

جامعة قاصدي مرباح – ورقلة
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية والتسيير
قسم العلوم الاقتصادية



مشروع مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر أكاديمي

الميدان: علوم اقتصادية، علوم تسيير، علوم تجارية

الشعبة: علوم اقتصادية

التخصص: مالية و بنوك

بعنوان:

دور التّجّير التّمويّلي في تنمية الاستثمارات
دراسة حالة بنك البركة الجزائري

من إعداد الطالب: بوزيد عزالدين

نوقشت وأجيزت علنا بتاريخ 2014/06/17.

أمام اللجنة المكونة من السادة:

رئيسا

الدكتور/ بوزيد السايح

الدكتور/ مولاي لخضر عبد الرزاق (أستاذ محاضر – قاصدي مرباح ورقلة) مشرفا ومقررا

مناقشا

الدكتور/ غريب بولرباح

السنة الجامعية: 2014/2013.

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي المتواضع

إلى أعز وأغلى الناس إلى الولدين الكريمين

أمي وأبي حفظهما الله ورعاهما وأمد في عمرهما

إلى من سانداني في كل خطوة وفي كل لحظة

إلى أختي وزوجها محمد مولاي عمار

إلى إخوتي إلى كل عائلتي

إلى الأساتذة والزملاء

الذين قدموا

لي يد

العون

كلمة شكر وعرهان:

الحمد لله والشكر عدد ما كان، وما يكون، وعدد الحركة والسكون والصلاة
على النبي الكريم.

فبعد الحمد والشكر لله لتوفيقه لنا في إتمام هذا البحث، أقدم بأسمى
عبارات الشكر والتقدير لأستاذنا الدكتور المشرف الفاضل "مولاي لخضر عبد
الرزاق" والذي لم يبخل علي بتوجيهاته ونصائحه القيمة التي كانت عوناً لي في إتمام
هذه المذكرة.

كما لا يفوتني أن أشكر كل موظفي وكالة بنك البركة الجزائري، وكل من
ساعدني من قريب أو من بعيد سواء بالقليل أو بالكثير، فعلاً أقول لهم شكراً جزيلاً.

ملخص:

يساهم التأجير التمويلي في ترشيد قرارات التمويل في المؤسسة ويشجع المؤسسات على شراء الأصول وتحديثها حتى تواكب التطورات التكنولوجية، مما يخفض من تكلفة إنتاجها ويحسن من نوعية المنتجات، ويمكن المؤسسات من المنافسة، وهذا يؤدي إلى تزايد الصادرات مما ينعكس بالإيجاب على الإقتصاد الوطني ومع إزدياد أهمية التأجير التمويلي وإنتشاره منها القانونية والتنظيمية، كما إن إتخاذ المؤسسات قرار التأجير التمويلي كبديل للإقتراض كونه يحقق بعض الخصائص التي تميزه عن غيره من مصادر التمويل الأخرى خاصة إذا كان بنسبة التأجير التمويلي أقل من 100٪.

ولعل أهم هذه المميزات تحقيقه للوفرات ضريبية مهمة وإنخفاض تكلفته وهذا حسب نسبة التمويل الذاتي المساهمة فيه، غير أنه ما يعاب عليه عدم ملكية المؤسسة للأصول المستأجرة.

الكلمات المفتاحية:

التأجير التمويلي، قرار التمويل المثل، تكلفة، الوفر الضريبي، القيمة الحالية.

Résumé :

Contribuer au leasing financier dans la rationalisation des décisions de financement de l'organisation et encourage les institutions à acheter des actifs et mis à jour même de suivre le rythme de l'évolution de la technologie, réduisant ainsi les couts de production et améliorer la qualité des produits, et permet aux entreprises de la concurrence, et cela conduit à une augmentation des exportations, ce qui reflète positivement sur l'économie nationale, et avec l'importance croissante des Leasing et propagé dans le monde, il s'est lancé sur l'Algérie, à l'instar d'autres pays et sérieusement dans l'adoption d'un système de crédit-bail, et jusqu'à l'âge de certains des textes, y compris les exigences légales et réglementaires, que la prise de leasing de décision des institutions comme une alternative à l'emprunt et ce dernier réalise certaines caractéristiques qui le distinguent des autres par d'autres sources de financement, en particulier si était inférieure à 100% .

Et peut-être le plus important de ces caractéristiques obtenus pour mission Les économies d'impôt et son faible cout et ce en fonction du pourcentage d'autofinancement à y contribuer, mais mes maifaits, qu'il institution qui n'appartiennent pas à des biens loués.

Mots-clés : crédit-bail, l'optimisation du financement de décision, les couts les économies d'impôt, la valeur actuelle.

الفهرس

الفهرس

كلمة شكر

ملخص

الفهرس

قائمة الجداول

قائمة الملاحق

مقدمة..... أ ب ج.

01..... الفصل الأول: ماهية التمويل التاجيري.

02..... تمهيد.

03..... المبحث الأول: مفهوم التمويل التاجيري.

03..... المطلب الأول: نشأة وتعريف التمويل التاجيري.

12..... المطلب الثاني: أشكال ومزايا وعيوب التمويل التاجيري.

21..... المطلب الثالث: جوانب التمويل التاجيري.

23..... المبحث الثاني: الدراسات السابقة.

23..... المطلب الأول: الدراسات العربية.

28..... المطلب الثاني: الدراسة الأجنبية.

29..... المبحث الثالث: أوجه التشابه وأوجه الاختلاف.

29..... المطلب الأول: أوجه التشابه.

30..... المطلب الثاني: أوجه الاختلاف.

32	..... خلاصة الفصل
33	..... الفصل الثاني: دراسة تطبيقية لبنك البركة الجزائري
34	..... تمهيد:
35	..... المبحث الأول: الطريقة والأدوات المستخدمة في البحث
35	..... المطلب الأول: نبذة تاريخية عن بنك البركة الجزائري
36	..... المطلب الثاني: الطريقة المتبعة في الدراسة
37	..... المطلب الثالث: تجربة التمويل التاجيري في الجزائر
40	..... المطلب الرابع: تمويل الإئتمان الإيجاري في الجزائر
44	..... المبحث الثاني: تحليل نتائج البحث
44	..... المطلب الأول: سياسة التمويل التاجيري في بنك البركة
50	..... المطلب الثاني: : دراسة التمويل التاجيري لدى بنك البركة
63	..... المطلب الثالث: تطبيق عملية الإعتماد الإيجاري على بنك البركة الجزائري
66	..... المبحث الثالث: تحليل النتائج التطبيقية
66	..... المطلب الأول: الدراسة التطبيقية
66	..... المطلب الثاني: النتائج المتوصل إليها
67	..... خلاصة الفصل الثاني
68	..... خاتمة
73	..... المصادر والمراجع

77..... الملاحق

78..... الملحق الأول:

79..... الملحق الثاني:

مفتحة

مقدمة:

يعد عقد التأجير التمويلي من المواضيع الهامة والحديثة، التي شغلت المشرع في العديد من الدول لما يمثله من وسيلة ناجعة لتمويل الاستثمارات، والمشاريع الإنتاجية وبأسلوب يحقق أهداف المتعاقدين، ويعود بالخير على الإقتصاد الوطني نتيجة لتطوير المشاريع الإنتاجية المختلفة، والتي تعتبر عمادا لتنمية الشاملة .

وتظهر أهمية عقد التأجير التمويلي بما سيحققه من مزايا لطرفي العقد، فهو وسيلة تلجأ إليها المشاريع لتطوير معداتها أو إحلال معدات جديدة لمواكبة التطور التكنولوجي، متجنبنة بذلك العقبات العديدة المصاحبة لوسائل التمويل التقليدية، فلا تلجأ هذه المشاريع إلى الإقتطاع من رأس مالها وتحميد ذلك الجزء من المال دون إستثمار، كما تتعد عن الإقتراض من جهات خارجية وما يتطلبه ذلك من ضمانات كثيرة قد تعيق عمل المشروع، بالإضافة إلى تعريضه لمخاطر الإفلاس في حال الفشل.

وتتلخص عملية التأجير التمويلي في أن المشروع الراغب في الحصول على أصل إنتاجي معين يلجأ إلى المؤسسة المتخصصة بعمليات التأجير التمويلي ويعرض عليها الصفقة، فإذا وافق الممول على ذلك فإنه يوكل المشروع بإختيار المعدات البائع والمواد التي يرغب فيها والتفاوض على الشراء، ثم يرم الممول عقد بيع يشترى فيه المعدات من البائع الأصلي ثم بعد تمام هذا العقد يرم هذا المشروع المستفيد عقد إيجار يسمح له بالإنتفاع للمعدات، ويلتزم المشروع بالمقابل بسداد أقساط الأجرة للمؤسسة، وعند إنتهاء العقد يكون المستفيد مخيرا بين شراء المعدات، أو إعادة إستئجارها، أو ردها للمؤسسة الممولة وإنتهاء العقد.

وتعتبر الجزائر من الدول التي تحتاج إلى هذه الصيغة التمويلية للتوجيه إلى سوق يمتاز بالحركة والإنتفاع إنطلاقا من التحول من الإقتصاد المحفظ إلى الإقتصاد اللامركزي، حيث لم يحظى التأجير التمويلي في بداية ظهوره بقوانين تأسيسية تناوله بصفة خاصة بإستثناء النص الحر 10/90 الموافق لتاريخ 14 أفريل 1990 والخاص بقانون النقد والقرض وتحديد مادته 112 التي اعتبرت عمليات الإيجار التي تنتهي بشراء الأصل كعمليات القرض.

إشكالية البحث

وإنطلاقاً مما سبق يطرح التساؤل عن مامدى أهمية التمويل التّاجيري في تنمية الإستثمارات ؟

التساؤلات الفرعية:

- ماهو التّاجير التمويلي، وما أهميته؟
- ماهي أشكاله و فيما تتمثل مميزاته و عيوب التّاجير التمويلي؟
- كيف يطبق بنك البركة الجزائري التمويل التّاجيري؟

فرضيات البحث:

- يعتبر التمويل التّاجيري أهم المصادر التي تستخدمها البنوك لتمويل المشروعات الإقتصادية.
- يساهم التمويل التّاجيري في حل المشاكل التمويل لدى المؤسسة الإقتصادية.
- يطبق بنك البركة الجزائرية التمويل التّاجيري وفق أحكام القانون الجزائري.

مبررات إختيار الموضوع :

يعتبر التّاجير التمويلي من بين التقنيات الحديثة التطبيق لتمويل مختلف المشاريع، من حيث أهميته و محاولة إيجاد صيغة تمويلية تتسم بالمشروعية تتمثل في التمويل التّاجيري عكس الإقتراض المصرفي الذي يتضمن فوائد ربوية.

أما الجانب التطبيقي فقد تم إختيار وكالة غارداية لبنك البركة وهذا لتقديم إقتراح لها بتجديد إستثمارها بهذه للوصول إلى الطريق الأمثل للتمويل.

أهمية البحث:

تتمثل أهمية البحث في أنه يعالج مصدر من أهم المصادر التمويل التي تمد للمستأجر بجل تمويلي ويسمح له بتوفير أمواله الخاصة لإحتياجات أخرى والإبقاء على حظوظه في الإقتراض أما من وجهة نظر المؤجر فالصيغة التمويل التّاجيري تضمن حقوق المؤجر من خلال احتفاظه من ملكية الأصل المؤجر و من جهة أخرى تسمح للموردين لترويج مبيعاتهم بصفة عامة .

دراسة هذا العقد ضرورية، وذلك لأن عقد التمويل التأجيري من أهم العقود التي يتم من خلالها تشجيع الإستثمار وتحريك الإقتصاد وخلق سوق إنتاجية لا إستهلاكية.

حدود الدراسة:

المكانية: البنك البركة هو محل الدراسة وهي الوكالة البنكية بغارداية.

الزمانية: مدة الدراسة كانت خلال فترة شهرين، أفريل وماي 2014 .

منهج البحث:

تطرقنا في بحثنا هذا المنهج الوصفي الذي ساعدنا في وصف كيفية سير عملية التمويل التأجيري والإحاطة الشاملة بالموضوع.

وتم الإعتماد على المنهج التحليلي في الجانب التطبيقي وذلك عند تحليل تكاليف التأجير التمويلي.

صعوبات البحث:

لقد واجهتنا مجموعة من الصعوبات خلال إنجاز هذا البحث ولعل من أبرزها:

صعوبة العمل الميداني أمام تحفظ مسؤولي البنوك في إعطاء المعلومات والتحجج بسريتها والتي تكمن في عدم الحصول على وثائق التي نعتد عليها كملاحق .

قلة المراجع وذلك لقلّة الفقهاء و الباحثين الذين تصدوا للتأليف في هذا المجال .

هيكل البحث:

من أجل إثراء البحث والإجابة على التساؤلات تم تقسيم الموضوع إلى فصلين نظري وتطبيقي فقد تناولنا في الفصل الأول إلى مفهوم التمويل التأجيري ومختلف جوانبه التنظيمية وهذا من خلال تعريفه، نشأته وخصائصه وكذا عيوبه ومزاياه في الإقتصاد، وإضافة إلى الدراسات السابقة التي تناولت هذا الموضوع، أما فيما يخص الفصل الثاني فقد عرض أهم النتائج المتوصل إليها بعد تحليل المعطيات المتحصل عليها من بنك البركة الجزائري.

الفصل الأول: مقدمة التمويل التجاري

تمهيد:

سنتطرق في هذا الفصل إلى نوع هام من أنواع التمويل الخارجي للمؤسسة الذي هو التمويل التاجيري، وهذه التقنية من التمويل أعتبر حديثا مقارنة بالأنواع الأخرى، والملاحظ أننا نرى العديد من الدول لم تعرف هذا النموذج من التمويل إلا حديثا.

ولقد شهدت السبعينيات من القرن العشرين تطورا كبيرا في سبيل التمويل التقليدية، والمتمثل في الأسهم العادية، الأسهم الممتازة و السندات، كما ظهرت مصادر تمويل لم تكن متاحة من قبل حيث غيرت المفاهيم التقليدية المعروفة عنها، وهذا ما يعكسه محتوى المبحث الأول الذي سنتطرق من خلاله إلى مفهوم التمويل التاجيري، على أن نعرض في المبحث الثاني الدراسات السابقة.

المبحث الأول: مفهوم التمويل التأجيري:

لقد كرس القائمون على المشروعات الإنتاجية والوحدات الاقتصادية على جلب الوسائل التي تخفف عن المشروع أعباء التمويل وذلك بالشراء مع دفع الثمن على أقساط أو تأجيل أداء الثمن كلياً أو جزئياً لكن جل هذه الصور تبقي معرضة لمخاطر قد توقف المشتري عن الأداء.

و مع هذه الصعوبات إبتدع الفكر التمويلي، والفكر القانوني طريقة مستحدثة للتمويل عن غير رأس المال وهو التأجير التمويلي أو التمويل الإيجاري، لذا وجب علينا أن نبحت في هذا الموضوع المهم، والذي إرتأينا إلا أن نخوض في غمار التطرق لتعريفه ونشأته، لنمر بالتعرف على أشكاله وما هي مزاياه وعيوبه.

المطلب الأول: نشأة وتعريف التمويل التأجيري

أولاً: تعريف التمويل التأجيري وأهميته

● تعريف التمويل التأجيري

يعرفه المشرع المصري، بأنه كل عقد يلزم بمقتضاه المؤجر قد يكتسب ملكيتها من طرف ثالث بناء على طلب أو موصفات المستاجر في نهاية مدة الإيجار أن يختار شراء الأصل موضوع الإيجار في الموعد والتمن المحدد في العقد أو تجديد عقد الإيجار لمدة متفق عليها أو إعادة الأصل إلى المؤجر على أن يراعي في تحديد الثمن في الحالة الأولى المبالغ التي سبق أدائها المستأجر طوال مدة الإيجار.

يعرفه المشرع الجزائري في مادته الأولى والثانية من القانون الذي نظمته المشرع بموجب المرسوم التشريعي 09/96 المتعلق بالإعتماد الإيجاري أو التمويل التأجيري¹، حيث يعتبر الإئتمان الإيجاري موضوع هذا الأمر عملية تجارية ومالية يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونية ومعتمدة صراحة

¹ أمر رقم 09/96 مؤرخ في 10 رجب 1426 الموافق لـ 14/01/1996، ج ر العدد 03، والمتعلق بالإعتماد الإيجاري.

لهذه الصفة مع المتعاملين الإقتصاديين الجزائريين أو الأجانب¹، أشخاص طبيعيين كانوا أو معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص، ويجب أن تكون قائمة على عقد إيجار يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح المؤجر، ويتعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الإستعمال المهني أو لمخلات التجارية أو للمؤسسات حرفية. فالبعض يعطي أولوية لمصير العقد عند نهاية (حق الإختيار بين الشراء العقد، أو الترك)، فيعرف الإئتمان الإيجاري بإعتباره " كل عملية إيجار لمدة طويلة تنتهي بحق الإختيار للمستأجر بالشراء من عدمه مع مراعاة الأقساط المدفوعة".

والبعض يركز على معيار حق الإستخدام، فيعرفون الإئتمان الإيجاري بأنه " يتمثل في إلتزام تعاقدي من جانب المستأجر بدفع أقساط دورية للمؤجر مقابل حق إستخدام الأصول الإنتاجية التي تنتمي إليها".

أما عن المفهوم الأنجلوسكسوني للتأجير التمويلي: فإنه يعتبر عقد التأجير التمويلي في القانون الأنجلوأمريكي عقد بين مؤجر ومستأجر يتضمن إيجار أصول معينة يتم إختيارها بواسطة المستأجر من المنتج، أو الموارد لهذه الأصول ويقوم المؤجر بشراؤه وتأجيره للمستأجر مقابل إلتزام المستأجر بدفع بدل الأجر المتفق عليه في المواعيد المحددة، ولا يعطي عقد التأجير التمويلي للمستأجر الحق، أو يلقي على عاتقه إلتزاما بتملك تلك الأصول خلال مدة العقد، ولا بعد إنتهاء العقد.

أما عن المفهوم اللاتيني: فإن التمويل التأجيري في فرنسا (Le Credit- Bail) يعطي المستأجر عند نهاية المدة خيار شراء المال محل العقد سواء كان عقار أم منقولا، فيكتسب ملكية الأصل بسعر منخفض تدخل في تقديره المبالغ التي دفعها المستأجر خلال مدة العقد².

¹ عاشور وعبد الغني حريري، التمويل بالإئتمان الإيجاري، الإكتتاب في عقود التقييمية، دراسة حالة

الجزائر، ملتقى دولي حول سياسات التمويل وأثرها على إقتصاديات ومؤسسات الدول النامية، كلية الإقتصاد، جامعة بسكرة، 2006، ص14.

² حسام الدين عبد الغني الصغير، الإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1994، ص ص12-13.

أما عن مفهوم التمويل التأجيري في الفقه الإسلامي: إن فكرة التأجير التمويلي لم تكن في أساسها شكلاً من أشكال التمويل في الفقه الإسلامي¹، لذلك فإن هذا العقد هو من العقود المستحدثة في البنوك والشركات التي تعمل وفق ضوابط الشريعة الإسلامية، ورغم العمل بصيغة التأجير التمويلي في البلاد والبنوك الإسلامية، إلا أنه يوجد خلاف فقهي حول جواز هذه الصيغة، حيث صدرت عدة فتاوى كان التركيز فيها على التأجير الفقهي المنتهي بالتمليك، وهو إن كان يتفق مع التأجير التمويلي في بعض النواحي إلا أنه يختلف عنه في البعض الآخر، ومن أهم الفتاوى القرار التالي:

قرار صادر عن مجمع الفقه التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الخامسة (1409هـ) حول التأجير

المنتهي بالتمليك وهذا نصه: "الإكتفاء عن صور الإيجار المنتهي بالتمليك ببدائل أخرى منها البديلان التاليان:

- البيع بالتقسيط مع الحصول على الضمانات الكافية.
- عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الإنتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في واحد من الأمور التالية: إنهاء عقد الإجارة، ورود العين المأجورة بسعر السوق عند إنتهاء مدة الإجارة².

ويتضح مما تقدم إن ظاهرة التأجير التمويلي هي ظاهرة جديدة لم يعرفها الفقه الإسلامي بحيث يضع لها

التنظيم الشرعي المناسب، وبالتالي فإن عقد التأجير التمويلي كما عرفه قانون التأجير التمويلي، لا يتفق مع

الضوابط الشرعية للتعامل بهذا النوع من العقود، ومع ذلك فإن الشريعة الإسلامية عامرة بالمبادئ التي يمكن من

خلالها الوصول إلى الحل المناسب لهذا العقد.

¹ منذر قحف، مفهوم التمويل في الإقتصاد الإسلامي، تحليل فقهي وإقتصادي، ط3، مكتبة الملك فهد الوطنية، 2004، ص11.

² محمد عبد الحليم عمر، بحث بعنوان "التأجير التمويلي من منظور إسلامي"، مجلة مركز صالح عبد الله كامل للإقتصاد

الإسلامي، جامعة الأزهر، العدد السابع، 2002، ص262.

