، نتقدم بجزيل شكرنا إلى كل من مدوا لنا يد العون

في إخراج هذه الدراسة على أكمل وجه.

## قائمة المختصرات

ج. ر. ج. ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

ص: صفحة.

ط: الطبعة

دس: دون سنة نشر

دب: دون بلد

ق. م. ج: القانون المدني الجزائري.

# مقدمة

## مقدمة:

تتنوع الصيغ التمويلية في النظم المالية المعاصرة لتلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات بطرق مرنة ومبتكرة. على مر العصور، ظهرت العديد من الصيغ التمويلية التي تواكب التطورات الاقتصادية والاجتماعية، حيث نجد الصيغ التقليدية القديمة مثل القروض البنكية والتسهيلات الائتمانية، إلى جانب الصيغ الإسلامية مثل المضاربة والمشاركة، وفي الوقت الحاضر ظهرت صيغ تمويلية مستحدثة تلبي متطلبات العصر الحديث ومنها التمويل التأجيري والإجارة المنتهية بالتمليك.

تبرز صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك كأحدى الصيغ التمويلية الحديثة التي تم استحداثها لتلافي العديد من المشكلات الاجتماعية المتعلقة بالملكية والمعاملات المالية، ويجمع هذا بين ميزات الإيجار والتمليك، ويتميز بمرونته وملاءمته لمختلف الأطراف مما جعله محل اهتمام كبير في التشريعات المالية.

وهو عقد يشبه نظام البيع بالتقسيط إلى حد كبير، لكن الفارق الرئيسي يكمن في وجود عقدين منفصلين في نفس الوقت، فالعقد الأول هو عقد الإيجار الذي تنطبق عليه أحكام الإيجار خلال فترة العقد، بينما يتم تنفيذ عقد التمليك للعين بعد انتهاء تلك الفترة، ويتم ذلك بطرق مثل الهبة أو البيع بسعر رمزي.

وتعود فكرة هذا العقد إلى التطبيقات الوضعية في المملكة المتحدة تحديدا منذ العام 1864م، حيث قام تاجر في إنجلترا بتطبيق هذه الطريقة المعروفة باسم Purchass-Hire في القانون الأنجلو سكسوني بهدف ترويج مبيعاته، وذلك من خلال تشجيع عملائه على الشراء بالتقسيط مع الحفاظ على ملكيته للعين، ثم تزايد العمل به حتى دفع المشرعين والفقهاء إلى تنظيمه وتقنينه.

فرغب المصرفيون بتطوير تطبيقات البيع بالتقسيط الذي كان سائدا حينها ولم يكن يلبي متطلباتهم أو متطلبات عملائهم، وأضيف في تلك الإجارة شرط من خلاله تنتقل ملكية العين المؤجرة للمستأجر تلقائيا بعد سداد الأقساط، ثم جاء عقد الإجارة ليحل المشكلات الجمة التي خلفها سلفه في ستينات القرن الماضي، حيث تميز هذا المنتج بكونه أوضح من حيث تطبيق قوانين الإجارة عليه مع وجود خليط من العقود فيه، علاوة على تدخل طرف ثالث بين طرفي العقد كعمول، وهو العقد الذي أخذته بعض التشريعات العربية وأسمته

بالتأجير التمويلي، والذي كان يلزم المستأجر (المشتري) بالضمان والتأمين والصيانة الأساسية.

ومع توجه من الدول العربية لتلبية حاجات العملاء، بدأت بعض المؤسسات المالية الإسلامية في تطبيق فكرة هذا العقد بعد إزالة الشوائب الشرعية عنها، فيما يتعلق بفصل عقد البيع عن الإجارة عند نقل ملكية العين إلى المستأجر، وتطبيق أحكام الإجارة الشرعية على فترة الإيجار، إضافة لتحمل المؤجر تكاليف الصيانة والتأمين والضمان، وقد صدرت عدد من الفتاوى والقرارات بشأن الإجارة المنتهية بالتمليك أهمها ما جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم 44 في العام 1988م والذي مهد لهذه الإجارة دون التطرق لصورها.

ثم القرار الثاني والذي أجاز فيها بعض صور الإجارة المنتهية بالتمليك مع بيان أهم الضوابط الشرعية فيها وذلك في قرار المجمع رقم 110 الصادر في العام 2000م الذي كان توطئة لإصدار المعيار الشرعي للإجارة المنتهية بالتمليك الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية في العام 2002م والذي عدل في العام 2015م.

ويعد العقد من أهم المنتجات المعنية بالمنقولات والعقارات الجاهزة أو تحت الإنشاء لتمييزه بالمرونة وإمكانية تغيير الأجرة فيه، مما يقلل من مخاطرة البنك عند ارتفاع أسعار الفائدة، بالإضافة لإمكانية تمديد الإجارة لمدد طويلة الأجل تصل إلى 25 سنة في بعض البنوك، وهو الأمر الذي يصعب توفره في المرابحة التي تصل فترات سدادها في البنوك إلى 7 سنوات فقط.

وفي الجزائر ما تزال العمليات المتعلقة بهذا العقد محدودة النطاق، إذ ظلت حكرا على مصرف إسلامي وحيد هو بنك البركة منذ انفتاح القطاع على الخارج سنة 1990، إلى غاية الترخيص لمصرف السلام بمزاولة نشاطه في الجزائر سنة 2008، وحاليا تم إصدار التنظيم الخاص بتعميم ممارسته على البنوك والمؤسسات المالية النظام رقم 20-02، والتعليم رقم 20-03، وهو ما من شأنه فتح المجال نحو التنافس من أجل تقديم عروض مالية تجمع بين السلامة الشرعية والكفاءة الاقتصادية والتي من بينها عقد الإجارة المنتهية بالتمليك.

وظهرت أول صيغة قانونية في الجزائر لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك ضمن المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 جانفي 1997 المحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال

التجاري والمهني وغيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري، حيث جاء في نص المادة (07) منه أن الإيجار المنتهي بالتمليك هو: "هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر، أن يُحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتر إثر فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم، ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وخلال الفترة المتفق عليها يحتفظ ديوان الترقية والتسيير العقاري بصفة مالك العقار بكل حقوقه والتزاماته، أما المستأجر المشتري فيحتفظ بكل الالتزامات المرتبطة بالمستأجرين لاسيما في مجال الأعباء المشتركة".

بعد ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 محددًا شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 3-35 في 13 يناير 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.

تبرز أهمية دراستنا في تبيان الآليات الشرعية والقانونية التي تحدد طرق انتقال الملكية عن طريق الإيجار، وكذا إبراز أساليب حماية كل طرف في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، حيث يتضمن هذا العقد العديد من الشروط والأحكام التي تحمي كل من البنك (المؤجر) والعميل (المستأجر)، فيتلقى البنك ضمانات تساعد في استعادة الأموال التي قد تفقدها في حالة عدم قدرة المستأجر على السداد أو تخليه عن فكرة التملك بعد انتهاء تسديد الأقساط، بينما يتلقى المستأجر ضمانات تحميه من المخاطر العالية التي قد يواجهها.

ونظرًا لكون جميع المعاملات الاقتصادية حاليًا تتم عبر البنوك، والبنوك تكون طرفًا في هذه المعاملات في جميع أنحاء المعمورة، فمن هنا كان سبب اختيارنا للموضوع بالبحث لتحديد صور هذا العقد في الشريعة والقانون، وكذا عرض مختلف المخاطر التي تصاحب تطبيق هذا المنتج وسبل التغلب عليها، بالإضافة إلى ذلك نأمل من خلال بحثنا إثراء الرصيد العلمي وزيادة المعرفة في هذا التخصص.

كما تهدف الدراسة إلى تبيين مفهوم عقد الإجارة المنتهية بالتمليك ومختلف العمليات المرتبطة به، وتحديد مجموعة متنوعة من المخاطر التي تواجهها البنوك فيما يتعلق بتطبيق هذا النوع من التمويل، ونهدف أيضًا إلى تسليط الضوء على أهمية تفعيل وتشجيع تطبيق

عقد الإجارة المنتهية بالتملك في البنوك والمؤسسات المالية الجزائرية، وتقديم بعض الاقتراحات التي تهدف إلى إثراء المسألة، كما نأمل أن تكون لهذه المساهمة المتواضعة من جانبنا قيمة في تعزيز فهم المتصفح لموضوع عقد الإجارة المنتهية بالتملك وتطبيقه في الجزائر.

وهذا ما يجعلنا في هذا السياق نطرح التساؤل التالي:

- ما مفهوم عقد الإيجار المنتهي بالتملك؟ وما هي أهم صورته وتطبيقاته في الجزائر؟

وفيما يخص المناهج المعتمدة لدراسة الموضوع اخترنا منها:

- المنهج التحليلي: لتحليل النصوص القانونية ذات العلاقة بعقد الإجارة المنتهي بالتملك ومدى مساهمته في التطوير الاقتصادي والاجتماعي.

- المنهج الوصفي من خلال وصف العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وللإجابة على هذه الإشكالية وللإلمام بجميع جوانب الموضوع ارتأينا تقسيم البحث إلى فصلين حيث تناولنا في الفصل الأول الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي والتشريع الجزائري، والذي تناول مبحثين حيث خصصنا المبحث الأول لعرض ماهية الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي، والمبحث الثاني خصصناه لعرض ماهية الإجارة المنتهية بالتملك في التشريع الجزائري.

أما بخصوص الفصل الثاني فجاء بعنوان التطبيق العملي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك في الجزائر، والذي بدورنا قسمناه إلى مبحثين حيث تناولنا في المبحث الأول الفوائد والمخاطر لعقد الإجارة المنتهية بالتملك في الجزائر، والمبحث الثاني خصصناه لعرض التحديات والمقترحات لتطوير عقد الإجارة المنتهية بالتملك في الجزائر.

ونأمل أن تساهم هذه الدراسة في إثراء المكتبة الجزائرية في ظل نقص المراجع التي تتناول عقد الإجارة المنتهية بالتملك.

# الفصل الأول

الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي والتشريع

الجزائري

**تمهيد:**

تشهد الدراسات العلمية والبحوث القانونية اهتماما متزايدا بتحليل وتقييم الأنظمة القانونية المتعلقة بالإجارة المنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي والتشريع الجزائري، حيث يُعدُّ هذا النوع من العقود أحد الأدوات المالية الهامة التي يُعتمَد عليها في مجال التمويل والاستثمار، والتي فيها البنوك والمؤسسات المالية بتقديمها كبديل للتمويل التقليدي.

يهدف هذا الفصل إلى استكشاف الجوانب القانونية والفقهية والتنظيمية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي والتشريع الجزائري، وذلك من خلال تحليل مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك وأنواعها وشروط تطبيقها وفق الفقه الإسلامي، ومن ثم نتطرق إلى التطبيق القانوني والتشريعي لهذا النوع من العقود في الجزائر، بما في ذلك الإطار التشريعي والتنظيمي والآثار القانونية والتعاقدية له، وهذا من خلال المبحثين التاليين:

**المبحث الأول: الإجارة المنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي.**

**المبحث الثاني: الإجارة المنتهية بالتمليك في التشريع الجزائري**

**المبحث الأول: الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي.**

تُعتبر الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي من الأنواع المهمة للعقود المالية التي تستخدم في التمويل والاستثمار، ويُعرف هذا النوع من العقود بأنه اتفاق يقوم بموجبه الطرف الأول (المؤجر) ببيع الممتلكات للطرف الثاني (المستأجر) بثمن معلوم يتم دفعه على دفعات، حتى يتمكن المستأجر من امتلاكها بالكامل بعد سداد كافة الأقساط، حيث يسمح للأفراد والشركات بالحصول على الأصول والممتلكات اللازمة لهم دون الحاجة إلى دفع مبلغ كبير من النقود في البداية.<sup>1</sup>

وحتى نقدم فهما دقيقا للإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي سنتطرق من خلال هذا المبحث إلى مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك وأنواعها في الفقه الإسلامي (المطلب الأول) ثم نتناول الأدلة الشرعية والمنهجية الفقهية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك (المطلب الثاني).

**المطلب الأول: مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك وأنواعها في الفقه الإسلامي**

تعدّ الإجارة المنتهية بالتملك من الأساليب المبتكرة التي تم استحداثها في الأنشطة المصرفية الإسلامية، يتميز هذا النشاط بكون أن البنك لا يقتني الموجودات والأصول بشكل مباشر، بل يقوم بشراءها استجابةً لرغبة مؤكدة من أحد عملائه في امتلاك تلك الأصول.<sup>2</sup> وفي هذا المطلب سنتناول تعريف عقد الإجارة المنتهية بالتملك (الفرع الأول)، ثم نتطرق إلى الصور المختلفة لهذا العقد حسب ما جاء في الشريعة الإسلامية (الفرع الثاني).

**الفرع الأول: تعريف وصور عقد الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي**

تُعرف الإجارة المنتهية بالتملك على أنها صيغة مالية يتم فيها تأجير العين المراد امتلاكها من قبل المستأجر<sup>3</sup>، وترتبط هذه العملية بوعده بتملك تلك العين للمستأجر في نهاية فترة الإجارة أو حتى خلالها (أولا)، ولهذه الصيغة عدة صور في الشريعة الإسلامية نتناولها في (ثانيا).

<sup>1</sup> - محمد العلجوني، البنوك الإسلامية، دار المسيرة، ط4، عمان، 2017، ص 273.

<sup>2</sup> - رشاد نعمان، الخدمات المصرفية الائتمانية في البنوك الإسلامية، دار الفكر الجامعي، ط1، الإسكندرية، 2013، ص349.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص نفسها.

أولاً- تعريف عقد الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي:

اتفقت تعاريف المذاهب للإجارة في المعنى، واختلفت في اللفظ، وفيما يلي نستعرض ماهيتها حسب كل مذهب:

- عند الحنفية هي "عقد على المنافع بعوض"، من خلال هذا التعريف يظهر أنه لم يتم تحديد الفوائد المقدمة أو العوائد المقابلة بشكل دقيق، وبالإضافة إلى ذلك يمكن لهذا التعريف أن يتسع لاحتواء فوائد أو عوائد قد تكون غير مشروعة أو محظورة، مثل الفوائد التافهة أو المحرمة.

- عند المالكية هي "عقد معاوضة على تملك منفعة بعوض"، يُلاحظ أن هذا التعريف يتشابه بشكل كبير مع تعريف الحنفية، إلا أنه يضيف عنصر المعاوضة الذي يشير إلى التبادل النظامي للمنافع بين الطرفين.<sup>1</sup>

ويُلاحظ على علماء المذهب المالكي أنهم يستخدمون مصطلحاً محددًا للتفريق بين الإجارة والكراء، فيطلقون مصطلح "الإجارة" على العقود التي تتعلق بمنافع غير السفن والحيوانات والتي يُنقل ملكيتها، في حين يطلقون مصطلح "الكراء" على العقود التي تتعلق بمنافع غير القابلة للتنقل مثل الأراضي والمباني، وهذا الاصطلاح لا يترتب عليه تبعات فقهية، بل يُستخدم كتنظيم تصنيفي بين أنواع العقود في المذهب المالكي.

- عند الشافعية هو "عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم". وجاء هذا التعريف شاملاً لجميع عناصر الإجارة، مانعاً لغيرها من دخول التعريف.<sup>2</sup>

- فقوله عقد يشير إلى: الاتفاق المتبادل بين الطرفين.

- على منفعة: طبيعة العقد التي تتعلق بتحقيق فائدة معينة.

- مقصودة: يعني أن الفائدة المطلوبة معروفة ومقصودة، ويجب أن تكون شرعاً واجتماعياً مقبولة.

- معلومة: يشير إلى أن المنفعة معروفة لكلا الطرفين غير مجهولة، حيث لا تصح الإجارة عليها لوجود الغرر.

<sup>1</sup> - خالد الحافي، الإيجار المنتهي بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي، جامعة الملك سعود، الرياض، دس، ص34.

<sup>2</sup> - محمد عبد الله الرشدي، عقد الإجارة المنتهية بالتملك - دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية-، رسالة مقدمة لنيل الماجستير، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، 2010، ص15.

- قابل للبدل والإباحة: تشير إلى أن الفائدة يمكن تحقيقها واستهلاكها أو التنازل عنها.
- بعوض معلوم: يعني أن هناك مقابل معلوم يتم دفعه مقابل الفائدة المستفادة.<sup>1</sup>
- عند الحنابلة هي "عقد على منفعة مباحة معلومة تؤخذ شيئاً فشيئاً مدة معلومة من عين معلومة أو موصوفة في الذمة أو عمل معلوم بعوض معلوم"، يُلاحظ أن التعريف يركز على ضرورة أن تكون المنافع المنفق عليها مباحة ومعلومة بشكل واضح، كما يركز على شروط الدفع والمدة المحددة لتحقيق المنافع. ويؤخذ عليه عدم اعتبار المنافع التافهة المباحة كجزء من العقد، مثل استئجار فاكهة لاستنشاق رائحتها.<sup>2</sup>
- ما يستخلص من خلال ما سبق أنه بالرغم من أن تعاريف عقد الإجارة في المذاهب الفقهية المختلفة تظهر تشابهاً في عناصرها الرئيسية، إلا أن تعريف الشافعية يبرز كونه أكثر دقة وتفصيلاً، حيث يتضمن شروطاً صارمة تجعله جامعاً ومانعاً، فباشترطه أن تكون المنافع مباحة ومعلومة بشكل واضح، وحظره استخدام الغرر والجهالة. الأمر الذي يجعله تعريفاً دقيقاً وشاملاً يميزه عن باقي التعاريف في المذاهب الأخرى التي قد تكون أكثر عموماً وقابلية للتفسير.
- وجاء في تعريف الندوة الفقهية لبيت التمويل الكويتي بأنه "قيام البنك بشراء وسائل نقل من مركبات وطائرات وآلات ومعدات وعقارات وغيرها وتأجيرها لفترة محددة على أن يمتلكها المستأجر في نهاية تلك المدة في حالة أو في بشروط العقد المبرم مع البنك."<sup>3</sup>
- ولقد عرّفه المعيار الشرعي رقم 09 "الإجارة صورة يعمل بها في المؤسسات المالية الإسلامية تسمى الإجارة المنتهية بالتملك، وهي عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لآخر سلعة معينة مقابل أجره معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة، تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لآخر قسط بعقد جديد."<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - خالد الحافي، الإيجار المنتهي بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي، المرجع السابق، ص35.

<sup>2</sup> - محمد عبد الله الرشدي، عقد الإجارة المنتهية بالتملك، المرجع السابق، ص15.

<sup>3</sup> - الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل، منشورات بيت التمويل الكويتي، الدورة الخامسة، المجلد4، العدد5، 1988، ص246.

<sup>4</sup> - هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، مكتبة الملك فهد الوطنية، المنامة، 2017، ص 243.

أما الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية عرّفه على أنه: " وسيلة تمويلية تجمع بين صيغتي البيع وصيغة التأجير، وتقوم على أساس اتفاق طرفين على بيع أحدهما للآخر سلعة معينة ويحددان قيمتها تحديدا نهائيا، وبناء على ذلك تنتقل ملكية السلعة المباعة إلى المشتري الجديد مباشرة، ولكن تظل العلاقة بينهما محكومة بقواعد الإجارة لحين إتمام المشتري سداد أقسام إيجارية تعادل قيمة ثمن المبيع المتفق عليه، عند ذلك تنتقل ملكية السلعة نهائيا إلى المشتري، ويصبح له كامل الحقوق عليها. وإذا حدثت أسباب معينة تؤدي إلى فسخ العقد وإنهاء هذه العلاقة يكون من حق البائع الاحتفاظ بملكية السلعة ويكون المشتري قد انتفع بالسلعة مقابل القيمة الإيجارية المدفوعة".<sup>1</sup>

يتبين من خلال التعاريف السابقة أن الإجارة المنتهية بالتملك هي صيغة من العقود المالية التي تستخدم في المؤسسات المالية الإسلامية، تجمع بين عنصري الإيجار والتملك. حيث تقوم المؤسسة المالية بشراء وسائل نقل أو أصول أخرى مثل مركبات وعقارات، ثم توجرها للعميل لفترة محددة بمقابل مالي محدد، يدفعه المستأجر بأقساط معلومة خلال فترة الإيجار، وفي نهاية العقد يصبح المستأجر مالكا للسلعة بعد سداد آخر قسط أو وفقا للشروط المنصوص عليها في العقد ويحصل على كامل الحقوق والتفوق عليها، وفي حالة فسخ العقد وإنهاء العلاقة يحتفظ البائع بملكية السلعة، ويسترد المشتري جزءا من القيمة المدفوعة كقيمة إيجارية.

### ثانيا- صور عقد الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي:

تنوعت أشكال الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي، والتي يمكن إيجازها على النحو التالي:

أ- **الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق الهبة:** هي صيغة من أشكال الإجارة المبتكرة في الفقه الإسلامي، حيث يتم عقد الإيجار مع وعد من المؤجر بالهبة للمستأجر بعد اكتمال الأقساط الإيجارية، يتم تنفيذ الوعد بالهبة عن طريق عقد مستقل بعد سداد جميع الأقساط الإيجارية، أو يتم توجيه الهبة فوراً مع ربطها بشرط سداد كافة الأقساط الإيجارية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - محمد عبد العزيز، الإجارة بين الفقه الإسلامي التطبيق المعاصر في المؤسسات المالية والمصرفية الإسلامية، المعهد الفني للفكر الإسلامية، ط1، القاهرة، 2006، ص24.

<sup>2</sup> - بلحاجي عبد الصمد، الإجارة المنتهية بالتملك بأجرة ثابتة ومتغيرة - صور تطبيقها في المصارف الإسلامية وبيان حكمها، مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية والقانونية، المجد9، أكتوبر 2012، ص 115.

وعادةً ما يتضمن هذا العقد دفع أقساط شهرية لفترة معينة مقابل استخدام السلعة، مع العلم بأن ملكية السلعة تنتقل إلى المستأجر بعد سداد الأقساط بالكامل، ويتم تنظيم هذه العملية بموجب بنود وشروط محددة في عقد الإيجار، حيث يتعهد المؤجر بتحمل تكاليف نقل الملكية للمستأجر في حالة تنفيذ الوعد بالهبة، كما ويتضمن العقد تحويل ملكية السلعة كهبة للمستأجر بعقد مستقل بعد الوفاء بعد استيفائه جميع الأقساط.<sup>1</sup>

وقد نصت الفقرة (ب) من البند رقم (4) من عقد الإيجار المنتهي بالتملك لشركة الجميح للسيارات على أنه "في حالة استيفاء المستأجر لجميع المبالغ أعلاه بإجمالي (...). وفي المدة المحدودة بنسبة ثلاثين شهراً، فإن ملكية السيارة تؤول هبة في آخر المدة، من المؤجر إلى المستأجر ويتحمل الطرف الأول (المؤجر) مصاريف نقل الملكية فقط للطرف الثاني (المستأجر).

**ب- الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع التدريجي:** يعتمد الإيجار المنتهي بالتملك عن طريق البيع التدريجي على تسلسل عقود الإيجار المتتالية، حيث يتفق العاقدان على إبرام سلسلة من العقود المتتابعة، والتي تتزامن مع حصة المؤجر في العين المؤجرة، إذ يقوم المستأجر بدفع مبالغ محددة خلال كل فترة إيجارية، والتي تُستخدم كمقابل لاستخدامه لتلك الحصة.<sup>2</sup>

بالإضافة إلى ذلك يُطلب من المستأجر دفع مبلغ إضافي يُستخدم لشراء أسهم أو أجزاء إضافية من العين المؤجرة، وهذا النوع يُطبق من قبل الجمعية التعاونية الإسلامية في كندا، حيث يُعتبر وسيلة لتمكين الأفراد من تحقيق التملك عبر فترة زمنية محددة، وذلك بدفع أقساط إيجارية مناسبة تمثل قيمة استخدامهم للممتلكات، تسهم في تعزيز مفهوم الشراكة والتعاون المالي في المجتمع.

**ج- الإجارة مع تملك المستأجر الأصل بعد سداد القسط الأخير ودفع ثمن حقيقي:** في هذا النوع من صور الإجارة المنتهية بالتملك يتم تحديد الثمن الفعلي المرتبط بعقد البيع والذي

<sup>1</sup> - المرجع نفسه، ص 116.

<sup>2</sup> - رزان ناصر عطيات، الإجارة المنتهية بالتملك: مظاهرها وطرق الوقاية منها "البنك الإسلامي الأردني نموذجاً"، رسالة ماجستير، كلية الشريعة، قسم المصارف الإسلامية، الجامعة الأردنية، 2019، ص 39.