و وفقا لتعريف (Richard F.Vancial) التأجير التمويلي هو عقد من خلاله يلتزم أحد الأطراف

(المستأجر) بالتسديد للطرق الآخر (المؤجر) سلسلة من الدفعات الدورية التي مجملها يفوق ثمن شراء الأصل

موضوع العقد، وعادة هذه الدفعات تمتد لتغطي الجزء الأكبر من الحياة الإقتصادية للأصل المقتنى، أي أن التأجير

التمويلي هو التزام تعاقدي بحيث يدفع المستأجر الأقساط الإيجارية للمؤجر، بالمقابل يحصل على حق الإنتفاع من

الأصل موضوع العقد، حيث أن المؤجر يحافظ على الملكية القانونية للأصل المقتنى، ولا يمكن للطرفي العقد، كما

لا يحق للمستأجر إعادة تأجير الأصل دون إذن المؤجر، بصفة عامة كل الأصول التي يتم تحويل ملكيتها من

شخص لآخر يمكن جعلها موضوع عقد اعتماد إيجاري علما أن الأطراف المتداخلة في العقد يمكن أن تكون

أشخاص معنوية أو طبيعية ويشمل حق خيارالشراء، والسعر محدد مسبقا بمبلغ عادة منخفض وفقا لمدة الإهلاك

المحاسبي للأصل، هذه المدة تدعى المدة غير القابلة للإلغاء¹.

من خلال ما سبق من مفاهيم يمكن إيجاز تعريف التأجير التمويلي في كونه عملي تمويل أصول رأسمالية

ليس بهدف قيام المشتري بتمليك الأصل، أو تملكها للمستأجر، وإنما بهدف إتاحة فرصة للعميل لإستخدامها

مقابل أداء قيمة إيجارية متفق عليها، وتقوم العملية أساسا بين ثلاثة أو أربعة أطراف²، ويقوم بموجبها المستأجر

وهو مستخدم الأصل الإنتاجي بدفع مبالغ دورية للمؤجر يكفي قيمة إسترجاع رأس المال، مقابل حقه في الحصول

على الأصل الإنتاجي وإستخدامه.

● أهمية التمويل التأجيري:

¹ أحمد توفيق بارود، معوقات تطبيق نظام التأجير التمويلي كأداة لتمويل المشروعات الإقتصادية، دراسة تطبيقية على المؤسسات المالية الغير المصرفية العاملة في فلسطين، مذكرة ماجستير في المحاسبة و التمويل، كلية التجارة، الجامعة الإسلامية، غزة، 2011، ص 20.

² Alsugheyer, Bilal Rabah& others; **Leasing in Development Guidelines for Emerging Economic**, (IFC) International Finance Corporation, World Bank Group, Washington, DC ,2ndEdition, 2009, 2ndEdition

يعتبر التمويل حجر الزاوية لتحقيق التنمية الإقتصادية، و أن التوسع في التمويل الإستثماري أو تمويل الأصول الرأسمالية يساهم في دفع معدلات النمو للإقتصاد القومي، و يلعب التمويل عن طريق التأجير دورا أساسيا في تزويد المشروعات بما تحتاجه من أصول رأسمالية لازمة لأنشطتها دون التكلّف بدفع مبالغ مالية كبيرة، حتى أصبح هذا النوع من التمويل من أكثر نظم التمويل جدارة، بل أخذ يمتد لينافس القروض المصرفية ذات الآجال المحددة، و ذلك لعدم قدرة سوق الإقراض على إستيعاب كافة إحتياجات الإستثمار¹، وإن هناك محددات لا تمكن المشروعات من إقتراض الأموال لتمويل عمليات شراء المعدات و الآلات و التجهيزات، فقد يشترط البنك المقرض ضمانات معينة يصعب توفيرها، أو أن يشترط مساهمة المشروع في عملية تمويل الشراء بنسب معينة قد يؤثر توفيرها على مستوى السيولة للمشروع، خاصة مع إرتفاع تكلفة الأصول الرأسمالية في الوقت الذي تخضع فيه هذه الأصول للتقادم نتيجة للتطورات التكنولوجية المستمرة، من جانب آخر، فإن طرح أسهم جديدة أو البحث عن شركاء جدد قد يثير بعض الصعوبات، وعليه فقد يتطلب الأمر إستحداث صيغة تمويلية جديدة تكون أكثر إستجابة للإحتياجات التمويلية للوحدات الإقتصادية حتى يتسنى لها التوسع التشغيلي و الإنتاجي بدون إضافة أعباء جديدة على كاهل المشروع، لذلك يعدّ التأجير التمويلي من أبرز ما إبتدعه الفكر الإقتصادي و المالي كصيغة للتمويل لها ذاتيتها المتميزة، فهو يركز على مفهوم مفاده أن إستخدام الأصول هو الذي يحقق الربح و ليس الملكية في ذاتها، لذلك فهو وسيلة لتمويل إستخدام الأصول وليس وسيلة لتمويل شرائها أو تملكها، حيث أن التملك في نهاية المدة في الأنظمة التي تجيز ذلك ليس إلا أحد الخيارات المطروحة أمام المستأجر، ومن ثم فليس هو المقصد الأول أو الدافع إلى التعاقد بين المؤجر و المستأجر².

¹ أحمد توفيق بارود، مرجع سابق، ص21.

² نفس المرجع، ص 22.

- و قد يستخدم المالك أسلوب البيع و إعادة التأجير، و يقوم بموجبه مستعمل المعدات ببيع ما يمتلك من معدات لها عمر إنتاجي مناسب إلى شركة تأجير، على أن تقوم هذه الشركة بإعادة تأجير نفس المعدات للبائع المستعمل الذي يصبح مستأجرا في عقد التأجير، و يتم اللجوء إلى هذا الأسلوب عادة لتحقيق الآتي:
- الحصول على رأس مال عامل إضافي.
 - تكوين أرباح، وذلك عندما تزيد القيمة السوقية العادلة للمعدات عن قيمة الدفترية في حسابات مالكيها الأصليين.
 - إعادة التمويل بأجل متوسط أو طويل في حال أن الشراء قد تم تمويله على أسس قصيرة الأجل.
 - تخفيض تكلفة التمويل السابق إذا تمت إعادة التمويل بشروط أفضل. ويلاحظ أن زيادة مصادر التمويل و زيادة المنافسة بينهما يسفر عن تحسين شروط التسهيلات الائتمانية لصالح النشاط الإستثماري¹.

● النشأة التمويل التأجيري :

إستمد هذا النوع من التمويلات جدوره التاريخية من نظام الإئتمان المعروف في القانون الروماني، والذي كان بمقتضاه يشترط نقل ملكية الشيء إليه ضمانا لديه بل أن هناك ما يرى أن جدوره تمتد إلى الحضارات السومرية، وخاصة البابليين وما وضعوه من تشريعات في ذلك الوقت.

¹ نفس المرجع، ص 22.

وقد عرفت مصر القديمة منذ 3000 سنة نظاما شبيها بهذا النوع من التأجير مع ميلاد تنظيم العلاقة

بين الدائنين والمدنين.

ولكن عرف التمويل الإيجاري شكله الحديث ابتداء من سنة 1930 في الولايات المتحدة الأمريكية فيما

يخص العقارات، وبداية من 1950 دخل مجال المنقولات تحت تسمية (leasing) وقد ظهر في أوروبا ابتداء من

سنة 1960 حيث ظهر في فرنسا تحت تسمية (Credit Bail)، و إيطاليا بتسمية (Lacozone

Finanziaria)، ثم في بلجيكا (Location Financement)، وقد عرف هذا الإئتمان تطور سريعا

وهام لما قدمه من منفعة حقيقية للمستعملين في ظل أوضاع إقتصادية معينة إتسمت بندرة الموارد المالية، وتسارع

التطور التكنولوجي.

ويعود الفضل لمدير مؤسسة الصناعة الغذائية يدعى (Scholn Feld) رجل أعمال من كاليفورنيا

مؤسس أول شركة متخصصة في الإئتمان الإيجاري وذلك سنة 1952، حيث كانت المؤسسة بحاجة إلى آلات

إضافية لتنفيذ طلبية هامة إستطاع من خلاله إقناع تاجر ليؤجر آلة رافعة لمدة طويلة، أجرى هذا التركيب مع

المتعاملين من بينهم :

(D.P.Booth Juniar)، فهذا الأخير إقترن غسمة أيضا بهذا النوع من الإئتمان، ويعتبر أحيانا

أهم رواد هذا الإئتمان رفقة مؤسسة USTC، ومنذ سنة 1936 على الأقل بدأت مجموعات العمال الأمريكية

تتبارس عمليات تمويل العقارات على أساس عقود الإيجار¹.

وفي سنة 1946 بدأ هذا النوع وإزدادت أهميته، فهذا ما أدى بمؤسسة (A.I.C.P.A) للإهتمام

بالجوانب المحاسبية للتمويل الإيجاري.

¹ محمد أبو العلاء، الإيجار التمويلي الحقيقي للمعدات الإنتاجية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2005، ص92.

وقد ظهرت مؤخرا مؤسسة التمويل الدولية التابعة للبنك الدولي التي تنشط في جميع الإستثمارات عن طريق التأجير التمويلي حيث إستثمرت 2 مليار دولار في 198 شركة تأجير تمويلي في 46 بلد، كما إستثمرت 9 مليار دولار في المساعدات الفنية الخاصة بالتأجير التمويلي¹.

ثالثا: الأطراف المتعاملة بالتأجير التمويلي:

أ - **المؤجر:** أي مؤسسة التأجير التمويلي التي تقبل بتمويل العملية و التي تتميز بالملكية القانونية للأصل موضوع العقد، هذه المؤسسة تقوم بنشاط مالي مخصص بما أن المستأجر هو الذي يتحمل كل الإلتزمات التقنية المتعلقة بالأصل.

ب - **المستأجر:** هو الطرف الذي يسعى للإقتناء و الحصول على الأصل بالتفاوض مع المورد حول السعر و التكلفة و المدة، فالمستأجر هو الذي يختار الأصل و يحدد خصوصياته حسب إحتياجاته.

ج - **المورد:** وهو الطرف الذي يسلم الأصل المطلوب من طرف المؤجر، وفقا للمعايير و المقاييس المتفق عليها بينه و بين المستأجر، و الأصول المستأجرة إما أن تكون أصولا عقارية أو منقولة معنوية أو مادية².

و تمر عملية التأجير التمويلي بثلاثة مراحل:

المرحلة الأولى: إنجاز عملية الشراء، في اغلب الأحيان يجري الشراء ليس بهدف الشراء فقط، و لكن

شراء الأصل من أجل تأجيره فيما بعد، وهذا يتدخل ثلاثة جهات، حيث تشتري مؤسسة التأجير التمويلي

الأصل من المورد لتؤجره إلى المستأجر.

¹ نفس المرجع، ص92.

² أحمد التوفيق بارود، مرجع سابق، ص21.

المرحلة الثانية: تأجير الأصل، تطبيقاً للأحكام المرتبطة بالتأجير التمويلي يسلم المؤجر للمستأجر الأصل

المراد تأجيره، فيمكنه من حيازته بسهولة خلال مدة التأجير و يمنحه ضماناً ضد المشاكل الناجمة عن حيازة

الأصل المؤجر، وبالمقابل لا يوجد أي ضمان من طرف المستأجر لتأمين إستعمال الأصل فيما بعد¹.

المرحلة الثالثة: إنقضاء عملية التأجير التمويلي، و تدعى بمرحلة الخيار بحيث في نهاية مدة التأجير المقدرة

في العقد يجد المستأجر نفسه أمام ثلاث خيارات:

- إستخدام حق خيار الشراء المنصوص عليه في العقد مقابل دفع القيمة المتبقية المالية للمؤجر و

تمثل عادة 1% إلى 6% من سعر الشراء، و بالتالي إكتساب الأصل، و التمتع بالملكية التامة.

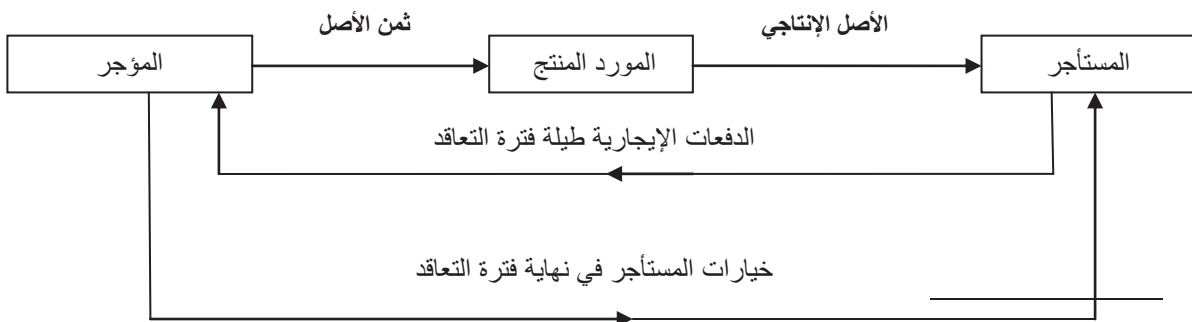
- طلب تجديد العقد و التفاوض مع المؤجر لتسديد أقساط أقل من الأقساط المدفوعة سابقاً، وفقاً

للقيمة المتبقية من عمر الإقتصادي للأصل.

- إعادة الأصل إلى المؤجر الذي بدوره يبحث عن مستأجر آخر أو بيع الأصل في سوق

التجهيزات المستعملة أو حتى إعادته إلى المورد بعد موافقة الخير².

الشكل رقم: 1-1 نشوء عملية الإئتمان الإيجاري بين ثلاثة أطراف المستأجر، المؤجر، المورد.



¹ نفس المرجع، ص21.

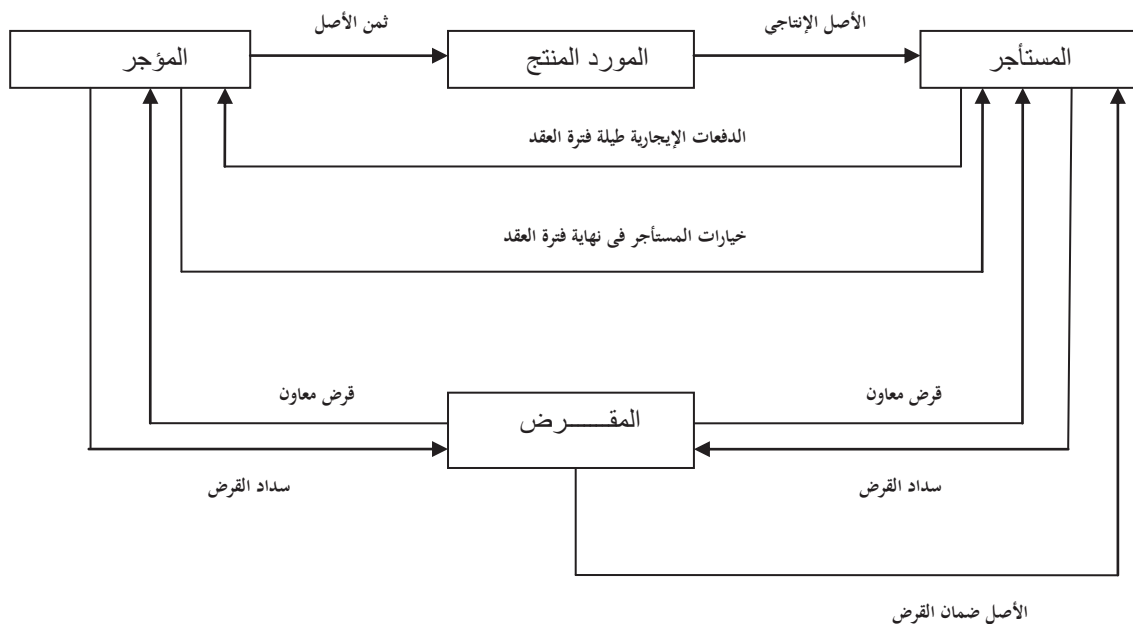
² نفس المرجع، ص22.

المصدر: محمد كمال خليل، إقتصاديات الإئتمان المصرفي، منشأة المعارف، الإسكندرية ، 1999، ص433.

كما أن عملية الإيجار التمويلية يمكن أن تتضمن طرف رابع وهو:

د- المقرض :

إن عملية الإئتمان الإيجاري بإمكانها أن تتضمن طرف رابع وهو المقرض، والذي يقدم الخدمات المصرفية و المتمثلة في منح القروض إلى المستأجر، أو المؤجر، أو يشارك في إقامة شركة الإئتمان الإيجاري .
الشكل رقم 1-2: إدخال المقرض كطرف في عملية التأجير التمويلي.



المصدر: محمد كمال خليل، مرجع سابق، ص 433
المطلب الثاني: أشكال ومزايا وعيوب التمويل التأجيري

1- أشكاله

أ - التأجير التشغيلي:

في هذا النوع من التأجير يستخدم المستأجر الأصل خلال مدة زمنية قصيرة مقارنة بالعمر الإنتاجي له،

لهذا فإن ملكية الأصل تبقى في حوزة الجهة المؤجرة، بمعنى أنه هناك فصل كامل بين ملكية الأصل الفعلية

وإستعمال المؤجر للأصل.

ويكون هذا التأجير مرفقا بتقديم خدمات أخرى، أي ما يعرف بإستئجار الخدمات، فهنا تكون المؤسسة

المؤجرة هي نفسها منتج الأصل محل الإهتمام (آلات، معدات) وتحمل مسؤولية الصيانة وتوريد قطع الغيار

المستأجرة¹.

ونلاحظ أن الأصل لا يتم إهلاكه بالكامل لأن فترة التأجير عادة ما تكون أقل من العمر الإنتاجي

للأصل وبطبيعة الحال لا يعتمد المؤجر (سواء كان مؤسسة مالكة للأصل أو بنك تدخل كوسيط بشكل ما) على

إيراده من إيجارات الفترة في تكوين أرباحه، بل يتحه إلى إعادة تأجير الأصل أو بيعه بعد إستعادة الأصل من

المؤسسة المستأجرة في نهاية فترة التأجير لذا نجد أن إجمالي أقساط الإستئجار لا تساوي تكلفة الأصل محل

التأجير².

ويستخدم هذا النوع من التأجير خاصة في حالات السلع التي تتعرض لتغيرات تكنولوجية سريعة، ما

يدفع المستأجر إلى عدم الإحتفاظ بها طيلة فترة عقد التشغيل، كما ينتشر إستعماله في تأجير السلع السابق

إستخدامها كسيارات النقل، والحاسبات الآلية، وآلات التصوير... الخ، كما يعطي للمؤسسة المستأجرة حق إعادة

الأصل الإنتاجي لمالكه قبل إستيفاء مدة العقد، مما يسمح لها بإستخدام أحدث تكنولوجيا متاحة، وكذلك

إمكانية تجريب الأصل ومن ثم تحويل العقد إلى تأجير تمويلي، وفي هذا النوع من التأجير لا يوج أي خيار للمؤسسة

المستأجرة للشراء من عدمه خلال مدته القصيرة التي عادة لا تتعدى ثلاث سنوات في الأصول الثابتة.

¹ محمد كمال خليل الحمزاوي، إقتصاديات الإئتمان المصرفي، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2000، ص423

² نفس المرجع، ص423.

كما أن هذا السلوب في الإستئجار يهتم بسد حاجات النشاط الإستغلالي من التمويل وبالتالي فهو أكثر ملاءمة بالنسبة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة التي ينصب جل إهتمامها بمعالجة قضايا الإنتاج من أجل التسريع في وتيرة النشاط متجنباً في ذات الوقت الآثار السلبية التي تفرزها متغيرات النشاط الإقتصادي المحيطة بها¹.

ب- التأجير التمويلي الرأسمالي:

هو واحد من العقود التي فيها يسمح المؤجر بموجبها للمستأجر بأن يستعمل معدات أو تجهيزات خاصة مقابل إلتزام هذا الأخير بدفعات إستئجار متتالية خلال مدة العقد، فإن في هذا النوع ترتيبات الإستئجار طويلة الأجل تمتد حياتها على مدى حياة الأصل الإقتصادية المتوقعة².

ويعتبر هذا العقد بمثابة مصدر تمويل للمنشأة المستأجرة يعوضها عن الإقتراض للإمتلاك الأصل لأنه "إتفاق تعاقدي بين المؤجر والمستأجر الأصول الرأسمالية خلال فترة زمنية تمثل مدة الإيجار تغطي على الأقل 72٪ من العمر الإقتصادي للأصل المؤجر، يلتزم خلالها المستأجر بدفع سلسلة الأقساط النقدية السنوية تمثل مدفوعات الإيجار وتحقق عائداً إضافياً للمؤجر"³.

جدول رقم: 1-1 جدول مقارنة بين التأجير التمويلي والتشغيلي.

الميزات	التأجير التمويلي	التأجير التشغيلي
حقوق الملكية	المؤجر	المؤجر
الهدف	هدف المستأجر هو الحصول على الأصل أو الأقل إستخدامه خلال معظم العمر الإقتصادي، وكذلك يسعى إلى تغطية كامل تكلفة الأصل، أو معظمها خلال مدة التأجير الغير	هدف المستأجر هو إستعمال الأصل المؤجر مدة مؤقتة، وذلك فإن عقد التأجير التشغيلي يغطي فقط المدة القصيرة التي يستخدم فيها الأصل،

¹ نفس المرجع، ص424.

² ماهر كنج شكري، المالية الدولية، الطبعة الأولى، دار الجامد، عمان، الأردن، 2004، ص150.

³ منير إبراهيم الهندي، إدارة السواق والمنشآت المالية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1999، ص554.

قابلة للإلغاء، لذلك من المرجح أن يتظاهر بحقه الشرعي في ملكية الأصل نهاية مدة الإيجار . ومن الممكن للمستأجر أن يمتلك الأصل قبل ذلك، لكن ليس قبل دفع كامل الدفعات الإيجارية	ولذلك فإن مدة التأجير التشغيلي عادة ما تكون أقصر من العمر الإنتاجي للأصل .
حقوق الاستخدام الاقتصادي	المستأجر
العلاقة بين المؤجر والمستأجر	معقدة ومتشابهة وتحتاج إلى قانون ينظمها ويحافظ على حقوق كل طرف فيها وذلك بسبب طول مدة التعاقد و الأهمية النسبية لقيمة العقد .
مدة العقد	طويلة تصل إلى ما يقارب . من العمر الافتراضي للأصل لأداء عمل معين وعادة ما تجدد سنويا
مسؤولية تقادم الأصل	يتحمل المستأجر مسؤولية عدم صلاحية الأصل سواء بالهلاك أو بالتقادم .
مسؤولية التأمين على الأصل	يتحمل المستأجر تكلفة التأمين عليه خلال مدة التعاقد
مسؤولية صيانة الأصل	المستأجر يتحمل يكاليف الصيانة و إصلاح الأصل
تحويل الملكية في نهاية العقد	إتفاقية الإيجار بشكل تقليدي تتضمن تحويل الملكية للمستأجر ليس له الحق في ملكية الأصل في نهاية المدة
إختيار ممول الأصل	المستأجر (باستثناء إذا كان الأصل لتوه للمؤجر)
معالجة ملائمة الميزانية	أجهزة التأجير عادة ما تعد كأصل للمستأجر يتحمل جميع المخاطر المرتبطة به لذلك يعد هو المالك القانوني ، و المؤجر يكون قد إستلم من المستأجر دفعاته كاملا أو 90٪ من الأصل
معالجة عقود التأجير في حساب الأرباح والخسائر	يقوم المستأجر بتخفيض قيمة الأصل و إعتبار الدفعات الإيجارية نفقة، في حين يعد المؤجر الدفعات المستلمة دخلا
	يعد المستأجر إجمالي الدفعات الإيجارية نفقة في حين يعدها المؤجر دخلا

Source; Matthew; &Others Leasing in Development Guide lines for Emerging Economies, opcite, p3.

ج- التأجير الرفعي:

في هذا النوع من التأجير وضع المستأجر لا يختلف كثيرا عن الصيغ السابقة، فهو ملزم بدفع أقساط

الإيجار خلال مدة العقد.

أما بالنسبة للمؤجر فهو يقوم في هذا الحالة بتمويل هذا الأصل بالأموال المملوكة بنسبة معينة والباقي يتم تمويله بواسطة أموال مقترضة وفي هذه الحالة فإن الأصل يعتبر كرهن لقيمة القرض، وللتأكيد على ذلك فإن عقد القرض يوقع من الطرفين المؤجر والمستأجر رغم أن المؤجر هو المقرض الحقيقي، أما المستأجر هو الذي يستعمل الأصل يوقع بصفته ضامنا للسداد، ونشير أن هذا النوع من التأجير عادة ما يكون في الأصل الثابتة المرتفعة القيمة¹.

د- البيع وإعادة التأجير:

يقوم هذا النوع من التمويل على أساس قيام المؤسسة أو المنشأة ببيع أحد أصولها مثل الراضي أو المباني أو الآلات إلى منشأة أخرى مع احتفاظ المنشأة أخرى البائعة بحق إستخدام الأصل لمدة محددة أو بشروط خاصة، ولكن هذا لا يعفى المستأجر من دفع أقساط يتم الإتفاق عليها في عقد يبرم الطرفين².

لذا فالمؤسسة تتخلى عن ملكية بعض أصولها عندما تقوم بدفع أقساط الإيجار دوريا للمؤسسة التي إشتريتها منها، ثم قامت بتأجيره لها وهذا المالك الجديد له الحق بأن يسترد الأصل عند إنتهاء عقد الإيجار، وهذه الدفعات المحصلة مع القيمة المتبقية من الأصل كافية لشراء أصل جديد وتحقيق عائد هذا الإستثمار³.

ثانيا: مزاياه

يتميز عقد التأجير التمويلي بأنه من أنجح الوسائل التمويلية للمشاريع التي يتعذر تمويلها بوسائل التمويل التقليدية مثل القرض و البيع بالتقسيط و غيرها، و ذلك لمواجهة الإستثمارات العاجلة و التي لا تتحمل

¹ بولعيد علوج، تأجير الأصول الثابتة كمصدر لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مجمع الأعمال،

الملتقى الوطني الأول حول المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ودورها في التنمية، الأغواط، الجزائر، 2002، ص13.

² كنجو عبود كنجو، إبراهيم وهي فهد، الإدارة المالية، طبعة أولى، دار الميسرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، 1997، ص87.

³ محمد صالح الحناوي وآخرون، أساسيات الإدارة المالية، الدار الجامعية، إسكندرية، مصر، 2001، ص ص 12-13.

التأجير، إضافة إلى مزايا لكل من المؤجر والمستأجر والمورد والإقتصاد الوطني، أن التطور السريع الذي حققه الإيجار التمويلي رغم حداثة نشأته و انتشاره الواسع في مختلف إقتصاديات دول العالم، يرجع إلى ما حققه هذا النوع من التأجير من مزايا لكل طرف من أطرافه، و يمكن للمؤسسات المالية إستخدام نظام التأجير التمويلي كصيغة إستثمارية لإستثمار الأموال المتاحة لديها، أو كصيغة تمويلية عن طريق قيام الشركات الراغبة بإستئجار بعض الأصول التي تحتاج إليها طبقا لهذه الصيغة، و في حالة الشركة الممولة بإستخدام نظام التأجير التمويلي كصيغة إستثمارية أي قيامها بدور المؤجر فإنها تحقق العديد من المزايا، كذلك المستأجر لذا سوف نوضح كلا على حدى¹.

2- مزايا التأجير التمويلي بالنسبة للمستأجر:

توفير الأموال لإستخدامها في مجالات أخرى: إذا كانت المنشأة تعاني من ضعف في قدراتها على الحصول على موارد مالية لشراء أصل من الأصول، فإن إستئجاره قد يصبح البديل الوحيد المتاح، كذلك قد تعتمد المنشأة إلى قرار الإستئجار بهدف توفير الموارد المالية المتاحة لإستخدامها في تمويل رأس المال بدلا من إستخدامها في مجال الإنفاق الراسمالي².

فصل الحيازة عن الملكية: إن الهدف من الأصل الإنتفاع منه وليس الحيازة بالشراء، والتأجير التمويلي يتيح للمنشآت الإقتصادية الحصول على تمويل كامل للأصل دون تكبد المنشأة بتكاليف الشراء و من هنا جاء مبدأ الفصل بين الملكية و الإستخدام.

¹ أحمد توفيق البارود، مرجع سابق، ص28.

² نفس المرجع، ص29.

الربط بين التمويل و نتيجة النشاط الإقتصادي الممول: ومن هنا جاءت العبارة الشهيرة " الآلة تدفع

ثمها من دخلها" أي أن الإنتاج المتعلق بتشغيل الأصل يتولى تسديد دفعات التأجير الدورية دون تحميل الإدارة المالية مسؤولية توفير التمويل اللازم للشراء الأصل.

المرونة: قد تتضمن عقود الإيجار شروطا مقيدة لكن أقل حدة من تلك التي تتضمنها عقود الإقتراض

لشراء الأصول، و تتميز عقود الإيجار بالمرونة بحيث يمكن ربط دفعات الإيجار بتوقيت التدفقات النقدية التي يحققها استخدام الأصل المستأجر، و في عقود الإيجار التشغيلية فإن المستأجر يمكنه إستجار أي أصل بما يمكنه من فسخ العقد في أي وقت يشاء حينما لا يكون بحاجة إلى خدمات الأصل و من تم يتمتع المستأجر بكامل المرونة التعاقدية.

تمويل أقل كلفة: ففي بعض الأحيان تكون الشريحة الضريبية للمؤجر أعلى منها للمستأجر، وفي هذه

الحالة فإن المؤجر بصفته المالك يقوم بإهلاكه فيكون الوفر الضريبي الناتج أكبر مما لو قام المستأجر بإهلاكه، هذه الميزة تعود بالنفع على الطرفين حيث تنخفض قيمة الإيجار تبعا للوفر الضريبي الذي يحققه المؤجر إذ بإمكانه أن ينعكس هذا الوفر على الدفعات التي يطلبها من المستأجر¹.

تمويل خارج الميزانية: عقد الإيجار التشغيلية لا يترتب عليها ظهور إلتزامات في الميزانية العمومية للشركة

المستأجرة، و بالتالي لا تتأثر مؤشراتها المالية الأمر الذي سيضيف إلى قدراتها على الإقتراض.

الإحتياجات المؤقتة: يكون الإيجار هو الوسيلة الأفضل للحصول على الأصول خاصة إذا كانت حاجة

المنشأة إلى الأصل حاجة مؤقتة و ليس دائمة كما هو الحال في شركة المقاولات التي قد تسند إليها عملية تحتاج لمعدات خاصة لا تتوفر لديها أو عملية تحتاج إلى معدات ليس بوسع المنشأة توفير عمل مستمر لها أي العمل بكامل طاقتها.

¹ نفس المرجع، ص29.

خدمات الصيانة: يلقي عقد التأجير كامل مسؤولية صيانة الأصل على المؤجر، غير أن هذا ليس بدون تكلفة لأن المتوقع أن تؤخذ تكلفة الصيانة بالحسبان في تحديد قسط الإيجار، و مع ذلك تظل ميزة نقل عبء الصيانة ذات أهمية، و ذلك عندما يكون الأصل شديد التعقيد و يحتاج لخبرة فنية عالية.

تجنب الإجراءات المعقدة لقرارات الشراء: في بعض الحالات قد يسهل على المدير الحصول على الموافقة على إستئجار أصل من الأصول وهو ما قد لا يتسنى له في حال طلب شراء الأصل ذاته و تبدو أهمية ذلك في قرارات الإنفاق في القطاع الحكومي.

مصدر جيد للتمويل: إن زيادة تكلفة و تعقيدات المعدات و الآلات الحديثة أصبح يتطلب بشكل إيجابي بضرورة البحث عن مصادر التمويل الإضافي، و التأجير التمويلي يعد مصدر تمويل عظيم القيمة كما أنه يوفر حوافز مباشرة و واضحة للإستثمار بصورة أكثر من أي شكل من أشكال التمويل، وعلى الرغم من أن معظم المستأجرين يستخدمون طرقاً أخرى للتمويل بجانب التأجير مثل الإقتراض من البنوك أو غيرها إلا أن التأجير يعتبر أحد الطرق القليلة التي تقوم على تمويل أصل جديد من إيراداته¹.

- مزايا التمويل التأجيري بالنسبة للمؤجر:

توفر شروط التعاقد مرونة كبيرة في العلاقة بين المؤجر والمستأجر بحيث يمكن إختبار العميل الذي تتوافق إحتياجاته مع طبيعة الخدمة التي يقدمها المؤجر.

يوفر للمؤجر تدفقاً نقدياً مستمراً طول فترة التعاقد كما انه يضمن الحصول على تكلفة الآلات

بالإضافة إلى إلى تحقيق عائد مناسب فهو يضمن إذن تصريف وتسويق الأصول الضخمة ذات التكلفة العالية بالنسبة لمنتجها.

¹ نفس المرجع، ص30.

يحول لتأجير للمؤجر الحصول على عوائد مجزية على إستثماراته الرأسمالية من الوصول المؤجرة بالإضافة إلى العائد الناتج عن الفترة الزمنية للأقساط، كما يجنبه مخاطر إفلاس المستأجر فيما يتعلق بإمكانية إسترداد أمواله، في حين نجد أن التأجير يجد قبولاً عاماً من جمهور المستفيدين بحيث يوفر إستقراراً للمؤجر في أحوال التضخم والإنكماش والإزدهار والركود الإقتصادي¹.

3- عيوب التمويل التأجيري:

كما أن التمويل التأجيري له عيوب فإننا سنذكر عيوبه التي منها مايلي:

- زيادة تكلفة الإستئجار في الجمل الطويل عن تكلفة الشراء والتملك.
- عدم التمتع بإمكانية تخفيض الضرائب التي تدفعها الشركة المستأجرة بشكل كبير، وهذا بسبب عدم قيامها بطرح الإهلاك الخاص بالأصل الذي كان من الممكن شراؤه بدلا من تأجيره عند إعداد حساب الأرباح والخسائر.
- حرمان المنشأة من الحصول على قيمة الخردة في نهاية العمر الإنتاجي للأصل.
- صعوبة القيام بإجراء أي نوع من التحسينات على أصل المستأجر دون الحصول على موافقة المؤجر².

المطلب الثالث: جوانب التأجير التمويلي

أولاً: الجوانب الإقتصادية للتأجير التمويلي

¹ نفس المرجع، ص31.

² سعد عبد الحميد مطاوع، الإدارة المالية (مدخل حديث)، دار الإشعاع الفنية، مصر، القاهرة، 2001، ص.363

من المعلوم انه من مزايا الإقتصادية لقرض الإيجار دفع عملية التنمية الإقتصادية وتشغيل أكبر حجم من

العمالة في إنتاج السلع والخدمات قصد التطور التكنولوجي، وهذا لرفع جودة الإنتاج وفتح أسواق جديدة، كما

أنه يساهم في الحد من آثار التضخم المالي إضافة فإنه يساهم في تحسين ميزان المدفوعات في حالة التأجير من

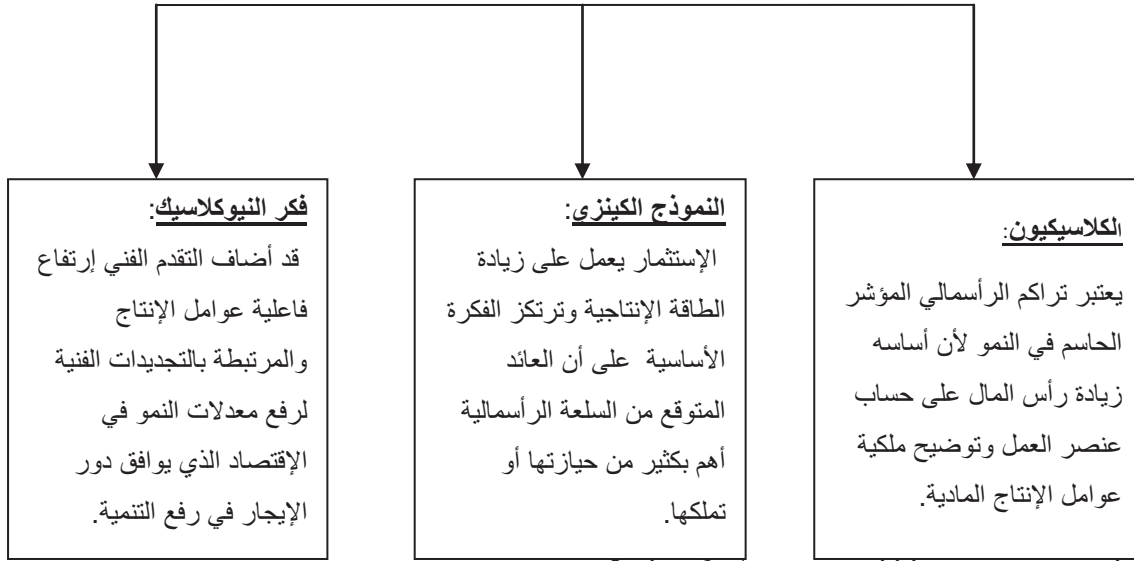
الخارج إذ تقتصر الدولة على التحولات الكاملة لقيمة الأصل الرأسمالي للخارج في حالة شرائه¹.

وعلى أساس الإطار النظري لقرض الإيجار وخصوصا فيما يتعلق بنظرية رأس المال فالخلاف بين أفكار

المدارس الإقتصادية حول تحليل مشكلة النمو وتقييم رأس المال ودوره في دفع عجلة التنمية يفسر أن قرض الإيجار

مهم في ذلك، لذا سوف نذكر الآراء في الخانات التالي:

الشكل رقم: 1-3 آراء بعض المفكرين حول تحليل مشكلة النمو وتقييم رأس المال.



المصدر: من إعداد الطالب اعتمادا على آراء المفكرين.

وعموما فإن طريقة الإيجار تعبر عن تعاون وثيق بين رجال المال والصناعة المنتجة، أو المستخدمة للأجهزة

والأدوات الإنتاجية، ففي الواقع هناك علاقة بين المقرضين والمقترضين، فهي علاقة "مشاركة مؤقتة" بين الملك

¹ حبشي فوزية، " قرض الإيجار كأداة تمويلية للمؤسسة الإقتصادية"، مذكرة ماجستير في العلوم التجارية، كلية الإقتصاد، جامعة الأغواط

والمستخدم أثناء مدة العقد، وبنا على هذه العلاقة، فنحن أمام تطوير وتجديد لطرق التمويل والإئتمان من حيث الطبيعة والأهداف والآليات والأداء والتكلفة والتقييم¹.

ثانياً: الجوانب المالية

قرار الإستثمار في الحقيقة هو " قرار مالي " وبمعنى أن المؤسسة عندما تريد زيادة طاقتها الإنتاجية أو

تجديدها، فهو يسعى في نفس الوقت لتحقيق عائد نقدي، مادامت هذه الزيادة سوف تستلزم نفقة إستثمارية

جديدة ومن تم فقرار الإستثمار المالي سوف يحدد الطريقة المناسبة للتمويل كدالة للعائد المتوقع، وعليه سوف نذكر القيود كالتالي:

- **قيد عمر الأجهزة والأدوات الإنتاجية:** يتعلق بظاهرة العمر الإقتصادي للأجهزة والأدوات

الإنتاجية، فالعمر الفني يمثل الإهلاك الطبيعي أي تناقص الإنتاجية الطبيعية للآلات وإنخفاض درجة كفاءتها وهذا ما يقلل تدريجياً من العوائد والمنافع المنتظرة من إستغلالها، أما ظاهرة الإهلاك الإقتصادي فتبدو عند تناقص منفعة راس المال الإقتصادي بأكثر ما يتناقص عمره الوظيفي، وهذه الظاهرة هي نتيجة التقدم الفني الذي يقدم لنا بإستمرار آلات وأجهزة حديثة ذات فعالية إنتاجية أكبر من الأجهزة القديمة وتظهر عندئذ ضرورات الإحلال المستمرن وهذا ما يستلزم البحث عن رؤوس الأموال والتمويل المستمر، ومن هنا تبدو اهمية خلق قنوات تمويل مستمرة تربط بين راس المال المالي، ورأس المال الصناعي.

- **قيد العائد من الإستثمار:** يتعلق بالعائد من الإستثمار وضرورة تحقيق مستوى من الأرباح

والعوائد لا يقل عن نفقة الإستثمار، فالمشروع هو وحدة مالية تبحث عن أحسن الطرق لإستغلال أصولها النقدية، لذلك فإن الكثير من القرارات الإستثمارية من الناحية التمويلية تراعي دائماً أن يغطي العائد من الإستثمار تكاليفه.

¹ مصطفى رشدي شيخة، الإقتصاد النقدي والمصرفي، الدار الجامعية، بيروت، 1985، صص 571-572.

- قيد السيولة: يعتبر إمتدادا للقيد الثاني بحيث أن يكون لدى المشروع القدرة على تحقيق السيولة المستقلة، فالأصل الإستثماري لا يحقق عائد مرة واحد فالتكلفة تدفع مرة واحدة، وتسترد على أقساط توزع على الفترة التي تعمل في خلالها الآلة أو مدة الإئتمان وهذا هو القيد الثالث¹.

المبحث الثاني: الدراسات السابقة

المطلب الأول: الدراسات العربية

1- أحمد توفيق بارود ، معوقات تطبيق نظام التمويل التأجيري كأداة لتمويل المشروعات الإقتصادية، رسالة

ماجستير، كلية التجارة، الجامعة الإسلامية غزة، 2011 .

لقد إتبع صاحب الدراسة المنهج الوصفي التحليلي، والمنهج المقارن ودراسة النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع، وتمثلت إشكالية الدراسة في عدم وضوح الطبيعة القانونية لعقود التأجير التمويلي، وذلك لعدم إستقرار الوضع القانوني له، وقد سعت الدراسة مجيبة على عدة تساؤلات أهمها الطبيعة القانونية لعقود التأجير التمويلي الآثار المنجمة على المتعاملين به في الحصول على أهداف الدراسة، وبعد ذلك تعريف عقد التمويل التأجيري وأهميته سواء على كل من المؤجر والمستأجر والمورد.

وفي الخاتمة أدرج الباحث ما توصل إليه من نتائج مجموعها ان التمويل التأجيري او الإيجار بصفة عامة هو من العقود التجارية الخاصة لأنها تحتوي على نوعين من عقود التأجير (التأجير التمويلي و التأجير التشغيلي) وعليه فإن الآثار الناجمة على أطراف العقد تختلف عن العقود التقليدية، وأوضحت الدراسة بأن هنالك تشريع خاص بعقود التمويل التأجير، وعدم ضمها إلى عقود أخرى سبق ذكرها.

¹ عبد الله عيشل، دراسة أثر التأجير التمويلي على عملية إتخاذ قرار التمويل الأمثل، مذكرة ماستر في العلوم التجارية،

دراسة حالة شركة الجبس ومشتقاته، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة غارداية، الجزائر، 2013، ص69.

2- ليلي لوشي، التمويل المصرفي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة مساهمة القرض الشعبي الجزائري CPA وكالة بسكرة، مذكرة ماجستير، جامعة بسكرة، الجزائر 2004-2005.