يتم اقترانه بعقد الإيجار، حيث يتم تحديد هذا الثمن عادةً عند إبرام عقد الإيجار، أو يُتفق على تحديده عند انتهاء فترة الإيجار.<sup>1</sup>

ويترتب على هذا النهج اختلاف واضح في مقدار القسط الإيجاري حيث يتم تضمين جزء من الثمن الفعلي المتفق عليه في كل قسط إيجاري، يهدف ذلك إلى تحقيق العائد التمويلي المرغوب للبنك الإسلامي الممول مع مراعاة مدى ملاءمة الأقساط الإيجارية للمستأجر، وذلك بهدف تسهيل عملية التملك عليه بعد انتهاء فترة الإيجار، والملاحظ على هذه الصورة أنها تعكس مبدأ المرونة والتعاون في التمويل الإسلامي حيث يُسهم في تحقيق الأهداف المالية للطرفين بشكل متوازن وعادل.<sup>2</sup>

**د- الإجارة المنتهية بالتمليك مع تخيير المستأجر بالشراء قبل انتهاء مدة عقد الإجارة بثمن يعادل باقي أقساط الأجرة عدا الثمن المتفق عليه:** في هذا النوع من الإجارة يُتاح للمستأجر الحق في شراء العين بما تبقى من قيمتها بعد خصم قيمة الأقساط التي دفعها، وذلك في أي وقت خلال فترة العقد، يمكن أن يتضمن هذا الحق إما وجوب إيجاب مفتوح يُلزم البائع بالبيع إذا اشترط المستأجر ذلك، أو يمكن أن يكون وعداً ملزماً من جانب المالك فقط، وبالتالي يحتفظ المستأجر بحقه في ممارسة هذا الخيار في أي وقت خلال فترة العقد.

وفي حال عدم ممارسة المستأجر لهذا الحق يكون ملزماً بسداد كامل أقساط الإيجار، وعند ذلك يُصبح له الحق في امتلاك العين المؤجرة بالتمليك وفقاً للشروط المتفق عليها، سواء كان ذلك بسعر رمزي أو بشكل هبة، أو بعد اكتمال عمليات البيع التدريجي المتتالية.<sup>3</sup>

**هـ- الإجارة ذات الخيار المتعدد للمستأجر:** في الإجارة ذات الخيار المتعدد للمستأجر، يتم توفير خيارات متعددة للمستأجر في نهاية فترة الإيجار، وذلك من خلال عقد الإيجا، حيث يكون للمستأجر الحق في اتخاذ إحدى الخيارات التالية:

**1- تمديد الإيجار:** حيث يكون بإمكان المستأجر تمديد عقد الإيجار وفقاً للشروط والأسعار السائدة في ذلك الوقت، دون الحاجة إلى عقد جديد.

<sup>1</sup> - فائق العوامي، ضوابط التأجير المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي، رسالة ماجستير، جامعة المدينة العالمية للدراسات الإسلامية، قسم فقه، دب، 2014، ص22.

<sup>2</sup> - فائق العوامي، ضوابط التأجير المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي، المرجع السابق، ص22.

<sup>3</sup> - رزان ناصر عطيات، الإجارة المنتهية بالتمليك: مخاطرها وطرق الوقاية منها "البنك الإسلامي الأردني نموذجاً"، المرجع السابق، ص41.

2- **رد العين المؤجرة:** يمكن للمستأجر اختيار إعادة العين المؤجرة إلى المؤجر بنهاية فترة الإيجار، وبذلك ينهي العقد دون الحاجة إلى تمديد أو شراء.

3- **تملك العين المؤجرة:** يحق للمستأجر شراء العين المؤجرة في نهاية فترة الإيجار، وذلك وفقاً للشروط المحددة مسبقاً في العقد، وبموجب ثمن محدد.<sup>1</sup>

وما يُستحسن في هذا النوع من الإيجار أنه يوفر مرونة وخيارات متعددة للمستأجر، مما يتيح له اتخاذ القرار الذي يتناسب مع احتياجاته وظروفه الشخصية في نهاية فترة الإيجار.

و- **الإيجار المنتهي بالتملك المقرون بالوعد:** هو صورة من العقود تتألف من عقدين مستقلين: الأول هو عقد الإيجارة، والثاني هو عقد البيع، فيصاغ هذا العقد على أنه عقد إجارة يتمكن المستأجر من خلاله من استخدام العين مقابل دفع أجرة محددة، بينما يتعهد المؤجر ببيع العين المستأجرة في نهاية فترة الإيجار إذا قام المستأجر بسداد جميع الأقساط الإيجارية في المدة المحددة.

يعتبر هذا النوع من العقود جائزاً ومقبولاً شرعاً، نظراً لاستقلالية العقدين زماناً، ولأن وجود عقد البيع بعد الإيجار أو وجود وعد بالتملك في نهاية فترة الإيجار يُعتبران خيارين يُعادلان الوعد في الحكم.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: شروط الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي

تتضمن الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي عدة شروط يجب توفرها لصحة العقد وشرعيته، ومن هذه الشروط نذكر ما يلي:

#### أولاً- شرط الجواز:

ويجب أن يتضمن المعايير الآتية:

أ- وجود عقدان منفصلان مستقلان عن بعضهما زماناً، إما بإبرام البيع بعد الإجارة، أو بوجود وعد تملك في نهاية مدة الإجارة، أو بتوفر خيار للمستأجر في شراء الملكية بعد الانتهاء من دفع الأجرة، مما يؤكد على الاستقلالية والشفافية في العقود.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المرجع نفسه، ص 43.

<sup>2</sup> - فائق العوامي، ضوابط التأجير المنتهي بالتملك في الفقه الإسلامي، المرجع السابق، ص 26.

<sup>3</sup> - إبراهيم علي المنصوري، تطبيقات الإجارة المنتهية بالتملك والموصوفة في الذمة في المصارف الإسلامية بدولة الإمارات العربية المتحدة: دراسة فقهية نقدية، مجلة جامعة الشارقة، المجلد 16، العدد 2، ديسمبر 2019، ص 748.

- ووفق ذلك، يمكن القول بجواز صورتي عقد الإيجار المنتهي بالبيع وعقد الإجارة المنتهية بالتملك من خلال البيع التدريجي، وذلك لأن كلا منها يتضمن عقوداً مستقلة.
- ب- ضمان استيفاء جميع أركان الإجارة وتوافر شروطها دون وجود عوائق تمنع تنفيذها، مع عدم تضمينها كغطاء للبيع المستقبلي.<sup>1</sup>
- ج- أن يكون ضمان السوء المؤجر على مالكه، لا على مستأجره، فيتحمل مؤجر الشيء ما يلحق بذلك الشيء بشرط عدم وجود إهمال من جانب المستأجر يتجاوز الحدود المتفق عليها.
- د- اشتغال العقد على تأمين الشيء المستأجر، يجعل من الواجب ألا يكون التأمين تجارياً، بل أن يكون التأمين تأميناً تعاونياً إسلامياً، وأن يتحمله المالك المؤجر.
- هـ- الواجب تطبيق أحكام الإيجار على عقد الإجارة المنتهية بالتملك طوال مدة الإجارة وأحكام البيع عند تملك الشيء.
- و- من الواجب أن تكون تكاليف صيانة العين المؤجرة على المؤجر، وليس على المستأجر وذلك طوال مدة إجارة العين.
- ز- أن يكون المبيع مملوكاً للمصرف وقت العقد الثاني، لضمان عدم بيع ما ليس بملكه.<sup>2</sup>

#### ثانياً - عدم الجمع بين عقدين معاً على العين المؤجرة:

أي على محل واحد للعقد بل يجب فصل كل عقد على حدى، حتى وإن كان التأجير مرتبطاً بوعده التملك فإنه يعتبر عقداً مركباً يجمع بين عقد الإيجار وعقد البيع أو عقد الهبة، ومع ذلك يجب الفصل بين العقود لأن لكل عقد أركانه وشروطه الخاصة التي يقوم عليها، فيبدأ العقد الثاني بعد انتهاء العقد الأول أي يبدأ عقد البيع أو عقد الهبة بعد انتهاء عقد الإيجار.

فلا يتم سريان عقدين في نفس الوقت، وهو ما أشار إليه وأكدته المادة (35) من التعليم رقم 03-20 المؤرخة في 02 أبريل 2020 والمعرفة للمنتجات المتعلقة بالصيرفة الإسلامية والمحددة للإجراءات والخصائص التقنية لتنفيذها من طرف البنوك والمؤسسات

<sup>1</sup> - إبراهيم علي المنصوري، تطبيقات الإجارة المنتهية بالتملك والموصوفة في الذمة في المصارف الإسلامية بدولة الإمارات العربية المتحدة: دراسة فقهية نقدية، المرجع السابق، ص 749.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 751.

المالية، حيث ذكرت أن العقود مثل الوعد بالشراء والوعد بالبيع وعقد البيع وعقد الإجارة المنتهية بالتملك هي منفصلة ومستقلة عن بعضها البعض.<sup>1</sup>

بالتالي، يمكن أن يتضمن عقد الإيجار المنتهي بالتملك صورتين؛ الأولى تتضمن عقد الإيجار مع وعد بالهبة للعين المؤجرة عند انتهاء الإيجار، مع شرط أن يتم سداد جميع الأقساط وتنفيذ عقد الهبة في عقد منفصل، أما الصورة الثانية فتتمثل في عقد الإيجار مع وعد بالبيع للعين المؤجرة، حيث يتم عقد البيع بعد انتهاء الإيجار مقابل دفع مبلغ رمزي، وذلك بعد سداد جميع الأقساط التأجيلية.

### ثالثاً - تحديد كيفية تملك العين المؤجرة عند إنشاء العقد:

ويتم ذلك بإحدى الطرق التالية: إما عن طريق الوعد بالبيع حيث يتضمن العقد وعداً ببيع العين بثمن حقيقي أو رمزي، ويتم إبرام عقد التملك عند تنفيذ الوعد ولا تنتقل ملكية العين تلقائياً بمجرد وثيقة الوعد الأولى، أو عن طريق عقد البيع أثناء سريان مدة الإجارة: ويتم إبرام عقد البيع أثناء سريان عقد الإيجار بأجرة المدة الباقية، وإما عن طريق وعد بالهبة: ويتم تملك العين بعد انتهاء الإيجار بشرط سداد جميع الأقساط، حيث يتم إبرام عقد التملك عند تنفيذ الوعد، أو عن طريق عقد الهبة المعلق على شرط سداد جميع الأقساط: ويتم تملك العين إذا تحقق الشرط دون الحاجة لأي إجراء تعاقدية آخر.<sup>2</sup>

وفي حالة اقتران عقد الإجارة بعقد الهبة المعلق على شرط سداد جميع الأقساط في مواعيدها، يتم ذلك بعقد مستقل ومنفصل عن العقد الأول، وتؤول ملكية العين المؤجرة للمستأجر إذا تحقق الشرط دون الحاجة لأي إجراء تعاقدية آخر، وإذا تخلف المستأجر عن السداد في الموعد، حتى لو لقسط واحد فلا تنتقل له الملكية لعدم تحقق الشرط.<sup>3</sup>

**رابعاً -** يقع ضمان العين المؤجرة على المؤجر لأن يد المستأجر يد أمانة ويكون على المستأجر تحمل المسؤولية فقط في حالة وجود تعدي أو إفراط من جانبه، وبالتالي يقع

<sup>1</sup> - انظر نص المادة 35 من التعلية رقم 20-03 المؤرخة في 02 أبريل 2020 والمعرفة للمنتجات المتعلقة بالصيرفة الإسلامية والمحددة للإجراءات والخصائص التقنية لتنفيذها من طرف البنوك والمؤسسات المالية: <https://www.bank-of-algeria.dz/wp-content/uploads/2023/03/03-20.pdf>

<sup>2</sup> - محمد عبد الله الرشيدي، عقد الإجارة المنتهية بالتملك - دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية-، المرجع السابق، ص45.

<sup>3</sup> - محمد عبد الله الرشيدي، عقد الإجارة المنتهية بالتملك، المرجع السابق، ص47.

ضمان العين المؤجرة على المؤجر لضمان سلامتها ووظيفتها طوال فترة الإجارة، بما في ذلك ضمان عيوبها، لذلك يلتجأ المؤجر إلى إبرام عقد التأمين على العين المؤجرة فهو جائز ما دام في إطاره الشرعي.

أما فيما يتعلق بنفقات الصيانة الضرورية أو الأساسية التي تحتاجها العين المؤجرة للحفاظ على منفعتها، فعلى المؤجر تكلفتها، وإذا قام المستأجر بالصيانة، فيجب عليه أن يطالب المؤجر برد تلك النفقات.<sup>1</sup>

**خامسا** - أن تكون حقيقية وليست صورية، مما يعني أنه يجب أن تتوافر فيها جميع الأحكام المتعلقة بالإيجار وفقاً للأصول الشرعية، فينبغي تحديد الالتزامات التي تقع على كل من المؤجر والمستأجر، وتحديد مدة الإيجار والأقساط الدورية بشكل واضح ومحدد.<sup>2</sup>

بموجب الإجارة الحقيقية، يكون هناك تفاعل واقعي بين المؤجر والمستأجر، ويتم تنفيذ العقد بكل جوانبه، بما في ذلك حقوق والتزامات الطرفين، لذلك ينبغي أن يكون هناك إرادة حقيقية من كلا الطرفين لتأسيس العقد والالتزام به.

بالتالي، يجب أن يحتوي عقد الإيجار على جميع الشروط والبنود الضرورية التي تحدد حقوق والتزامات كل من المؤجر والمستأجر، بالإضافة إلى تحديد المدة الزمنية للإيجار والمبالغ المستحقة كأقساط دورية وغيرها من التفاصيل الهامة.

### المطلب الثاني: الأدلة الشرعية والمنهجية الفقهية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك

سعى الفقهاء المسلمين إلى البحث والتدقيق في مشروعية عقد الإجارة المنتهية بالتملك من الكتاب والسنة واجتهادات العلماء، فكان لهم دور حيوي في تحديد أحكام هذا العقد وتوجيه المسلمين بما يتماشى مع تعاليم الدين والمبادئ الشرعية له، وفي هذا المطلب سنتطرق إلى الأدلة الشرعية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك (الفرع الأول)، ثم نتناول أركانه وخطوات تنفيذه (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> - خالد الحافي، الإيجار المنتهي بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي، المرجع السابق، ص 38.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 39.

### الفرع الأول: الأدلة الشرعية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك

تستند مشروعية الإجارة المنتهية بالتملك على أدلة شرعية من القرآن والنسبة النبوية الشريفة، وآراء العلماء التي تتعلق بمبادئ وأحكام الإيجار والتملك في الإسلام، وتحيل الأدلة الشرعية إلى جواز هذا النوع من العقود وشرعيتها ومشروعيتها وموافقها لتعاليم الدين.

#### أولاً- القرآن الكريم:

أ- قوله تعالى: (لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا )، أي: ليستعمل بعضهم بعضاً، فهذه الآية الكريمة تدل على جواز العمل بأجر.<sup>1</sup>

ب- وقوله تعالى حكاية عن ابنة شعيب عليه السلام: (يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ)<sup>2</sup>، فقال لموسى عليه السلام: (عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حَجَّج)، وهذه الآية هي دليل على جواز الإجارة عندما يقول بأنّ شرع الذين من قبلنا يُعدُّ شرعاً لنا.

ج- وقوله تعالى: ( فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ )<sup>3</sup>، فدلّت الآية الكريمة على جواز الإجارة في الرضاع، فإذا جاز على ما يكون فيه جهالة مغتفرة من حيث مقدار اللبن وما يشربه الرضيع، جازت على مثله.

د- وقوله تعالى: ( وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ )<sup>4</sup>، وجه الدلالة في الآية هو: نفي الله عز وجل الجناح عن يسترضعون أولادهم، وأن الاسترضاع المراد هنا استرضاع بالأجرة، دليله قوله تعالى: (إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ)<sup>5</sup>، أي: الأجر الذي قبلتم.

#### ثانياً- السنة النبوية:

تظهر مشروعية عقد الإجارة من السنة الشريفة من خلال عدة مواضع لعل أبرزها ما قاله رسول الله محمد صلى الله عليه وسلم: " ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ، وَمَنْ كُنْتُ خَصْمَهُ خَصِمْتُهُ رَجُلٌ أَعْطَى بِي ثُمَّ غَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْقَى مِنْهُ، وَلَمْ يُعْطِهِ أَجْرَهُ"، ويمكن استنتاج أنّ وجه الدلالة في هذا الحديث يتمثل في

<sup>1</sup>- سورة الزخرف، الآية رقم 32.

<sup>2</sup>- سورة القصص، الآية رقم 26.27

<sup>3</sup>- سورة الطلاق، الآية رقم 6.

<sup>4</sup>- سورة البقرة، الآية 233.

<sup>5</sup>- سورة البقرة، الآية 233.

أن الله سبحانه وتعالى توعد من يستأجر الأجير ولا يعطيه أجره؛ لأنه ظلمه حين استخدمه واستحل عرقه بغير أجر.<sup>1</sup>

وفي ذات السياق جاء عن السيدة عائشة (رضي الله عنها) أنها قالت: "استأجر رسول الله - صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - وأبو بكر - رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ - رجلاً من بني الدَّيْلِ هَادِيًا حَرِيَّتًا، وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارِ قُرَيْشٍ فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَاحِلَتَيْهِمَا وَوَاعَدَاهُ غَارَ ثَوْرٍ بَعْدَ ثَلَاثِ فَأَتَاهُمَا فَازْتَحَلَّا، وَأَنْطَلَقَ مَعَهُمَا عَامِرُ بْنُ فُهَيْرَةَ، وَالِدَيْلِيُّ فَأَخَذَ بِهِمْ طَرِيقَ السَّاحِلِ"، ولعل أقل ما يُستدل بفعل النبي وصاحبه هو: الجواز.<sup>2</sup>

### ثالثاً - الإجماع:

قد أجمع أهل العلم في كل عصر على جوازها، قال ابن قدامة: "أجمع أهل العلم في عصر على جواز أنه يعقد على الإجارة".

قال الكساني: "إن الأمة أجمعت على ذلك قبل وجود الأم، حيث يعقدون عقد الإجارة من زمن الصحابة رضي الله عنهم إلى يومنا هذا من غير نكير، فلا يعبأ بخلافه، إذ هو خلاف الإجماع".<sup>3</sup>

وفي الأخير نقول أنه شرعت العقود لتلبية حوائج العباد، وخاصة الحاجة الملحة إلى الإجارة، حيث قد لا يكون بإمكان كل فرد أن يمتلك منزلاً أو أرضاً أو وسيلة نقل خاصة به، سواء لعدم توافر الثمن الكافي للشراء، ولا بالهبة والإعارة؛ فيحتاج إلى الإجارة فجوزت بخلاف القياس لحاجة الناس، ولو قيل بعدم جواز الإجارة لوقع الناس في الحرج والضيق الشديد، بالإضافة إلى تعريض الكثير من الأملاك والأعيان لعدم الاستغلال والكساد.

### الفرع الثاني: المنهجية الفقهية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك

لفهم أفضل لمفهوم الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الشريعة الإسلامية وتطبيقاتها العملية في الحياة اليومية، وبعد استعراضنا للأدلة الشرعية في الفرع السابق، سنتناول في هذا الفرع الأركان الأساسية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك وفقاً للشريعة الإسلامية (أول)، ثم نستعرض خطوات تنفيذه (ثانياً).

<sup>1</sup> - إبراهيم علي المنصوري، تطبيقات الإجارة المنتهية بالتملك والموصوفة في الذمة في المصارف الإسلامية بدولة الإمارات العربية المتحدة: دراسة فقهية نقدية، المرجع السابق، ص 753.

<sup>2</sup> - فراس محمد موسى، الإجارة المنتهية بالتملك، رسالة ماجستير، الجامعة الإسلامية، فلسطين، 2002، ص 19.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 20.

### أولاً- أركان عقد الإجارة:

يرى الحنفية أن عقد الإجارة يتألف من ركن واحد، ألا وهو الإيجاب والقبول أي الصيغة، وأن العاقدان والمعقود عليه والأجرة، تعتبر من لوازم العقد ومستلزماتها، والصيغة فهي تُعرف على أنها ما يُظهر من اللفظ أو الأفعال إرادة المتعاقدين، كما يمكن أن تتمثل في عبارات مثل "استأجرت هذه الدار شهراً بمقابل كذا"؛ لأنّ العارية بعوض إجارة، أو وهبتك منافعتها شهراً بكذا، أو صالحتك على أن تسكن هذه الدار لمدة شهر بكذا.<sup>1</sup>

أما المالكية والشافعية والحنابلة فيرون: أنّ لعقد الإجارة بالإضافة إلى الصيغة أربعة أركان:

أ- المستأجر: هو الذي يقوم بتأجير المنفعة.

ب- المؤجر: مالك المنفعة.

ويشترط في كل منهما فيهما العقل والبلوغ، أي أن أهلية كل منهما تخولهما لفهم تبعات التعاقد المالي.

ج- العين (المعقود عليه) وهي: محل عقد الإجارة، ومن شروطها أن تكون متقومة، فما لا تقوم منفعة لا يصح استجاره .

د- الأجرة: وهي العوض الذي يدفعه المستأجر للمؤجر كمقابل للاستفادة من منفعة الملكية التي يأخذها منه، ويجب أن يكون الثمن معروفاً بالقيمة والطبيعة.<sup>2</sup>

### ثانياً- خطوات عقد الإجارة المنتهية بالتمليك:

تمر عملية الإجارة المنتهية بالتمليك بالخطوات التالية:

أ- دراسة العملية: تتمثل دراسة عملية الإجارة المنهية بالتمليك فيما يلي:

1- يُقدم المستفيد للمصرف أو المؤسسة رغبتة في شراء سلعة معينة، ويعد باستئجارها في حال شرائها من قبلهم.

<sup>1</sup>- بلحاجي عبد الصمد، الإجارة المنتهية بالتمليك بأجرة ثابتة ومتغيرة - صور تطبيقها في المصارف الإسلامية وبيان

حكمها، المرجع السابق، ص 117.

<sup>2</sup>- المرجع نفسه، ص 118.

2- يُقدم المستفيد كافة المعلومات من حيث حالته المالية، والسلعة المراد استئجارها (المواصفات، العمر الاقتصادي، نوعية الاستغلال، الجدوى الاقتصادية)، إذا كان المشروع إنتاجياً .

3- يجري المصرف استعلامات عن المستفيد والسلعة، ويحدد قدرة المستفيد على الوفاء، ثم اتخاذ القرار بقبول العملية.<sup>1</sup>

ب- تنفيذ العملية: تمر بالمراحل التالية:

1- عقد شراء الموجودات:

- البنك: يقوم البنك وبناءً على رغبة العميل بشراء العين من البائع وتملكها، ويدفع الثمن المطلوب.

- البائع: يوافق على البيع ويوقع الفاتورة ويتفق مع البنك على مكان التسليم.

2- تسليم وتسلم السلعة:

- البائع: يسلم العين المباع إلى البنك مباشرة أو إلى أي جهة أو مكان مُتفق عليه في العقد.

- البنك: يُوكل البنك للعميل تسلم المبيع ويطلب إشعاره بوصول المبيع مطابق للمواصفات المطلوبة.<sup>2</sup>

3- عقد الإجارة: يؤجر البنك العين لعميله بصفته مستأجراً ويعدّه بتمليكه العين إذا وفى بجميع الأقساط الإيجارية (وعد بالهبة، أو وعد بالبيع بسعر رمزي أو حقيقي)، لكن قبل هذا يتفق الطرفان على الشروط العقدية التي يرغبان فيها، في حدود المسموح به شرعاً، وهي:

- تحديد نوعية الانتفاع وكيفيته.

- بيان حالات فسخ الإجارة، وتبعاتها.

- تحديد المسؤولية عن نفقات الصيانة المنضبطة التي تجعل العين صالحة لاستقاء المنفعة منها، ونفقات التأمين المعلومة في شركات التأمين الإسلامية، والأفضل أن تكون على

<sup>1</sup> - خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية الإسلامية، دار وائل للنشر، ط1، 2008، ص 218.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 220.

المؤجر كلما أمكن ذلك، فإن لم تكن منضبطة فلا يصح للجهالة، كأن يشترط أن كلما يقع من هدم أو عيب فعلى المستأجر إصلاحه، فإن ذلك لا يصح.<sup>1</sup>

ج- انتهاء عملية الإجارة المنتهية بالتملك: عند انتهاء مدة وسداد الأقساط يتم نقل الملكية للمستأجر، بحيث يراعى في ذلك التالي:

1- إذا كان التملك بالبيع أو الهبة معلقا بشرط، فلا حاجة لعقد جديد، بل يبدأ سريان عقد البيع أو الهبة عند تحقيق الشرط.

2- إذا كان التملك موعودا بطريق البيع أو الهبة، أو بطرق التغيير، فإن نقل الملكية يحتاج إلى عقد جديد عند انتهاء المدة.