أكدت هذه الدراسة أن هناك إختلاف وتعدد للمصطلحات المترجمة للكلمة الأصلية « leasing » باللغة الإنجليزية، أما باللغة الفرنسية « Crédit- bail » وإن في مجمل هذه المصطلحات تشير إلى نفس الشيء (الإئتمان التأجيري أو التمويل التأجيري)، ولقد أضحى الإئتمان التأجيري من الخدمات شائعة وواسعة الإستعمال في معظم الدول الغربية بوصفه وسيلة تسمح للمؤسسة الحصول على أصول إنتاجية لازمة لإستمرار دوران دولاب العمل الإنتاجي، وقد تزايدت أهمية عمليات الإئتمان الإيجاري خاصة مع بداية الثمانينات حيث أصبحت مصادر التمويل الإستثماري لاسيما في مجال الصناعات التحويلية حيث شكل التأجير 30% من إجمالي الإستثمارات الصناعية في المملكة المتحدة وأكثر من 100 مليون دولار في بداية الثمانينات بحيث تعتبر علاقة تعاقدية بمقتضاها يقوم مالك الأصل محل العقد بمنح المؤسسة المستأجرة حق الإنتفاع من أصل معين خلال فترة زمنية معينة مقابل مبلغ لدفعة بشكل دوري.

ونتيجة لأهميته فإنه اليوم أصبحت الإدارات المالية والمؤسسات وحتى المنتج في المشروعات الصغيرة

يقومون بالمفاضلة بين الإقتراض المباشر من البنوك شكل خاص، والتمتع بخدمة الإئتمان الإيجاري.

3- بن قيراط عبد العزيز، تمويل المشاريع الإستثمارية، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، جامعة باتنة، 2009.

هذا مايقوله صاحب الدراسة التمويل يعتبر من القرارات الهامة في أي مؤسسة، أو شركة، سواء تعلق

الأمر بحجم الأموال أو مصدر الحصول عليها، فالتمويل يتركز على عمليتي التجهيز والإستغلال في المؤسسة

وتختلف مصادر الحصول على الأموال فمنها ماهو داخلي ومنها ماهو خارجي، ويتحدد خيار المؤسسة التمويلي

في مجال إختيار التمويل يتبع لعدة عوامل أهمها تكلفة رأس المال، أو مصدر الذي يتم اللجوء إليه، ويعتبر التمويل

من أهم الوظائف داخل أي مؤسسة مهما كان حجمها أو طبيعة نشاطها ويعد التمويل من القرارات الأساسية التي تعني بها المؤسسة.

إن عملية التمويل والإستثمار ترتبط بشكل وثيق بشتى نواحي الحياة، طبعاً الحياة الإقتصادية والمالية لجميع الأشخاص سواء طبيعيين أو معنويين من ناحية، ومن تأثيرتهما على جميع الأنشطة من ناحية أخرى قضية جوهرية للعديد من الأفراد والشركات والدول في السعي نحو معالجة النقص في المخدرات، والإبقاء بالمستلزمات، وبهذا يزداد الإهتمام بالتمويل التاجيري على المستوى الفردي، شركات الدول، وذلك لمواكبة التطور الذي تشهده كافة دول العالم خاصة ونحن في عصر جديد وهو عنصر العولمة، ويجب أن تكون هناك حاجة ماسة بالنسبة للإقتصاد ولو كان إقتصاد الجزائر مثلاً، إلى وجود مؤسسات وبنوك التمويل التاجير سواء كانت وطنية أو أجنبية تعرض، وخاصة بالنسبة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، بحيث أثبت فاعليته وتطوره في بلدان كثيرة طبقته من سنوات، بحيث يوفر إنتاج مالي جدهام، ومن أجل هذه الغاية يجب أن يتكيف عقد التمويل التاجيري مع الوضعية التي توجد عليها المؤسسات الإقتصادية في الجزائر، فهو يعطي ويلبي الحاجات الإستثمارية والتمويلية لهذه المؤسسات، وتعتبر فرصة للمؤسسات التي وصلت إلى سقف عليا من المديونية، وللمؤسسات التي لها عجز في الخزينة لإكتساب أصل جديد ومواجهة إحتياجات دورة الإستقلال بدون مساهمة أولية، وتعتبر فرصة للمؤسسات أو الوحدات التي تخضع لموازنة دقيقة أو محددة للمؤسسات التي تعرف توسعا كبيرا للمؤسسات التي تعرف توسعا كبيرا لمواجهتها إحتياجاتها التمويلية الناتجة عن هذا التوسع وتعتبر فرصة أيضا للمؤسسات أو الوحدات التي تخضع لموازنة دقيقة أو مجردة، وللمؤسسات الإستثمارية الوطنية أو الأجنبية على الحصول على التجهيزات والآلات الحديثة، وأصول ثابتة لا تستطيع الحصول عليها أما لضعف مواردها الذاتية أو عدم القدرة على الإقتراض لعدم توفر شروط التي تقرضها البنوك والمؤسسات المالية وبيالي إعطاء فرصة ويساعد التمويل التاجيري هذه

المؤسسات على وحدات إنتاجية جديدة أو التوسع في أنشطتها القائمة والحصول على معدات وأجهزة وإنشاء مناصب شغل للقضاء على ظاهرة البطالة لتطوير إقتصاد الوطن.

4- **زواوي فضيلة** ، تمويل المؤسسة الإقتصادية وفق الميكانيزمات الجديدة في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية التجارة، جامعة بومرداس، الجزائر، 2008-2009.

ومن دراستنا لقد سجلنا أن التمويل التاجيري التقنية التي تعرف تطورا ملحوظا من خلال بروز مؤسسات مالية متخصصة فيه أو الناشئة إلا أن تطبيقه لمس القطاعات الإقتصادية دون أخرى رغم وجود الأطراف الإقتصادية التنظيمية التي تسيير هذا النشاط بحيث يمنح للمؤسسات إمكانية تحديد التكنولوجيا وكذا توسع إستثمارتها في حالة نقص الموارد المالية وقد ساهمت تقنية التمويل المستحدثة في الجزائر المتمثلة في تقنية التمويل التاجيري رأس المال المخاطر في تلبية إحتياجات المؤسسات الإقتصادية الجزائرية ولكن بنسب ضئيلة مقارنة مع الدول المتقدمة وهذا راجع لقلة المؤسسات المالية العاملة فيها ويتم القول بضرورة تطبيق وتوسيع إستخدام الإعتماد الإيجاري كتقنية لتمويل المصرفي المقننة ضمن إطار المنظومة المصرفية بالجزائر وهذا يتطلب توفير كل الظروف المادية والمعنوية من خلال تشجيع الإستثمارات لدى مؤسسات المتخصصة وخلق أدوات جديدة وتوفير مناخ ملائم إقتصاديا وسياسيا ونشر الوعي وتوفير المعلومات الكافية عن قطاعات الأعمال المختلفة ونشاطات والعمل على تطوير قانون الأعمال.

مال وفقا للمحيط الإقتصادي الجديد وفي ضوء ما قد عرفناه قد إبتدع الفكر التمويلي نهجا جديدا في توفير التمويل الأجل للمؤسسة وذلك بإستحداث أسلوب أو تقنية التاجير التمويلي الذي يمثل قمة التطور الإقتصادي لمنع التمويل اللازم لتمكين المؤسسة من الحصول على الأصول الرأسمالية المطلوبة بتأجيرها دون الحاجة لإقتنائها وخاصة مع التطور الهائل والسريع في التكنولوجيا والإكتشافات والإختراعات التي تخص وسائل الإنتاج.

5-بريش السعيد أستاذ محاضر ، مداخلة بعنوان التمويل التأجيري كبديل لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ، جامعة عنابة، الجزائر، 2009 .

يمكن أن نستنتج من هذه المداخلة ان النظام المصرفي شهد عدة تطورات رغم ان البنوك لم تؤدي واجبها الحقيقي لدى الوساطة المالية وزوالها إتجاه النظام ، بحيث نستطيع ان نقول إن العولمة لها اثار إقتصادية على الجهاز المصرفي الجزائري ، وقد تكون إيجابية أو سلبية وتصبح الحاجة الاهم بالنسبة للقائمين على إدارة الجهاز المصرفي هي تعظيم الإيجابيات والتقليل من الاثار السلبية ولكن لازالت بدائل التمويل الاخرى المتاحة ضعيفة وغير كافية للقيام بالتمويل خاصة إتجاه المؤسسات الإستثمارية

إن البنوك الجزائرية بشكلها الحالي غير قادرة على الدخول في حلبة المنافسة خاصة منها الخارجية رغم ما عرفه الإقتصاد الوطني من تحولات عميقة رافقتها إصلاحات وتدابير مستمرة على مستوى ترقية المحيط العام بمختلف العام جوانبه المالية بالمصرفية لخدمة الإستثمار وذلك بإستثناء الكثير من الوكالات والهياكل والشركات غير مصرفية المتخصصة لتوفير مصادر التمويل البديلة وذلك كالتمول التأجيري ورأس المال المخاطر ولذا ترى أنه من المناسب تفعيل دور هذه الهيئات وتوسيع وتشجيع مصادر التمويل التأجيري وكذلك إنشاء بنوك خاصة ومحاربة البيروقراطية التي تعرقل سيرورة البنوك العمومية.

المطلب الثاني: الدراسة الأجنبية

Smailli Nabila, Pratique du crédit-bail, mémoire de magister, sciences économiques et commerciales, Tizi Ouzou, année 2011-2012

توصلت الدراسة إلى أن التمويل التاجيري يتم اللجوء إليه من خلال الأسهم سواء هذه الأسهم كانت

عادية أو ممتازة وذلك بالجوء للسوق المالي بفضل التقنيات التمويل المستحدثة

تعطي الصفة الفرنسية للتمويل التاجيري ثلاثة عقود قانونية وهي :

1 - التوكيل الذي يسمح للمستخدم لإختيار الملكية دون مسؤولية المؤجر

2 - عقد الإيجار بالمدة على أساس تسديد القسط على الدفعات

3 - الوعد من الجانب الواحد لبيع المؤجر إلى المستخدم أي المستأجر

التمويل التاجيري الأنجلوا أمريكي هو في المقام الأول تأجير شئ مقرر ومتفق عليه بين المستأجر و المؤجر

يتم تداول إمكانية إسترجاع شئى مباع أو عدم إسترجاع بين الشريكين ، مع كفيات إعادة إلى المؤجر ، و تحديد

ثمن ثابت لدفع قيمته من خلال تقاسم الأرباح من إعادة بيع الملكية حيث مساهمة التمويل التاجيري في تمويل

الإقتصاد الجزائري جد متواضع لأن ممارسة هذا الشكل من التمويل ليس إلى في بداياته وتستند تطوره حسب

النقاط التالية :

تخصيص المؤسسات التاجيرية (الهياكل والمنظمات المناسبة) من أجل فهم أفضل للأسواق التي تعمل فيها

والمنتجات التي تقدمها، وتحسين نوعية الخدمة، وسرعة معالجة الطلبات التمويلية هما توقعان مهمان في السوق

وتشيد بيئة ضريبية أكثر الملائمة لشركات التاجير و المؤسسات

إن تطوير هذه الأداة، ستسمح بتمويل العديد من المشاريع، التي تمس التجديد وإستبدال المعدات

وأيضاً إنشاء و التوسيع الطاقات الإنتاجية لتلبية العديد من الفرص الإستثمارية، ويبقى رأي العديد من المراقبين في

الجال الإقتصادي الجزائري تعتبر كمتعم ضروري للقروض المصرفية الكلاسيكية هو كأداة للهندسة المالية لمستقبل

يجب أن يعرف أفضل من أجل التطوير و الرقي.

المبحث الثالث: أوجه التشابه وأوجه الإختلاف.

المطلب الأول: أوجه التشابه

إهتمت الدراسات السابقة إلى التطرق لمفهوم التمويل التاجيري من منظور التقليدي والإسلامي، بحيث جعلت منه تقنية وقرارات مالية في أي مؤسسة سواء كانت صغيرة أو متوسطة، ونظرا لما أحدثته كل من دراسة زواوي فضيلة وأحمد توفيق أن المؤسسات والشركات التمويلية معنية بالمعرفة والدرارية بالنظام التمويلي كإحدى الأساليب التمويلية المستحدثة وأن نظام التمويل التاجيري لا يتنافى مع السياسات الإنتمائية لهذه المؤسسات حيث إعتمدت هذه الدراسات على أهم الطرق التقليدية التي تهتم بها المؤسسات الإقتصادية لتوفير الموارد المالية كما توصلت إلى نتائج مجموعها أن التمويل التاجيري بصفة عامة هو من العقود التجارية الخاصة لأنها تحتوي على نوعين من عقود التأجير (تمويلية وتشغيلية)، وعليه فإن الآثار المترتبة على أطراف العقد تختلف عن العقود التقليدية، وكما توصلت الدراسات السابقة أن المخاطر الناجمة عن التمويل التاجيري تحدث بحصول أحد الأطراف (المستأجر) على منافع ضريبية ويحمل الطرف الآخر (المأجر) تكلفة التقادم بحيث تجعل من التمويل التاجيري أكثر بديل للتكلفة حيث تزيد أقساط الإستئجار في النهاية عن تمن الأصل في حالة شرائه. وتوصلت دراسات أخرى إلى أن التمويل التاجيري يتم اللجوء إليه من خلال الأسهم سواء هذه الأسهم كانت عادية أو ممتازة، وذلك باللجوء للسوق المالي بفضل التقنيات التمويل المستحدثة .

المطلب الثاني: أوجه الاختلاف

تميزت الدراسات السابقة من حيث الهدف الذي تسعى لتحقيقه، حيث تناولت بعضا منها الأشكال صيغة (طبيعة العقد وموضوع العقد)، والبعض الآخر أخذ الأشكال من حيث (التأجير التمويلي والتأجير التشغيلي).

وتتمثل طبيعة العقد في التأجير التمويلي والتأجير التشغيلي، أما موضوع العقد فيتمثل في الإئتمان

الإيجاري للأصول المنقولة، والإئتمان الإيجاري للأصول المنقولة والغير منقولة .

وقد اختلفت دراسة بريش السعيد في مداخلته حيث إعتبر ميزة التمويل التأجيري تتمثل في تقديم

الإئتمان تمويلًا كاملاً لقيمة رأس المال من الآلات والمعدات أي بنسبة 100% وهو مالا يتوفر عادة في أساليب

التمويل الأخرى، حيث أن قيام البنوك بالإدخال والتعامل بقرض الإيجار المنقول والعقاري في أنشطتها التقليدية لما

له من نردودية كبيرة ولا يتسم بأخطار عالية مما يؤدي بذلك إلى التخلص بالقيود وأعباء الإقتراض. بينما دلت

دراسة أحمد توفيق بارود على أن عقد التمويل التأجيري أنه من أنجح الوسائل التمويلية للمشاريع التي يتعذر

تمويلها بالوسائل التمويلية التقليدية مثل القرض والبيع بالتقسيط ولقد توصلت دراستنا في هذا البحث أن هناك

محددات لا تمكن المشروعات من إقتراض الأموال لي تمويل عمليات شراء المعدات والآلات والتجهيزات فقد يشرط

البنك المقرض ضمانات معينة يصعب توفيرها أو يشرط مساهمة المشروع بعملية تمويل الشراء بنسب معينة قد تؤثر

توفيرها على مستواها السيولة للمشروع .

كما اختلفت بعض الدراسات من حيث العينة التي أجريت على مستواها الدراسة الميدانية، حيث

أخذت الدراسات المحلية بمؤسسة سونالغاز وبنك التنمية المحلية، بينما الدراسات الأجنبية اختلفت فيما بينها من

حيث العينة.

اختلفت هذه الدراسات من حيث طريقة معالجة البيانات، إذ اعتمدت بعض الدراسات على المنهج

الوصف التحليلي، والبعض الآخر على المنهج التجريبي، كما اختلفت النتائج المتوصل إليها حيث أن البنوك

بشكلها الحالي غير قادرة على الدخول في خلية المنافسة خاصة منها الخارجية رغم ما عرفه الإقتصاد من تحولات

عميقة وذلك لإختلاف الجهة التي تعالج منها موضوع التمويل التأجيري الذي يتعرض لهذه البنوك.

الإستنتاج من الدراسات السابقة:

من خلال ما سبق يمكن إستنتاج أن كل هذه الدراسة إتفقت على أن التمويل التأجيري يساهم في دفع عجلة التنمية الإقتصادية، والتعجيل بإقامة صناعات متقدمة أكثر إنتاجية كما أنه يساهم في تسريع تنفيذ المشروعات لما يوفرها التمويل التأجيري من إمكانيات للشركات بالإضافة إلى أنه يخفض العبء في ميزان المدفوعات في حالة التأجير التمويلي خارج الحدود.

حيث إختلفت هذه الدراسات في كون إعتبار ميزة التمويل التأجيري تتمثل في تقديم الإئتمان تمويلًا كاملاً لقيمة رأس المال، في حين انه تم إعتبار عقد التمويل التأجيري أنه من أنجح الوسائل التمويلية للمشاريع التي يتعذر تمويلها بالوسائل التمويل التقليدية مثل القرض والبيع بالتقسيط.

ولقد كان الإختلاف من جهة في العينة التي أجريت على مستواها الدراسة الميدانية ، أما من جهة أخرى فإنه تختلف من حيث طريقة معالجة البيانات، إذ إعتمدت بعض الدراسات على المنهج الوصف التحليلي، والبعض الآخر على المنهج التجريبي، كما تختلف من حيث النتائج المتوصل إليها.

خلاصة الفصل:

لقد حاولنا من خلال دراستنا للفصل الأول التعرض لماهية التمويل التأجيري، حيث تناولنا مفهوم التمويل التأجيري من خلال التعرف على نشأته، تعريفه و الأهمية التي تتمثل في أنه يساهم في دفع معدلات نمو الإقتصاد القومي، ويلعب التمويل عن طريق التأجير دوراً أساسياً في تزويد المشروعات بما تحتاجه من أصول رأسمالية، حتي أصبح هذا النوع من التمويل من أكثر نظم التمويل جدارة.

حيث أن لهذا النوع من تمويل أطرافاً تتعامل به، وأولها المؤجر المتمثل في مؤسسة التأجير التمويلي التي تتميز بالملكية القانونية لأصل موضوع العقد وتقوم بنشاط مالي مخصص، ثانياً فنجدهم المستأجر وهو الطرف الذي يسعى للحصول على الأصل تفاوضاً مع المورد حول كلاً من السلعة، التكلفة والمدة، أما الطرف الثالث فهو المورد الذي يسلم الأصل المطلوب من طرف المؤجر وفقاً لمعايير متفق عليها.

هذا بالإضافة إلى أشكال التمويل التاجيري والمتمثلة في التأجير التشغيلي، التأجير الرفعي، والبيع وإعادة التأجير والتأجير التمويلي الرأسمالي، إلا أنه لا يخلو كل تمويل من عيوب هذا بالمقابل لها توجد مزايا تميزه عن غيره، زيادة على ذلك نجد أن له جوانب إقتصادية الذي من خلالها يجد من آثار ظاهرة التضخم المالي وتحسين ميزان المدفوعات، وجوانب أخرى مالية التي تسعى في نفس الوقت في تحقيق عائد نقدي.

وفي ظل هذه البحث عززنا دراستنا بالتطرق لكلاً من أوجه التشابه والاختلاف التي تناولها بعض

الدارسين السابقين لهذا الموضوع.

الفصل الثاني:
دراسة تطبيقية لبيت البركة الجزائري

تمهيد:

سنحاول في هذا الفصل التطرق إلى واقع التأجير التمويلي في الجزائر مرفق بمحاولة لتجسيد عملية التأجير التمويلي في شكل مقترحات في بنك البركة (وكالة غرداية) وذلك في إطار إعطاء مردودية فعالة للوكالة.

وسنعمد في هذه الدراسة على المنهج التحليلي مختلف النتائج المتوصل إليها .

ولقد قسمنا هذا الفصل إلى ثلاث مباحث:

المبحث الأول: الطريقة والأدوات المستخدمة

المبحث الثاني: تفسير النتائج البحث

المبحث الثالث: تحليل نتائج التطبيقية للبحث

المبحث الأول: الطريقة والأدوات المستخدمة في البحث

المطلب الأول: نبذة تاريخية عن بنك البركة

بنك البركة الجزائري شركة مساهمة رأسمالها (10.000.000.000 دج) خاضعة لأحكام الأمر رقم 03/11 المؤرخ في 26/08/2003 والمتعلق بقانون النقد والقرض، المسجلة في سجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم 0014294/ B/00 والكائن مقره الرئيسي بحي بوثلجة هويدف فيلا رقم 1 بن عكنون الجزائر .

يعمل البنك بموجب ترخيص مصرفي إسلامي بالجملة الصادرة عن مصرف البحرين المركزي .

تتمثل الأنشطة الرئيسية للبنك وشريكاته التابعة (المجموعة) في الأعمال المصرفية الدولية والتجارية والتمويل والخزينة والأنشطة الإستثمارية، حيث يعمل البنك تحت إشراف، وتنظيم مصرف البحرين المركزي.

أنشأ بنك البركة الجزائري بتاريخ 20 ماي 1991 كشركة مساهمة في إطار قانون النقد والقرض (القانون رقم 10-90 الصادر بتاريخ 14 أبريل 1990) الذي صدر مع الدخول في مرحلة الإصلاحات الإقتصادية والمالية في الجزائر، وقد أدخل هذا القانون تعديلات كثيرة في الهيكل التنظيمي الجزائري، ومن بين هذه الإصلاحات السماح بإنشاء بنوك ومؤسسات مالية مختلطة وخاصة الكائن مقره بمدينة الجزائر العاصمة .