3- انتهاء عملية الإجارة المنتهية بالتملك.<sup>2</sup>

### المبحث الثاني: الإجارة المنتهية بالتملك في التشريع الجزائري

في التشريع الجزائري، تُعد الإجارة المنتهية بالتملك واحدة من الأنواع المهمة للعقود التي تستخدم لتمويل وشراء المنقولات والممتلكات، فهذه الصيغة من عقود التمويل البديل الذي يتيح للأفراد والشركات الحصول على الأصول والممتلكات اللازمة لهم دون الحاجة إلى دفع مبلغ كبير من النقود في البداية.

ويشمل مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك في التشريع الجزائري تبيان ماهيتها وأنواعها المختلفة، فالإجارة المنتهية بالتملك تمثل اتفاقاً يتيح للمستأجر امتلاك الممتلكات بعد سداد كافة الأقساط المتفق عليها، ويمكن أن تكون الممتلكات المعنية عقارات أو معدات أو سيارات، وتختلف الأنواع بناءً على الغرض من العقد وطبيعة الممتلكات المعنية.<sup>3</sup>

وفي هذا المبحث سنتناول مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك وأنواعها في التشريع الجزائري (المطلب الأول)، ثم نتطرق إلى عرض الإطار التشريعي والتنظيمي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك في التشريع الجزائري (المطلب الثاني).

<sup>1</sup>- فراس محمد موسى، الإجارة المنتهية بالتملك، المرجع السابق، ص 43.

<sup>2</sup>- المرجع نفسه، ص نفسها.

<sup>3</sup>- لجلال محفوظ، عقد الإجارة المنتهية بالتملك، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، المجلد 8، العدد 3، ديسمبر 2023،

**المطلب الأول: مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك وأنواعها في التشريع الجزائري**

يقتضي تحديد المفهوم القانوني لعقد الإجارة المنتهية بالتملك، بيان التعاريف التي أوردها القانون لهذا العقد، فهناك العديد من النصوص القانونية التي تناولته من جوانب عديدة (الفرع الأول)، الأمر الذي أدى لظهور صور متعددة منه (الفرع الثاني).

**الفرع الأول: تعريف الإجارة المنتهية بالتملك في التشريع الجزائري**

ظهرت أول صيغة قانونية في الجزائر لعقود الإجارة المنتهية بالتملك ضمن المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 جانفي 1997 المحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري، حيث جاء في نص المادة (07) أن الإيجار المنتهي بالتملك هو: "عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه أعلاه، هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر، أن يُحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتر إثر فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم، ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وخلال الفترة المتفق عليها يحتفظ ديوان الترقية والتسيير العقاري بصفة مالك العقار بكل حقوقه والتزاماته، أما المستأجر المشتري فيحتفظ بكل الالتزامات المرتبطة بالمستأجرين لاسيما في مجال الأعباء المشتركة".<sup>2</sup>

بعد ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 01-105<sup>3</sup> المؤرخ في 23 أفريل 2001 محددًا شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدل

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 جانفي 1997 المحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها، ( ج ر ج ج:4، الصادرة بتاريخ 15/1/1997).

<sup>2</sup> - انظر نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 جانفي 1997 المحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001 محددًا شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ( ج ر ج ج:4، الصادرة بتاريخ 29/4/2001).

والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 3-35<sup>1</sup> في 13 يناير 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، والذي جاء في المادة (02) منه تعريف البيع بالإيجار كالآتي: " البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب."

من خلال التعريفين السابقين نلاحظ أن المشرع الجزائري قد حصر تعريف الإيجار المنتهي بالتملك في المجال العقاري فقط، وكان ذلك قبل فتح المجال للقطاع الخاص، ليتوسع الأمر بعد ذلك إلى قطاعات أخرى.

عرفت المادة (08) من النظام 20-02 المؤرخ في 15 مارس 2020 المحدد للعمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية، عقد الإجارة بصفة عامة على أنه " عقد إيجار يضع من خلاه البنك أو المؤسسة المالية، المسمى بالمؤجر، تحت تصرف الزبون المسمى المستأجر، وعلى أساس الإيجار، سلعة منقولة أو غير منقولة، يملكها البنك أو المؤسسة المالية، لفترة محددة مقابل تسديد إيجار ستم تحديده في العقد".<sup>2</sup>

وهو التعريف نفسه الذي جاءت به المادة (24) من التعلية رقم 03-20 السابقة الذكر، في حين عرفت المادة (32) من نفس التعلية الاجارة المنتهية بالتملك على أنها "عندما يمنح البنك أو المؤسسة المالية الزبون إمكانية إمتلاك السلع عند انقضاء المدة المتفق عليها مسبقاً في العقد".<sup>3</sup>

تظهر أهمية الإجارة المنتهية بالتملك في كونها من الآليات المالية التي استحدثها المشرع لتساهم في تخفيف الأعباء المالية، حيث يتم تسديد إيجار الأصول من عوائد

<sup>1</sup> -انظر نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 3-35 في 13 يناير 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار ( ج ر ج ج:4، الصادرة بتاريخ 2001/4/22).

<sup>2</sup> - انظر نص المادة 8 من النظام 20-02 المؤرخ في 15 مارس 2020 المحدد للعمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية ( ج ر ج ج: 16، الصادرة بتاريخ:2016/03/16).

<sup>3</sup> - انظر نص المواد 24 و 35 من التعلية رقم 03-20 المؤرخة في 02 أبريل 2020 والمعرفة للمنتجات المتعلقة بالصيرفة الإسلامية والمحددة للإجراءات والخصائص التقنية لتنفيذها من طرف البنوك والمؤسسات المالية:

<https://www.bank-of-algeria.dz/wp-content/uploads/2023/03/03-20.pdf>

الإنتاجية مما يوفر السيولة النقدية ويعتبر بديلاً عن القروض المصرفية، كما أنها صيغة تساعد في مواكبة التطور التكنولوجي من خلال تأجير أحدث الوسائل والمعدات، وتُعتبر من العقود الأقل تعقيداً وأقل خطورة مقارنة بالعقود الأخرى، حيث يستفيد المستأجر والمؤجر على حد سواء من مزايا الإجارة، فتبقى ملكية الأصول بيد المؤجر ويمكن استردادها في حالة عدم وفاء المستأجر بالتزاماته.

### الفرع الثاني: أنواع الإجارة المنتهية بالتمليك في التشريع الجزائري

قام المشرع الجزائري وحسب الأمر رقم 96-09<sup>1</sup> المؤرخ في 10 يناير 1996 والمتعلق بالاعتماد الإيجاري بتقسيم عقد الإجارة المنتهية بالتمليك لأنواع عدة، هي عقد الإيجاري المالي (أولاً)، والعقد العملي (ثانياً) والإيجاري على أساس أنه منقول وغير منقول (ثالثاً). وأخيراً الاعتماد الإيجاري الوطني والدولي (رابعاً).

#### أولاً- العقد الإيجاري المالي:

حسب المادة (2/2) من الأمر 96-09 المذكور، يعتبر عقد الإيجاري المالي في حالة ما إذا نص العقد على تحويل لصالح المستأجر كل الحقوق والالتزامات والمنافع والمساوئ، والمخاطر المرتبطة بملكية الأصل الممول، وفي حالة ما إذا لم يكن فسخ العقد الإيجاري، وكذا في حالة ما إذا ضمن هذا الأخير للمؤجر حق استعادة نفقاته من رأس المال والحصول على مكافأة على الأموال المستثمرة.<sup>2</sup>

يفهم من هذه الفقرة أنه في العقد الإيجاري المالي تنتقل فيه المسؤولية كلية إلى المستأجر، حيث يتحول كل ما يتعلق بالعقد من حقوق وواجبات ومنافع ومساوئ إليه، كما يضمن هذا النوع من العقود للمؤجر المدة الكافية لاستعادة كل نفقات والحصول على مكافأة نتيجة الأموال المستثمرة.

#### ثانياً- العقد الإيجاري العملي:

في حالة ما إذا لم يحول لصالح المستأجر كل أو تقريبا كل الحقوق والالتزامات، والمنافع والمساوئ والمخاطر المرتبطة بحق ملكية الأصل الممول والتي تبقى لصالح المؤجر

<sup>1</sup>- الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 يناير 1996 والمتعلق بالاعتماد الإيجاري (ج ر ج ج: 3، الصادرة بتاريخ 14/1/1996).

<sup>2</sup>- انظر نص المادة 2 الفقرة الثانية من الأمر رقم 96-09 السابق الذكر.

أو على نفقاته، وفي هذا النوع من العقود يخفف المشرع من مسؤولية المستأجر، حيث يحول جزء منها إلى المؤجر، فتكون بعض الحقوق والمنافع له، وبعض المساوئ والواجبات على نفقاته.<sup>1</sup>

### ثالثا- العقد الايجاري على أساس منقول وغير منقول:

يتنوع بحسب نوع محله إذا ما كان منقولاً أو عقاراً، وهو ما سنفصل فيه كالتالي:  
**أ- على أساس منقول:** عرّفت المادة (03) من الأمر رقم 96-09 هذا النوع كالتالي: "يعرف الاعتماد الايجاري على أساس انه "منقول" عندما يخص أموالاً منقولة تتشكل من تجهيزات أو موارد أو أدوات ضرورية لنشاط المتعامل الاقتصادي". وعليه فإن الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، يتم عندما يكون محل الأموال التي يريد المستثمر تأجيرها أموالاً منقولة.<sup>2</sup>

**ب- العقد الايجاري على أساس غير منقول:** حسب المادة (04) من الأمر السابق يعرف على أساس أنه "غير منقول" عندما يخص أصولاً عقارية مبنية أو ستبنى لسد الحاجات المهنية الخاصة بالمتعامل الاقتصادي. إذن فالعقد الايجاري للأصول العقارية يتحقق إذا ما كانت الأموال محل عقد الايجاري عقارية ولم يفرق المشرع فيما إذا كانت مبنية أو ستبنى مستقبلاً.<sup>3</sup>

### رابعا- العقد الايجاري الوطني والدولي:

قصد تشجيع الاستثمارات الأجنبية في الجزائر وجلب المستثمرين الأجانب، فإن المشرع الجزائري وحسب المادة (05) من الأمر رقم 96-09 لم يفرق ما بين الوطني والأجنبي، حيث نصت المادة (01/05) من الأمر السابق على أنه: "يعرف العقد الايجاري على أساس أنه "وطني" عندما تجمع العملية شركة تأجير، أو بنكا أو مؤسسة مالية بمتعامل اقتصادي،

<sup>1</sup> - بن سحنون سمير، الأحكام الشرعية لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك - سكنات عدل نموذجاً-، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، المجلد 22، العدد2، ديسمبر 2021، جامعة باتنة، ص95.

<sup>2</sup> - زغلامي حسيبة، التطبيقات العملية لبيع السكنات بالإيجار في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري، العدد3، جامعة البليدة، 2016، ص31.

<sup>3</sup> - بن سحنون سمير، الأحكام الشرعية لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك - سكنات عدل نموذجاً المرجع السابق، ص97.

وكلاهما مقيمان في الجزائر"، إذن فالمعيار حسب هذه المادة في اعتبار العقد الإيجاري وطنيا هو محل الإقامة.<sup>1</sup>

ويكون دوليا في حالتين ذكرهما المشرع في المادة (02/05) من الأمر السابق وذلك كما يلي: "... على أساس أنه "دولي" عندما يكون العقد الذي يرتكز عليه:

- إما ممضي بين متعامل اقتصادي مقيم في الجزائر، وشركة تأجير أوبنك أو مؤسسة مالية غير مقيمة في الجزائر .

وإما ممضي بين متعامل اقتصادي غير مقيم في الجزائر، وشركة تأجير أوبنك أو مؤسسة مالية مقيمة في الجزائر".<sup>2</sup>

إذن فإنه يكفي لاعتبار العقد الإيجاري دوليا، أن تكون إقامة أحد طرفي العقد خارج الجزائر سواء كان المتعامل الاقتصادي، أو شركة التأجير أو البنك، أو المؤسسة المالية.

### المطلب الثاني: الإطار التشريعي والتنظيمي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك في

#### التشريع الجزائري

يتطلب انعقاد عقد الإجارة المنتهية بالتملك توفر أركان موضوعية متمثلة في الرضا الصادر عن طرفي العقد، ومحل هذا العقد بالإضافة إلى سبب انعقاده (الفرع الأول)، وبمجرد إبرام هذا العقد، يقع على عاتق كل من المؤجر والمستأجر التزامات اتجاه بعضهما وهذه الالتزامات لا تخرج عن الالتزامات التي يربتها عقد الإيجار على عاتق كل واحد منهما (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: الإطار التشريعي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك في التشريع الجزائري

يقوم عقد الإجارة المنتهية بالتملك طبقا للقواعد العامة على ثلاثة أركان هي التراضي (أولا) والمحل (ثانيا) وأخيرا (السبب).

#### أولا-ركن التراضي:

يعتبر الزبون عقد الإجارة المنتهية بالتملك من عقود الإذعان فهو يجمع بين البنك أو مؤسسة مالية، مع حيث ينفرد الطرف الأول بوضع شروط مسبقة وما على الطرف الثاني

<sup>1</sup> - لعميري ياسين، الإجارة المنتهية بالتملك كألية تفعيلية للاستغلالات الوقفية الفلاحية، مجلة المحلل القانوني،

المجلد 1 العدد 1، جوان 2019، ص 33.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 34.

إما قبولها أو رفضها دون مناقشتها أو التفاوض عليها<sup>1</sup>، ومع ذلك يجب توافق الإيجاب مع القبول على إبرام عقد الإجارة المنتهية بالتملك، حيث يجب ذكر كل المعلومات المتعلقة بالطرفي العقد، فبالنسبة للبنك باعتباره المؤجر يجب ذكر تسمية البنك مع ذكر رأسماله وشكله القانوني ومقره الرئيسي ورقم قيده في السجل التجاري ورقم الهوية الجبائية والإحصائية مع ذكر ممثله القانوني.

أما الطرف الثاني الزبون باعتباره المستأجر يجب ذكر المعلومات الشخصية ورقم الحساب البنكي ورقم بطاقة الهوية الشخصية، وتجدر الإشارة يمكن إضافة الزبون الشريك والذي يسمى في العقد بالمستأجر الشريك، حيث يجب ذكر نفس المعلومات المتعلقة بالمستأجر.<sup>2</sup>

أما بالنسبة للأهلية للطرفين، يشترط للبنك أو المؤسسة المالية الحصول على ترخيص واعتماد من طرف المجلس النقدي والمصرفي، ويشترط أيضاً الحصول على ترخيص من نفس الجهة لتقديم خدمة عقود الإجارة المنتهية بالتملك مع الحصول على شهادة المطابقة من طرف الهيئة الشرعية الوطنية للإفتاء للصناعة المالية الإسلامية.

بينما الطرف الثاني الزبون لم يُشر المشرع إلى سن الأهلية، وبالرجوع إلى القواعد العامة الخاصة بعقد الإيجار فتكفي أهلية الإدارة لإبرام العقد، ولكن وبالنظر إلى طبيعة وخاصة عقد الإجارة المنتهية بالتملك والذي ينتهي بانتقال ملكة العين المؤجرة إلى المستأجر بعقد جديد ومنفصل، وبالتالي نكون أمام عقدين وهما عقد الإجارة وعقد بيع ومنه فالأهلية الواجب توافرها هي أهلية التصرف.<sup>3</sup>

### ثانياً - ركن المحل:

ينطبق على محل عقد الإجارة المنتهية بالتملك نفس القواعد العامة المتعلقة بعقد الإيجار، فهو يشمل المنفعة والمدة والأجرة.

<sup>1</sup> - ناصر حيدر، التمويل بالإيجار المنتهي بالتملك، ملتقى وطني حول التمويل الإسلامية في النشاط الاقتصادي، معهد الإعلام الآلي وتقنيات التسيير، غرداية، الجزائر، 2004، ص 57.

<sup>2</sup> - خدوش الدراجي، النظام القانوني لعقد الاعتماد التجاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، فرع قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2009، ص 37.

<sup>3</sup> - خدوش الدراجي، النظام القانوني لعقد الاعتماد التجاري في التشريع الجزائري، رسالة المرجع السابق، ص 38.

أ- **المنفعة:** يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر منها وعليه يشترط فيها أن تكون موجودة ومعينة أو قابلة للتعيين ومشروعة غير مخالفة للنظام العام. يجب أن تكون المنفعة موجودة وقابلة للوجود أي يجب أن تكون موجودة وقت إبرام العقد وإلا كان العقد باطلاً حسب المادة (93) من ق م ج، فالبنك أو المؤسسة المالية بصفتها مالك للعقار أي أن عقد البيع بين البنك أو المؤسسة المالية وصاحب العقار يسبق عقد الإجارة للتمليك، فإذا هلك الشيء قبل إبرام عقد الإجارة فلا ينعقد العقد.<sup>1</sup>

ويجب أن يكون الشيء المؤجر معيناً طبقاً للمادة (94) من ق م ج، حيث يتم تعيين العقار لأوصافه وموقعه وحدوده ومساحته، ويتم تحرير كل خصائص العقار في العقد. ويجب أن تكون منفعة الشيء غير مخالفة للنظام العام والآداب العامة فلا يجوز تأجير العقار من أجل جعلها سكن للممارسة القمار.

ب- **المدة:** يجب تحديد المدة بالأشهر والسنوات وتبدأ من تاريخ تنفيذ الاتفاقية بوضع العقار تحت تصرف المستأجر بغية استغلاله، إن تحديد المدة يعتبر من الأمور الجوهرية فمن غير عدم تحديدها لأنها مرتبطة بدفع الأقساط.

ج- **الأجرة:** هي محل التزام المستأجر، وهي المقابل الذي يدفعه للمؤجر نظير المنفعة التي يحصل عليها، وإن الأصل في عقد الإيجار أن يتم تحديد الأجرة اتفاقاً، غير أنه في عقد الإجارة يتم تحديدها من طرف واحد وهو البنك أو المؤسسة المالية وعلى المستأجر أن يوافق أو يرفض وفي حالة الأخيرة فإنه يتم إبرام العقد.<sup>2</sup>

ويتم تحديد مبلغ الإجارة باحتساب كل الرسوم والضرائب والخدمات المقدمة، حيث يتم احتساب مبلغ الإيجار بناء على ثمن الشراء مع هامش الربح مع ثمن البيع وما يلحقه من الأعباء مع أتعاب التوثيق بالإضافة إلى احتساب كل الرسوم والضرائب ومنه فإن مبلغ القسط مرتفع مقارنة بإيجار العقارات العادية، وهذا راجع لسببين وهما الأول نظراً لاحتساب كل المصاريف السابقة، وثانياً لأن عقد الإجارة والتي تنتهي بتمليك العقار فإن المبلغ الكلي للعقار مع احتساب كل المصاريف يتم تقسيمه على عدد الشهور التي يسدد عنها المستأجر.

<sup>1</sup> - نجاة تونسي، الإجارة المنتهية بالتمليك دراسة حالة مصرف السلام الجزائري، مجلة اقتصاديات الأعمال والتجارة، المجلد 7، العدد 1، 2022، ص 124.

<sup>2</sup> - نجاة تونسي، الإجارة المنتهية بالتمليك دراسة حالة مصرف السلام الجزائري، المرجع السابق، ص 125.

ويمكن تحديد الأقساط مسبقاً، حيث تكون عملية التأجير المنتهية بالتمليك مشاركة بين البنك والعميل أي المشاركة في الربح والخسارة وبالتالي يتم احتساب الأقساط على أساس مردودية نشاط الزبون الذي يقوم بتوظيف العين المؤجرة في نشاطه.<sup>1</sup>

### ثالثاً - ركن السبب العام:

إن السبب هو الدافع للتعاقد بالنسبة لطرفي العقد، والذي يجب أن يكون مشروع وغير مخالف للنظام، فالسبب بالنسبة للزبون هو حاجته لاقتناء سكن عن طريق اللجوء إلى صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك بدفع أقساط شهرية إلى البنك أو المؤسسة المالية، وإن السبب الجوهرى للجوء الزبائن إلى هذه الصيغة أنها تعتبر شرعية وغير مخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية وهو ما أكده المجمع الفقه الإسلامي الدولي.<sup>2</sup>

أما السبب بالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية هو تحقيق الربح، ولقد أثبت الواقع العملي توجه الزبائن إلى هذه الصيغة نظراً لسهولة إجراءاتها وأنها تعد غير مخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية.

### الفرع الثاني: آثار عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في التشريع الجزائري

من خصائص عقد الإجارة المنتهية بالتمليك أنه ملزم للجانبين، أي يقع على كل طرف سواء المؤجر أو المستأجر بالالتزام ببند العقد، التي يتم تحديدها في الاتفاقية المبرمة بينهما والمعدة من طرف البنك أو المؤسسة المالية.

#### أولاً - التزامات المؤجر:

أ- **الالتزام بالتسليم:** أول التزام يقع على المؤجر هو تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر وذلك من أجل تمكينه من الانتفاع بها، ويجب أثناء تسليم العين المؤجرة يتم معاينتها من طرف المستأجر الذي يشهد بأنه قام بالمعاينة الكاملة وأنه مطابق للخصائص التي تم تدوينها في الطلب المرفق بعقد الإجارة.<sup>3</sup>

أما في حالة تعذر التسليم من طرف المستأجر لفترة تفوق 30 يوم اعتباراً من تاريخ إبرام عقد الإجارة، فهنا يحق للمؤجر إلغاء عقد الإجارة.

<sup>1</sup> - المرجع نفسه، ص نفسها.

<sup>2</sup> - ناصر حيدر، التمويل بالإيجار المنتهي بالتمليك، المرجع السابق، ص 59.

<sup>3</sup> - جلجال محفوظ، عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، المرجع السابق، ص 91.

ب- الالتزام بتأمين العقار: ويقصد به أن يتعهد المؤجر بتأمين العقار المؤجر باسمه ضد الكوارث الطبيعية، وتبدأ فترة سريان التأمين من بداية عقد الإجارة إلى غاية انتهاء مدة العقد، وفي حالة حدوث أي حادث يجب على المستأجر إبلاغ المؤجر من أجل الاتصال بشركة التأمين.

ج- الالتزام بالصيانة: باعتبار المؤجر البنك أو المؤسسة المالية أو الشركات التجارية وسيط بين المورد البائع والزيون المستأجر فهو ملزم بالصيانة، أي يتحمل الإصلاحات من أجل صيانة العين المؤجرة، وهذا متفق عليه شرعاً وقانوناً، حيث جاء في نص المادة (479) من ق م ج أن يحتمل المشرع مسؤولية الصيانة للمؤجر مع تحمل كافة نفقات أي إصلاح أو صيانة، كما جاء في في الدر المختار أن الدار المستأجرة وتطيينها وإصلاح الميزاب وما كان عن البناء على رب الدار، وكذا كل ما يحل بالسكن، وجاء كذلك في شرح المحلى على المنهاج "يجب على المكري تسليم مفتاح الدار إلى المكري يتمكن من الانتفاع بها، وعمارتها على المؤجر كبناء وتطيين سطح ووضع باب وميزاب وإصلاح منكسر، وكسح ثلج عن السطح على المؤجر".<sup>1</sup>

من خلال ما سبق نرى أن الصيانة الضرورية هي التزام يقع على المؤجر، وهي كل ما يتعلق بأصل العين المؤجرة ويحول دون الانتفاع بها، وتتمثل في الأعمال الخاصة بالأسطح من تجصيص وإصلاح الجدران ودفع الرسوم والضرائب المتعلقة بالعين المؤجرة.

أما بالنسبة إلى مسألة إجبار المؤجر على الصيانة، فالمشرع لم يتطرق إلى هذه المسألة، وبالرجوع إلى الأحكام الشرعية نجد أن جمهور الفقهاء ذهبوا إلى عدم جواز إجباره أما شيخ الإسلام ابن تيمية قال بأنه يجبر المؤجر على الإصلاح، أما في القوانين الوضعية فإن المؤجر يجبر على الصيانة.<sup>2</sup>

ومنه فإن مسألة عدم إجبار المؤجر على الصيانة قد تؤدي إلى امتناعه عن القيام بها وتجاهلها، مما قد يتسبب في نشوب نزاعات بين المؤجر والمستأجر، وهي إشكالية لم يتطرق إليها المشرع الجزائري، وبالرجوع إلى الأحكام الشرعية يشير الزيلعي إلى أن "تفسخ الإجارة بالعيب لأن العقد يقتضي سلامة البديل عن العيب"، أما في مرشد الحيران نص على "إذا

<sup>1</sup> - بن سحنون سمير، الأحكام الشرعية لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك - سكنات عدل نموذج المرجع السابق، ص 103.

<sup>2</sup> - جلجال محفوظ، عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، المرجع السابق، 93.

حدث بالعين المستأجرة عيب يفوت به النفع بالكلية كخراب الدار، أو يخل بالمنفعة كأنهدام جزء منها يؤثر هدمه على المنفعة المقصودة منها يكون للمستأجر خيار فسخ الإجارة ويسقط عنه الأجر".<sup>1</sup>

ويذكر الشيرازي أنه " إذا وجد المستأجر عيبا بالعين المستأجرة جاز له أن يرد الآن الإجارة كالبيع، فهنا يمكن أن يفسخ العقد في حالة وجود عيب في العين المؤجرة قياسا عن العيب في عقد البيع، أو اللجوء إلى فسخ العقد في حالة الإخلال بالمنفعة الشيء ".  
ومنه فإن الفسخ يعتبر أحد الحلول التي يمكن للمستأجر اللجوء إليها في حالة وجود عيب يحول دون الاستفادة الكاملة بالعين المؤجرة مثل سقوط الجدران، أو أن يكون العيب ما يضر بالمستأجر وحتى ولو لم يؤثر في منفعة الشيء، ويجب أن لا يكون العيب قد معروفًا للمستأجر عند معاينة السكن وعند توقيع العقد.<sup>2</sup>

ومن الناحية العملية، توكل البنوك والمؤسسات المالية بصفتها مؤجر المستأجر للقيام بالصيانة الضرورية وتكون تكاليفها على المؤجر بشرط إعلامه بذلك، ولقد فصل المشرع في مسألة من يقوم بالصيانة، حيث ذكر في المادة (28) من النظام 20-02 السابق الذكر أن الصيانة الدورية تقع على المستأجر، بينما تقع الصيانة الضرورية تقع على المؤجر لأنه هو مالك للعقار.<sup>3</sup>

#### د- الضمانات الممنوحة للمؤجر:

- يحق للمؤجر أن يقوم بمعاينة العقار في أي وقت يشاء، ولا يمكن للمستأجر أن يمنعه من ذلك، وهذا بناء على تعهد كتابي من المستأجر، كما يمكن أن يطلب المؤجر من المستأجر تقديم تقارير دورية عن حالة العقار حسب بنود العقد المتفق عليها، وبالتالي يمكن للمؤجر القيام بالرقابة عن طريق المعاينة أو بالرقابة المستندية أو عن بعد من خلال تقديم تقارير دورية عن حالة العقار.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - عسالي عبد الكريم، إعفاء المؤجر التمويلي من التزاماته العقدية، دراسة نقدية للأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 14، العدد 2، 2016، ص 145.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 147.

<sup>3</sup> - لجلال محفوظ، عقد الإجارة المنتهية بالتملك، المرجع السابق، 95.

<sup>4</sup> - خدوش الدراجي، النظام القانوني لعقد الاعتماد التجاري في التشريع الجزائري، رسالة المرجع السابق، ص 47.

- لا يجوز للمستأجر تأجير العقار التأجير من الباطن دون موافقة كتابية مسبقة من المؤجر.
- يحق للمؤجر فسخ العقد في حالة عدم دفع ثلاث أقساط متتالية للإيجار بعد مرور (15) يوماً من استحقاق القسط الثالث، وذلك بعد تبليغه مع إشعار باستلام أو تبليغه عن طريق المحضر القضائي.
- يحق للمؤجر فسخ العقد في حالة عدم تنفيذ المستأجر ما أتفق عليه في بنود العقد، أو مخالفة أحد الشروط المتفق عليها.
- يمكن للمؤجر الاستفادة من الضمانات المتاحة له لاستيفاء مبلغ الإيجار، كرهن العين المؤجرة أو الرهن القانوني.<sup>1</sup>
- كما يمكن للبنك أو المؤسسة المالية الاستفادة من الضمانات لتنفيذ عقد الإجارة عن طريق إيداع مبلغ مالي كهامش جديّة، يكون كضمان لتغطية الأضرار الناجمة عن عدم تنفيذ العقد مما يحميها في حال عدم تنفيذ التزامات العقد، فمثلاً إذا قام البنك بشراء السلعة بناء على طلب الزبون ولم ينفذ الزبون التزامه، فهنا البنك قد يضطر إلى بيعها بأقل سعر مما يسبب له أضرار بالإضافة إلى تكاليف النقل والتسويق.

### ثانياً - الالتزامات المستأجر:

- أ- الالتزام بدفع الأجرة: يقع الالتزام بدفع الأجرة أو الأقساط الشهرية على المستأجر إلى المؤجر في المواعيد المتفق عليها، وتحدد مبالغ الأقساط باحتساب مبلغ شراء العقار مع زيادة هامش الربح المتفق عليه، والذي يمتد على طول فترة التمويل المتفق عليها.
- ويتم تسديد القسط شهرياً من خلال الخصم المباشر من حساب العميل الإسلامي المفتوح باسمه على مستوى البنك، وفي حالة تأخر في دفع قسط واحد يتعهد المستأجر بتحمل غرامات التأخير وتقدر بنسبة 4% من المبلغ المستحق، حيث يتم تحويل هذه الغرامات إلى أعمال خيرية تحت رقابة الهيئة الشرعية الوطنية للافتاء للصناعة المالية الإسلامية، وفي حالة تكرار تأخر تسديد ثلاث أقساط تتابعا يصبح المبلغ المتبقي مستحقاً للسجاج بالكامل.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - المرجع نفسه، ص48.

<sup>2</sup> - ناصر حيدر، التمويل بالإيجار المنتهي بالتمليك، المرجع السابق، ص64.

ب- الالتزام بالمحافظة: يقع على عاتق المستأجر المحافظة على العين المؤجرة، وذلك عن طريق القيام بالصيانة أما الدورية أي القيام بالترميمات الثانوية، ولا يجوز للمستأجر إجراء تغييرات أو تعديلات إلا في حالات الضرورة، ولا يمكنه تأجير العقار للغير أي ما يسمى بالتأجير من الباطن إلا بموافقة مسبقة من المؤجر تكون مكتوبة.

ج- الالتزام بدفع المصاريف والتكاليف: يقع على عاتق المستأجر تحمل دفع كل المصاريف والتكاليف المتعلقة بعقد الإجارة، وتشمل تكاليف الموثقين والمحامين وتقييم الضمانات العينية وعمولات تسيير ملف التمويل الخاصة بالإجارة، بالإضافة إلى تكاليف القضايا التي يمكن أن يرفعها المؤجر قصد تحصيل مبالغ الإجارة.<sup>1</sup>

د- الضمانات الممنوحة للمستأجر: تتضمن التزام البنك أو المؤسسة المالية بصفته المؤجر تزويد المستأجر الزيون من العين المؤجرة للانتفاع بها وعدم التعرض له، وأما عن تبعة الهلاك فيتحمّلها البنك بصفته المالك، وهذا يتماشى مع القواعد القانونية التي تنص على أن تبعة الهلاك تقع المالك وليس الحائز إلا في حالة الإهمال.

### ثالثا- انقضاء عقد الإجارة المنتهية بالتملك:

ينقضي عند دفع آخر قسط حسب ما اتفق عليه، على أن يقوم البنك أو المؤسسة المالية بإبرام عقد بيع مع الزيون يكون الثمن فيه رمزي، ومع ذلك هناك حالات ينقضي فيها الالتزام والتي جاء ذكرها في ذكرتها التعلّيمية السابقة، حيث يفسخ العقد إذا لم يتم الزيون بتسديد مبلغ الإيجار بدون عذر معتب، فيصبح المبلغ المتبقي مستحقا للدفع.<sup>2</sup>

كما يمكن أيضا فسخ العقد في حالة عدم الالتزام البنك أو المؤسسة المالية بالالتزامات التعاقدية، فهنا يحق للزيون استرجاع وديعة الضمان مع إمكانية المطالبة بالتعويض.

وفي هذا الصدد تطرقت المعايير الشرعية لحالات الفسخ وتتمثل في حالة الهلاك الكلي للعين المعينة أو تعذر استيفاء المنفعة، ويجوز اشتراط فسخ العقد لعدم سداد المستأجر الأجرة أو في حالة تأخيرها، ويجوز أيضا فسخ العقد برضا الطرفين قبل سريانه.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - خدوش الدراجي، النظام القانوني لعقد الاعتماد التجاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 51.

<sup>2</sup> - عسالي عبد الكريم، إعفاء المؤجر التمويلي من التزاماته العقدية، دراسة نقدية للأمر رقم 96-09 المتعلق

بالاعتماد الإيجاري، المرجع السابق، ص 148.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص نفسها.

من الناحية العملية، يحدد البنك أو المؤسسة المالية حالات فسخ العقد في الاتفاقية المبرمة مع الزبون، وعند اطلاقنا على الشروط التي وضعها القرض الشعبي الوطني في موقعه على الانترنت لاحظنا أنها نصت على حالات الفسخ وتتمثل أساساً في حالة عدم تسديد ثلاثة أقساط متتالية للإيجار، وفي حالة وفاة المستأجر وفي حالة تعرض العقار للأضرار جزئية أو كلية تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة وفي حالة عدم الالتزام المستأجر ببند العقد وأيضا في حالة هلاك العقار، أما من الناحية الفقهية فيجوز فسخ العقد في حالة تعذر تحقيق المنفعة أو وجود عذر قاهر لدى المستأجر مثل انتفاء حاجته للمنفعة أو في حالة عدم قدرته على تسديد بدل الإيجار.<sup>1</sup>

بناء على ما سبق وبالمقارنة بين ما هو منصوص عليه في التعليم رقم 03-20 وما جاءت به المعايير الشرعية وبين ما هو معمول به من الناحية التطبيقية، يظهر لنا أن البنوك قد وضعت بعض الشروط التعسفية، خصوصا ما تعلق منها بعدم تسديد الأقساط، حيث أن التعليم واضحة ذكرت أنه في حالة عدم تسديد الأقساط بدون عذر معتبر فهنا البنوك لم تراعى هذا الشرط، وخاصة في حالة وجود المستأجر في حالة إعسار لفترة معينة تفوق ثلاث أشهر، مما يجعل الفسخ بسبب عدم تسديد الأقساط أكثر صرامة مما ينص عليه القانون الشرعي.

بالإضافة إلى ذلك توجد حالة أخرى يفسخ فيها العقد عند وفاة المستأجر، فهنا يمكن لورثة المستأجر دفع الأقساط المتبقية وخاصة إذا لم يتبق منها إلا القليل، ففسخ العقد بسبب وفاة المستأجر قد يظهر كعقوبة مجحفة، خاصة إذا لم يتبق من المدة المتفق عليها سوى فترة قصيرة.<sup>2</sup>

بالتالي يجب مراجعة شروط الفسخ التي وضعتها البنوك والمؤسسات المالية لضمان أنها تتوافق مع المعايير الشرعية، وتحافظ على مرونة وعدالة العقود المالية المبرمة بين الطرفين.

<sup>1</sup> - جلجال محفوظ، عقد الإجارة المنتهية بالتملك، المرجع السابق، 98.

<sup>2</sup> - جلجال محفوظ، عقد الإجارة المنتهية بالتملك، المرجع السابق، 98.

## خلاصة الفصل:

وفي آخر هذا الفصل نستخلص أنّ حاجة المشروعات الصناعية والتجارية للتمويل وكذا حاجة أفراد المجتمع لاقتناء العقارات والمنقولات، دفع الدولة الجزائرية للتفكير في استخدام العقود الإيجارية المنتهية بالتملك لتلبية لحاجاتهم وطموحاتهم دون دفع مبالغ كبيرة مقدّمًا، حيث يُعتبر هذا النوع من العقود وسيلة فعّالة لتسهيل عملية التملك التدريجي للأصول، مما يعزز من قدرة الأفراد والمؤسسات على إدارة مواردهم المالية بكفاءة.

تم في هذا الفصل تقديم تعريف للإجارة المنتهية بالتملك وأنواعها المختلفة وفق المنهج الإسلامي، مع التأكيد على الشروط الشرعية والمنهجية لصحة العقد، وتبيان أهمية توافق هذه العقود مع مبادئ الشريعة الإسلامية لضمان مشروعيتها وقبولها من المجتمع، بالإضافة إلى ذلك، تم التطرق إلى مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك وفق ما جاء في نصوص التشريع الجزائري مع توضيح الإطار التشريعي والتنظيمي الذي يحكم عملية تطبيق هذا النوع من العقود في البلاد، بما في ذلك الأحكام المتعلقة بانتقال الملكية، وحقوق والتزامات الطرفين، والإجراءات القانونية المتبعة في حالة الإخلال بشروط العقد.

فالجزائر تسعى من خلال هذا النوع من العقود إلى توفير بيئة قانونية ملائمة تدعم استخدام هذه العقود الإيجارية كأداة تمويلية مبتكرة ومرنة تتماشى مع متطلبات العصر الحديث، مما يساعد في تحقيق التنمية المستدامة وتلبية احتياجات المواطنين والشركات على حد سواء.

# الفصل الثاني

التطبيق العملي لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر

**تمهيد:**

يعد تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر آلية تمويلية تتيح للأفراد والشركات الحصول على الممتلكات اللازمة دون الحاجة إلى دفع مبالغ كبيرة مقدماً، تتضمن الفوائد الاقتصادية لهذا النوع من العقود زيادة الوصول إلى التمويل وتوفير السيولة، مما يعزز النشاط الاقتصادي ويعمل على تحسين الاستثمارات وتوفير فرص العمل، لكن من ناحية أخرى فإن هذا النوع من العقود يحمل مخاطر اقتصادية واجتماعية وبيئية، من بينها زيادة الديون والتبعات القانونية والبيئية الناجمة عن عدم القدرة على سداد الأقساط بشكل منظم.

ولتحسين وتطوير عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر، يجب معالجة التحديات التي تواجه تطبيقه، مثل التشريعات القانونية والتنظيمية الضيقة وقلة الوعي المالي والقانوني للأفراد والشركات، ومن ثم يمكن اتخاذ مجموعة من المقترحات لتحسين الوضع، بالإضافة إلى تعزيز التعاون بين الجهات المعنية وتوفير التدريب والتطوير المهني للمتعاملين. وحتى نفصل في مختلف التحديات التي تواجه تطبيق عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر، وتقديم مقترحات تساهم في تحسين وتطوير هذا التطبيق، سنتناول في الفصل المبحثين التاليين:

**المبحث الأول: الفوائد والمخاطر لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر.**

**المبحث الثاني: التحديات والمقترحات لتطوير عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر**

### المبحث الأول: الفوائد والمخاطر لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر

يعد عقد الإجارة المنتهية بالتمليك من الآليات المالية المهمة التي تُستخدم في الجزائر لتمويل احتياجات السكان والشركات على السواء، ومع الفوائد المتعددة التي تتميز بها هذه الصيغة (المطلب الأول)، إلا أن هذا لا يمنع أن لهذا النوع من العقود مخاطر اقتصادية واجتماعية وبيئية مختلفة (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: الفوائد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية لعقد الإجارة المنتهية

#### بالتمليك في الجزائر

تعتبر عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر من الآليات المالية والاقتصادية التي تحظى بشعبية متزايدة، وتوفر مجموعة متنوعة من الفوائد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، وللتعرف على هذه الفوائد سنتناول في (الفرع الأول) الفوائد الاقتصادية التي يتمتع بها عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، أما في (الفرع الثاني) فسننتقل إلى الفوائد الاجتماعية والبيئية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر.

#### الفرع الأول: الفوائد الاقتصادية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر

للإجارة المنتهية بالتمليك أهمية اقتصادية كبيرة، إذ تقدم خدمات متعددة للقطاع الإقتصادي، وهذا لارتباطها الوثيق بالأنشطة الاقتصادية المتنوعة مثل الزراعة، والصناعة وقطاع الخدمات وقطاع النقل وغيرها، وتنعكس ميزات هذه الصيغة الإسلامية على المستأجر (أولا)، والمؤجر (ثانيا)، والاقتصاد بشكل عام (ثالثا).

#### أولا- فوائد الإجارة المنتهية بالتمليك بالنسبة للمستأجر:

تقدم الإجارة المنتهية بالتمليك مجموعة من الفوائد للمستأجر تسهم في تعزيز الأنشطة الاقتصادية وتخفيف الأعباء المالية، حيث تتيح هذه الصيغة للمستأجر حيازة الأصول اللازمة لنشاطه دون الحاجة إلى سيولة نقدية كبيرة، مما يقلل من أعبائه المالية.

كما يمكنه الاستفادة من الأصول الحديثة بسرعة وفعالية، مع إمكانية امتلاكها في نهاية فترة الإيجار، وتوفر الإجارة تمويلاً بنسبة 100%، مما يسمح بالحفاظ على السيولة النقدية للتشغيل دون الحاجة إلى الاقتراض، كما تُحمّل تكاليفها على حساب الأرباح والخسائر ما يخفف من العبء الضريبي.

تعد بديلاً للقروض التقليدية التي تتضمن فوائد ربوية، مما يتماشى مع الشريعة الإسلامية، وتقلل من مخاطر تقادم الأصول التي يتحملها مالك الأصل، كما يمكن للمستأجر أيضاً بيع الأصول للمصرف واستئجارها مرة أخرى للحصول على السيولة دون الاقتراض، مما يعزز المرونة في استخدام الأصول واستبدالها أو إرجاعها للمالك عند الحاجة.

وتتمثل فوائدها بالنسبة للمستأجر فيما يلي:<sup>1</sup>

أ- تمكن المستأجر من حيابة الأصول التي يحتاجها لممارسة نشاطه، دون الحاجة إلى سيولة نقدية كبيرة، مما يقلل من أعبائه المالية.

ب- يمكن للمستأجر الاستفادة من الأصول الحديثة والمتطورة بأساليب فعالة وبسرعة، كما يمكنه في نهاية فترة الإيجار امتلاك الأصول إذا رغب في ذلك.

ج- يتيح للمستأجر الحصول على تمويل بنسبة 100%، مما يوفر له جزءاً كبيراً من السيولة النقدية التي تستخدم في التشغيل دون اللجوء إلى الاقتراض لشراء الموجودات، كما أن تكلفة الإجارة تحمّل على حساب الأرباح والخسائر، وبالتالي لا تدخل ضمن الوعاء الخاضع للضريبة.<sup>2</sup>

د- تساعد في تجديد الموجودات وفقاً لاحتياجات التشغيل والعمل.

<sup>1</sup> - سعيد خموش، الإجارة المنتهية بالتمليك وإشكالاتها الفقهية دراسة شرعية تحليلية، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 3، الجزء 1، 2022، ص 10.

<sup>2</sup> - سعيد خموش، الإجارة المنتهية بالتمليك وإشكالاتها الفقهية دراسة شرعية تحليلية، المرجع السابق، ص 11.

- هـ- تقليل التكاليف على المستأجر، حيث يمكنه تجنب طرح أسهم جديدة، أو البحث عن شركاء جدد للحصول على الموارد المالية لزيادة نشاطه الاقتصادي.
- و- تغني عن الحاجة للقروض لشراء الأصول لممارسة النشاط الاقتصادي، والذي يتضمن الفائدة المحرمة في الشريعة الإسلامية.
- ز- تسهم في تقليل مخاطر تقادم الأصول، حيث يتحمل مالك الأصل هذه المخاطر.
- ح- في بعض الحالات يمتلك الزبون الأصل إلا أنه قد يحتاج إلى سيولة، ولتجنب اللجوء إلى الاقتراض، يعرض الزبون على المصرف شراء الأصل ثم استتجاره منه إجارة منتهية بالتمليك، ويشترط أن يفصل عقد الشراء والإجارة ونقل الملكية ثانية للزبون، بمدة زمنية عادة سنة واحدة تكفي لتغير قيمة الأصل المؤجر، وهذه إحدى صيغ الإجارة المنتهية بالتمليك ويطلق عليها البيع والاسترجاع بالتأجير.<sup>1</sup>
- ي- تجنب مخاطر الملكية والمتمثلة في تقادم الأصل، وهذه المخاطر يتحملها مؤجر الأصل (المالك الحقيقي للأصل)، أما المستأجر يكون حراً في الانتفاع بهذا الأصل أو استبداله أو إرجاعه إلى مالكه.
- ك- المرونة، فالاستئجار يحقق للمؤسسة المستأجرة قدراً من المرونة، حيث يكون له الخيار الواسع في اختيار الأصل واستبداله، وتحديد مدة العقد، وإنهائه، أو إعادة استئجار الأصل إذا ظهرت الحاجة إليه.<sup>2</sup>
- تجعل هذه الفوائد الإجارة المنتهية بالتمليك خياراً تمويلياً جذاباً للمستأجرين، سواء كانوا أفراداً أو مؤسسات، لتحقيق أهدافهم الاقتصادية بمرونة وكفاءة مالية عالية.

<sup>1</sup> - المرجع نفسه، ص12.

<sup>2</sup> - بن ابراهيم الغالي، ملاءمة التمويل التأجيري المنتهي بالتمليك لحل مشكلة التمويل للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مجلة الاقتصاديات المالية البنكية وإدار الأعمال، العدد4، جامعة بسكرة، فيفري 2018، ص45.

## ثانيا - ميزات الإجارة المنتهية بالتملك بالنسبة للمؤجر:

تعد الإجارة المنتهية بالتملك من الصيغ التمويلية التي تجمع بين مزايا الإيجار والتملك، مما يجعلها خياراً مثالياً لكل من المستأجرين والمؤجرين، وفي هذا السياق تتمتع هذه الصيغة التمويلية بميزات متعددة بالنسبة للمؤجرين، حيث تتيح لهم استثمار أموالهم في الأصول والمعدات بطريقة تحقق لهم عوائد مالية مستقرة ومضمونة، ومن هذه الميزات نذكر التالي:

أ- تتيح الإجارة للمؤجرين فرصة استثمار أموالهم في المعدات والأصول، حيث يتم تأجيرها للغير بشروط محددة تضمن لهم استرداد الأصل في حال مخالفة تلك الشروط، وهو ما يمكن للمؤجرين الاستفادة من أموالهم بطريقة تحقق لهم عوائد مالية مستقرة ومضمونة.

ب- يوفر الإيجار المنتهي بالتملك للمؤجر فرصة لاستبدال الأصول التي يقوم بتأجيرها، وذلك من خلال استقطاع نسبة معينة من قيمة الأصل، بالإضافة إلى ذلك تُخصص أرباح الأموال المؤجرة لتعويض الاندثار والاستهلاك الذي تتعرض له هذه الأصول، مما يمكن المؤجر من استخدام هذه الأموال لشراء أصول جديدة وتحديث المعدات والموارد.<sup>1</sup>

ج- يعد الإيجار المنتهي بالتملك من الخيارات الممتازة لتحقيق عائد مستقر ومضمون على الأموال المستثمرة، حيث يتمتع هذا النوع من الإيجار بمخاطر ائتمانية منخفضة، بقاء الأصل ملكاً للبنك أو المؤجر حتى نهاية فترة العقد، وبالتالي يضمن ذلك استقراراً في العائدات المالية للمستأجرين والمؤجرين على مدار فترة الإيجار.

د- وجود ضمانات للائتمان، من خلال الاحتفاظ بحق الملكية حتى السداد.<sup>2</sup>

مما تقدم نستخلص أن الإجارة المنتهية بالتملك تقدم العديد من المزايا للمؤجرين، مما يجعلها وسيلة فعالة لاستثمار أموالهم بطريقة تحقق لهم عوائد مالية مستقرة. فمن جهة تتيح هذه

<sup>1</sup> - المرجع نفسه، ص 47.

<sup>2</sup> - سالمى ياسين، الإجارة المنتهية بالتملك - دراسة مقارنة بين العقود التقليدية والإسلامية، مجلة مجاميع المعرفة، المجلد 8، العدد 1، جامعة الجزائر 1، أبريل 2022، ص 259.

الصيغة للمؤجرين استثمار أموالهم في المعدات والأصول، مع ضمان استرداد الأصل في حالة مخالفة الشروط من قبل المستأجر، مما يوفر لهم استثماراً آمناً، ومن جهة أخرى يوفر الإيجار المنتهي بالتملك للمؤجرين فرصة استبدال الأصول المؤجرة وتحديثها بانتظام، بفضل الأرباح المخصصة لتعويض الاندثار والاستهلاك، كما يعد هذا النوع من الإيجار خياراً ممتازاً لتحقيق عائد مستقر ومضمون على الأموال المستثمرة، حيث يتمتع بمخاطر ائتمانية منخفضة نظراً لبقاء الأصل ملكاً للمؤجر حتى نهاية فترة العقد، وأخيراً توفر الإجارة المنتهية بالتملك ضمانات للاتمان من خلال احتفاظ المؤجر بحق الملكية حتى السداد الكامل، مما يعزز من الاستقرار المالي للمؤجرين ويضمن تحقيق عائدات مالية مستقرة على مدار فترة الإيجار.

### ثالثاً - ميزات الإجارة المنتهية بالتملك بالنسبة للاقتصاد العام:

تلعب الإجارة المنتهية بالتملك دوراً محورياً في تعزيز الاقتصاد العام من خلال توفير مزايا متعددة تسهم في تحسين الأداء الاقتصادي على مستويات مختلفة، حيث تتميز هذه الصيغة التمويلية بقدرتها على تمكين المشروعات الاقتصادية من الحصول على المعدات والآلات الحديثة والمتطورة، مما يرفع من نوعية الإنتاج والطاقة الإنتاجية، ويؤثر إيجاباً على القطاعات الأساسية مثل الزراعة والصناعة.