تأسس بنك البركة الجزائري في شكل شركة مساهمة برأس مال قدره 500 مليون دينار جزائري مقسمة إلى 50 ألف سهم بقيمة 1000 دج للسهم الواحد يشترك فيه مناصفة كلا من :

- بنك الفلاحة والتنمية الريفية بنسبة 50٪ ؛

- شركة دلة البركة القابضة الدولية (السعودية) بنسبة 56 ٪؛

ثم رفع رأس المال الإجتماعي لبنك البركة في نهاية السداسي الأول لسنة 2009 إلى 10 ملايين دج وأصبح مقسما كالآتي:

- بنك الفلاحة والتنمية الريفية بنسبة 44٪

- شركة دلة البركة القابضة الدولية (السعودية) بنسبة 56٪

يملك البنك عدة وكالات على مستوى التراب الوطني موزع على ولايات الجزائر حيث تستحوذ على ستة وعشرين وكالة.

المطلب الثاني: الطريقة المتبعة في الدراسة

منهج الدراسة:

عند إنجاز هذا الفصل ونظر لطبيعة المعلومات التي من الواجب تناولها في دراسة الأهداف التمويلية للبنك، وإنطلاقاً من الهدف الذي يسعى لبلوغه والمتمثل في سياسة التمويل التآجيري في البنوك الجزائرية ، بحيث إعتمدنا في دراستنا على المنهج التجريبي الذي يستند على دراسة حالة والذي أعتمدنا فيه على أسلوب المقابلة مع إيطارات بنك البركة(وكالة غرداية).

العينة:

حسب طبيعة الموضوع والمحدودية الدراسة ومنهجيتها فقد حددت الدراسات بالبنوك التجارية وذلك لمعرفة منظومة التمويل التآجيري فأخذنا بنك البركة الجزائري كعينة لإسقاط المفاهيم النظرية ومعرفة طريقة التمويل التآجيري على حدود مستوى بنك البركة.

حدود الدراسة:

- المكانية: محل الدراسة بنك البركة وكالة غرداية؛
- الزمانية: مدة الدراسة كانت فترة الشهرين أفري لوماي.

طرق جمع المعلومات:

نظراً لمتطلبات البحث أدت الحاجة بنا لتوجه إلى بنك البركة بالجزائر بالإضافة لزيارة موقع بنك البركة ، ووكالة بنك البركة غارداية.

معالجة البيانات:

لمعالجة بيانات الدراسة إعتمدنا على تحليل ودراسة القوائم والتقارير المالية الخاصة ببنك البركة الجزائري .

المطلب الثالث: تجربة التمويل التأجيري في الجزائر

إن تجربة التمويل التأجيري في الجزائر حديثة العهد نسبيا ، ولم تعرف إنطلاقها الحقيقية إلا في بداية التسعينات من القرن الماضي من تجربة التمويل التأجيري في الجزائر حديثة العهد نسبيا، وثم يليها محاولات محدودة من قبل البنوك والمؤسسات المالية مثل 1991 خلال قيام بنك البركة الجزائري بأول هذه العمليات في العام ثم تلتها البنك الوطني للتنمية وصندوق التعاون الفلاحي، والبنك الجزائري بإستحدثاته لتقنية الإستهلاكي وطبقته أيضا سوناطراك تمويل مشروع أنبوب الغاز العابر لأوروبا، والبيع الإيجاري للعقارات لتفادي التلاعب بها

- عوائق تطبيق قرض الإيجار في الجزائر :

إن الإنطلاقة البطيئة لعملية التمويل التأجيري في الجزائر تكمن في العديد من الأسباب منها:

- عدم وجود إطار تشريعي ينظم ويحكم هذه العملية؛
- عدم مرونة وتطور النظام المالي الجزائري ؛
- غياب المبادرة و الإبداع لدى بنوكنا خاصة مع إلزامها بفتح القروض للإستثمارات لمقررة من قبل الدولة ؛
- التأخر في تأسيس بورصة الجزائر؛
- ضعف تهيئة المحيط الملائم، وعدم وضوح الرؤية والشفافية فيما يخص الإصلاحات؛
- وجود بنوك عمومية مثقلة بالديون، مع ضعف قدراتها التمويلية؛
- تخوف البنوك من هذه الصيغة التمويلية من حيث المردودية و الخاطرة؛
- غياب التحفيزات المنشطة لهذه الصيغة خاصة الجانب الجبائي؛
- عدم إحترافية رجال البنوك والتأهيل المهنية المصرفية؛
- غياب إرادة حقيقية من الدولة في تنظيم ودعم التمويل التأجيري في الجزائر؛

إن كل هذه العوائق و القيود يجب أن تزول لما لها من أثر سلبي في تطبيق والعمل بهذه الصيغة التمويلية خاصة لما لها من دور بارز في تمويل المؤسسات الإقتصادية ومن ورائها الإقتصاد الجزائرية ككل؛

- أهمية التمويل التأجيري في الجزائر:

يمكن للتمويل التأجيري في الجزائر أن يكتسي أهمية قصوى للإقتصاد ككل وللمؤسسات الإقتصادية بصورة خاصة، إذ يعتبر أداة فاعلة وذات مردودية بالنسبة لتمويل مختلف الإستثمارات، ويمكن أن نحمل هذه الأهمية في النقاط التالية:

- يمكن أن يساعد التمويل التأجيري المؤسسات الجزائرية وخاصة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة على الحصول على معدات والألات والتجهيزات الحديثة بالنظر إلى إمكانياتها المالية المحدودة وعدم القدرة على الإقتراض من البنوك؛
- يساعد على التوسع وفتح وحدات أو خطوط إنتاج جديدة لهذه المؤسسات وزيادة حجم أنشطتها ومنه زيادة العمالة؛
- يساعد التمويل التأجيري المؤسسات في القضاء على العجز في التمويل الذاتي وعدم توسع وتطور السوق المالي الجزائري؛
- الحد من إستدانة المؤسسات الجزائرية؛
- التنوع في نشاطات المصرفية و الإستجابة بصورة أفضل وأسرع لطلبات الزبائن؛
- تحريك عجلة الإقتصاد الجزائري والإنتاج والرفع من الإنتاجية؛
- تحقيق نتيجة إيجابية في ميزان المدفوعات خاصة في حالة التمويل التأجيري الخارجي ، وذلك أنه في الحالة يقتصر التحويل ألى الخارج على الدفعات الإيجارية، وهذا أفضل من شراء الأصل وتحويل ثمنه بالكامل ثمنه بالكامل؛
- يساعد في الحصول على العملة الصعبة؛

➤ تقليص التخلف التكنولوجي وإعادة تأهيل المؤسسات الجزائرية وإلغاء خطر التقادم

التكنولوجي؛

➤ الإرتقاء و تطوير الصناعات الجزائرية إلى مستوى الصناعات العالمية؛

➤ رفع القدرات التصديرية للمؤسسات الجزائرية عن طريق دعم هذه المؤسسات وتمويلها.

- التأطير القانوني للتمويل التأجيري في الجزائر

إن غياب الإطار القانوني كان عائقا كبيرا أمام تطور حرفة التمويل التأجيري في الجزائر، ولهذا السبب جاءت عدة قوانين مؤطرة ومنظمة.

إن هذه القوانين والأوامر كانت بمثابة الإطار التشريعي و التنظيمي الذي يحكم صيغة التأجير التمويلي في الجزائر وينظمها وهو بذلك يدفع هذه التقنية نحو التطور ويشجع التعامل بها، ومن أهم القوانين الأمر رقم 96-09 والمتعلق بالإعتماد الإيجاري، الذي جاء فيه تحليل العلاقات بين كل الأطراف المعنية بهذه الصيغة وجاء فيه على وجه الدقة مايلي:

- تعريف عقد التمويل التأجيري في الجزائر وموضوعه

- الشروط القانونية لإعداد عقد التمويل التأجيري في الجزائر، والذي بين

❖ شروط العقد

❖ مبلغ الإيجار

❖ مدة الإيجار

❖ التعويضات في حالة إلغاء العقد وفسخه والأقساط الإيجارية المتبقية

أما النظام 96-06 فقد جاء بكيفية تأسيس شركات التأجير وشروط اعتمادها .

المطلب الثالث: تمويل الائتمان الإيجاري في الجزائر

تشهد السوق الجزائرية إقبالا كبيرا ومتزايدا فيما يخص الطلب على إستئجار الآلات، وبالرغم من أن المؤسسات المتخصصة ليس بإمكانها تلبية رغباتهم، فقد بينت الدراسات على مستوى الولايات .

ففي ولاية سيدي بالعباس تقدر الملفات المطروحة على مستوى وكالة تشغيل الشباب لسنة 2000 ب: 482 ملف لإنشاء مؤسسات صغيرة حيث تم قبول تمويل سوى 147 مشروع من طرف البنوك الممولة فمن بين المشاريع التي تم تمويلها هو القطاع الزراعي الذي أخذ 31٪ من المجموع الكلي للإستثمارات، بالإضافة إلى القطاع العام الذي يحصل على 41٪ وقطاع الصناعة والمهن الحرة وقطاع البناء (4٪، 9٪، 5٪)

إن عملية التجديد والإحلال التي تعيشها وحدات القطاع العام وعملية الزيادة من الكفاية الإنتاجية و التشغيلية يترتب عنهما الزيادة في الإنتاج مع تحسين جودته ولاسيما أن الجزائر دخلت في عقد شراكة مع السوق الأوروبية، الشركة وهي مقبلة عن قريب لتنظم إلى إتفاقية المنظمة العالمية للتجارة .

في مجال الصحة : مزال قطاع الصحة يعيش عجزا فيما يخص عدد المستشفيات مقارنة بالعدد المتزايد للسكان بالإضافة إلى المعانات من نقص الآلات والأجهزة الطبية المتطورة مما يتطلب تحسينه عن طريق التمويل بالإيجار لأجهزة طبية كأجهزة الأشعة وفحص القلب ووحدات العناية المركزية وحجرات العمليات.

أما فيما يخص قطاع الري فقد تم وضع السدود وإنشاء شركات لتأجير العتاد الزراعي للري كالشركة الجزائرية لإيجار الأصول المنقولة وشركة دعم الإيجار العربية للجزائر.

ومن جانب قطاع الصيد البحري، بقي متأخرا عن القطاعات الأخرى إن لم نقل معدوما تقريبا مقارنة بالدول المجاورة لنا (تونس، المغرب....) مما يحتاج إلى تجديد فعال . فقد إهتمت الجهات المسؤولة بتمويل هذا القطاع بحيث قدم مخطط التمويل بتعهد من خلال كل من مؤسسة FIDA والقرض الإيطالي Credi Italien والسوق الأوروبية Communauté européenne هذه التجربة لتحريك ودفع السياسة الوطنية لترقية تشغيل الشباب بمشاركة الدول وتدعيمها في التمويل فحصلنا على إحصائيات التي تبين ما يقارب 150 تعاونية على 350 التي تكونت و إستفادت من هذه الوسيلة بمساعدة الدول وتسيطر مستقبلا لتطوير هذا القطاع بتمويل مشروعين:

- الأول لتدعيم المؤسسات الصغيرة، زوارق ل 5 أمتار ولكن بقوة تصل إلى 16-20 متر.
- الثاني لتمويل الباخرات ذات الحجم الكبير للصيد في أعماق البحار وهذا لتنمية وتطوير إنتاج أمثل .

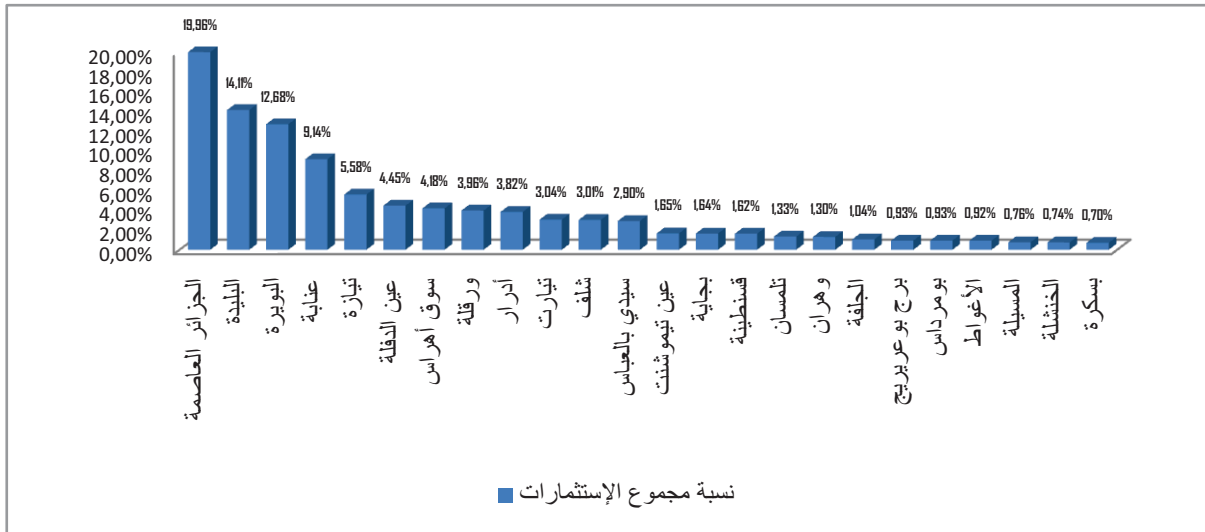
ولعل المعطيات التي تم الحصول عليها أحسن دليل عن إستثمارات الجزائر في المجال الزراعي بما فيه الآلات، والمعدات للزراعة، والصيد البحري ، والرعي بالإضافة إلى إنشاء المؤسسات الصغيرة التابعة لهذا القطاع من طرف مؤسسة Salam وهذا مبين في الجدول رقم 04 و 05 أدناه التي تبين الإستثمارات المحققة المتواجدة في الجزائر العاصمة والتي قامت بتمويل مشروعات على المستوى الوطني ومست مختلف الولايات وهذا كالتالي :

جدول رقم 2-2 يبين الإستثمارات المحققة لإستعمال القرض الإيجاري للإستثمار المعدات والآلات الزراعية.

رقم الترتيب	الولايات	المبلغ بالمليون دج	نسبة مجموع الإستثمارات
1	الجزائر العاصمة	89.099.204.27	19.96%
2	البلدية	61.171.594.68	14.11%
3	البويرة	52.526.852.00	12.68%
4	عنابة	22.713.589.05	9.14%
5	تيزازة	33.296.669.09	5.58%
6	عين الدفلة	20.751.014.91	4.45%
7	سوق أهراس	19.490.076.77	4.18%
8	ورقلة	18.493.899.71	3.96%
9	أدرار	17.839.217.00	3.82%
10	تيارت	14.185.094.07	3.04%
11	شلف	14.045.152.22	3.01%
12	سيدي بالعباس	9.029.797.19	2.9%
13	عين تيموشنت	7.723.892.36	1.65%
14	بجاية	7.692.475.99	1.64%

15	قسنطينة	8.918.600.60	1.62%
16	تلمسان	6.919.403.79	1.33%
17	وهران	6.616.492.32	1.30%
18	الجلوفة	6.246.669.11	1.04%
19	برج بوعريبيج	6.092.001.08	0.93%
20	بومرداس	4.884.914.28	0.93%
21	الأغواط	4.381.404.82	0.92%
22	المسيلة	3.515.991.56	0.76%
23	الخنشلة	3.421.222.19	0.74%
24	بسكرة	3.262.083.62	0.70%

المصدر: عاشور كنوش وعبد الغني حرير: مرجع سبق ذكره ص 18
الشكل رقم 2-1 يمثل نسبة مجموع الإستثمارات في الجزائر



المصدر: من إعداد الطالب بناء على نسب الجدول

جدول رقم 2-3 يبين الإستثمارات المحققة والموزعة على مستوى الوطن

الإستثمار	تكلفة	العقود		المؤسسات الصغيرة
		النسبة %	العدد	
المشروعات	المبلغ بالمليون (دج)	النسبة %	العدد	
العتاد الفلاحي	295.827.576.82	70 %	172	
سيارات النقل الريفي	23.837.179.84	12	32	
سيارات	38.330.620.78	06	17	
سيارات للتبريد	21.071.443.23	03	09	
وسائل النقل و المواصلات	1.045.000.00	1.20	01	
المجموع 1	84.284.243.85	21.20 %	59	
شبكات الري	2.884.218.27	01.20	03	
مطحنة	27.084.457.81	0.40	02	
صيد	19.483.065.00	0.40	01	
معدات (ملكية كهربائية)	1.711.202.50	0.80	01	
جمع الحليب	21.035.982.90	4	04	
زراعة البيوت البلاستكية	3.110.000.00	0.40	01	
تربية الدواجن	16.654.807.00	0.80	02	
تربية المواشي	3.402.206.69	0.40	01	
صناعة خلايا النحل	1.690.206.69	0.40	01	
المجموع 2	97.056.888.88	8.80 %	16	
المجموع الكلي	477.168.709.55	100 %	247	

المصدر: عاشوركنوش وعبد الغني حريري، مرجع سبق ذكره ص 18

شهد القطاع الفلاحي إنتعاشا إقتصاديا حيث حقق حوالي 19.96 % من نسبة الإستأجار الإجمالي

الموزع في الجزائر العاصمة وحتى في البلدية بنسبة 14.11 % والبويرة ب: 12.68 % مقارنة بمناطق أخرى التي

لم تستفد بشكل كبير من هذه الإستثمارات كوهران، تلمسان، الأغواط، وهذا راجع إلى أن هؤلاء المستفيدين

ذوي أراضي فلاحية رعوية وتحتاج إلى تدعيم في هذا المجال بالإضافة إلى أن هذه المناطق التي توجد بالقرب من

المؤسسة الممولة Salem بإمكان مراقبتها بصفة مستمرة. وما شجع هذه المؤسسة أو بالأحرى شركة Salem

على تمويل هذه المشروعات هو تجربة وخيرة هؤلاء الفلاحين في هذا المجال وحسن إستغلالهم وتسييرهم للعتاد الفلاحي .

أما فيما يخص الإستثمار في المؤسسات الصغيرة كما نراه في الجدول رقم 05 فنلاحظ أن ماعدا تأجير العتاد الفلاحي نجد مؤسسات كالمطحنة أو تربية الدواجن أو المواشي وغيرها بنسب قليلة وهذا راجع إلى أن الشباب الراغب في الإستثمار ليس له كفاءة في الميدان. ومن الأسباب الإدارية التي تؤدي إلى رفض الإستثمار هو عدم تأهيل صاحب المشروع أو نقص في الوثائق الخاصة بالملف.

وفي الأخير يمكن القول إن التمويل التأجيري يعتبر بديلا أكثر مرونة لطرق التمويل طويلة ومتوسطة الأجل وإستراتيجية جديدة لتغيير العمل المصرفي كما يعتبر الركيزة الأساسية لإعادة إنعاش الإقتصاد الوطني.

المبحث الثاني: تفسير نتائج البحث

المطلب الأول: سياسة التمويل التأجيري في بنك البركة

بالإشارة إلى أحكام النظام الأساسي لبنك البركة الجزائري وإلزامه بالتعامل وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية ونظرا إلى رغبة الطرف الثاني في الإستئجار العقار المبنية أوصافه في طلب التمويل على سبيل البيع بالإيجار، تم الإتفاق على ما يلي:

- موضوع الإيجار:

يؤجر بموجب هذا العقد بنك البركة الجزائري للسيد.....العقار المذكور في طلب التمويل المرفق بهذا العقد الذي يعد جزءا لا يتجزأ منه.

- التعيين:

العقار موضوع العقد مبين أوصافه في طلب التمويل على سبيل البيع بالإيجار المنتهي بالتملك.

- مدة الإيجار:

حددت مدة الإيجار ب.....شهر، تسري ابتداء من تاريخ

في حالة تسلم العقار قبل هذا التاريخ فإن أحكام هذا العقد يبدأ سريانها ابتداء من التاريخ الفعلي لتسلم العقار ويستحق مقابل إنتفاع المستأجر بالعقار بدل إيجار على أساس مدة الإنتفاع قبل تاريخ سريان هذا العقد. وتسري ابتداء من هذا التاريخ وخلال كل مدة الإيجار كافة حقوق وواجبات البنك والمستأجر المرتبة بموجب هذا العقد وتصبح نافذة قانونا.

- مبلغ الإيجار:

حدد المبلغ الإجمالي للإيجار جدول التسديد المرفق بهذا والذي يعد جزء لا يتجزأ منه، كما يلتزم

المستأجر بدفع الإيجارات المستحقة وفقا لجدول التسديد في نهاية كل فترة تأجيرية وفي موطن المؤجر الموضح في مقدمة هذا العقد.

هذا وفي حالة تأخر المستأجر عن سداد أي قسط من الأقساط في موعده تحل باقي الأقساط وتصبح

جميعا واجبة الأداء.

كل رسم أو ضريبة أو أي حق آخر مستحق بالجزائر قد يتعلق بالإيجارات كما هي محددة أعلاه تقع

على عاتق المستأجر وحده بما فيها الغرامات أو العقوبات المستحقة على الرسوم والضرائب او حقوق الأخرى

المذكورة أعلاه.

في حالة الدفع المسبق لأقساط الإيجار غير المستحقة بعد، وفي حالة موافقة المؤجر على ذلك يتم مراجعة

المبلغ الإجمالي للإيجار تبعا لذلك.

كما يمكن مراجعة أقساط الإيجار سنويا وفق إرتفاع معدل إعادة الخصم المطبق من قبل بنك الجزائر

وذلك بإضافة الفارق بين المعدل الساري في السنة المنقضية والمعدل الساري على الفترة التأجيرية الجديدة إلى نسبة

العائد المستند إليه في تحديد أقساط الإيجار بتاريخ توقيع هذا العقد، وللعميل الحق في هذه التسديد المسبق

للإيجارات المتبقية على عاتقه

يسمح المستأجر للمؤجر صراحة بأن يخصم من أي حساب مفتوح بإسمه المبالغ المستحقة بموجب هذا

العقد .

كم يلتزم المستأجر بإكتتاب سندات أو كمبيالات للأمر المؤجر بقيمة الإيجارات المستحقة.