وفيما يلي سنتناول ميزات الإجارة المنتهية بالتملك وأثرها الإيجابي على الاقتصاد

العام:

أ- تعمل الإجارة المنتهية بالتملك على تعزيز فرصة المشروعات الاقتصادية في الحصول على المعدات والآلات الحديثة والمتطورة تكنولوجياً، وهو ما يؤدي إلى تحسين نوعية الإنتاج ورفع الطاقة الإنتاجية، ويكون له تأثير إيجابي في خاصة القطاعات الأساسية مثل الزراعة التي تحتاج إلى معدات متطورة لتعزيز كفاءتها.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - بن ابراهيم الغالي، ملاءمة التمويل التأجيري المنتهي بالتملك لحل مشكلة التمويل للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، المرجع السابق، ص 49.

ب- تسهم الإجارة المنتهية بالتمليك في تحسين ميزان المدفوعات، خاصة عندما تكون الشركة المالكة للأصل هي شركة أجنبية. فعندما تمتلك الشركات الأجنبية الأصول وتؤجرها، يقتصر التحويل الخارجي على دفعات الإيجار، مما يقلل من الضغوط على ميزان المدفوعات مقارنة بالاستيراد المباشر للمعدات من الخارج.

ج- التشجيع على تحديث وتجديد الأصول الرأسمالية للمشاريع القائمة، مما يساعد على مواكبة التطورات التكنولوجية ورفع الكفاءة الإنتاجية، وخفض التكاليف وفتح أسواق جديدة داخلية وخارجية عالمية، مما يسهم بدوره في زيادة التنمية الاقتصادية وتعزيز الاستقرار الاقتصادي، إضافة إلى زيادة فرص العمل في المجتمع، وهذه وظيفة اقتصادية هامة.

د - يمكن استخدام الأموال التي تُوفرها الإجارة في مجالات أخرى، مما يسمح للمؤسسة بتمويل توسعها دون التضحية بالاستقلال المالي.<sup>1</sup>

هـ- تقلل الإجارة المنتهية بالتمليك من مخاطر الإفلاس، حيث أن المستأجر لا يتعرض لمخاطر عدم القدرة على سداد الديون والفوائد، وذلك لأنه لا يوجد دين يطالب به المستأجر، كما يمكن للمؤجر استرجاع الأصل في حالة توقف المستأجر عن دفع الإيجار.

وفي الأخير نقول أن تفعيل الإجارة المنتهية بالتمليك يلعب دوراً حيوياً في تعزيز الاقتصاد، ويعود النفع للبنوك والمؤسسات المالية أيضاً، فعندما تتبنى هذه الأخيرة هذا النوع من التمويل سيتسنى لها توسيع نطاق خدماتها ليشمل مجموعة واسعة من الأنشطة.

كما تسهم في تقليل الضغوط المالية المرتبطة بالاستيراد المباشر للمعدات، وتشجع على تحديث وتجديد الأصول الرأسمالية للمشاريع، مما يواكب التطورات التكنولوجية ويعزز الكفاءة الإنتاجية.

إضافة إلى ذلك تتيح الإجارة المنتهية بالتمليك للمؤسسات استخدام الأموال المتوفرة في مجالات أخرى لتمويل توسعها دون التضحية بالاستقلال المالي، وتقلل من مخاطر الإفلاس حيث لا يتعرض المستأجر لمخاطر الديون والفوائد، مع إمكانية استرجاع الأصل في حالة

<sup>1</sup> - المرجع نفسه، ص 51-53.

التوقف عن دفع الإيجار. فهذه الفوائد مجتمعة تعزز التنمية الاقتصادية، تفتح أسواقاً جديدة، وتزيد من فرص العمل، مما يدعم الاستقرار الاقتصادي على المدى الطويل.

### الفرع الثاني: الفوائد الاجتماعية والبيئية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك في الجزائر

تعتبر الإجارة المنتهية بالتملك في الجزائر وسيلة فعّالة لتحقيق الفوائد الاجتماعية (أولاً) والبيئية (ثانياً)، إذ تمثل حلاً مبتكراً لتحسين جودة حياة السكان، بالإضافة إلى الحفاظ على البيئة وتعزيز التنمية المستدامة.

#### أولاً- الفوائد الاجتماعية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك في الجزائر:

تقدم عقود الإجارة المنتهية بالتملك في الجزائر فوائد اجتماعية هامة تسهم في تحسين جودة حياة المواطنين، فهي تسهل الحصول على مسكن بشكل ميسر لصغار الموظفين وذوي الدخل المحدود الذين يواجهون صعوبة في شراء المساكن بسبب ضعف القدرة المالية، حيث يمكنهم تملك السكن تدريجياً دون التقييد بشروط معقدة، مما يفتح المجال لتوفير ادخار مالي ويحسن من ظروفهم المعيشية.

إضافة إلى ذلك تسهم هذه العقود في دعم أصحاب المصانع والشركات الذين يفتقرون إلى السيولة الكافية، حيث تمكنهم من استثمار الموارد المتاحة بطرق فعّالة وتغيير اتجاه المؤسسات نحو التوظيف طويل ومتوسط الأجل، مما يساعد في الحد من البطالة.

وفيما يلي الفوائد الاجتماعية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك:

أ- **تسهيل الحصول على مسكن:** يمكن لعقود الإجارة المنتهية بالتملك أن توفر فرصاً للمواطنين في الجزائر للحصول على السكن بطريقة ميسرة ومناسبة، حيث أنها صيغة تفيد صغار الموظفين، وقليلي الدخل الذين لا يمكنهم شراء المساكن بسبب عدم الوفر، فيلجؤون إلى الإيجار المنتهي بالتملك، هذا يساهم في تحسين جودة حياة السكان.<sup>1</sup>

كما أن تملك المستأجر بصفة تدريجية وغير مقيدة للسكن تجعله يسكن منزله المستقبلي ويصبح المالك له بمجرد الانتهاء من أداء السعر المبدئي دون فائدة، كما تفتح

<sup>1</sup> - عمر مونة، عقد الإجارة المنتهية بالتملك، مجلة الواحات والدراسات، العدد 11، جامعة غرداية، 2011، ص 253.

المجال لتوفير ادخار في حال عدم اكتمال المشروع، وذلك بمغادرة الشقة مقابل تعويض يعادل مساهمة في سعر الشراء.

**ب- توفير فرص عمل:** يفيد أصحاب المصانع والشركات الذين ليس لديهم السيولة الكافية، فيكون الأمثل للطرفين هو الإيجار المنتهي بالتملك، حيث يساهم في تغيير اتجاه هذه المؤسسات نحو التوظيف الطويل والمتوسط الأجل، الأمر الذي يساعد على القضاء على البطالة في الوسط المجتمعي.<sup>1</sup>

فمثلا قد تشتري بعض الشركات سيارات للأجرة، ثم تتعاقد مع السائقين بأجور شهرية لها، مع وعد بأنه بعد عشرة سنوات مثلاً تهبها لهم، أو تبيعها لهم بسعر رمزي، فالشركة هنا تستفيد من الأجرة، والسائق يستفيد مرتين؛ مرة من خلال ما يوفره للإنفاق على نفسه وعلى أسرته، وأخرى حين حيث تعود إليه ملكية السيارة، وحينئذ يحافظ عليها أكثر مما لو كان أجيراً.

وأيضاً من ناحية أخرى تواجه المقاولات الصغرى والمتوسطة بالجزائر صعوبات في الحصول على التمويل اللازم، سواء في إنشائها أو توسع نشاطها الاقتصادي، ولا يكون بمقدورها توفير مستلزمات الإنتاج والأصول الثابتة وتغذية التكاليف التشغيلية، وتعجز البنوك التقليدية عن الاستجابة لمختلف الحاجيات التمويلية لهذه المقاولات بسبب الشروط المجحفة والضمانات التي تتطلبها عند منح القروض وارتفاع سعر الفائدة.<sup>2</sup>

وعلى هذا الأساس، فإن الاعتماد على الإجارة المنتهية بالتملك يمكنه أن يحد من هذه الصعوبات ويدفع بهذه المقاولات إلى تحقيق التنمية وتوفير فرص عمل للشباب الطموح.

<sup>1</sup> - المرجع نفسه، ص 253-254.

<sup>2</sup> - عبد الحق حميش، ضوابط وأحكام إجارة الخدمات المقدمة من المؤسسات المالية الإسلامية، بحث مقدم إلى المؤتمر الدولي المصارف الإسلامية بين الواقع والمأمول، دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري بدبي، من 31 ماي إلى 3 جوان 2009، ص 26.

ج- بالإضافة إلى ذلك، يمكن لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك أن تعمل على تعزيز الثقافة المالية والتمويلية في المجتمع الجزائري، وتشجيع المواطنين على التخطيط المالي الجيد والاستثمار الذكي في المستقبل.

### ثانياً- الفوائد البيئية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر:

تتمتع عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر بالعديد من الفوائد البيئية التي تسهم في تحسين جودة الحياة واستدامة الموارد الطبيعية، ويمكن تلخيص هذه الفوائد في النقاط التالية:

أ- **المحافظة على البيئة:** بتوفير تمويل لتحديث وتجديد المعدات والتقنيات البيئية، يمكن للإجارة المنتهية بالتمليك أن تسهم في تحسين البيئة في الجزائر، فعلى سبيل المثال، يمكن تمويل مشاريع الطاقة المتجددة أو التقنيات البيئية الأخرى التي تقلل من انبعاثات الكربون وتحسن جودة الهواء والمياه.<sup>1</sup>

ب- **تعزيز الاستدامة:** بدلاً من شراء المعدات أو المرافق بشكل كامل، يمكن للشركات والمؤسسات في الجزائر استخدام عقود الإجارة المنتهية بالتمليك لتوفير المعدات بطريقة أكثر استدامة، وهو ما سيسمح بتحقيق التحسينات المطلوبة دون الحاجة إلى الاستثمار الكبير في رأس المال.<sup>2</sup>

ج- **تعزيز المسؤولية الاجتماعية للشركات:** تساهم عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في تعزيز المسؤولية الاجتماعية للشركات من خلال توفير وسائل لتحقيق أهداف التنمية المستدامة، فالشركات التي تستخدم هذه العقود يمكنها تحسين صورتها العامة وزيادة ثقة العملاء والمستثمرين من خلال التزامها بالممارسات البيئية المستدامة. ما يؤدي إلى خلق بيئة أعمال أكثر استدامة ووعياً بيئياً.

<sup>1</sup> - المرجع نفسه، ص. 27.

<sup>2</sup> - عبد الحق حميش، ضوابط وأحكام إجارة الخدمات المقدمة من المؤسسات المالية الإسلامية، المرجع السابق، ص. 27.

د- دعم الاقتصاد الأخضر: يدعم الإيجار المنتهي بالتمليك التحول نحو الاقتصاد الأخضر من خلال تشجيع الاستثمارات في مشاريع البنية التحتية الخضراء، مثل هذه المشاريع تشمل إنشاء مبانٍ خضراء، تطوير أنظمة نقل جماعي صديقة للبيئة، واستثمارات في الحدائق العامة والمناطق الخضراء الحضرية، فكل هذه المبادرات تسهم في تقليل التأثير البيئي وتحسين جودة الحياة في المناطق الحضرية.

هـ- يمكن من خلال الإيجار المنتهي بالتمليك تطوير قطاعات النقل والتشييد، والتي لا يمكنها اقتناء معداتها الباهظة إلا بعد المرور بفترة إجارة تمكنها من اقتناء الأصل بقيمة متبقية.

من خلال ما سبق نستنتج أن لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك دورًا مهمًا في تعزيز الاستدامة البيئية في الجزائر من خلال عدة طرق، فهي تسهل تحديث وتجديد المعدات والتقنيات البيئية، مما يقلل من انبعاثات الكربون ويحسن جودة الهواء والمياه. بالإضافة إلى ذلك تتيح هذه العقود للشركات والمؤسسات الحصول على المعدات الحديثة بطرق مستدامة، دون الحاجة إلى استثمارات كبيرة في رأس المال.

كما تسهم في تطوير قطاعات مثل النقل والتشييد عبر تمكين اقتناء المعدات الضرورية بشكل تدريجي مما يعزز كفاءة استخدام الطاقة ويقلل من التلوث، وتدعم عقود الإجارة أيضًا الابتكار البيئي وتحسين إدارة الموارد، وتشجع على المسؤولية الاجتماعية للشركات. وبالإضافة إلى ذلك، تسهم في دعم الاقتصاد الأخضر من خلال إعادة استخدام المعدات وتدويرها بشكل مستدام.

## المطلب الثاني: المخاطر الاقتصادية والاجتماعية والبيئية لعقد الإجارة المنتهية

### بالتمليك في الجزائر

توفر العقود الخاصة بالإيجار المنتهية بالتمليك العديد من الفوائد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، ولكنها أيضًا تحمل مخاطر محتملة يجب أخذها في الاعتبار، وهو ما سنتطرق إليه في هذا المطلب من خلال تناول المخاطر الاقتصادية لعقد الإجارة المنتهية

بالتمليك في الجزائر (الفرع الأول)، ثم عرض المخاطر الاجتماعية والبيئية لعقد الإيجار المنتهية بالتمليك في الجزائر (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: المخاطر الاقتصادية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر

على الرغم من أن عقود الإيجار المنتهية بالتمليك توفر العديد من الفوائد، إلا أنها تتضمن بعض المخاطر الاقتصادية التي يجب مراعاتها، ومن هذه المخاطر نذكر ما يلي:

#### أولاً- المخاطر المالية:

تشمل جميع المخاطر المرتبطة بإدارة أصول وخصوم البنوك، وهذا يتطلب رقابة وإشرافاً مستمرين من قبل إدارات البنوك وفقاً لتوجه وحركة السوق والأسعار والعمولات والأوضاع الاقتصادية والعلاقة بأطراف أخرى ذات علاقة، ومن أهم المخاطر المالية المتصلة بهذا النوع من العقود مايلي:

أ- **المخاطر الائتمانية:** تنشأ نتيجة لعدم قدرة و/أو عدم رغبة المتعامل في سداد الالتزامات المترتبة عليه في تواريخ استحقاقها بما في ذلك أصل المبلغ والأرباح. يعتبر الإيجار المنتهي بالتمليك مصدرًا لمخاطر الائتمان عندما يقوم البنك بشراء الأصل وتأجيله للعميل، ويمكن أن يتسبب تخلف العميل عن سداد الدفعات في خسائر مالية كبيرة.<sup>1</sup>

ب- **مخاطر السيولة:** هي المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها البنك نتيجة تدفق غير متوقع لودائع عملائه للخارج، جراء تغير مفاجئ في سلوك المودعين وهي تحدث من صعوبات في الحصول على نقدية بتكلفة معقولة إما بالاقتراض أو ببيع الأصول، ومخاطر السيولة التي تنشأ من هذين المصدرين حرجة للبنوك الإسلامية، وكما هو معلوم أن القروض بفوائد لا تجوز في الشريعة الإسلامية، لذلك فإن هذه الأخيرة لا تستطيع أن تقترض أموالاً لمقابلة متطلبات السيولة عند الحاجة.

<sup>1</sup> - مهدي ميلود، دور التمويل الإسلامي في تفعيل عملية التنمية الاقتصادية في الدول النامية، مع التركيز على قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، بحث مقدم في الملتقى الوطني حول المنظومة البنكية في ظل التحولات القانونية والاقتصادية، بشار، 24-25 أبريل 2006، ص137.

ج- **مخاطر التضخم:** التي تؤثر بشكل كبير على قيمة الأصول وتكلفتها في المستقبل، أو تقادم الأصول المستأجرة والتي يمكن أن تتعرض لتطورات تقنية سريعة، كذلك المخاطر المترتبة على المؤجر والمتعلقة بقيمة الأصول كخردة في نهاية عمرها الافتراضي، فقد لا يستطيع البنك نقل هذه المخاطر للمستأجر من ناحية شرعية، وبالتالي تحقق خسارة فادحة تلحق به الضرر.<sup>1</sup>

د- **مخاطر السوق:** تنشأ نتيجة لتقلبات الأسعار في السوق التي يمكن أن تؤثر على قيمة الأصول المؤجرة، كما يمكن أن تتسبب هذه التقلبات في خسائر للبنوك إذا انخفضت قيمة الأصول بشكل كبير بعد تأجيرها.

هـ- **مخاطر التشغيل:** ترتبط بالأخطاء الداخلية أو الفشل في العمليات أو الأنظمة أو السياسات في عقود الإجارة المنتهية بالتمليك قد تنشأ هذه المخاطر من سوء إدارة الأصول، أو أخطاء في التقييم، أو فشل في متابعة الالتزامات العقدية من قبل البنك أو العميل.

و- **مخاطر الفائدة:** حتى في البنوك الإسلامية، حيث لا تُستخدم الفائدة التقليدية، يمكن أن تنشأ مخاطر مرتبطة بالتغيرات في معدلات الربح التي تعتمد على معدلات السوق، فتقلبات معدلات الربح يمكن أن تؤثر على العوائد المتوقعة من عقود الإجارة المنتهية بالتمليك..

ز- **مخاطر التغيير التشريعي والتنظيمي:** التغييرات في القوانين أو اللوائح يمكن أن تؤثر بشكل كبير على عمليات البنوك والعقود التي تبرمها، فالقوانين الجديدة قد تؤثر على شرعية العقود أو الشروط المرتبطة بها، مما قد يؤدي إلى إعادة تقييم الأصول أو التزامات جديدة لم تكن متوقعة.

ح- **مخاطر تدهور الأصول:** بمرور الوقت، قد تتعرض الأصول المؤجرة للتدهور أو التلف الذي قد لا يكون مغطى بالكامل بالتأمين أو الضمانات.

<sup>1</sup>- المرجع نفسه، ص 137-138.

ط- مخاطر التقييم غير الدقيق: تقدير قيمة الأصول بدقة عند بداية العقد هو أمر حيوي. فالتقييمات غير الدقيقة يمكن أن تؤدي إلى تأجير الأصول بأقل من قيمتها الفعلية أو المبالغة في تقييمها، مما يؤثر على العوائد المالية للبنك.

نلاحظ من خلال ما سبق أن لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك مخاطر مالية متعددة يجب على البنوك إدارتها بحذر لضمان استقرارها المالي، فإدارة هذه المخاطر تتطلب مراقبة مستمرة، وضع استراتيجيات تحوط فعّالة، وضمان التوافق مع القوانين والتشريعات.

### ثانياً - مخاطر السوق:

تعد مخاطر السوق أحد المخاطر الرئيسية التي تواجه البنوك والمؤسسات المالية، حيث تشمل هذه المخاطر الأدوات والأصول التي يتم تداولها في السوق، ويمكن تقسيمها إلى مخاطر عامة ومخاطر خاصة:

أ- مخاطر السوق العامة: تنشأ نتيجة للتغيرات العامة في الأسعار والسياسات الاقتصادية على مستوى الاقتصاد ككل. تشمل هذه المخاطر التقلبات السعرية والتغيرات الجوهرية في السياسات النقدية والاقتصادية والتغيرات في الطلب والعرض العالمي.<sup>1</sup>

ب- مخاطر السوق الخاصة: تنشأ نتيجة لتغيرات في أسعار الأصول أو الأدوات المالية بشكل محدد نتيجة ظروف خاصة بها. تشمل هذه المخاطر تغيرات في أسعار الأسهم، أسعار الفائدة، أسعار الصرف، وأسعار السلع.

ج- مخاطر التشويش السوقي: تشمل هذه المخاطر التأثيرات الناتجة عن التداولات غير العادلة أو غير الشفافة في السوق، والتي قد تؤدي إلى ارتفاع أو انخفاض في أسعار الأصول دون أسباب مبررة، مما يؤدي إلى تشويش السوق وتقلبات غير متوقعة وتتضمن مخاطر السوق العامة والخاصة تقلبات قيمة الأصول والأدوات المالية، وتأثيرات التغيرات الاقتصادية والسياسية على الأسعار.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - سالمى ياسين، الإجارة المنتهية بالتمليك - دراسة مقارنة بين العقود التقليدية والإسلامية، مجلة مجاميع المعرفة،

المجلد 8، العدد 1، جامعة الجزائر 1، أبريل 2022، ص 264.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 265.

تواجه البنوك والمؤسسات المالية تحديات متعددة لإدارة هذه المخاطر السوقية، ويتطلب ذلك تطبيق استراتيجيات تحوط فعّالة والبقاء على اطلاع دائم على التطورات في السوق والتشريعات المتعلقة.

### ثالثاً - المخاطر التشغيلية:

تشمل المخاطر التشغيلية مجموعة واسعة من المشاكل التي يمكن أن تنشأ من التشغيل اليومي للأصول والأنشطة التجارية، وتشمل هذه المخاطر الأخطاء البشرية، والفساد، والغش، والتزوير، والقصور في الإجراءات الداخلية، والتقنيات، والأنظمة، فعلى سبيل المثال، قد يؤدي خطأ بشري بسيط في إدخال البيانات إلى فقدان بيانات حساسة، مما يؤثر على تشغيل العقد بشكل كبير.<sup>1</sup>

وقد يحدث أيضاً ضرر جزئي أو كامل للعين نتيجة للخطأ البشري أو قصور في النظام، وعندما لا تكون لدى البنك الموارد البشرية المدربة بشكل كافي، قد يتفاقم هذا التأثير، وبموجب عقد الإجارة المنتهية بالتمليك يتحمل المؤجر (البنك) وحده تبعات هذا الضرر، مما يعني أنه يتحمل المسؤولية الكاملة عن التصليحات أو الاستبدال في حالة الضرر للعين المؤجرة.

علاوة على ذلك، يمكن أن ينجم عن التقصير في التدقيق والمراقبة الداخلية تكرار الأخطاء والإهمال، مما يزيد من تكاليف الصيانة والإصلاح وقد يؤدي إلى فقدان ثقة العملاء والشركاء التجاريين، مما يعرض سمعة البنك أو المؤسسة المالية للخطر.

بالإضافة إلى ذلك، يمكن أن تزيد نقص الموارد البشرية المؤهلة من المخاطر التشغيلية، حيث قد يؤدي عدم تدريب وتأهيل الموظفين بشكل كافي إلى زيادة التأخيرات والأخطاء في تنفيذ العقود، مما يتسبب في تدهور الخدمة المقدمة وانخفاض رضا العملاء.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - مهدي ميلود، دور التمويل الإسلامي في تفعيل عملية التنمية الاقتصادية في الدول النامية، مع التركيز على قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، المرجع السابق، ص141.

<sup>2</sup> - مهدي ميلود، دور التمويل الإسلامي في تفعيل عملية التنمية الاقتصادية في الدول النامية، مع التركيز على قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، المرجع السابق، ص142.

وبشكل عام، يتعين على البنوك والمؤسسات المالية تطوير إجراءات داخلية فعّالة للتحكم في المخاطر التشغيلية، لتعزيز الكفاءة والفعالية في التشغيل.

### الفرع الثاني: المخاطر الاجتماعية والبيئية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر

بالنظر إلى الفوائد الاجتماعية والبيئية لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك وذلك بمساهمته في توفير الإسكان والبنية التحتية اللازمة بطريقة مستدامة وفعالة، يجب أيضاً أن ندرك أن هناك مخاطر اجتماعية وبيئية محتملة مرتبطة بعقد الإجارة المنتهية بالتمليك.

#### أولاً- تفاقم مشكلة الإسكان:

قد يؤدي ارتفاع تكاليف الإيجار المنتهي بالتمليك إلى تفاقم مشكلة الإسكان في الجزائر، حيث يصبح من الصعب على الأفراد تحمل تكاليف السكن، كما أنه قد يزيد عقد الإيجار المنتهي بالتمليك من التفاوت في الدخل بين الطبقات الاجتماعية المختلفة، حيث يمكن أن يصبح الوصول إلى الإسكان الملائم أمراً صعباً للأفراد ذوي الدخل المحدود.<sup>1</sup>

#### ثانياً- الاعتمادية على الطاقة الأحفورية:

قد يؤدي ارتفاع استخدام السيارات بسبب زيادة فرص الحصول على وسيلة نقل من خلال عقد الإجارة المنتهي بالتمليك إلى زيادة انبعاثات غازات الاحتباس الحراري وتلوث الهواء.

#### ثالثاً- تدهور جودة المياه والتربة:

مع زيادة النشاط البشري وتوسع المناطق الحضرية، قد يزداد التلوث الناتج عن النشاط الصناعي والعمراني. يمكن أن يؤدي زيادة استخدام المواد الكيميائية والمخلفات الصناعية

<sup>1</sup> - عياد حنان، قراءة حول صناعة الائتمان الإيجاري في الجزائر وسبل تطويره في ظل التجارب الدولية والتحديات المحلية، مجلة المدير، العدد4، جوان 2017، ص89.

إلى تلوث المياه الجوفية والسطحية وتدهور جودة التربة، مما يؤثر على النظام البيئي ويعرض الصحة العامة للخطر.<sup>1</sup>

#### رابعاً- تأثير على المجتمع المحلي:

قد يؤدي تزايد النشاط الاقتصادي نتيجة لتنفيذ عقود الإيجار المنتهية بالتملك إلى تغيير في هويات المجتمعات المحلية وتفكك الروابط الاجتماعية التقليدية، الأمر الذي يؤدي إلى زيادة التوترات الاجتماعية والثقافية وزيادة حالات الفقر والاستبعاد الاجتماعي، مما يؤثر سلباً على استقرار المجتمع المحلي.

#### خامساً- مخاطر السمعة:

تنشأ في حالة تكوين رأي عام سلبي تجاه البنك، نتيجة لعدم قدرته على تلبية سحوبات أصحاب الحسابات الجارية مثلاً، كما تبرز مخاطر السمعة في حال عدم تقديم الخدمات للعملاء حسب التوقعات أو عدم إعطائهم بيانات كافية عن كيفية استخدام المنتج أو خطوات حل المشاكل، فتؤدي الدعاية السلبية حول كيفية ممارسة تلك المصارف لأعماله، على الأخص فيما يتعلق بعدم مطابقة منتجاتها وخدماتها للشريعة إلى التأثير على مركزها في السوق وأرباحها وسيولتها.<sup>2</sup>

وتؤثر مخاطر السمعة في عقد الإجارة المنتهية بالتملك بأنها تؤدي إلى نقصان قاعدة العملاء لدى البنك وأخذ صورة خاطئة عنه، وبالتالي نقصان تعاملهم مع أنواع الصيغ التمويلية بوجه العموم بما فيها عقد الإجارة المنتهية بالتملك.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - بحشاشي رابح، واقع وأفاق الإجارة المنتهية بالتملك في البنوك التجارية الجزائرية دراسة تقييمية بينك البركة الإسلامي الجزائر، بحث مقدم ضمن فعاليات الملتقى الدولي حول: الخدمات المصرفية الإسلامية بين النظرية والتطبيق المنعقد بجامعة عجلون الوطنية - الأردن، أيام: 15-16 ماي 2013، ص33-59.

<sup>2</sup> - عياد حنان، قراءة حول صناعة الائتمان الإيجاري في الجزائر وسبل تطويره في ظل التجارب الدولية والتحديات المحلية، المرجع السابق، ص91.

<sup>3</sup> - عياد حنان، قراءة حول صناعة الائتمان الإيجاري في الجزائر وسبل تطويره في ظل التجارب الدولية والتحديات المحلية، المرجع السابق، ص91.

## سادساً- التأثير على الموردين المحليين:

قد يؤدي تفضيل البنوك والشركات المالية للموردين الخارجيين عن الموردين المحليين في تنفيذ مشاريع عقود الإيجار المنتهية بالتملك إلى تدهور اقتصاد المجتمعات المحلية. ويمكن أن يؤدي ذلك إلى تقليل الدخل وفقر الموردين المحليين وتقويض الاقتصاد المحلي.

## سابعاً- ارتفاع تكاليف الصيانة والإصلاح:

قد يكون لعقود الإيجار المنتهية بالتملك تكلفة صيانة وإصلاح عالية، خاصة في حالات التلف أو الأعطال الكبيرة، فتؤدي هذه التكاليف الإضافية إلى زيادة العبء المالي على المستأجرين وتقليل قدرتهم على تحمل التكاليف الإضافية.<sup>1</sup>

نخلص في الأخير إلى أن عقود الإيجار المنتهية بالتملك في الجزائر تعكس مجموعة من الفوائد الاجتماعية والبيئية المحتملة، إلا أنها تواجه أيضاً مجموعة من المخاطر ينبغي أن ندركها، وذلك من أجل مواجهتها وبيدل جهود لتطوير استراتيجيات مستدامة تتضمن التشجيع على استخدام التكنولوجيا البيئية وتطوير سياسات اجتماعية تعزز العدالة والمساواة في الوصول إلى الإسكان.

## المبحث الثاني: التحديات والمقترحات لتطوير عقد الإجارة المنتهية بالتملك في

## الجزائر

يواجه عقد الإجارة المنتهية بالتملك في الجزائر عدة تحديات تعيق تطبيقه بشكل فعال تتضمن تعقيدات قانونية وتنظيمية تحتاج إلى معالجة (المطلب الأول)، ولكن في الوقت نفسه يمكن طرح مقترحات يمكن اعتمادها لتطوير وتحسين هذا النوع من العقود لتلبية احتياجات الأفراد والشركات بشكل أفضل، كتبسيط الإجراءات الإدارية والقانونية المتعلقة بهذا النوع من العقود، بما في ذلك إصدار لوائح وتشريعات واضحة ومحدثة (المطلب الثاني).

<sup>1</sup> - المرجع نفسه، ص 91.

**المطلب الأول: تحديات تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في الجزائر**

تعتبر عقود الإجارة المنتهية بالتملك واحدة من الآليات المالية المهمة التي يلجأ إليها الأفراد والشركات في الجزائر لتمويل احتياجاتهم وتطوير أعمالهم، ومع ذلك فإن تطبيق هذه العقود يواجه مجموعة من التحديات التي تتعدد من النواحي القانونية والتنظيمية (الفرع الأول)، والفنية والإدارية والتسويقية (الفرع الثاني).

**الفرع الأول: التحديات القانونية والتنظيمية لتطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في****الجزائر**

يواجه تطبيق الإيجار المنتهي بالتملك في الجزائر عدة تحديات قانونية تتعلق بمختلف أطرافه خاصة مع تعددهم والعلاقة الشائكة التي تجمعهم، ومن هذه التحديات نذكر:

أ - رغم تزايد العمل بالمنتجات الإسلامية في البنوك والمؤسسات المالية في الجزائر إلا أنه لا توجد أطر قانونية خاصة تنظم هذا النوع من الخدمات في أغلبها، وحتى الأطر القانونية الموجودة فإنها لا تضمن حقوق الدائنين في حالة الإخلال بشروط التعاقد إلا من خلال إجراءات قضائية طويلة ومعقدة.<sup>1</sup>

ب - عدم وجود سجلات للأصول المؤجرة، وعدم نجاعة الآليات القانونية لاسترجاع وبيع هذه الأصول في حالة الإخلال بالعقود، كما تفتقد هذه الصناعة إلى مصادر تمويل طويلة الأجل وبأسعار ثابتة بغرض تخفيف المخاطر التشغيلية وتوفير السيولة اللازمة بتكاليف محسوبة.

ج - العمل بعقود الإيجار المنتهي بالتملك كان قبل صدور تشريعات خاصة به، وقد جاءت القوانين المنظمة له بعد ذلك، غير أنها لم تكن مفصلة بشكل كافي، ولا يزال إلى حد الساعة يطرح إشكال أي القوانين التي تطبق في حال النزاع بين أطراف العقد المتواجدين في بلدين مختلفين، وخاصة فيما يتعلق بحفظ حقوق أطراف التأجير وقضايا انتقال الملكية

<sup>1</sup> -فايزة بودريالة، الإجارة المنتهية بالتملك: نموذج مستحدث للتمويل البديل في المصارف الإسلامية، عرض وتحليل للصبغة المقدمة من طرف مصرف السلام- الجزائر، مجلة الإقتصاد والتنمية البشرية، المجلد 12، العدد 2، ص 75.

وتكوين رهونات والتأمينات وتنفيذ الأحكام الصادرة في دولة ما (بلد المؤجر) في بلدان أخرى، وهذه عقبة إضافية تثير نزاعات بين دول أطراف التأجير وتؤثر على سير الأعمال.<sup>1</sup>

د- هناك تحديات فيما يتعلق بتوافر القوانين والتشريعات التي تنظم عقود الإجارة المنتهية بالتمليك بطريقة تتناسب مع متطلبات الشريعة الإسلامية والممارسات الدولية. قد يلزم التنسيق بين الجهات التشريعية والمصرفية لتحديث القوانين المعمول بها أو إصدار قوانين جديدة تتوافق مع متطلبات هذا النوع من الصفقات.

هـ- هناك تحديات في تطبيق الإجراءات الإدارية والتنظيمية المناسبة لمراقبة ومراجعة صحة العقود والتأكد من توافرها مع الضوابط والمعايير المعمول بها وتوافقها مع الشريعة الإسلامية، بما في ذلك توفير شهادات شرعية معتمدة.<sup>2</sup>

و- نقص التوعية والتنقيف بين الجمهور والمؤسسات المالية حول مفاهيم وأهمية عقود الإجارة المنتهية بالتمليك وكيفية تطبيقها بما يتوافق مع الشريعة والتشريعات المحلية.

ز- تأخر وضع آليات فعالة لرصد ومراقبة عمليات الإجارة المنتهية بالتمليك لضمان الامتثال للقوانين والضوابط المعمول بها، ومنع أي انتهاكات قانونية أو ممارسات غير مشروعة.

ح- تحديات في تحقيق التوافق مع المعايير والممارسات الدولية في مجال الصيرفة الإسلامية، وذلك لضمان قبول العقود المنتهية بالتمليك من قبل المستثمرين الدوليين والمؤسسات المالية الدولية.<sup>3</sup>

إذن فعقود الإجارة المنتهية بالتمليك تواجه مجموعة من التحديات القانونية والتنظيمية التي تشمل عدة جوانب تتعلق بمختلف الأطراف المعنية وطبيعة العقد نفسه، حيث يتضمن

<sup>1</sup> -فايزة بودريالة، الإجارة المنتهية بالتمليك: أنموذج مستحدث للتمويل البديل في المصارف الإسلامية، عرض وتحليل للصيغة المقدمة من طرف مصرف السلام- الجزائر، المرجع السابق، ص 77.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 78.

<sup>3</sup> -فايزة بودريالة، الإجارة المنتهية بالتمليك: أنموذج مستحدث للتمويل البديل في المصارف الإسلامية، عرض وتحليل للصيغة المقدمة من طرف مصرف السلام- الجزائر، المرجع السابق، ص 81.

ذلك عدم وجود إطار قانوني محدد لهذا النوع من العقود، مما يعرض حقوق الدائنين للخطر ويزيد من التعقيدات القانونية في حالة النزاع، كما تشمل التحديات القانونية الناجمة عن عدم وجود سجلات للأصول المؤجرة وصعوبة استرجاعها في حالة الإخلال بالعقود.

إضافة إلى التداعيات القانونية لتطبيق العقود في حالات النزاعات بين الأطراف الموجودة في بلدان مختلفة، علاوة على ذلك هناك تحديات في توافر القوانين والتشريعات التي تتوافق مع المتطلبات الشرعية والممارسات الدولية، وتطبيق الإجراءات الإدارية والتنظيمية المناسبة لمراقبة ومراجعة صحة العقود.

### الفرع الثاني: التحديات الفنية والإدارية والتسويقية لتطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتمليك

#### في الجزائر

تواجه البنوك والمؤسسات المالية عند تطبيقها لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر مجموعة من التحديات الفنية والإدارية والتسويقية التي تتطلب من البنوك والمؤسسات المالية التفكير الاستراتيجي وتطوير الخطط الملائمة لتجاوزها، وتحقيق النجاح في العمل بعقود الإجارة المنتهية بالتمليك في السوق الجزائرية، ومن هذه التحديات نذكر:

أ- هناك قصور في الوعي فيما يتعلق بالإيجار المنتهي بالتمليك كأسلوب تمويلي حديث وكمصدر من مصادر التمويل في الجزائر، إلى جانب أهمية التملك الفوري في نظر شريحة واسعة من أصحاب المؤسسات.<sup>1</sup>

ب- أول تحدي أمام تطبيق عقد الإيجار المنتهي بالتمليك في الجزائر هو محدودية التعريف به في وسط المتعاملين الاقتصاديين، حيث أكدت بعض الدراسات أن 10% من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة أبدت جهلها بتواجد هذه الصيغة التمويلية، و60% من المؤسسات لا تستخدم التمويل الخارجي، في حين أن 30% فقط من المؤسسات تعتمد عليها في تمويل احتياجاتها.

<sup>1</sup> - حوات أبو بكر، إمكانية استخدام صكوك الإجارة المنتهية بالتمليك في تمويل مشاريع البنية التحتية " ميناء الحمداية نموذجا"، مجلة قضايا فقهية واقتصادية معاصرة، المجلد3، العدد2، 2023، ص 159.

ج- المناخ الإستثماري لا يزال يتسم بعدم اليقين بسبب عدم استقرار السياسات الاقتصادية والتباطؤ في تطبيق الإصلاحات الهيكلية مثل الخصخصة وتحرير التجارة والقيود المفروضة على حركة رؤوس الأموال.

د- غياب التكنولوجيا والابتكار في تقديم البنوك والمؤسسات المالية في تقديم عملياتها ومنتجاتها وخدماتها تلبى احتياجات العملاء بشكل أفضل. كتطبيق الدفع الإلكتروني، وخدمات العملاء عبر الإنترنت.

هـ- غياب التدريب المناسب لموظفي البنوك والمؤسسات المالية يعرقل تحسين مهاراتهم وفهمهم للمنتجات والخدمات المقدمة، بالإضافة إلى مواكبتهم للتطورات التكنولوجية والتشريعات القانونية.<sup>1</sup>

و- تواجه الشركات تحديات في الترويج لمنتجاتها وخدماتها وجذب العملاء بوجه عام، فعدم تطوير استراتيجيات تسويقية فعالة تستهدف الجمهور المستهدف بشكل صحيح يقلل من الإقبال على عقود الإجارة المنتهية بالتمليك.

ز- غياب التنافسية بين الشركات التي تميز منتجاتها وخدماتها عن العروض الأخرى المتاحة في السوق، مثل التخفيضات السعرية، والترويج، وتحسين جودة الخدمة.

ح- نظريا عقد الإيجار المنتهي بالتمليك مصدر تمويل لا يتطلب ضمانات، غير أن التطبيق العملي يشير إلى غير ذلك، فأغلب عملياته تتطلب ضمان، هذا الأخير يشكل عقبة كبيرة بالنسبة للمؤسسات الاقتصادية الصغيرة والمتوسطة مع طول مدة العقد.<sup>2</sup>

من خلال ما سبق نستخلص أن البنوك والمؤسسات المالية في الجزائر تواجه تحديات فنية وإدارية وتسويقية عديدة عند تطبيق عقود الإيجار المنتهية بالتمليك، مما يتطلب منها

<sup>1</sup> - حوات أبو بكر، إمكانية استخدام صكوك الإجارة المنتهية بالتمليك في تمويل مشاريع البنية التحتية " ميناء

الحمداية نموذجا"، المرجع السابق، ص 161.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 162.

التفكير الاستراتيجي وتطوير الخطط الملائمة لتجاوز هذه التحديات وتحقيق النجاح في هذا النوع من الصفقات المالية.

تشمل هذه التحديات قصور في الوعي والتعريف بالإيجار المنتهي بالتملك، وعدم اليقين في المناخ الاستثماري، وغياب التكنولوجيا والابتكار في الخدمات المالية، ونقص التدريب للموظفين، إضافة إلى صعوبة الترويج للمنتجات وخدمات الشركات وجذب العملاء، كما تشكل ضمانات العقود والتنافسية بين الشركات وتوفر الخدمات التي تلبي احتياجات العملاء تحديات إضافية.

### المطلب الثاني: مقترحات لتطوير وتحسين عقد الإجارة المنتهية بالتملك في الجزائر

تعد عقود الإجارة المنتهية بالتملك أداة مالية حيوية في الجزائر تستخدم لتمويل الاحتياجات الشخصية والتجارية، ومع ذلك فإنها تواجه تحديات متعددة قد تقيد بقدرتها على تحقيق الأهداف المرجوة بشكل فعال.<sup>1</sup>

ومن هنا تأتي أهمية وضع مقترحات لتطوير وتحسين هذه العقود بما يتماشى مع الاحتياجات المتزايدة للمستفيدين ومتطلبات السوق المالية والقوانين والتنظيمات المحلية والدولية. في (الفرع الأول) سنتناول المقترحات القانونية والتنظيمية التي يمكن اتخاذها لتطوير وتحسين هذه العقود، أما في (الفرع الثاني) فسننتقل إلى المقترحات الفنية والإدارية والتسويقية التي يمكن اعتمادها لتعزيز كفاءة وجاذبية عقود الإجارة المنتهية بالتملك.

### الفرع الأول: المقترحات القانونية والتنظيمية لتطوير وتحسين عقد الإجارة المنتهية

#### بالتملك في الجزائر

في ضوء التطور المستمر للأنظمة المالية والقانونية في الجزائر، يعد تعزيز وتطوير عقود الإجارة المنتهية بالتملك أمرًا حيويًا لتعزيز الاستقرار الاقتصادي وتحفيز النمو المستدام، فمن خلال مراجعة المقترحات القانونية والتنظيمية يمكن تحديد خطوات عملية

<sup>1</sup> - عياد حنان، قراءة حول صناعة الائتمان الإيجاري في الجزائر وسبل تطويره في ظل التجارب الدولية والتحديات المحلية، المرجع السابق، ص 100.

لتطوير وتحسين هذه العقود، بما يعزز من قدرتها على تلبية احتياجات السوق وتوافقها مع المتطلبات الشرعية والقانونية.

وفيما يلي بعض المقترحات القانونية والتنظيمية لتطوير وتحسين عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائري:

- صياغة مراسيم تنظيمية خاصة بالصيغ التمويلية يتضمن الصور الجائزة في التعامل بعقد الإجارة المنتهية بالتمليك، بناء على رأي المجلس الأعلى، حتى يتسنى للبنوك العمل وفقها.
- إلزام قوانين البنوك بتتويج الصيغ التمويلية التي تقدمها، وعلى رأسها صيغة عقد الإجارة المنتهية بالتمليك.<sup>1</sup>

- لابد للسلطات العمومية، مثل ما فعلت مع البنوك التقليدية من تحضير الإطار التشريعي الملائم للصيرفة الإسلامية ومن النصوص القانونية والتنظيمية التي تسمح بالتعاون بين المؤسسات المالية وشرائح المجتمع، وتنظيم عملها بما يتوافق مع متطلبات الاقتصاد الوطني.

- إنشاء منظومة قضائية تراعي أحكام الشريعة الإسلامية في الخصومات والنزاعات التي تقع بين أطراف العقد.<sup>2</sup>

بحيث تهدف هذه المقترحات القانونية والتنظيمية لتطوير وتحسين عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر إلى تعزيز الإطار التشريعي والتنظيمي عبر صياغة مراسيم تنظيمية خاصة، وتتويج الصيغ التمويلية المقدمة، مع الحرص على تهيئة البيئة التشريعية المناسبة للصيرفة الإسلامية، وإنشاء منظومة قضائية تحاكي أحكام الشريعة الإسلامية، بهدف تحقيق الاستقرار الاقتصادي وتعزيز النمو المستدام في السوق المالية الجزائرية.

<sup>1</sup> - عياد حنان، قراءة حول صناعة الائتمان الإيجاري في الجزائر وسبل تطويره في ظل التجارب الدولية والتحديات

المحلية، المرجع السابق، ص 101.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 102.

## الفرع الثاني: المقترحات الفنية والإدارية والتسويقية لتطوير وتحسين عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر

تعتبر المقترحات الفنية والإدارية والتسويقية لتطوير وتحسين عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر أساسية لتعزيز فهم المجتمع لهذه الصيغة التمويلية وتعزيز تطبيقها بشكل فعال، وفيما يلي نتطرق إلى أهم المقترحات الفنية والإدارية والتسويقية لتطوير وتحسين عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر:

- التحسيس وتوعية المجتمع بأهمية هذه الصيغ التمويلية وحكمها الشرعي، عن طريق قيام تلك البنوك بإشهارها والترويج لها، وكذا أخذ الباحثين والمهتمين بالاقتصاد الإسلامي على عاتقهم مهمة التوعية بدور هذه الصيغة التمويلية، وإزالة الغموض الحاصل تجاهها لدى فئة عريضة من المجتمع.<sup>1</sup>

- إلغاء الدولة للزواج الضريبي الذي كان مفروضا على هذا النوع من التمويلات، مما يخفف الكلفة الإجمالية للعقار المستأجر الذي سيصير في ملكية المستأجر، إذ من العوائق التي حالت دون نجاح هذه الصيغة التمويلية هو ارتفاع كلفتها الإجمالية مقارنة مع البنوك التقليدية.

وهو ما جعل كثيرا من فئات المجتمع، كانت تنتظر بفارغ الصبر صدور هذه الصيغ تستاء منها، وتتهمها التي بأنها عبارة عن قرض روي باسم الإسلام، بل هي أكثر جشعا من البنوك الربوية.

- تشجيع الشركات والمقاولات العقارية الكبرى على التعامل بهذه الصيغة التمويلية، خصوصا ممن تعاني من مخزون في الوحدات السكنية ولديها السيولة المالية، إذ ذلك

<sup>1</sup> -فايزة بودريالة، الإجارة المنتهية بالتمليك: أنموذج مستحدث للتمويل البديل في المصارف الإسلامية، عرض وتحليل للصيغة المقدمة من طرف مصرف السلام- الجزائر، المرجع السابق، ص 91.

سيحقق لها الربح من ناحيتين، وهما: الربح عن طريق بيع العقار الذي تم بناؤه من قبلها، ثم الربح عن طريق الإيجار.<sup>1</sup>

- جاء عقد الإيجار المنتهي بالتمليك كاستجابة لتطورات السوق، وبخاصة الأسواق الناشئة لذا يجب على المؤسسات المالية والبنوك أن تواكب هذه التطورات عن طريق تبني هذه الصيغة التمويلية الجديدة، ومحاولة خلق محيط يناسب خصوصياتها ودعمها من أجل التطور.

فوفق دليل مؤسسة التمويل الدولية الذي يقترح مجموعة من الأسواق الصاعدة التي تحتاج هذا النوع من العقود بشدة خلال هذه الفترة نذكر العقود الإيجارية الفلاحية، والعقود الإيجارية للمعدات التي تهدف إلى تحسين الكفاءة وخفض إنتاج الغازات المسببة للاحتباس الحراري، والإجارة الإسلامية. وهذه مجموعة فقط من المجالات الجديدة التي يمكن للمؤسسات المالية التوجه نحوها، بل وحتى التخصص فيها.<sup>2</sup>

- إنشاء جمعية مهنية جزائرية خاصة بالإجارة المنتهية بالتمليك ترعى مصالحها، من خلال بناء قاعدة بيانات متكاملة عن هذه الصناعة في الجزائر وتوفير البيانات اللازمة لمتخذي القرار وصانعي السياسات.

- الإستفادة من التجارب الدولية والعربية التي تكون فيها هذه العقود الإيجارية متطورة، إلى جانب الدخول في شراكة مع المؤسسات الدولية الداعمة لنشاط الإيجار المنتهي بالتمليك خاصة مؤسسة التمويل الدولية نظير خبرتها الواسعة في الميدان.

- التوجه نحو التخصص في نوع معين من الإجارة المنتهية بالتمليك خاصة التشغيلية والعقارية، والتي تعاني السوق الجزائرية من نقص فادح في هذه المنتجات المالية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المرجع نفسه، ص نفسها.

<sup>2</sup> - عياد حنان، قراءة حول صناعة الائتمان الإيجاري في الجزائر وسبل تطويره في ظل التجارب الدولية والتحديات المحلية، المرجع السابق، ص 103.

<sup>3</sup> -فايزة بودريالة، الإجارة المنتهية بالتمليك: أنموذج مستحدث للتمويل البديل في المصارف الإسلامية، عرض وتحليل للصيغة المقدمة من طرف مصرف السلام- الجزائر، المرجع السابق، ص 93.

وما يستخلص مما سبق أن المقترحات الفنية والإدارية والتسويقية لتطوير عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر تشمل عدة نقاط رئيسية، حيث يُقترح التحسيس وتوعية المجتمع بأهمية هذه الصيغ التمويلية وحكمها الشرعي للتخفيف من الغموض الحاصل حولها وتشجيع الاستخدام الواسع لها.

كما تتضمن المقترحات إلغاء الدولة للزدواج الضريبي على هذه التمويلات وتشجيع الشركات العقارية على استخدام هذه الصيغة، ويتعين أيضاً على السلطات العمومية والمؤسسات المالية التواصل مع الشركات الدولية والمنظمات ذات الخبرة لاستفادة من التجارب الدولية في هذا المجال.

## خلاصة الفصل:

وفي آخر الفصل نخلص إلى أن هذه الآلية من التمويل تتميز بفوائد عدة، فمن الناحية الاقتصادية يعمل العقد على توفير فرص العمل وتنشيط السوق المحلي، من جانبها فإن الفوائد الاجتماعية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك تتمثل في توفير الإسكان للأفراد والعائلات، كما يمكن أن يلعب هذا العقد دورًا في تحسين البيئة من خلال تشجيع استخدام التقنيات البيئية والمستدامة في بناء العقارات وتشغيلها.