- التأمين على العين المؤجرة

يوكل المستأجر بتأمين العين المؤجرة بتحديد التأمين طيلة مدة الإيجار ضد كافة الأخطار لفائدة البنك

● يوكل المستأجر بتأمين الأصول الغير منقولة وتحديد التأمين طيلة مدة الإيجار ضد كافة الأخطار لفائدة

البنك .

● يجب على المستأجر أن يوجه إلى البنك شهادات يسلمها المؤمنون تؤكد للبنك أن التأمينات المنصوص

عليها بالألفاظ الواردة في هذه الفقرة قد تم اكتتابها من قبل المستأجر وذلك خلال الثمانية الأيام التي تلي

تاريخ تسلم المستأجر للمنقول أو جزء منه.

● يلتزم المستأجر بتنفيذ كل التعهدات المنصوص عليها في هذه المادة التي يستوجبها التأمينات وأن يقدم كل

المستندات للبنك متى طلب منه ذلك.

● في حالة عدم تنفيذ المستأجر التزاماته المنصوص عليها في هذه المادة يمكن للبنك وفق ما يرتبته أن يفسخ

العقد في إطار الشروط المنصوص عليها

- تسلم العين المؤجرة:

يعتبر المستأجر أنه تسلم العين المؤجرة بحالة صالحة للإستعمال وتبقى في حوزته طوال مدة الإيجار المتفق عليها وتحت مسؤوليته .

- ملكية العين المؤجرة:

تعتبر العين المؤجرة المبنية في التعيين أعلاه ملكا للمؤجر ولا يمكن تحويل ملكيتها إلى المستأجر إلا بعد سداد القسط الأخير م الإيجار المضاف إليه كافة المصاريف والملحقات ولا سيما تلك المتعلقة بنقل ملكية العين المؤجرة حيث يحق للمستأجر حينئذ إمتلاك العين المؤجرة مباشرة.

- الصيانة والمعيانة:

يلتزم المستأجر بإستخدام العين المؤجرة في الغرض الذي خصصت من أجله وصيانتها الصيانة العادية والدورية اللازمة طبقا للقواعد الشرعية للقوانين والأعراف والتنظيمات المعمول بها حاليا ومستقبليا .

- مسؤولية العميل المدنية وغيرها:

يتحمل العميل وحده مسؤولية الضرر الجسدية أو المادية التي يتعرض له الغير من جراء العقار أو جزء منه ويضمن البنك من أي رجوع للغير عليه.

يلتزم العميل بتأمين مسؤوليته المدنية على نفقته المطلقة في حالة الأضرار الجسدية أو المادية التي قد يسببها العقار أو جزء منه على مستخدميه أو الغير لو كان الضرر ناجما عن الخطاء في البناء أو حادث عرضي أو قوة قاهرة . كما يلتزم العميل بأن يبين بتأمينه أو تأميناته المكتتبه لغرض ضمان مسؤوليته المدنية أن المؤمنين عن أي رجوع إلى البنك.

- حق الرجوع:

يحول للمستأجر مباشرة الإجراءات القانونية وغيرها في حالة نشوب أي نزاع مع البائع الأول .

يحول البنك للعميل كل الحقوق والرجوعات التي يحق له التمسك بها ضد البائع الأول على سبيل الضمان القانوني أو التعاقدية التي ترتبط عادة بملكية العقار.

- المصروفات والرسوم:

إتفق الطرفان على أن تكون كل المصاريف والضرائب وحقوق التسجيل الناجمة أو التي قد تنجم بموجب عقد شراء العين المؤجرة من طرف البنك وتلك الخاصة بتحويل ملكية العين المؤجرة لفائدة المستأجر بما فيها حالات إعادة التقييم التي قد تصدر عن إدارة الضرائب والأتعاب بما فيها أتعاب الموثقين والمحامين و المحضرين القضائيين ومحافظي البيع بالمزاد والوكيل العقاري ومصاريف تقييم الضمانات العينية المخصصة أو المقترحة.

- فسخ العقد:

يتم فسخ العقد ويحق للبنك حينئذ استرجاع العقار والتصرف فيه إما بالبيع أو بالإيجار أو غير ذلك في الحالات الآتية :

- في حالة عدم دفع أي قسط من أقساط الإيجار كمه هي مبنية في جدول التسديد المرفق بهذا العقد أو أي عمولة أو مصاريف أو نفقات تابعة مستحقة للمؤجر بموجب هذا العقد وذلك بعد خمسة عشر يوم بداية من تاريخ إستحقاق الإيجار المذكور أو العمولة والمصاريف أو النفقات التابعة وذلك بعد إرسال إنذار بالفاكس أو رسالة مسجلة مع إشعار بأستلام أو مبلغة عن طريق محضر قضائي.

- في حالة وقوع المستأجر في توقف عن الدفع وكذا حالة التسوية القضائية أو التصفية الممتلكات أو توقف النشاط.

- في حالة إخلال المستأجر بأي إلتزام أو بند أو شرط من الإلتزامات أو البنود أو شروط المنصوص عليها في هذا العقد.

- في حالة وقوع حادث قد يمس بصلاحية الضمان الذي أصدره الضامن إلا إذا قدم للمؤجر بديلا عن هذا الضمان والذي يكون مقبولا حسب تقدير المؤجر.
- في حالة عدم تمكن المؤجر لأي سبب ما من أخذ رهن عقاري من الدرجة الأولى على ممتلكات المخصصة من المستأجر كضمان لتسديد التمويل محل هذا العقد، أو سبق وأن خصصت هذه الممتلكات لفائدة بائع أو أي دائن آخر.
- في حالة تحويل المستأجر لكل أو جزء من عملياته المالية الناتجة عن النشاط موضوع هذا التمويل إلى مؤسسة مالية أخرى غير بنك البركة الجزائري.
- في حالة وفاة المستأجر إذا كان شخصا طبيعيا، يمكن للورثة الاستفادة من أحكام هذا العقد بشرط أن يكونوا قادرين حسب تقرير البنك غير قابل للمراجعة أو المنازعة على إحترام و أداء الإلتزامات المترتبة عليهم بموجب العقد كما يحق أهم تملك العين المؤجرة مقابل التسديد المسبق لأقساط الإيجار.
- في حالة فسخ عقد شراء العقار من البائع الأول لأي سبب من الأسباب وخاصة إذا تعلق الأمر بعطب أو عيوب خفية تضر بكامل العقار أو جزء منه.
- في حالة ما فسخ هذا العقد، فإن آثار هذا الفسخ مهما كان سببه هي تلك المنصوص عليها في هذه الفترة، ويترتب على فسخ عقد الإيجار مايلي :
- ❖ يكون المستأجر ملزم بتسديد أقساط الإيجار مستحقة على مواصلة إنتفاعه بالعقار بعد فسخ عقد الإيجار.
- ❖ إذا كان الفسخ ناتج عن إخلال المستأجر بالتزاماته المنصوص عليها في هذا العقد يحق للبنك مطالبته بالتعويض عن أي ضرر قد يلحقه من جراء هذا الفسخ.

❖ لا يحق على المستأجر أن يحتج بأي حال من الأحوال على قيمة ثمن بيع أو إيجار العقار المسترجعة من

قبل البنك ولا على المصاريف التي إلتمز بها هذا الأخير وتحملها بصدد.

❖ البيع بإيجار.

المطلب الثاني: دراسة التمويل التاجيري لدى بنك البركة

بعد أن يقبل الملف من طرف اللجنة لدى بنك البركة الجزائري لطلب القرض مرفقا به الوثائق المحاسبية

والمالية لأربع سنوات 2009-2010-2011-2012 والتي توضح حالته المالية حيث يحدد العميل قيمة

القرض المطلوب، ونوعية الصيغة التمويلية .

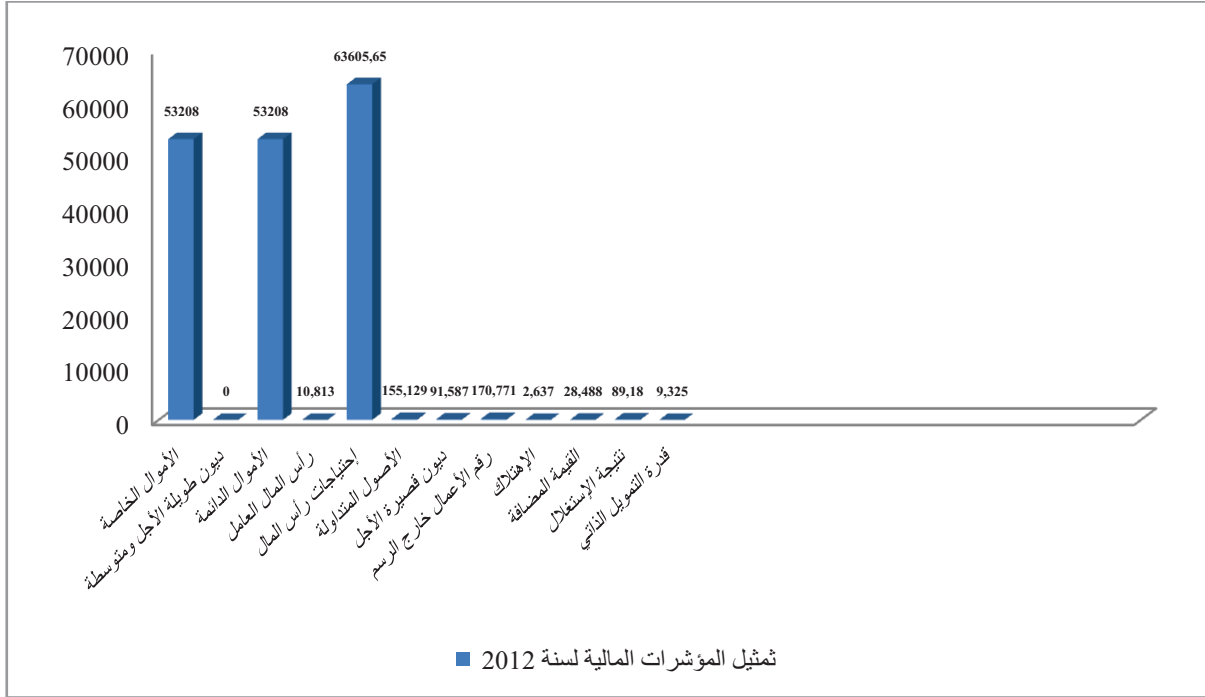
وبعد ذلك يقوم البنك بحساب المؤشرات المالية الموضحة في الجدول الموالي في حساب النسب المالية.

الجدول رقم 2-4: حساب المؤشرات المالية

المؤشر	2009	2010	2011	2012
الأموال الخاصة	56.625	47.550	46525	53208
ديون طويلة الأجل ومتوسطة	211	0	0	0
الأموال الدائمة	125.901	85.749	46.520	53208
رأس المال العامل	109.009	53.581	16.512	10.813
إحتياجات رأس المال	102616	99199	49071	63605.65
الأصول المتداولة	188.007	134.320	197.897	155.129
ديون قصيرة الأجل	85.391	35.121	148.826	91.587
رقم الأعمال خارج الرسم	262.409	199.197	194.941	170.771
الإهلاك	1.889	2.789	2.188	2.637
القيمة المضافة	36.856	22.331	23.636	28.488
نتيجة الإستغلال	8.266	5.237	5.432	89.18
قدرة التمويل الذاتي	11.021	3.158	6.258	9.325

المصدر: من إعداد الطالب على الميزانية لدى العميل

الشكل رقم 2-2 يمثل المؤشرات المالية لسنة 2012



المصدر: من إعداد الطالب معتمدا على الحسابات المذكورة وبرنامج Excel

من خلال المؤشرات المحسوبة في الجدول 04، يقوم البنك البركة بحساب النسب المالية التالية:

أ. نسبة الإستقلالية المالية: وهي نسبة تحسب لمعرفة مدى إستقلالية المؤسسة ماليا، حيث تظهر هذه النسبة إلى

أي مدى تعمل المؤسسة بأموالها الخاصة.

$$\text{نسبة الإستقلالية المالية} = \frac{\text{الأموال الخاصة} \times 100}{\text{مجموع}}$$

$$\text{نسبة الإستقلالية المالية (2009)} = \frac{211294}{(100 \times 56625)} = 0.26\%$$

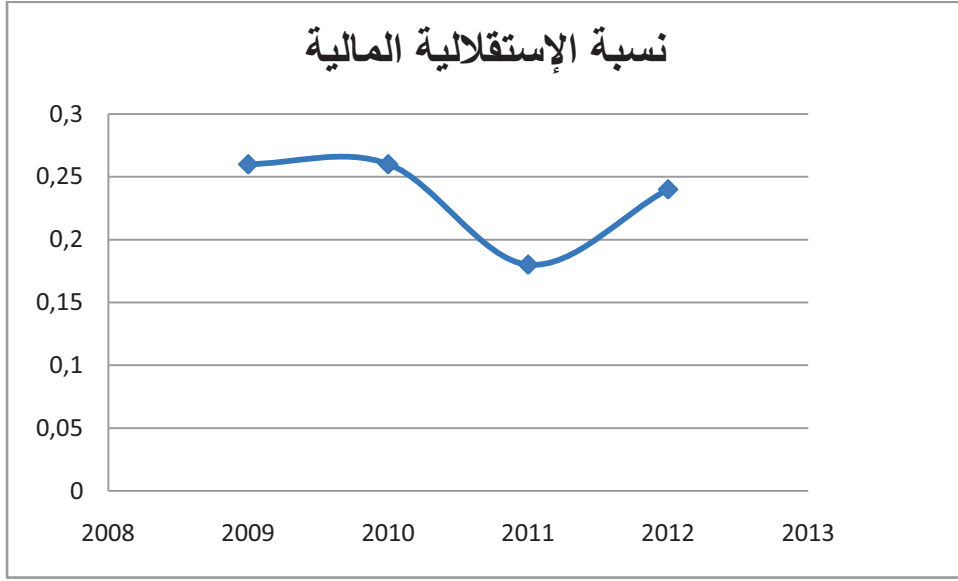
$$\text{نسبة الإستقلالية المالية (2010)} = \frac{182087}{(100 \times 47550)} = 0.26\%$$

$$\text{نسبة الإستقلالية المالية (2011)} = \frac{253761}{(100 \times 46520)} = 0.18\%$$

$$\text{نسبة الإستقلالية المالية (2012)} = \frac{214077}{(53208 \times 53208)} = 0.24\%$$

والشكل الموالي يوضح تطور نسبة الإستقلالية المالية خلال أربعة سنوات

الشكل رقم 2-3 تطور نسبة الإستقلالية المالية



المصدر: من اعداد الطالب معتمدا على النسب المذكورة وبرنامج Excel

بالنسبة لإستقلالية المالية فنجد أن الأموال الخاصة تشكل أقل من 50 % من المجموع حصولها أي

مواردها المالية خلال السنوات الأربعة سنوات، فتعتبر غير مستقلة ماليا.

ب. الأموال الخاصة /الأموال الدائمة

$$0.44 = 125901 / 56625 = 2009$$

$$0.55 = 85749 / 47550 = 2010$$

$$1 = 46520 / 46520 = 2011$$

$$1 = 53208 / 53208 = 2012$$

ج. نسبة قابلية التسديد : تقيس هذه النسبة مدى قابلية المؤسسة للوفاء بديونها بمقارنة مجموع الديون بمجموع

الاصول

نسبة قابلية التسديد = مجموع الديون /مجموع

$$0.4 = 211292 / 85602 = 2009$$

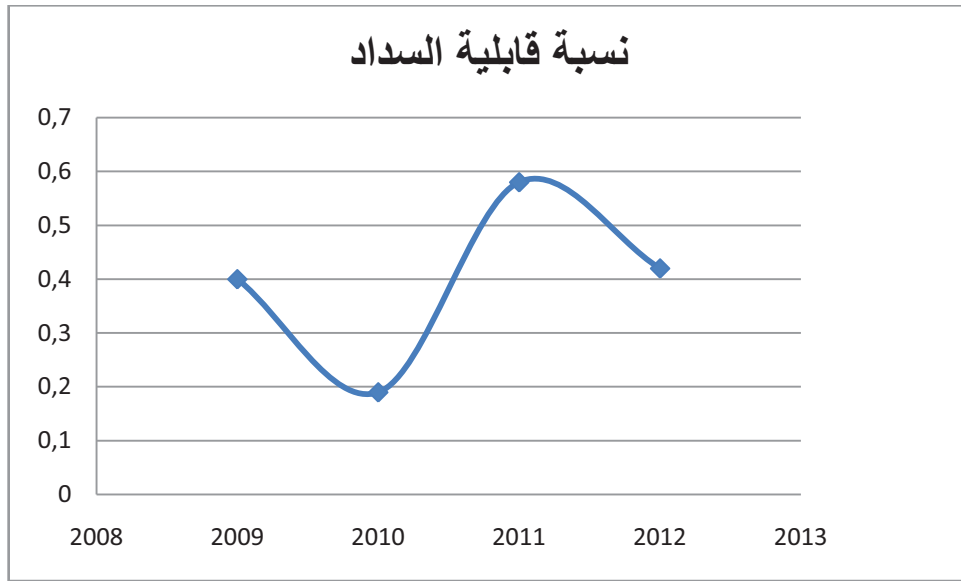
نسبة قابلية التسديد 2010=182087/35121=0.19

نسبة قابلية التسديد 2011=253760/148826=0.58

نسبة قابلية التسديد 2012=214077/91587=0.42

و الشكل الموالي يوضح تطور نسبة قابلية السداد خلال اربعة سنوات

الشكل رقم 2-4: تطور نسبة قابلية السداد



المصدر : من إعداد الطالب معتمدا على النسب المذكورة و برنامج Excel

نلاحظ أن النسب المذكورة اقل من 0.5 خلال السنوات التالية نلاحظ إن الزبون له ضمانات لديون

الغير و بالتالي لها الحظوظ في الحصول على ديون أخرى في حالة طلبها عدا سنة 2011 فهي اكبر من 0.5

معنى إن ديون المؤسسة تمثل أكثر من 50% من المجموع أصولها و بالتالي فان أكثر من 50% من الأصول

مؤسسة ممولة بالديون.

د. معدل التمويل بالديون: الديون طويلة الأجل/قدرة التمويل الذاتي

معدل التمويل بالديون 2009: 11021/21=0.01

معدل التمويل بالتمويل 2010: 6258/0=0

معدل التمويل التمويل 2011: 0= 6258/0

معدل التمويل بالديون 2012: 0=9325/0

هـ. نسبة التمويل الدائم: وهي نسبة مدى قدرة المؤسسة على تمويل أصولها الثابتة بإستخدام الأموال الدائمة

نسبة التمويل الدائم: رأس المال العامل $\times 100$ / الأصول المتداولة

نسبة التمويل الدائم 2009: 0.57 = 188007/100 \times 109009

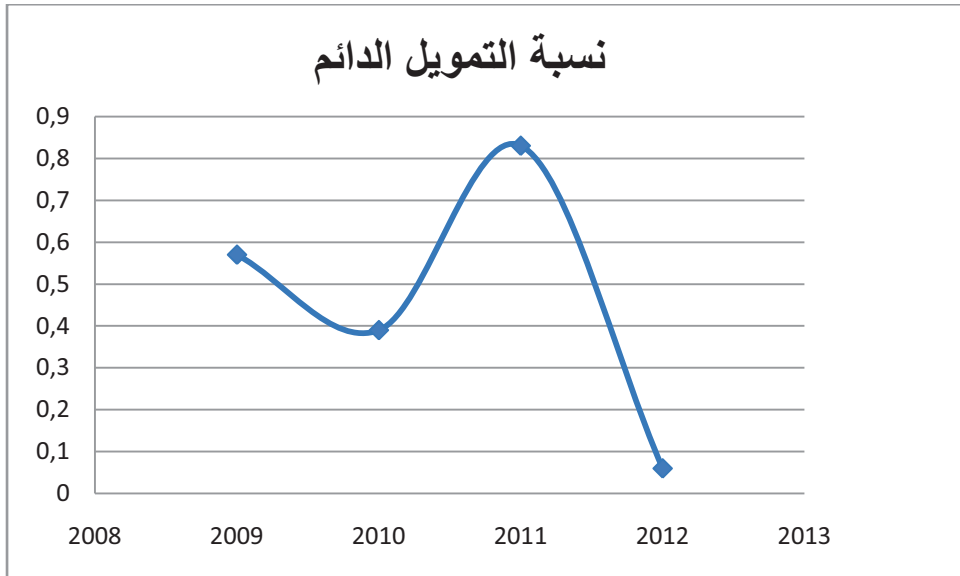
نسبة التمويل الدائم 2010: 0.39 = 134320/100 \times 53581

نسبة التمويل الدائم 2011: 0.83 = 197897/100 \times 16512

نسبة التمويل الدائم 2012: 0.06 = 155192/100 \times 10813

الشكل الموالي يوضح تطوير نسب التمويل الدائم خلال السنة السنوات الأربعة

الشكل رقم 2-5: تطوير نسب التمويل الدائم



المصدر: من إعداد الطالب بناء على النسب المذكورة معتمدا على برنامج Excel

فيما يتعلق بنسبة التمويل الدائم نجد أنها أقل 1 خلال السنوات الأربعة وهذا يعني أن رأس المال العامل

الدائم والصافي سالب وهي وضعية غير سليمة.

نسبة التداول = الأصول المتداولة × 100 / الخصوم المتداولة

نسبة التداول 2009 : $2.20 = 85391 / 100 \times 188007$

نسبة التداول 2010 : $3.81 = 35121 / 100 \times 134620$

نسبة التداول 2011 : $1.32 = 148826 / 100 \times 197897$

نسبة التداول 2012 : $1.69 = 91587 / 100 \times 155192$

نسبة السيولة السريعة : وهي نسبة تبين مدى كفاءة المؤسسة في تغطية الإلتزامات الجارية بالأصول السريعة التداول.

نسبة السيولة السريعة = الأصول المتداولة - المخزونات / الخصوم

نسبة السيولة السريعة 2009 : $0.96 = 85391 / 105591 - 188007$

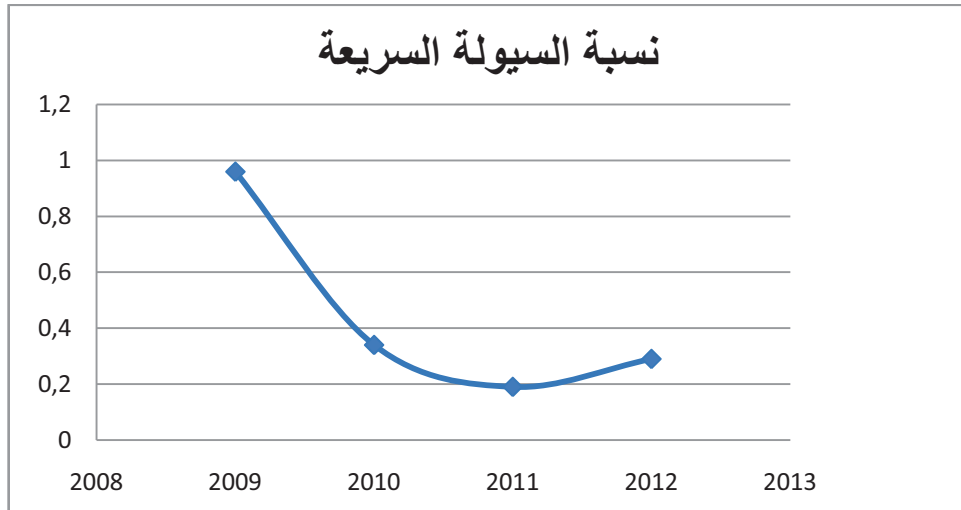
نسبة السيولة السريعة 2010 : $0.34 = 35121 / 122064 - 134320$

نسبة السيولة السريعة 2011 : $0.19 = 148826 / 169235 - 197897$

نسبة السيولة السريعة 2012 : $0.29 = 91587 / 128429 - 155192$

الشكل الموالي يوضح تطور نسبة السيولة السريعة خلال السنوات الأربعة

الشكل رقم 2-6: يوضح نسبة السيولة السريعة



المصدر: من إعداد الطالب معتمدا على النسب المذكورة وبرنامج Excel

نلاحظ من الشكل أن النسبة السريعة تكون ما بين (0.3-0.5) كحد أقصى خلال سنة 2009-2010

فهي تدل على حالة الزبون الجيدة مع قدرة إمكانيته للدفع دون عوائق أما في سنة 2011-2012 فنلاحظ

سيولة سريعة وهذا ما يؤدي للزبون إلى مشكلة عدم السداد.

و. نسبة السيولة الفورية: القيم الجاهزة / ديون قصيرة الأجل

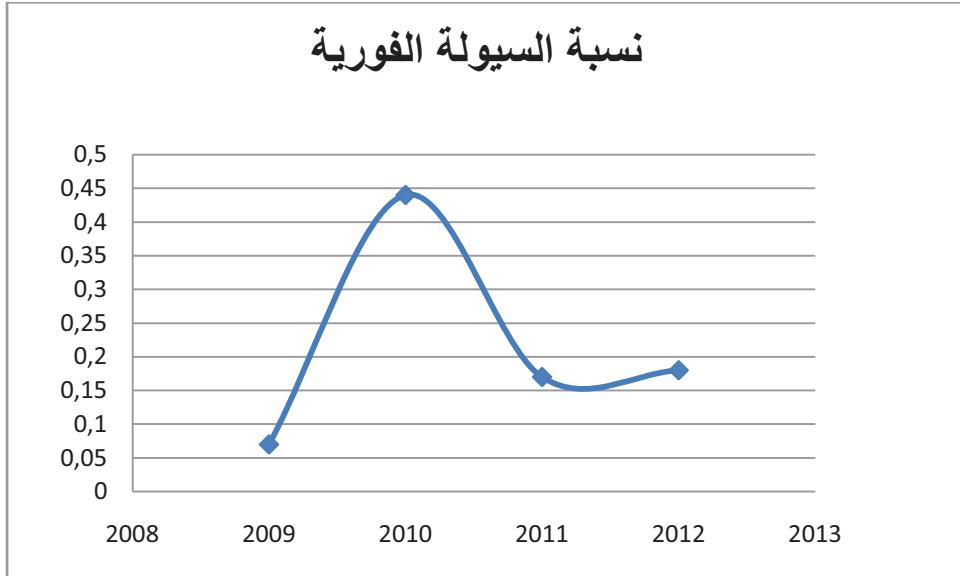
$$\text{نسبة السيولة الفورية } 2009 = 85391 / 6395 = 0.07$$

$$\text{نسبة السيولة الفورية } 2010 = 35121 / 15599 = 0.44$$

$$\text{نسبة السيولة الفورية } 2011 = 148826 / 25856 = 0.18$$

الشكل الموالي يوضح نسبة السيولة الفورية خلال السنوات الأربعة

الشكل رقم: 2-7 تطور نسبة السيولة الفورية.



المصدر: من إعداد الطالب معتمدا على النسب المذكورة وبرنامج Excel

نلاحظ أن النسب المذكورة تعتبر أقل من 1 خلال السنوات الأربعة وهذا يعني أن الزبون في حالة غير

جيدة وعليه أن يراجع هيكله المالي بزيادة الديون الطويلة، أو التقليل من ديونه القصيرة أو زيادة أصوله المتداولة

نسب النشاط:

وهي النسب التي تقيس مدى كفاءة المنشأة في إستخدام مواردها

ز. معدل دوران المخزون: $\text{المخزون} \times 360 / \text{المبيعات}$

معدل دوران المخزون 2009 = $262409 / 360 \times 12936 = 17.74$

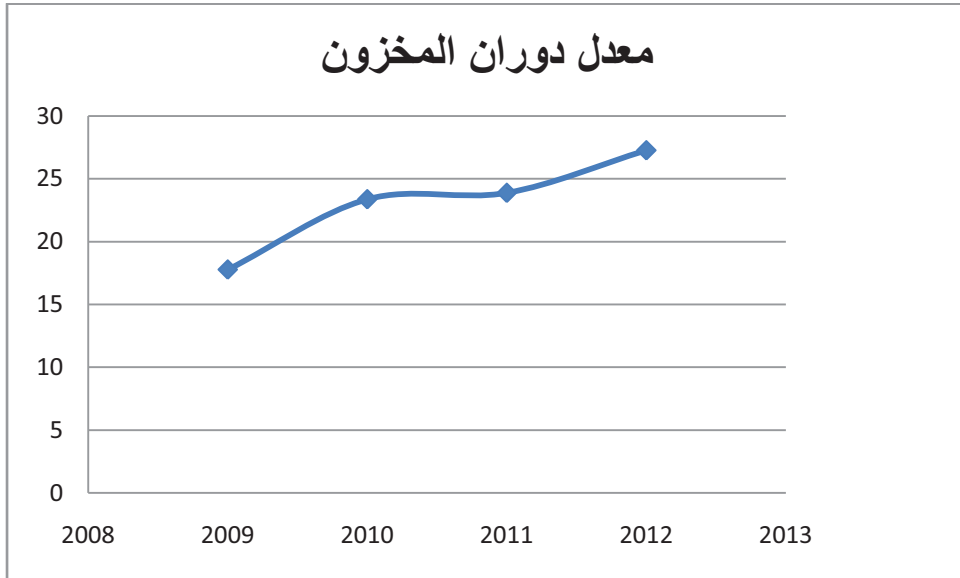
معدل دوران المخزون: 2010 = $199197 / 360 \times 12936 = 23.37$

معدل دوران المخزون: 2011 = $194941 / 360 \times 12936 = 23.88$

معدل دوران المخزون: 2012 = $170711 / 360 \times 12936 = 27.27$

والشكل الموالي يوضح معدل دوران المخزون خلال أربعة سنوات

الشكل رقم: 2-8: تطور معدل دوران المخزون



المصدر: من إعداد الطالب معتمدا على النسب المذكورة وبرنامج Excel

نلاحظ من خلال حساب معدل دوران المخزون، أن الزبون يتبع سياسة رشيدة تجعله لا يجد صعوبة في تصريف

منتجاته.

ح. معدل دوران العملاء:

وهو معدل يقيس كفاءة الإدارة في تحصيل ديونها ومن الأحسن أن تكون المدة قصيرة إلى حد أقصى حتى

تستطيع المؤسسة أن تحصل على أكبر سيولة.

$$\text{معدل دوران العملاء} = \frac{\text{الذمم المالية} \times 360}{\text{معدل دوران العملاء}}$$

$$\text{معدل دوران العملاء 2009} = \frac{82416}{262409} \times 360 = 113.06$$

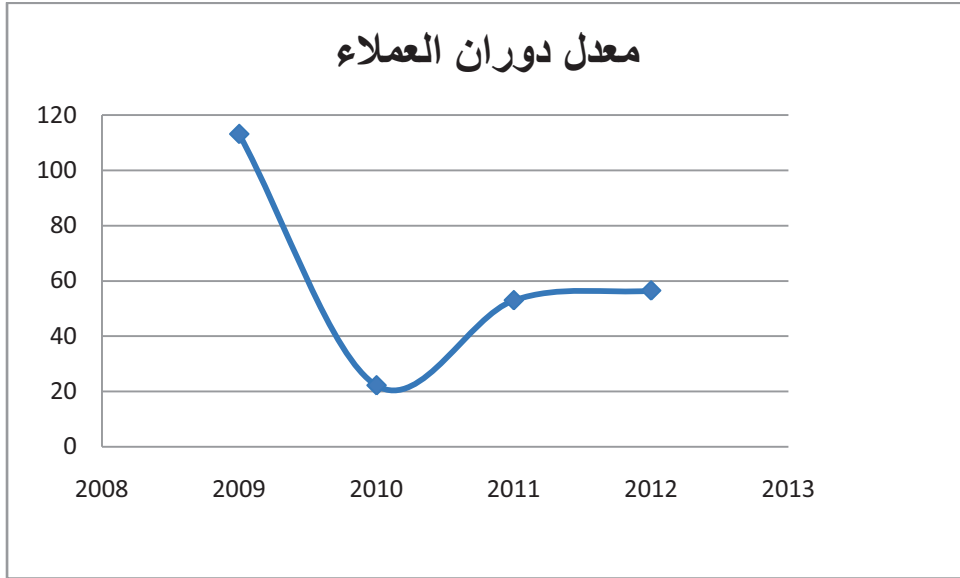
$$\text{معدل دوران العملاء 2010} = \frac{12256}{199197} \times 360 = 22.14$$

$$\text{معدل دوران العملاء 2011} = \frac{28662}{194941} \times 360 = 52.93$$

$$\text{معدل دوران العملاء 2012} = \frac{26763}{170711} \times 360 = 56.43$$

الشكل الموالي يوضح تطور معدل دوران العملاء

الشكل رقم 2-09: تطور معدل دوران العملاء



المصدر: من إعداد الطالب معتمدا على النسب المذكور و برنامج Excel

من خلال حساب معدل دوران الزبائن لا ينتهج سياسة صارمة في تحصيل مستحقاته.

ط. ديون على الموردود:

هذه النسبة قد تعكس فترات سداد المؤسسة لديونها له ولذلك يجب أن تكون هذه الفترة كبيرة عن فترة

التحصيل لضمان وجود سيولة تسمح للمؤسسة بسداد ديونها في الوقت المناسبة.

ديون على الموردون = الموردون × 360 / المشتريات

ديون على الموردون 2009: $222380 / 360 \times 24080 = 38.98\%$

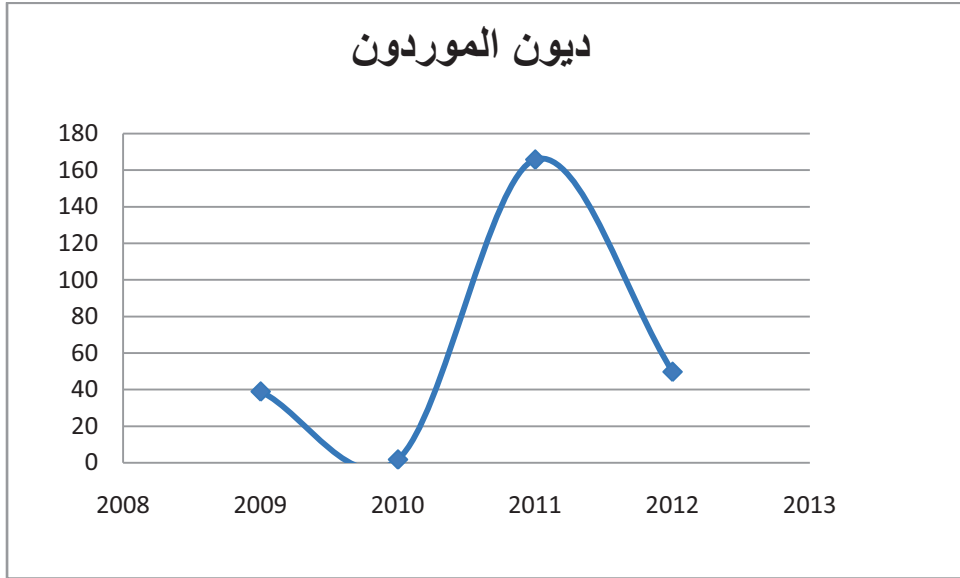
ديون على الموردون 2010: $168812 / 360 \times 840 = 1.79\%$

ديون على الموردون 2011: $162462 / 360 \times 74856 = 165.87\%$

ديون على الموردون 2012: $136569 / 360 \times 18883.3 = 49.77\%$

والشكل الموالي يوضح تطور الديون خلال الأربع سنوات

الشكل رقم 2-10: تطور الديون على الموردون



المصدر: من إعداد الطالب معتمدا على النسب المذكورة وبرنامج Excel

من خلال ما لاحظناه من حساب النسب نجد أن فترة التسديد الممنوحة من الموردين تقل عن فترة

التحصيل التي يمنحها الزبون لزيائته ما يجعل العميل يقع في أزمة السيولة، عدا سنة 2011 فإننا نرى الفترة

الممنوحة من طرف الموردين تزيد عن فترة التحصيل وهذا ما يضمن للزبون السيولة لتسديد مستحقاته.

ي. **معدل دوران رأس المال العامل:** هذا المعدل يقيس مدى كفاءة رأس المال بحيث أنه كلما زاد معدل دوران

رأس المال العامل كان ذلك إيجابيا على الكفاءة.

معدل دوران رأس المال العامل = رأس المال العامل × 360 / المبيعات

معدل دوران رأس المال العامل 2009: $109009 / 360 \times 292409 = 149.54$

معدل دوران رأس المال العامل 2010: $53581 / 360 \times 1991197 = 96.83$

معدل دوران رأس المال العامل 2011: $16511.7 / 360 \times 194941 = 30.40$

معدل دوران رأس المال العامل 2012: $10812.7 / 360 \times 170711 = 22.80$

معدل دوران إحتياجات رأس المال العامل = إحتياجات رأس المال × 360 / المبيعات

معدل دوران إحتياجات رأس المال العامل 2009: $102616 / 360 \times 262409 = 140.77$

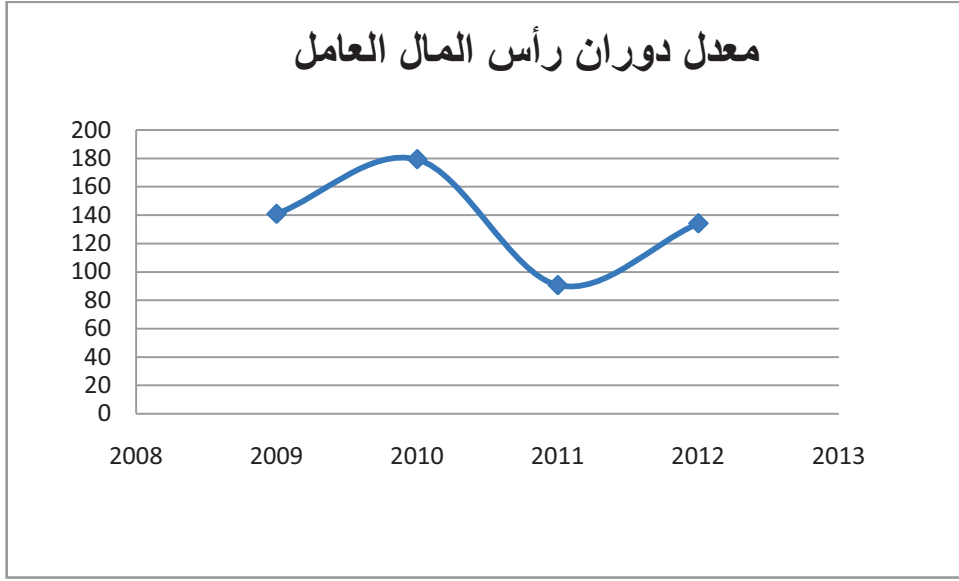
معدل دوران إحتياجات رأس المال العامل 2010: $99199 / 360 \times 199197 = 179.27$

معدل دوران إحتياجات رأس المال العامل 2011: $49071 / 360 \times 194941 = 90.63$

معدل دوران إحتياجات رأس المال العامل 2012: $63605.65 / 360 \times 170711 = 134.13$

الشكل الموالي يوضح تطور معدل دوران إحتياجات رأس المال العامل خلال أربعة سنوات

الشكل رقم 2-11: تطور معدل دوران رأس المال العامل



المصدر: من إعداد الطالب معتمد على النسب المذكورة وبرامج Excel

من خلال النسب المذكورة نلاحظ كفاءة الزبون في إستغلال رأس المال العامل في زيادة الربحية

ك. نسب المردودية:

المردودية هي قدرة المؤسسة على تحقيق الأرباح في إطار نشاطات وينبغي أن تكون هذه المردودية

متواصلة لتحقيق أرباح متكاملة، كما تقيس نسبة المردودية نتائج النسب المالية حيث أنها تبين مدى تحقيق

المؤسسة للمستويات المتعلقة بأداء الأنشطة، كما أنها تعتبر عن السياسات والقرارات التي إتخذتها المؤسسة فيما

يتعلق بالسيولة .

نسبة القيمة المضافة إلى المبيعات = القيمة المضافة $\times 360$ / المبيعات

نسبة القيمة المضافة إلى المبيعات 2009 : $36856 / 360 \times 262409 = 50.56$

نسبة القيمة المضافة إلى المبيعات 2010 : $22331 / 360 \times 199197 = 40.35$

نسبة القيمة المضافة إلى المبيعات 2011 : $23636 / 360 \times 194941 = 43.65$

نسبة القيمة المضافة إلى المبيعات 2012 : $28488 / 360 \times 107711 = 60.07$

ل. العائد على الأصول:

إن هذه النسبة تعتبر هي الأنجع لقياس ربحية العمليات، وهذا يظهر خاصة عند المقارنة بين المؤسستين حيث الأرباح التي تحققها المؤسسة من عملياتها يجب أن تكون كافية وتسمح بالحصول على معدل عائد مناسب على الأصول التي تستخدم لتنفيذ عملياتها، وتعبّر هذه النسبة عن قدرة المنشأ على إستخدام أصولها في توليد الربح، وكلما إرتفعت هذه النسبة كلما دل ذلك على كفاءة المنشأة إستغلال أصولها.

العائد على الأصول = النتيجة الصافية × 100 / مجموع الأصول

العائد على الأصول (2009) = 211294 / 100 × 9132 = 4.32

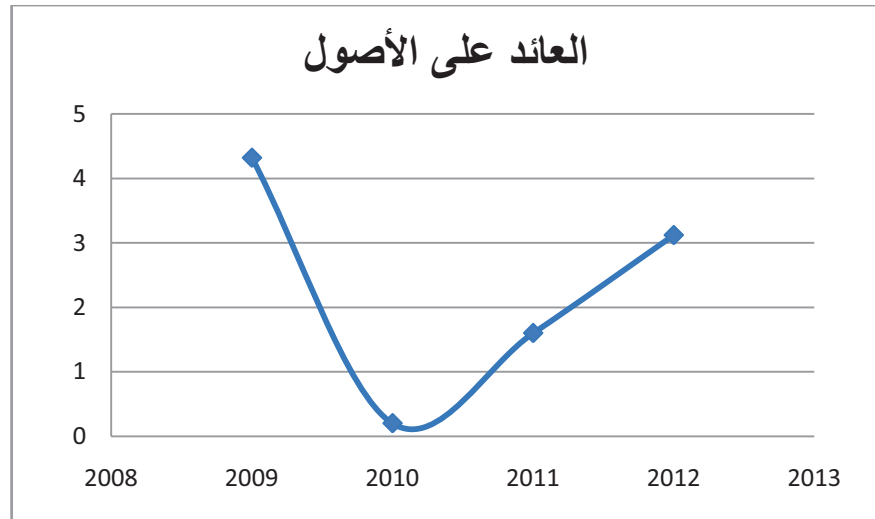
العائد على الأصول (2010) = 182087 / 100 × 369 = 0.20

العائد على الأصول (2011) = 253761 / 100 × 4070 = 1.60

العائد على الأصول (2012) = 214077 / 100 × 6689 = 3.12

والشكل الموالي يوضح تطور العائد على الأصول خلال الأربع سنوات.