مع ذلك، يجب مراعاة المخاطر المحتملة التي قد تتطوي عليها هذه الآلية المالية، كتقلبات الأسعار والفوائد، أو عدم القدرة على سداد الأقساط والتبعات الاجتماعية الناجمة عن ذلك، وقد تشمل المخاطر التأثير السلبي على البيئة نتيجة لسياسات البناء واستخدام المواد غير المستدامة.

أما مقترحات تطوير وتحسين عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر، فيمكن أن تشمل تعزيز التوعية والتثقيف بين الأفراد والشركات حول فوائد وآليات عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، وذلك من خلال حملات توعية وتثقيفية موجهة للمجتمع.

الخاتمة

## الخاتمة

تعد الإجارة المنتهية بالتملك إحدى الصيغ الحديثة للتمويل في القطاع المصرفي، والتي تعرف انتشاراً واسعاً في الوقت الراهن، وذلك راجع لما لها من خصائص ومميزات فهي تتيح للمستأجر الاستفادة والانتفاع بالأصل دون الحاجة إلى إنفاق مبالغ كبيرة مقدماً، مما يسهل على الأفراد والشركات الوصول إلى الأصول التي يحتاجونها دون تحمل عبء الشراء الفوري، ويكون في نهاية مدة الإجارة والانتهاء من الأقساط المستحقة مخيراً بين تملك الأصل من عدمه.

كما أنها تتمتع بمزايا متعددة للمؤجر فبالنسبة للبنك تعتبر أقل مخاطرة من صيغ التمويل الأخرى، فمن الجانب الاقتصادي والاجتماعي تعمل هذه الصيغة على تقليل المخاطر التي يتعرض لها الزبائن والبنوك عند إبرام صفقات تمويل فاعلمية أقل تعقيداً مقارنة بصيغ التمويل الأخرى مثل التمويل بالمضاربة والمشاركة، مما يقلل من تكاليف الإجراءات والشروط، وبالتالي يقلل من المخاطر الاقتصادية للأطراف المتعاملة.

بالإضافة إلى ذلك توفر هذه الصيغة للبنوك فرصة لتنويع محفظة تمويلها وتقليل تركيز المخاطر في أصول معينة، مما يعزز استقرارها المالي ويزيد من كفاءتها في تقديم الخدمات المالية.

### 1- النتائج:

خلصت الدراسة إلى جملة النتائج التالية:

- تمثل الإجارة المنتهية بالتملك عقد بين طرفين؛ يؤجر فيه أحدهما للآخر عينا معينة مقابل مبلغ محدد يدفعه المستأجر على شكل أقساط خلال فترة محددة، وعند تسديد آخر قسط يصبح المستأجر مالكا للممتلكات بعقد جديد إن رغب في ذلك.

- الإجارة عقد جائز بدلائل من القرآن والسنة والإجماع.

- اجتمع الفقهاء المعاصرون على جواز الإجارة المنتهية بالتملك كان خلال الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي المنعقدة في الكويت سنة 1988، واعتمدها كذلك المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية وقرارات المجامع الفقهية، احترام الضوابط الشرعية التي تجعلها عملية إجارة مع وجود عنصر هبة.

- من شروط الإجارة المنتهية بالتملك هي استجماع أركان الإجارة، وتطبيق أحكامها على عقد الإجارة المنتهية بالتملك طوال مدة الإجارة وأحكام البيع عند تملك العين المستأجرة، وأن تكون العين المباعة ملكاً للمؤسسة المالية في وقت توقيع العقد الثاني، لضمان عدم بيع ما ليس بملك البائع ولتجنب المخاطر القانونية.

- تحتوي عملية التمويل بعقد الإجارة المنتهية بالتملك على مجموعة من العقود المترابطة، حيث يشكل نظاماً معقداً يتألف من عقد الشراء مع الوعد، ثم عقد الإجارة مع الوعد، وفي النهاية عقد البيع أو الهبة، وقد يشمل عملية التمويل أيضاً عنصر المشاركة بين الطرفين في الملكية العقارية.

- يعتبر عقد الإجارة المنتهية بالتملك استثماراً في القدرات البشرية المهارات الحرفية التي يتمتع بها الأفراد، حيث يوفر لهم الفرصة لتمويل احتياجاتهم الضرورية من مدخولهم الشخصي.
- يتحمل المستأجر بعض النفقات، مثل تكاليف الصيانة التشغيلية، بينما يقع على عاتق المؤجر تكاليف بقاء المنفعة، كما يتحمل المؤجر الضرائب وإقساط التأمين للأصل المؤجر خلال فترة سريان العقد، حيث يظل المالك الحقيقي للأصل في هذه الحالة.
- يُعد عقد الإجارة المنتهية بالتملك من العقود اللازمة، حيث لا يمكن لأي من الطرفين أن يُنهيه بمفرده قبل انتهاء المدة المحددة، بمعنى أنه لا يحق لأي من الطرفين فسخ العقد بمجرد إرادته الفردية، ولكن يمكن فسخ العقد برضا واتفق من الطرفين.
- يتمحور الهدف الرئيسي للإجارة المنتهية بالتملك حول تملك المستأجر للأصل، حيث يكون لديه الخيار بين التملك الفعلي للأصل بعد سداد الأقساط أو إعادته للمؤجر.
- واحدة من أكثر المخاطر تأثيراً على عقد الإجارة المنتهية بالتملك هي مخاطر التضخم، حيث يمكن أن يؤثر التضخم بشكل سلبي على قيمة الأقساط المدفوعة وقدرة المستأجر على تحملها بشكل صحيح.
- على الرغم من أن المخاطر لا يمكن منعها في عقد الإجارة المنتهية بالتملك، إلا أنه يُمكن التحوط منها أو تقليل تأثيرها.

### 2- الاقتراحات:

- من المهم على القانونيين والقضاة إعادة النظر وإجراء مراجعة شاملة والبحث في جوانب الإجارة المنتهية بالتملك، خصوصاً وأن له صور متعددة ومختلفة، وقد تبين وجود فروقات في المنظومة العقدية والتكليف الشرعي والضمان والعلاقة التعاقدية وغيرها.
- العمل على التوصل إلى صيغة شرعية وقانونية موحدة لتطبيقات الإجارة المنتهية بالتملك لتوفير الاستقرار والتنظيم في السوق المالية.
- البحث عن البحث على وسائل جديدة لتحسين قدرة المصارف الإسلامية على تقييم وتحليل الوضع المالي والائتماني للعملاء الذين يطلبون التمويل بواسطة الإجارة المنتهية بالتملك، وذلك من أجل تقليل المخاطر المحتملة في الاستثمارات.
- توضيح قواعد وضوابط فسخ عقود الإجارة المنتهية بالتملك، وخاصة فيما يتعلق بوفاء المستأجر في ظل إمكانية دفع الأقساط من قبل الورثة.
- تحديد الحالات المقبولة لتأخر في دفع الأقساط من قبل المستأجر، وتحديد العوامل المحددة التي تبرر تأخير الدفع.
- الأخذ في عين الاعتبار جانب منافسة البنوك التقليدية للبنوك الإسلامية في تقديم خدمة الإجارة المنتهية بالتملك، ودراسة العوامل التي تزيد من هذه المنافسة مثل الدافع الديني لتحسين هذه الخدمة، من خلال تفعيل دور هيئة الرقابة الشرعية، وتجاوز نقاط الضعف المؤثرة على جذب العملاء في هذا المجال.

## الخاتمة

---

- عمل هيئة الرقابة الشرعية في المصارف الإسلامية وأهل الخبرة في الأمور الشرعية على دراسة وتحليل ما يعتري هذا الأسلوب من مآخذ شرعية وإزالة الغموض.
  - ضرورة قيام المشرع الجزائري بإيجاد نصوص تشريعية واضحة يتم عبرها تطبيق أفضل لعقد الإجارة المنتهية بالتملك، وذلك بسبب تباين الآراء حول مشروعية أو عدم مشروعية الصور المختلفة لعقد الإجارة المنتهية بالتملك.
  - العمل على نشر ثقافة التعريف بصيغة عقد الإجارة المنتهية بالتملك لدى الجمهور لما لها من مزايا، باعتبارها إحدى أساليب توظيف الأموال التي تصلح في الاقتصاديات المعاصرة، وذلك بزيادتها لعدد الخيارات المتاحة للمتعاملين لتمويل استثماراتهم.
  - تشجيع الأبحاث والدراسات لتطوير المنتجات المالية الإسلامية بما يتناسب مع الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية للبلاد.
- في الختام، يمكن اقتراح التوسع في صيغة الإجارة بأنواعها العديدة كخطوة حيوية نحو تعزيز الصيرفة الإسلامية في الساحة البنكية الجزائرية، فهذه الخطوة ستفتح آفاقاً واعدة في مجالي التمويل والاستثمار، وتمكن من استكشاف عقود جديدة تلبي احتياجات الاقتصاد المعاصر.
- بالإضافة إلى ذلك، تبقى هناك مجالات هامة تحتاج إلى دراسات وأبحاث مستقبلية، مثل الإجارة من الباطن كتقنية هامة لمساعدة في حل أزمة السكن في الجزائر، كما ينبغي النظر في كيفية إدراج البدائل المشتقة من الإجارة، وخاصة صكوك الإجارة، التي تقدم حلاً واعدة للحكومة الجزائرية، خاصة في ظل الضائقة المالية وعدم استقرار أسعار النفط، فهذه الخطوات المستقبلية يمكن أن تعزز الاستدامة المالية وتعمق الاستقرار الاقتصادي في البلاد.

الملاحق

## الملحق رقم (01)

طلب تمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك عقار (أفراد)

طلب تمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك عقار (أفراد)

أنا الممضي أسفله: السيدة  
بطاقة التعريف الوطنية  
العنوان:  
رقم الهاتف المحمول:

الصادرة في حاسي مسعود ولاية ورقلة

أتقدم إليكم بهذا الطلب راجياً في تمويل العقار ب "الإجارة المنتهية بالتمليك عقار/أفراد"  
بالمواصفات المذكورة أدناه

بيان ومواصفات العقار:

العقار: شقة F5 في إطار LPP  
اسم البائع المؤسسة الوطنية للترقية العقارية سكيكدة  
عنوان العقار: توسعة POS SUD عمارة 26  
ثمن العقار: 12 250 992.00 دج

مبلغ تمويل: 8 750 000.00 دج

توقيع مقدم الطلب



تاريخ: 2023/10/25

## الملحق رقم (02)

ملف الوثائق المطلوبة لتمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك عقار (أفراد)

<input checked="" type="checkbox"/>	- Une copie de la pièce d'identité en cours de validité.
<input checked="" type="checkbox"/>	- Une attestation de travail récente (moins de 03 mois) pour les salariés
<input checked="" type="checkbox"/>	- Le relevé des émoluments annuel, ou les trois (03) dernières fiches de paie, ou le relevé de compte des six derniers mois pour les salariés
<input type="checkbox"/>	- L'attestation de pension de retraite délivrée par la CNR pour les retraités
<input type="checkbox"/>	- Une copie de la carte fiscale pour les entrepreneurs individuels (commerçants, artisans, professionnels...).
<input type="checkbox"/>	- C 20 ou les bilans et comptes de résultats des trois derniers exercices pour les non-salariés (commerçants et professionnels).
<input type="checkbox"/>	- Un extrait de rôle apuré de moins de trois (03) mois pour les non-salariés.
<input type="checkbox"/>	- L'attestation CASNOS apurées, de moins de trois (03) mois, pour les non-salariés.
<input type="checkbox"/>	- La fiche descriptive du bien immobilier, signée par les deux parties.
<input checked="" type="checkbox"/>	- Une autorisation de consultation de la Centrale des Risques des Entreprises et Ménages signée par le client.
<input type="checkbox"/>	- Le livret foncier ou l'acte de propriété du bien.
<input type="checkbox"/>	- Le certificat négatif d'hypothèque du bien, datant de moins de trois mois.
<input type="checkbox"/>	- Le certificat de conformité pour les biens acquis auprès d'un promoteur immobilier
<input type="checkbox"/>	- Un rapport d'évaluation du bien délivré par un bureau d'études techniques conventionné par la Banque.

## الملحق رقم (03)

### تعهد

#### تعهد

أنا الموقع أدناه.

السيد(ة) (الاسم واللقب)

العنوان قاعدة الحياة:

رقم بطاقة التعريف الوطنية 201716794، الصادرة في حاسي مسعود بتاريخ 2017/07/25  
وبالإشارة إلى اتفاقية التمويل رقم ..... وعقد الملكية المشتركة للعقار رقم ..... والمرفقان ب هذا  
التعهد، واللذان يعتبران كجزء لا يتجزأ منه.  
أقر بما يلي:

أن العقار المحددة مواصفاته ضمن الوثائق المرفقة، والتي تعد جزءا لا يتجزأ من هذا العقد، مملوك بصفة مشتركة بيني وبين  
البنك.  
أن حصة البنك في ملكية العقار تتمثل في ..... وأن حصتي في ملكيته تقدر ب .....  
أنني قمت بتسجيل العقار بإسمي بناء على ترخيص من قبل البنك على سبيل الأمانة حيث يظل مملوكا لكلينا بحسب الحصص  
المحددة أعلاه.  
انني أتعهد بعدم التصرف في العقار بأي شكل من الأشكال لا لِنفسي، ولا لغيري، إلا بإذن كتابي مسبق من البنك.

بناء على ما تقدم جرى توقيع هذا التعهد

التوقيع :

(اسم الزبون بخط اليد متبرعا ب: أقر إقرارا تاما وكاملا كل ما جاء ضمن هذا التعهد وألتزم به)

# الملحق رقم (04)

## اتفاقية تمويل



القرض الشعبي الجزائري  
Crédit Populaire d'Algérie



## اتفاقية تمويل

99 القرض الشعبي الجزائري، شركة ذات أسهم برأس مال قدره 48.000.000.000 دينار جزائري، مسجلة تحت الرقم التجاري B 000 92 92 16/00 ويوجد مقرها الاجتماعي بالجزائر العاصمة، في 02 شارع العقيد عميروش - الجزائر -، ويمثله السيد بصفتها مديرة بالنيابة لوكالة حاسي مسعود \*165\* طبقا للصلاحيات المخولة له للتوقيع على هذه الاتفاقية

من جهة ويشار إليها فيما يلي "البنك"

السيد (ة) (الاسم واللقب):

تاريخ و مكان الازيداد:

العنوان قاعدة حياة 24 فيفري فيلا رقم 05 حاسي مسعود ولاية ورقلة

رقم بطاقة التعريف الوطنية: 201716791 الصادرة في حاسي مسعود بتاريخ 2017/07/25

من جهة أخرى و يشار إليه فيما يلي "الطرف الثاني"

تمهيد: بمقتضى

- نظام بنك الجزائر 20-02 المؤرخ في 15 مارس 2020 المحدد للعمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من قبل البنوك والمؤسسات المالية.
- تعليمات بنك الجزائر رقم 20-03 المؤرخة في 02 افريل 2020 المعرفة للمنتجات المتعلقة بالصيرفة الإسلامية و المحددة للاحراجات والخصائص التقنية لتنفيذها من طرف البنوك والمؤسسات المالية.
- طلب التمويل الممضى من قبل الطرف الثاني بتاريخ 2023/10/25
- قرار الموافقة لمنح التمويل الصادر عن البنك بتاريخ 2023/10/31

وبعد أن أقر كلا الطرفين بصفتها وأهليتهما لإبرام هذه الاتفاقية، قد تم الاتفاق على الاتي:

### المادة الأولى

#### موضوع الاتفاقية

تحدد هذه الاتفاقية الإطار العام للتمويلات التي يمنحها البنك للطرف الثاني عن طريق صيف التمويل الإسلامي ووفقا للشروط المحددة ادناه

### المادة الثانية

#### موضوع التمويل

تاجير سكن من نوع F5 يقع بتوسعة POS SUD عمارة 26 شقة 06 الطابق 02 بولاية قالمة

### المادة الثالثة

#### شروط التمويل

طبيعة التمويل	المبلغ (د.ج)	نسبة التمويل (%)	نسبة الدفعة الاولى (%)	نسبة هامش الربح* الجديدة (%)	نسبة هامش الجديدة (%)	مدة التمويل (شهر)	فترة الاجاء (شهر)	آخر اجل للاستعمال	كيفية تسديد الاقساط
أجرة سكن متهية بالتسليم	8 750 000 00 د.ج	100%	0%	6.25%	0%	348	3	30 يوم	شهرية

\*دون رسوم / سنويا

Entreprise Publique Economique, Société par actions au capital de 48.000.000.000 DA

Siège Social : 02, Boulevard Colonel Amirouche - Alger - 16000 - RC N° : 99 B 000 92 92 - NIF : 0999 16 000 92 92 34

Tel.: (023) 50 32 62 à 63 - 50 32 65 - 50 32 67 à 69 - 50 32 79 - 50 35 78 - 50 36 25 - Fax : (023) 50 32 64 - 50 32 95

Site internet : www.cpa-bank.dz - IBAN (International bank account number) : DZ 004 - Swift : CPALDZALXXX

#### المادة الرابعة الضمانات و التأمينات التكافئية

الضمانات و التأمينات التكافئية التي يلتزم الطرف الثاني بتقديمها لصالح القرض الشعبي الجزائري بموجب هذه الاتفاقية هي:

- التأمين التكافئي على الوفاة و العجز المطلق و النهائي لدى شركة تكافل الجزائر المتحدة للتأمين التكافئي
- التأمين التكافئي متعدد الأخطار على السكن و التأمين ضد الكوارث الطبيعية من طرف البنك مع تحصيل مبلغ التأمين من الطرف الثاني حسب حصته من العقر

يلتزم الطرف الثاني بتجديد التأمينات في مواعيدها.

يلتزم الطرف الثاني بتجديد التأمينات في مواعيدها.

#### المادة الخامسة طريقة السداد

يلتزم الطرف الثاني بسداد الدين المستحق على شكل أقساط، بعد انتهاء فترة الأرباح، طبقا لجدول السداد المنفق عليه. يخصص الطرف الثاني للبنك بموجب هذه الاتفاقية عند حلول أجل الاستحقاق، أن يخصم المبالغ المستحقة، من أي حساب يخصه لدى البنك بما فيها حسابات الودائع إلى حين سداد المبلغ المستحق كليا.

#### المادة السادسة التسديد المسبق

يمكن للطرف الثاني التعجيل بدفع مبلغ الأقساط المستحقة بكاملها أو جزء منها وذلك حسب الأنظمة المعمول بها لدى الـ

#### المادة السابعة التأخر في السداد

يجب على الطرف الثاني احترام الجدول الزمني المنفق عليه للسداد. لا يحق للربون أن يتأخر في دفع المبالغ المستحقة نقدا بالكنية المذكورة في الاتفاقية، وفي حالة مباطئته أو امتناعه عن الدفع، تحل باقي الأقساط فوراً ويحق للبنك في حالة المباطئة أن يلزم الطرف الثاني بالتصدق بمبلغ نسبته 02% من إجمالي المبالغ المستحقة. هذا المبلغ المتصدق به لن يستفيد منه البنك بأي صورة وإنما سيتم إيواؤه في حساب الخيرات (حساب صدقة واحسان)، ويتم إنفاقه تحت إشراف الهيئة الشرعية الوطنية للأفتاء الصناعات الإسلامية (المجلس الإسلامي الأعلى)، كما ورد في أحكام المادة 6 من تعليمات بنك الجزائر 20-03 الصادرة يوم 02 أفريل 2020.

#### المادة الثامنة فسخ الاتفاقية

من حق البنك فسخ الاتفاقية في حالة إخلال الطرف الثاني بأي التزام أو شرط من الالتزامات أو الشروط المنصوص عليها في هذه الاتفاقية والمطالبة فوراً بباقي المبالغ الغير المحصلة بعد.

#### المادة التاسعة تعديل الاتفاقية

تتشكل مواد هذه الاتفاقية مجمل بنود التعاقد بين الطرفين ولا يمكن إجراء أي تعديل أو تغيير، حذف، رفض أو إنهاء أي شرط من هذه الشروط شفويا، بل يجب أن يكون ذلك بموجب ملحق موقع من الطرفين.

#### المادة العاشرة حالة القوة القاهرة

تعني القوة القاهرة في مضمون هذه الاتفاقية، أي فعل أو حدث لا يمكن التنبؤ به ولا يمكن مقاومته وخارجا عن إرادة الطرفين المتعاقدين والذي من شأنه أن يؤثر بطريقة جزئية أو كلية على التزامات كل طرف. لا يمكن اعتبار الطرفين مسؤولين عن عدم الوفاء بالتزاماتهما إذا أثبتا أن عدم الوفاء يرجع إلى حالة قوة القاهرة.

على الطرف الذي يستدعي حالة القوة القاهرة أن يخبر الطرف الآخر على الفور بعد وقوعه، بخطاب مسجل مع إشعار بالاستلام (أو أي وسيلة اتصال أخرى) خلال فترة (17) أيام.



وفي جميع الحالات، يتحد الطرف المعني بحالة القوة القاهرة جميع التدابير الضرورية لضمان، في أقرب وقت ممكن، قصد الاستئناف العادي لأداء الالتزام المتأثر بحالة القوة القاهرة.

إذا استمرت حالة القوة القاهرة ما بعد ثلاثون (30) يوماً فسيجتمع الطرفان لتحديد مصير هذه الاتفاقية.

#### المادة الحادية عشر طرق حل النزاع

أي نزاع قد ينشأ بين الطرفين فيما يتعلق بتفسير هذه الاتفاقية أو تنفيذها يمكن تسويته بطريقة ودية. وفي حالة عدم وجود تسوية ودية، يرفع النزاع إلى المحكمة ذات الاختصاص.



#### المادة الثانية عشر التسجيل

تخضع هذه الاتفاقية لإجراءات التسجيل ويحمل الطرف الثاني هذه المصاريف.

#### المادة الثالثة عشر السريان

يبدأ سريان هذه الاتفاقية من تاريخ توقيعها من الطرفين.

#### المادة الرابعة عشر نسخ الاتفاقية

حررت هذه الاتفاقية من أربع نسخ أصلية، تسلم نسخة منها للزبون.

حزّر بحاسي مسعود بتاريخ 2023/10/31

ته قبة "الكلمة" ١٧

توقيع "البنك"

## الملحق رقم (05)

### اتفاقية إجارة حصة شائعة من عقار (أفراد)



القرض الشعبي الجزائري  
Crédit Populaire d'Algérie

#### اتفاقية إجارة حصة شائعة من عقار (أفراد)

قد تم التوقيع على هذه الاتفاقية بين كل من:

1. القرض الشعبي الجزائري، شركة ذات أسهم برأس مال قدره 48.000.000.000 دينار جزائري، مسجلة تحت الرقم التجاري 99 B 000 92 92 16/00 ويوجد مقرها الاجتماعي بالجزائر العاصمة، في 02 شارع العقيد عميروش - الجزائر - ممثل من طرف السيد(ة) للتوقيع على هذه الاتفاقية.

المدعو ادناه: "الموَجِر"

2. السيد (ة) (الاسم واللقب)

العنوان قاعدة الحياة 24

رقم بطاقة التعريف الوطنية

المدعو ادناه: "المستأجر"

وبعد أن أقر كلا الطرفين بصفتهم وأهليتهما لإبرام هذه الاتفاقية، فقد تم الاتفاق على الآتي:

#### المادة الأولى موضوع الاتفاقية

أجر المُوَجِر للمستأجر حصته الشائعة المبنية أوصافها وقيمتها ونسبتها ضمن عقد الملكية المشتركة للعقار المبرم بين الطرفين رقم .....

#### المادة الثانية مواصفات العقار

يُوَجِر المُوَجِر للمستأجر حصته من العقار المطلوب بالمواصفات التالية:  
عنوان العقار توسعة POS SUD - سكناات LPP ولاية قالمة  
مواصفات العقار شقة في الطابق الثاني عمارة 26 سكن رقم 06 بمساحة 120.64 م<sup>2</sup>

#### المادة الثالثة مدة الإيجار

حددت مدة الإيجار، بما في ذلك فترة الإرجاء، ب 348 شهرا من تاريخ امضاء محضر استلام العقار المُوَجِر يستفيد المستأجر من فترة إرجاء تقدر ب 03 أشهر

#### المادة الرابعة الأجرة

اتفق الطرفان على مبلغ أجرة إجمالي يقدر ب 18 865 630.00 دج والمقسط إلى أقساط شهرية والمقدرة ب 54 682.99 دج وبالحروف أربعة وخمسون ألف و ستمائة و اثنان و ثمانون دينار جزائري و تسعة و تسعون سنتيم كما هو مبين في جدول السداد المرفق بهذه الاتفاقية والذي يعد جزء لا يتجزأ منها.

## المادة الخامسة طرق الدفع

يلتزم المستأجر بدفع مبلغ الأجرة المذكورة في المادة الرابعة من هذه الاتفاقية كما هو مبين في جدول السداد المتفق عليه والمرفق بهذه الاتفاقية، تقتطع من حسابه الجاري المفتوح باسمه لدى القرض الشعبي الجزائري.  
يسمح المستأجر للمؤجر باقتطاع المبالغ المستحقة بموجب هذه الاتفاقية من أي حساب تم فتحه باسمه لدى القرض الشعبي الجزائري.

## المادة السادسة حظر التصرف في العقار موضوع هذه الاتفاقية

يتعهد المستأجر باستخدام العقار وفقا للغرض المتفق عليه وفي الإطار القانوني.  
يجب ألا يسمح المستأجر لأي شخص غير مؤهل باستخدام العقار. ويكون المستأجر مسؤولا عن أي ضرر ينتج عن خرق هذه الشروط.  
يلتزم المستأجر بصيانة العقار الصيانة العادية والدورية اللازمة طبقا للقوانين والأعراف المعمول بها.  
يتحمل المستأجر وحده مسؤولية الأضرار الجسدية أو المادية التي يتعرض لها الغير من جراء استعمال العقار ويتحمل مسؤولية رجوع الغير عليه.  
يلتزم الطرفان بدفع تكاليف الصيانة الرئيسية للعقار حسب حصة كل منهما

## المادة السابعة قيود التصرف في موضوع هذه الاتفاقية

لا يجوز للمستأجر القيام بإضافات أو تغييرات أو تعديلات على العقار موضوع هذه الاتفاقية دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المؤجر، ويتحمل المستأجر كافة الأضرار والتكاليف التي تنشأ عن هذه الإضافات أو التعديلات.  
لا يجوز للمستأجر أن يوجر العقار دون الحصول على موافقة خطية من المؤجر.

## المادة الثامنة حق المعاينة والتقرير

يتعهد المستأجر بالسماح للمؤجر أو أي شخص آخر يعينه المؤجر بتفتيش العقار في أي وقت.

## المادة التاسعة التأمين على العقار و صيانه

يوكل المستأجر بأعمال الصيانة والتأمين التي يتطلبها العقار، ويتحمل الطرفان هذه النفقات حسب حصة كل منهما في العقار.  
يقوم المستأجر بتأمين العقار تأميناً شاملاً لجميع المخاطر لدى شركة تأمين تكافلي وذلك من تاريخ استلامها وحتى نهاية مدة الانتفاع.

يجب على المستأجر ألا يتخذ أي إجراء يتعارض مع الأحكام المذكورة في بوليصة التأمين.  
يجب على المستأجر إبلاغ المؤجر فور وقوع أي حدث مما يؤدي إلى المطالبة بالتعويض بموجب بوليصة التأمين.  
لا يحق للمستأجر إجراء تسوية مع شركة التأمين دون الحصول على موافقة مسبقة من المؤجر.

## المادة العاشرة الضمانات

- الضمانات التي يطلبها المؤجر بموجب اتفاقية الإجارة هي:
- تسجيل سند إذني لصالح المؤجر بمبلغ يساوي إجمالي الإيجار المستحق.
  - التأمين عن الوفاة والعجز المطلق والنهائي لدى شركة تأمين تكافلي

## المادة الحادية عشرة التسديد المسبق

يمكن للمستأجر التعجيل بدفع مبلغ الأقساط المستحقة بكاملها أو جزء منها ويجوز للمؤجر أن يتنازل عن جزء من الإيجار وذلك حسب الأنظمة المعمول بها لدى البنك.

## المادة الثانية عشرة التأخر في الدفع

يجب على المستأجر احترام الجدول الزمني المتفق عليه للسداد.

لا يحق للمستأجر أن يتأخر في دفع الأقساط، وفي حالة مساطلته أو امتناعه عن الدفع يحق للبائع أن يلزم المدين بالتصدق بمبلغ يحدد وفق الشروط البنكية السارية، بصرف في وجوه البر عن طريق البنك، كما يمكن للمؤجر المطالبة بباقي الأقساط فوراً.

تجدر الإشارة إلى أن هذا المبلغ لن يتم احتسابه كمنتج لصالح البنك، وإنما سيتم إيواؤه في حساب الخيرات، ويتم إنفاقه تحت إشراف هيئة الرقابة الشرعية بالتنسيق مع الهيئة الشرعية الوطنية للإفتاء للصناعة المالية الإسلامية التابعة للمجلس الإسلامي الأعلى، كما ورد في المادة 6 من تعليمية بنك الجزائر 03-20.

## المادة الثالثة عشرة فسخ الاتفاقية

- يعد هذا العقد ملزم للطرفين ولا يمكن فسخه بإرادة منفردة
- يحق للمؤجر إنهاء الاتفاقية واسترداد العقار والتصرف فيه إما ببيعه أو تأجيره، في الحالات التالية:
- في حالة عدم دفع ستة (06) أقساط متتالية على النحو المنصوص عليه في جدول الدفع المرفق بهذه الاتفاقية أو أي عمولة أو تكاليف مستحقة للمؤجر بموجب هذه الاتفاقية، وذلك خمسة عشر يوماً بعد تاريخ استحقاق التسط السادس من استحقاق الإيجار. استحقاق الإيجار الأساسي أو العمولة والتكاليف ذات الصلة وذلك بعد إرسال فاكس و/ أو إشعار مسجل مع إقرار بالاستلام أو إخطار بواسطة محضر قضائي.
  - في حالة صدور حكم قضائي ضد المستأجر
  - في حالة إخلال المستأجر بأي التزام أو بند أو شرط من الالتزامات أو البنود أو الشروط المنصوص عليها في هذه الاتفاقية
  - في حالة فسخ اتفاقية شراء العقار مع البائع الأول لأي سبب من الأسباب وخاصة إذا تعلق الأمر بعطب أو عيوب خفية تضر بالعقار.
  - في حالة الهلاك الكلي للعقار، يسترد المؤجر المبلغ الذي يتم تحصيله من شركة التأمين التكافلي ولن يُطلب من المستأجر دفع الاستحقاقات الإيجار للفترة المتبقية.

#### المادة الرابعة عشرة تعديل الاتفاقية

تشكل مواد هذه الاتفاقية مجمل بنود التعاقد بين الطرفين ولا يمكن تعديل أو تغيير أو حذف أو رفض أو إنهاء أي شرط من هذه الشروط شفويًا، بل يجب أن يكون ذلك خطياً وموقعاً من الطرفين.

#### المادة الخامسة عشرة حالة القوة القاهرة

تعني القوة القاهرة في مضمون هذه الاتفاقية، أي فعل أو حدث لا يمكن التنبؤ به ولا يمكن مقاومته وخارجاً عن إرادة الطرفين المتعاقدين والذي من شأنه أن يؤثر بطريقة جزئية أو كلية على التزامات كل طرف. لا يمكن اعتبار الطرفين مسؤولين عن عدم الوفاء بالتزاماتهما إذا أثبتنا أن عدم الوفاء يرجع إلى حالة قوة القاهرة. على الطرف الذي يستدعي حالة القوة القاهرة أن يخبر الطرف الآخر على الفور بعد وقوعه، بخطاب مسجل مع إشعار بالاستلام (أو أي وسيلة اتصال أخرى) خلال فترة 07 أيام. وفي جميع الحالات، يتخذ الطرف المعني بحالة القوة القاهرة جميع التدابير الضرورية لضمان، في أقرب وقت ممكن، قصد الاستئناف العادي لأداء الالتزامات المتأثرة بحالة القوة القاهرة. إذا استمرت حالة القوة القاهرة ما بعد ثلاثون (30) يوماً فيجتمع الطرفان لتحديد مصير هذه الاتفاقية.

#### المادة السادسة عشرة طرق حل النزاع

أي نزاع قد ينشأ بين الطرفين فيما يتعلق بتفسير هذه الاتفاقية أو تنفيذها يمكن تسويته بطريقة ودية. في حالة عدم وجود تسوية ودية، سيتم تقديم النزاع إلى المحكمة ذات الاختصاص الإقليمي.

#### المادة السابعة عشرة تعهد المستأجر

يشهد المستأجر بأنه اطلع على اتفاقية الإيجار، وأن اتفاقية الإيجار تتفق مع المواصفات المحددة في الطلب المرفق بهذه الاتفاقية ويشكل جزءاً لا يتجزأ منها وأنه قد قبل بالعقار على حالته.

#### المادة الثامنة عشرة تاريخ السريان

يبدأ سريان هذه الاتفاقية ابتداءً من تاريخ توقيعها من الطرفين.

#### المادة التاسعة عشرة عدد النسخ

حررت هذه الاتفاقية من (04) نسخ أصلية منها ثلاث (03) للبنك.

في حاسي مسعود بتاريخ 2023/11/02

التوقيع :

7

المؤجر (البنك)



### المادة الثالثة التوكيل والتسجيل

يتم تسجيل العقار باسم الطرف الأول على أن يقدم الأخير تعهد يثبت أن العقار سجل باسمه على سبيل الأمانة، وأنه لن يتصرف في العقار محل العقد إلا بإذن البنك لا لنفسه ولا للغير، وفي حالة بيع العقار فإن الثمن يوزع بين الطرفين بنسبة حصة كل منهما في ملكية العقار، ولا يحق لأحد الطرفين بيع العقار إلا بموافقة الطرف الآخر الكتابية، وإذا هلك فإنه يهلك عليهما بنسبة مشاركة كل منهما في الملك.

### المادة الرابعة الصيانة والتأمين

يوكل الطرف الأول بأعمال الصيانة والتأمين التي يتطلبها العقار، ويتحمل الطرفين هذه النفقات بنسبة حصة كل منهما في العقار.

### المادة الخامسة تفسير العقد

يفسر هذا العقد ويكمل ما لم يرد فيه حسب أحكام القانون الجزائري بما لا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية، وما ليس للقانون فيه حكم تطبق فيه أحكام الشريعة الإسلامية.

### المادة السادسة طرق حل النزاع

أي نزاع قد ينشأ بين الطرفين فيما يتعلق بتفسير هذا العقد أو تنفيذه يمكن تسويته بطريقة ودية. وفي حال تعذر التسوية الودية يحال النزاع إلى المحكمة ذات الاختصاص الإقليمي.

### المادة السابعة فسخ العقد

من حق المشتري فسخ العقد في حالة إخلال البائع بأي التزام أو بند أو شرط من الالتزامات أو البنود أو الشروط المنصوص عليها في هذا العقد.

### المادة الثامنة حالة القوة القاهرة

تعني القوة القاهرة في مضمون هذا العقد، أي فعل أو حدث لا يمكن التنبؤ به ولا يمكن مقاومته بحيث يكون خارجا عن إرادة الطرفين المتعاقدين والذي من شأنه أن يؤثر بطريقة جزئية أو كلية في التزامات كل طرف.

لا يمكن اعتبار الطرفين مسؤولين عن عدم الوفاء بالتزاماتهما إذا اثبتنا أن عدم الوفاء يرجع إلى حالات القوة القاهرة المذكورة أعلاه.

وعلى الطرف الذي يدعي حالة القوة القاهرة أن يخبر الطرف الآخر على الفور بعد وقوعها بخطاب مسجل مع إشعار بالاستلام (أو أي وسيلة اتصال أخرى) خلال فترة 07 أيام.

وفي جميع الحالات يتخذ الطرف المعني بحالة القوة القاهرة جميع التدابير الضرورية لضمان الاستئناف العادي لأداء الالتزامات المتأثرة بحالة القوة القاهرة، وذلك في أقرب وقت ممكن.

إذا استمرت القوة القاهرة بعد الموعد النهائي (30 يوماً) فسيجتمع الطرفان لتقرير مصير العقد.

#### المادة التاسعة

#### تاريخ السريان

يبدأ سريان هذا العقد ابتداءً من تاريخ توقيعه.

#### المادة العاشرة

#### عدد النسخ

حررت هذا العقد من (03) نسخ أصلية منها نسختان (02) للبنك

في .حاسي مسعود بتاريخ 2023/11/26

توقيع الطرف الأول

توقيع (البنك)

قائمة المراجع

**Les References**

• القرآن الكريم

• المراجع باللغة العربية:

01- النصوص القانونية:

- الأمر رقم 09-96 المؤرخ في 10 يناير 1996 والمتعلق بالاعتماد الإيجاري (ج ر ج ج:3 ، الصادرة بتاريخ 14 /1/1996).

- المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 جانفي 1997 المحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها، ( ج ر ج ج:4، الصادرة بتاريخ 15/1/1997).

- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 محدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك (ج ر ج ج:4، الصادرة بتاريخ 29/4/2001).

- المرسوم التنفيذي رقم 3-35 في 13 يناير 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية او مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار ( ج ر ج ج:4، الصادرة بتاريخ 22/4/2003).

- التعلية رقم 20-03 المؤرخة في 02 أبريل 2020 والمعرفة للمنتجات المتعلقة بالصيرفة الإسلامية والمحددة للإجراءات والخصائص التقنية لتنفيذها من طرف البنوك والمؤسسات المالية : <https://www.bank-of-algeria.dz/wp-content/uploads/2023/03/03-20.pdf>

- النظام 20-02 المؤرخ في 15 مارس 2020 المحدد للعمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية ( ج ر ج ج: 16، الصادرة بتاريخ:16/03/2016).

02- الكتب:

- خالد الحافي، الإيجار المنتهي بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي، جامعة الملك سعود، الرياض، دس.

- خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية الإسلامية، دار وائل للنشر، ط1، 2008.

- رشاد نعمان، الخدمات المصرفية الائتمانية في البنوك الإسلامية، دار الفكر الجامعي، ط1،

الإسكندرية، 2013.

- محمد العلجوني، البنوك الإسلامية، دار المسيرة، ط4، عمان، 2017.

- محمد عبد العزيز، الإجارة بين الفقه الاسلامي التطبيق المعاصر في المؤسسات المالية والمصرفية الاسلامية، ، المعهد الفني للفكر الإسلامية، ط1، القاهرة، 2006.
- الندوة الفقهية الاولى لبيت التمويل، منشورات بيت التمويل الكويتي، الدورة الخامسة، المجلد4، العدد5، 1988.
- هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، مكتبة الملك فهد الوطنية، المنامة، 2017.
- 03 المقالات والدراسات:
- إبراهيم علي المنصوري، تطبيقات الإجارة المنتهية بالتملك والموصوفة في الذمة في المصارف الإسلامية بدولة الإمارات العربية المتحدة: دراسة فقهية نقدية، مجلة جامعة الشارقة، المجلد 16، العدد2، ديسمبر 2019.
- بلحاجي عبد الصمد، الإجارة المنتهية بالتملك بأجرة ثابتة ومتغيرة - صور تطبيقها في المصارف الإسلامية وبيان حكمها، مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية والقانونية، المجلد9، أكتوبر2012.
- بن ابراهيم الغالي، ملاءمة التمويل التأجيري المنتهي بالتملك لحل مشكلة التمويل للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مجلة الاقتصاديات المالية البنكية وإدار الأعمال، العدد4، جامعة بسكرة، فيفري 2018.
- بن سحنون سمير، الأحكام الشرعية لعقد الإيجار المنتهي بالتملك - سكنات عدل نموذجاً-، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، المجلد 22، العدد2، ديسمبر 2021، جامعة باتنة.
- جلجال محفوظ، عقد الإجارة المنتهية بالتملك، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، المجلد 8، العدد3، ديسمبر 2023.
- حوات أبو بكر، إمكانية استخدام صكوك الإجارة المنتهية بالتملك في تمويل مشاريع البنية التحتية " ميناء الحمداية نموذجاً"، مجلة قضايا فقهية واقتصادية معاصرة، المجلد3، العدد2، 2023.

- زغلامي حسيبة، التطبيقات العملية لبيع السكنات بالإيجار في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري، العدد3، جامعة البليدة، 2016.
- سالمى ياسين، الإجارة المنتهية بالتملك - دراسة مقارنة بين العقود التقليدية والإسلامية، مجلة مجاميع المعرفة، المجلد8، العدد1، جامعة الجزائر1، أبريل 2022.
- عسالي عبد الكريم، إعفاء المؤجر التمويلي من التزاماته العقدية، دراسة نقدية للأمر رقم 09-96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، المجلد14، العدد2، 2016.
- عمر مونة، عقد الإجارة المنتهية بالتملك، مجلة الواحات والدراسات، العدد11، جامعة غرداية، 2011.
- عياد حنان، قراءة حول صناعة الائتمان الإيجاري في الجزائر وسبل تطويره في ظل التجارب الدولية والتحديات المحلية، مجلة المدبر، العدد4، جوان 2017.
- فايزة بودريالة، الإجارة المنتهية بالتملك: أنموذج مستحدث للتمويل البديل في المصارف الإسلامية، عرض وتحليل للصيغة المقدمة من طرف مصرف السلام- الجزائر، مجلة الإقتصاد والتنمية البشرية، المجلد12، العدد2.
- لعميري ياسين، الإجارة المنتهية بالتملك كآلية تفعيلية للاستغلالات الوقفية الفلاحية، مجلة المحلل القانوني، المجلد1 العدد1، جوان 2019.
- نجات تونسي، الإجارة المنتهية بالتملك دراسة حالة مصرف السلام الجزائري، مجلة اقتصاديات الأعمال والتجارة، المجلد7، العدد1، 2022.
- **المدخلات:**
- بحشاشي رابح، واقع وأفاق الإجارة المنتهية بالتملك في البنوك التجارية الجزائرية دراسة تقييمية لبنك البركة الإسلامي الجزائري، بحث مقدم ضمن فعاليات الملتقى الدولي حول: الخدمات المصرفية الإسلامية بين النظرية والتطبيق المنعقد بجامعة عجلون الوطنية - الأردن، أيام:15-16 ماي 2013.

- عبد الحق حميش، ضوابط وأحكام إجازة الخدمات المقدمة من المؤسسات المالية الإسلامية، بحث مقدم إلى المؤتمر الدولي المصارف الإسلامية بين الواقع والمأمول، دائرة الشؤون لإسلامية والعمل الخيري بدبي، من 31 ماي إلى 3 جوان 2009.
- مهدي ميلود، دور التمويل الإسلامي في تفعيل عملية التنمية الاقتصادية في الدول النامية، مع التركيز على قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، بحث مقدم في الملتقى الوطني حول المنظومة البنكية في ظل التحولات القانونية والاقتصادية، بشار، 24-25 أبريل 2006.
- ناصر حيدر، التمويل بالإيجار المنتهي بالتمليك، ملتقى وطني حول التمويل الإسلامية في النشاط الاقتصادي، معهد الإعلام الآلي وتقنيات التسيير، غرداية، الجزائر، 2004.
- 04- الأطاريح والمذكرات:**
- خدوش الدراجي، النظام القانوني لعقد الاعتماد التجاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، فرع قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2009.
- رزان ناصر عطيات، الإجازة المنتهية بالتمليك: مخاطرها وطرق الوقاية منها "البنك الإسلامي الأردني نموذجاً"، رسالة ماجستير، كلية الشريعة، قسم المصارف الإسلامية، الجامعة الأردنية، 2019.
- فانتن العوامي، ضوابط التأجير المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي، رسالة ماجستير، جامعة المدينة العالمية للدراسات الإسلامية، قسم فقه، دب، 2014.
- فراس محمد موسى، الإجازة المنتهية بالتمليك، رسالة ماجستير، الجامعة الإسلامية، فلسطين، 2002.
- محمد عبد الله الرشيد، عقد الإجازة المنتهية بالتمليك - دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية-، رسالة مقدمة لنيل الماجستير، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، 2010.
- 05- المحاضرات:**
- سعيد خموش، الإجازة المنتهية بالتمليك وإشكالاتها الفقهية دراسة شرعية تحليلية، حوليات جامعة الجزائر، العدد 3، الجزء 1، 2022.

الفهرس

الصفحة	العنوان
1	مقدمة
5	الفصل الأول: الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي والتشريع الجزائري
6	تمهيد
7	المبحث الأول: الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي.
7	المطلب الأول: مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك وأنواعها في الفقه الإسلامي
7	الفرع الأول: تعريف وصور عقد الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي
14	الفرع الثاني: شروط الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي
18	المطلب الثاني: الأدلة الشرعية والمنهجية الفقهية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك
18	الفرع الأول: الأدلة الشرعية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك
20	الفرع الثاني: المنهجية الفقهية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك
24	المبحث الثاني: الإجارة المنتهية بالتملك في التشريع الجزائري
24	المطلب الأول: مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك وأنواعها في التشريع الجزائري
24	الفرع الأول: تعريف الإجارة المنتهية بالتملك في التشريع الجزائري
27	الفرع الثاني: أنواع الإجارة المنتهية بالتملك في التشريع الجزائري
29	المطلب الثاني: الإطار التشريعي والتنظيمي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك في التشريع الجزائري
30	الفرع الأول: الإطار التشريعي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك في التشريع الجزائري
33	الفرع الثاني: آثار عقد الإجارة المنتهية بالتملك في التشريع الجزائري
40	خلاصة الفصل
41	الفصل الثاني: التطبيق العملي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك في الجزائر
42	تمهيد
43	المبحث الأول: الفوائد والمخاطر لعقد الإجارة المنتهية بالتملك في الجزائر

43	المطلب الأول: الفوائد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر
43	الفرع الأول: الفوائد الاقتصادية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر
47	الفرع الثاني: الفوائد الاجتماعية والبيئية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر
49	المطلب الثاني: المخاطر الاقتصادية والاجتماعية والبيئية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر
49	الفرع الأول: المخاطر الاقتصادية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر
52	الفرع الثاني: المخاطر الاجتماعية والبيئية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر
54	المبحث الثاني: التحديات والمقترحات لتطوير عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر
54	المطلب الأول: تحديات تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر
54	الفرع الأول: التحديات القانونية والتنظيمية لتطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر
56	الفرع الثاني: التحديات الفنية والإدارية والتسويقية لتطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر
57	المطلب الثاني: مقترحات لتطوير وتحسين عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر
58	الفرع الأول: المقترحات القانونية والتنظيمية لتطوير وتحسين عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر
59	الفرع الثاني: المقترحات الفنية والإدارية والتسويقية لتطوير وتحسين عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر
61	خلاصة الفصل:
63	الخاتمة
68	الملاحق
97	قائمة المراجع

## ملخص:

يُعتبر عقد الإجارة المنتهية بالتملك وسيلة فعّالة لتعزيز النمو الاقتصادي والاجتماعي، حيث يلعب دورًا هامًا في تمويل المشاريع الاستثمارية والحصول على منقولات وعقارات للأفراد، حيث يعد تقنية مالية مهمة في انطلاق المشاريع وحيياة العقارات، وتتطلب عملية التعاقد الإيجاري المنتهية بالتملك مواصفات محددة، وذلك لحماية المستأجر وضمان أن تقوم المؤسسات المالية المؤجرة بوظيفتها بأفضل طريقة، ويتعلق ذلك بالتزاماتها التعاقدية ودورها في المجتمع من حيث التلتمية الاجتماعية والاقتصادية، وتعمل الضمانات الممنوحة لكلا طرفي العقد على تقديم حماية إضافية لهما، وهذا يساعد في تعزيز الثقة والاستقرار في النظام المالي وتشجيع الاستثمار والتمويل المستدام.

**الكلمات المفتاحية:** الإجارة ، المؤجر ، المستأجر ، عقد الإجارة المنتهي بالتملك، الالتزامات.

## Résumé:

Le contrat de location avec option d'achat est considéré comme un moyen efficace de renforcer la croissance économique et sociale. Il joue un rôle crucial dans le financement des projets d'investissement et l'acquisition de biens immobiliers pour les particuliers. Cette technique financière est importante pour le démarrage des projets et l'acquisition de biens immobiliers. Le processus de contrat de location avec option d'achat exige des spécifications spécifiques pour protéger le locataire et garantir que les institutions financières locatrices remplissent leur fonction de la meilleure manière possible. Cela concerne leurs obligations contractuelles et leur rôle dans la société en termes de développement social et économique. Les garanties accordées aux deux parties du contrat fournissent une protection supplémentaire, ce qui aide à renforcer la confiance et la stabilité du système financier, encourageant ainsi l'investissement et le financement durable.

**Mots clés:** location, locateur, locataire, contrat de location avec option d'achat, obligations.

## Abstract:

The lease with option to purchase contract is considered an effective means to enhance economic and social growth. It plays a crucial role in financing investment projects and acquiring real estate for individuals. This financial technique is important for project initiation and real estate acquisition. The lease-to-own contracting process requires specific specifications to protect the lessee and ensure that leasing financial institutions fulfill their function in the best possible way. This concerns their contractual obligations and their role in society in terms of social and economic development. Guarantees provided to both parties of the contract offer additional protection, helping to strengthen confidence and stability in the financial system, thereby encouraging sustainable investment and financing.

**Keywords:** lease, lessor, lessee, lease with option to purchase contract, obligations.