الشكل رقم 2-12: تطور العائد على الأصول



المصدر: من إعداد الطالب بالإعتماد على النسب أعلاه وبرنامج Excel.

بالنسبة لنسبة العائد على الأصول فهي مرتفعة في سنة 2009 و 2011 و 2012 مقارنة بنسبة

2010 ويعود ذلك إلى إرتفاع النتيجة الصافية خلال هذه السنوات وهذا ما يعبر عن ربحية العمليات الخاصة، حيث الأرباح التي تحققها المؤسسة من عملياتها حيث يجب أن تكون كافية، وتسمح بالحصول على معدل عائد مناسب على الأصول التي تستخدم لتنفيذ عملياته.

المطلب الثالث: تطبيق عملية الإعتماد الإيجاري على بنك البركة

أولاً: بالنسبة للأصول المنقولة

يختار عميل البنك الأصول المنقولة التي يحتاجها ويتفاوض مع المورد حول شروط شرائها(السعر،

التسليم، الضمان ما بعد البيع...إخ) أو المحل التجاري الذي يريد شراؤه.

يقدم للبنك طلب التمويل لشراء الأصول المنقولة، مدعماً بالفواتير الأولية التي يجب أن تكون بإسم البنك، عقود

أو وثائق أخرى مطلوبة.

بعد دراسة ملف التمويل من جانب المخاطرة، المردودية، الضمانات والمطابقة وفي حالة موافقة الهيئات المختصة

يتم منح التمويل بتسديد مبلغ الأصول المنقولة لفائدة المورد عند التسديد الثمن على وجوب تحرير الفاتورة

النهائية باسم البنك بصفتها المالك الوحيد للأصول المنقولة وأن هذا البيع قد تم بالشروط المتفق عليها بينه وبين

والعميل .

قبل تسديد ثمن الأصول المنقولة يتعين على الفرع توقيع عقد الإعتماد الإيجاري لأصول المنقولة وفق النموذج

المرفق

يجب أن يحدد بوضوح في عقد التأجير تعيين الأصل المؤجر تعييناً دقيقاً، مدة التأجير، مبلغ والإيجارات الواجب

تسديدها ، إلزامية تأمين الأصل مع الإنابة لصالح البنك، إضافة إلى البنود الأخرى المتعلقة بالإيجار .

بعد التوقيع على العقد، يوقع العميل على السندات لأمر بمبلغ الإيجارات المتفق عليها.

يجب شهر العقد في خلال مدة أقصاها شهد من تاريخ توقيع العقد وتتم عملية الشهر بإجراء تسجيل العقد .

يجب شهد العقد في خلال مدة أقصاها شهر من تاريخ توقيع العقد وتتم عملية الشهر بإجراء تسجيل العقد لدى مصلحة التسجيل والطابع بمديرية الضرائب مع التذكير أن التسجيل هذه العقود معنى من حقوق التسجيل طبقا لتعليمات وزارة المالية 01 المؤرخ في 15 أوت 2001 . وبعد تسجيل العقد يجب شهره لدى الملحقات الولائية للمركز الوطني لسجل التجاري لمكان تواجد الفرع بواسطة جدول القيد الرفق المحدد بالمرسوم التنفيذي . 06/ 92

لاحتساب الإيجار الدوري، فإن الصيغة المطابقة لمبادئ البنك تتمثل في إضافة هامش ربح مقبول من الطرفين لقيمة شراء الأصل، يوكل البنك العميل لإستلام وتركيب العتاد والقيام بكل الإجراءات الإدارية وأخرى متعلقة، وينتهي عقد الإعتماد الإيجاري المتفق عليها في أجلها . وفي حالة الإعتماد الإيجاري المالي فقط يتنازل البنك لصالح العميل على الأصل مقابل قيمتها المتبقية إذا طلب العميل ذلك . وقد يرجع العميل الأصل للبنك أو يتفقا على إعادة تجديد عقد التأجير لمدة جديدة.

ثانيا : بالنسبة للأصول الغير منقولة

يختار عميل البنك الأصول الغير منقولة (العقار) التي يريد اقتناءها ويتفاوض مع البائع حول شروط شراؤها.

يقدم للبنك طلب التمويل لشراء الأصول الغير المنقولة، مدعما بعقد الملكية والشهادة السلبية والدفتري العقاري وكل وثائق أخرى مطلوبة.

بعد دراسة ملف التمويل من جانب المخاطرة، الضمانات، المردودية والمطابقة وفي حالة موافقة الهيئات المختصة يتم منح التمويل لتسديد مبلغ الأصول الغير منقولة إلى الموثق الذي يقوم بتحرير عقد البيع بإسم البنك بصفته المالك الوحيد لها ويتم البيع بالشروط المتفق عليها بين العميل والبنك .

بعد إتفاق العميل مع بائع الأصل موضوع عملية الإعتماد الإيجاري يوقع البنك مع العميل على عقد الإعتماد الإيجاري الذي يجب أن يتضمن بوضوح العناصر الجوهرية للعقد وتعيين الأصول المؤجرة تعيينا دقيقا .

يسلم عقد الإعتماد الإيجاري بعد توقيعه إلى الموثق الذي تسند له مهمة تحرير عقد بيع العقار موضوع عملية الإعتماد الإيجاري ويسلم ثمن الشراء لهذا الموثق بواسطة صك بنكي .

يشهر عقد الإعتماد الإيجاري مع عقد بيع العقار موضوع العملية بمصلحة الشهر العقاري كما يسجل لدى مصلحة التسجيل والطابع لمديرية الضرائب مع عقد البيع مع التذكير أن تسجيل هذه العقود معني من حقوق التسجيل طبقا لتعليمات وزارة المالية رقم 01 المؤرخة في 15 أوت 2001 .

لإحتساب الإيجار الدولي، فإن الصيغة المطابقة لمبادئ البنك تتمثل في إضافة هامش ربح معقول من الطرفين لقيمة شراء الأصل .

يوكل البنك العميل إستلام الأصل من البائع والقيام بكل الإجراءات الإدارية المتعلقة بالإننتفاع بالعين المؤجرة .

وينتهي عقد الإعتماد الإيجاري بتسديد كافة الإيجارات المتفق عليها في أجالها . وفي حالة الإعتماد الإيجاري المالي فقط يتنازل البنك لصالح العميل على الأصل مقابل قيمتها المتبقية .

إذا تعلق التأجير حول عقار في طور الإنجاز وسينجز مستقبلا، يمكن للبنك ويمكن للبنك توكيل المستعمل لإنجاز أشغال البناء لحسابه وتمويل العملية بصفة صاحب المشروع.

وفي حالة ما إذا كانت القطعة الأرضية ملك للمستعمل، يمكن لهذا الأخير إما لبيعها للبنك بموجب عقد بيع (إعتماد إيجاري متبادل) وتأجيرها له لمدة تساوي المدة المحدد في عقد التأجير وفي الصيغة الأخيرة هذه، يجب أن تعود ملكية البناية للمستعمل بموجب العقد .

المبحث الثالث: تحليل نتائج التطبيقية

المطلب الأول: الدراسة التطبيقية:

➤ تعتبر الصيغ والأدوات المالية التي يستخدمها بنك البركة بما فيها التمويل التجاري جديدة وغير واضحة بالنسبة للعميل الجزائري وذلك لكونه نشأ في ظروف صعبة .

➤ تطور عمل البنك و إتساع رقة عملائه لوجود عدة وكالات قائمة عبر التراب الوطني .

➤ يطبق بنك البركة التمويل التجاري وفق مبادئ وأحكام مالية إسلامية بصفته من البنوك الإسلامية إلا أن

خضوعه لأحكام القانون الجزائري أدى إلى وجود بعض النقائص في شرعيته وجواز شروط أخرى من بينها:

➤ المستأجر يتكلف بالصيانة وهو شرط مخالف للشرعية الخاصة بصيغة التمويل التجاري.

➤ جواز دفع الأقساط الإيجارية بعملة أخرى مما يؤدي إلى جهالة سعر الصرف عند التسديد.

المطلب الثاني: النتائج المتوصل إليها:

➤ تضبط عملية التمويل التجاري عدة شروط، منها شروط عامة تتعلق بالعميل وأخرى قانونية.

➤ من إيجابيات التمويل التجاري أنه لا يطلب ضمان على صاحب المشروع (المستأجر) لأن الأصل يعتبر

ملكاً له .

➤ بنك البركة يطبق متطلبات مالية واجب توفرها في عقد التمويل التجاري ، وهذا لا يعني خلوا عملية

التمويل التجاري على مستوى البنك من التقصير كتحميل التكاليف على المؤجر .

خلاصة الفصل الثاني

يتضح من دراستنا لهذا الفصل أن التمويل التاجيري يمثل أفضل طريقة تمويلية للمؤسسة لأنه يحقق أقل تكلفة من جهة وأقل تدفق نقدي من جهة أخرى، ورغم إنخفاض الوفرات الضريبية التي يحققها إلا أن الطريقة التمويل التاجيري لها خصوصيات ومميزات عن غيرها من مصادر التمويل الأخرى .

غير أن التمويل التاجيري ما يعاب عليه عدم ملكية المؤسسة المستأجرة (المؤجر) للأصول وعودة القيمة المتبقية لمالك هذه الأصول .

وبالتالي لا يمكن إعتبار طريقة التأجير التمويلي بديلة لمصادر التمويل الأخرى ولكن مكمل لها وفعالة في نفس الوقت خاصة عند عجز مصادر التمويل الذاتي عن تغطية الإحتياجات التمويلية لإستثمارات.

قائمة الجداول والأشكال

قائمة الجداول:

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
13	جدول مقارنة بين التمويل التآجيري والتشغيلي	1-1
41	جدول يبين الإستثمارات المحققة لإستعمال القرض الإيجاري للإستئجار المعدات والآلات الزراعية.	2-2
42	جدول يبين الإستثمارات المحققة والموزعة على مستوى الوطن.	3-2
49	جدول يبين حساب المؤشرات المالية	4-2

قائمة الأشكال:

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
10	نشوء عملية الإئتمان الإيجاري بين ثلاثة أطراف المستأجر، المؤجر، المورد.	1-1
11	إدخال المقرض كطرف في عملية التأجير التمويلي.	2-1
21	آراء بعض المفكرين حول تحليل مشكلة النمو وتقييم رأس المال.	3-1
42	تمثيل نسبة مجموع الإستثمارات في الجزائر	1-2
51	تمثيل المؤشرات المالية لسنة 2012	2-2
51	تطور نسبة الإستقلالية المالية	3-2
52	تطور نسبة قابلية السداد	4-2
53	تطوير نسب التمويل الدائم	5-2
55	يوضح نسبة السيولة السريعة	6-2
56	تطور نسبة السيولة الفورية.	7-2
57	تطور معدل دوران المخزون	8-2
58	تطور معدل دوران العملاء	09-2
59	تطور الديون على الموردون	10-2
60	تطور معدل دوران إحتياجات رأس المال العامل	11-2
62	تطور العائد على الأصول	12-2

قائمة الملاحق:

الصفحة	عنوان الملحق	رقم الملحق
78	الميزانية المالية للعميل	الملحق رقم 01
79	حسابات النتائج	الملحق رقم 02

خاتمة

تناولت هذه الدراسة صيغة التمويل التأجيري من خلال أهم الصيغ التمويل الأخرى بحيث حاولنا دراسة موضوعنا لهذه الصيغة في جانبين الأول يخص الجانب النظري والثاني الجانب التطبيقي بطرح الإشكالية والمتمثلة في مامدى أهمية التمويل التأجيري في تنمية الإستثمارات وبالضبط في بنك البركة الجزائري، ولقد ركزت هذه الدراسة حول إستعراض مفهوم التمويل التأجيري وأشكاله وأهميته في تحديد الأحكام والقواعد المطبقة على العقد في ضوء الإختلافات الشديدة حول طبيعته.

ويمكننا إستخلاص بعض النتائج وكذا بعض الحلول والتوصيات التي تساهم في تحقيق التنمية ونجاح هذا

التمويل .

النتائج النظرية:

من خلال الدراسة النظرية التي قدمناها في موضوعنا هذا نستخلص النتائج التالية:

- يتحمل المستأجر جزء من النفقات المتعلقة بإستعمال الأصل كالصيانة بينما تقع على المؤجر تكاليف الصيانة الأساسية للأصل.
- لا يفرض المؤجر على المستأجر ضمان كباقي التمويلات الأخرى لأنه يعرف أن ملكية الأصل تعود للمؤجر عند نهاية المشروع.
- لمدة العقد مرتبطة بالعمر الافتراضي للأصول الإنتاجية، بحيث إذا إنتهى العقد يكون للمستأجر ثلاث خيارات: تجديد العقد، أو شراء المعدات أو ردها وإنهاء العقد.

ومما ميز هذا التمويل حقوق وواجبات أطرافه، فحقوق المؤجر والتي تشكل إلتزاما على المستأجر تتمثل بأقساط الأجرة التي يدفعها المستأجر مقابل الإنتفاع بالمعدات أو شرائها أو تجديد العقد، ويتحمل المستأجر تبعه العيوب الخفية لكونه هو الذي إختار المعدات وقام بتسليمها مباشرة من البائع، أما حقوق المستأجر والتي تعتبر

إلتزاما على المؤجر فتمثل في تسليم المعدات للمستأجر، وتمكينه من الإنتفاع بها، وإلتزامه بنقل الملكية، أما العلاقة بين المستأجر والمورد، فتميز بحق الرجوع المباشر للمستأجر على المورد بجميع الحقوق الممنوحة للمؤجر بموجب عقد البيع ماعدا حق الفسخ.

أثبتت هيئات المراجعة والمحاسبة المالية عدم توافقتها مع المعايير الدولية بشأن رسملة عقد التأجير التمويلي، لأن تسجيل الأصول المستأجرة وإهلاكها لدى المستأجر أعترافاً بملكية لها منذ بداية العقد التأجيري.

نتيجة لحدائثة هذا العقد وتعدد وتشابك العلاقات القانونية المتولدة عنه، تضاربت الآراء الفقهية بين إعتبار عقد الإيجار وعقد البيع، وتم إعتباره من طرف بعض الفقهاء عقداً مركباً، إلا إن الدراسة توصلت إلى أن عقد التمويل التأجيري عبارة عن عقد قائم بذاته ذو طبيعة خاصة بحيث يتميخ بخصائص تميزه عن غيره من العقود التقليدية، مما يوجب الإعترافاً به كوحدة قائمة بذاتها .

وبالنسبة للمعالجة المحاسبية التي لم يتطرق لها المعيار المحاسبي إلى أن الأمور التي تحدث في نهاية مدة التأجير، وبالنسبة لمعيار الهيئة، فقد جاء فيه بيان المعالجة المحاسبية في نهاية مدة الإجارة إذ نص على أن ملكية الأصول تنتقل إلى المستأجر في حالة سداده ولذى على المؤجر إقفال الحسابات المتعلقة بالأصل .

النتائج التطبيقية:

- يضمن البنك لزيائنه معدل مردودية أعلى مما تتضمنه السوق البنكية المحلية بصدد تمويل

نشاطاتهم فيما فيه التمويل التأجيري في سبيل إنجاح ما خططوا له من تنمية الإستثمارات؛

- تحميل تكاليف الصيانة على المستأجر، وهو شرط مخالف للمتطلبات الشرعية الخاصة بصيغة

التمويل التأجيري التي تقضي بأن يتحمل المؤجر مسؤولية المالك للأصل محل الإيجار؛

- يمكن أن يدفع أقساط الإيجار بعملة أخرى وبذلك يؤدي إلى جهالة العملة الصعبة؛

- تجدر الإشارة إلى أن حسابات بنك البركة تم إيقافها طبقا لتعليمات بنك الجزائر و النظام المحاسبي المالي الجزائري الجديد وهو نظام مرجعي متوافق إلى حد كبير مع المعايير الدولية؛
- وجود عدة وكالات قائمة وأخرى قيد الإنشاء موزعة على التراب الوطني دليلا على أهمية عمله وإتساع دائرة زبائنه؛
- يعتبر التمويل التاجيري والذي يمثل تقنية مستحدثة لتمثيل المؤسسات الإقتصادية والذي يمنح المؤسسات إمكانية تجديد التكنولوجيا وكذا توسيع إستثماراتها؛

التوصيات:

- يجب إصدار قانون جزائري خاص بعقد التمويل التاجيري شاملا للمنقول والعقار كما فعل المشرع المصري.
- تشجيع الخواص الجزائريين على إستغلال صيغ التمويل وخاصة التمويل التاجيري في تنمية إستثماراتهم
- أن تتضمن قوانين الإستثمار أحكام خاصة تنص على الحوافز الملائمة في مجال التأجير التمويلي
- على الدولة تقديم تسهيلات لازمة للبنوك على فتح حسابات خاصة بالمعاملات الإقتصادية
- العمل على ترقية إستعمال تقنية التمويل التاجيري في الجزائر وهذا من خلال زيادة عدد المؤسسات المتخصصة في هذا المجال بتسهيل التمويل وإجراءات الإستفادة من عمليات الإئتمان لإيجاري بالنسبة للمؤسسات الصغيرة و المتوسطة
- ضرورة الإهتمام بإنجاح بورصة الجزائر كوسيلة لجلب الإستثمار المباشر سواء كان محليا أو أجنبيا.

أفاق البحث:

مع تزايد تطور أهمية التمويل التاجير التمويلي بدلت الدولة العديد من الجهود من أجل إنجاز هذه الصيغة التمويلية في الجزائر وقد عالجنا في دراستنا هذه مامدى أهمية التمويل التاجيري المقدم من طرف بنك البركة الجزائري ولدراسة مواضيع أخرى ومن أحسنها دراسة أفاق التمويل من جانب آخر وما مدى فعاليته.

قائمة المصادر
والمراجع

المراجع باللغة العربية:

الكتب باللغة العربية:

- حسام الدين عبد الغني الصغير، الإيجار التمويلي، دارالنهضة العربية، القاهرة، مصر،
1994.

- سعد عبد الحميد مطاوع، الإدارة المالية (مدخل حديث)، دار الإشعاع الفنية، مصر،
القاهرة، 2001.

- عبد العزيز سمير محمد، التمويل والإصلاح خلل الهياكل المالية، مكتبة الإشعاع للطباعة
والنشر، الإسكندرية، 2005.

- كنجو عبود كنجو، إبراهيم وهبي فهد، الإدارة المالية، طبعة أولى، دار الميسرة للنشر
والتوزيع والطباعة، عمان، 1997.

- محمد أبو العلاء، الإيجار التمويلي الحقيقي للمعدات الإنتاجية، منشأة المعارف،
الإسكندرية، مصر، 2005.

- محمد صالح الحناوي وآخرون، أساسيات الإدارة المالية، الدار الجامعية، إسكندرية،
مصر، 2001.

- محمد كمال خليل، إقتصاديات الإئتمان المصرفي، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر،
1999.

- محمد كمال خليل الحمزاوي، إقتصاديات الإئتمان المصرفي، الطبعة الثانية، منشأة المعارف ، الإسكندرية، مصر، 2000.

- مصطفى رشدي شيخة، الإقتصاد النقدي والمصرفي، الدار الجامعية، بيروت، 1985.

- منذر قحف، مفهوم التمويل في الإقتصاد الإسلامي، تحليل فقهي و إقتصادي، مكتبة الملك فهد الوطنية، ط3، 2004.

- منير إبراهيم الهندي، إدارة السواق و المنشآت المالية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1999.

الأوامر:

- أمر رقم 09/96 مؤرخ في 10 رجب 1426 الموافق ل 14/01/1996، ج ر العدد 03، المتعلق بالإعتماد الإجاري.

مذكرات ورسائل جامعية:

- أحمد توفيق بارود، معوقات تطبيق نظام التأجير التمويلي كأداة لتمويل المشروعات الإقتصادية، دراسة تطبيقية على المؤسسات المالية الغير المصرفية العاملة في فلسطين، مذكرة ماجستير في المحاسبة في المحاسبة والتمويل، كلية التجارة، الجامعة الإسلامية، غزة، 2011.

- حبشي فوزية، قرض الإيجار كأداة تمويلية للمؤسسة الإقتصادية ، مذكرة ماجستير في التجارة، كلية الإقتصاد، جامعة الأغواط، 1999.

- عبد الله عنيشل ، دراسة أثر التأجير التمويلي على عملية إتخاذ قرار التمويل الأمثل ،
دراسة حالة شركة الجبس ومشتقاته،مذكرة ماستر في العلوم التجارية، كلية العلوم
الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة غارداية، الجزائر، 2013.

المجلات:

- محمد عبد الحليم عمر،(التأجير التمويلي من منظور إسلامي)،مجلة مركز صالح عبد
الله كامل للإقتصاد الإسلامي، العدد السابع،جامعة الأزهر، 2002.

الملتقيات:

- بولعيد علوج، تأجير الأصول الثابتة كمصدر لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ،
مجمع الأعمال ، الملتقى الوطني الأول حول المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ودورها في
التنمية، الأغواط، الجزائر، 2002.
- عاشور وعبد الغني حريري، التمويل بالإئتمان الإيجاري، الإكتتاب في عقود التقييمية ،
دراسة حالة الجزائر، ملتقى دولي حول سياسات التمويل وآثرها على إقتصاديات
ومؤسسات الدول النامية، كلية الإقتصاد، جامعة بسكرة، الجزائر، 2006.

المراجع باللغة الفرنسية:

- Matthew &Others, **Leasing in Development Guidelines for Emerging Economies**, op cite.
- Alsugheyer, Bilal Rabah& others; **Leasing in Development Guidelines for Emerging Economic**, (IFC) International Finance Corporation, World Bank Group, Washington, DC, 2009.