



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف ميله
معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
قسم علوم التسيير



المراجع :/2019

المبدآن: العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية

فروع: علوم مالية ومحاسبية

التخصص: مالية المؤسسة

مذكرة بعنوان:

دور البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن دراسة حالة مصرف السلام الجزائر خلال الفترة (2013-2017)

مذكرة مكتملة لنيل شهادة الماستر في العلوم المالية والمحاسبية (ل.م.د.)
تخصص " مالية المؤسسة "

تحت إشراف الأستاذ:

خير الدين بنون

إعداد الطالبة:

-زهية مراد

لجنة المناقشة

الصفة	الجامعة	اسم ولقب الأستاذ
رئيسا	المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف ميله	إبراهيم رحيم
مشرفا ومقررا	المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف ميله	خير الدين بنون
مناقشا	المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف ميله	نوال بيراز

السنة الجامعية 2018/2019

بسم الله الرحمن الرحيم

(رَبَّنَا لَا تُؤَاخِذْنَا إِن نَّسِينَا أَوْ أَخْطَأْنَا رَبَّنَا وَلَا تَحْمِلْ عَلَيْنَا إَصْرًا كَمَا حَمَلْتَهُ عَلَى الَّذِينَ مِن قَبْلِنَا رَبَّنَا وَلَا تُحَمِّلْنَا مَا لَا طَاقَةَ لَنَا بِهِ وَاعْفُ عَنَّا وَاعْفِرْ لَنَا وَارْحَمْنَا أَنْتَ مَوْلَانَا فَانصُرْنَا عَلَى الْقَوْمِ الْكَافِرِينَ)
صدق الله العظيم.

(سورة البقرة الآية 286)

الإهداء

الحمد لله الذي وفقني لهذا ولم أكن لأصل إليه لولا فضل الله عليّ،
أهدي هذا الجهد المتواضع إلي من بلغ الرسالة وأدى الأمانة نبوي ونور
العالمين الصادق الأمين رسول الله صلى الله عليه وسلم

إلى من تعب حتى ذاق الصعب ليحقق كل نجاح، إلى كل من شجعني
بكل عز وفضل، إلى من منحني الثقة وكل من كان له الفضل فيما أنا
عليه، إليك أبي الغالي السند الدافئ حفظك الله وربك. إلى قوة عيني
ومصباح دربي إلى من نبض قلبي بروحها إلى من ربته ورعت
وسهرته، إلى أمي نور حياتي أدامك الله علي نورا وأدام صحتك
ومحافيتك.

إلى من قاسموني حنان أمي وأبي ومصدر إفتخاري وإعتزالي، إخوتي"
نصر الدين، أحمد، محمد، يوسف".

إلى خطيبي " فيصل ع "

إلى كافة حبيباتي أسماء وصباح وهالة وزملاء الدراسة بدون إستثناء
خاصة دفعة 2019/2018 " مالية مؤسسة "

إلى جميع الأقارب والأهل وأولادهم خاصة " يحيى وإيمان " وكل من
ساعدني في إعداده من قريب أو بعيد.

والى كل أساتذة المعهد عامة وأساتذة علوم التسيير خاصة.

كلمة شكر وتقدير

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، الحمد لله الذي
ألممنا الصبر والتوفيق لإنجاز هذا العمل المتواضع والصلاة
والسلام على رسولنا ونبيينا الكريم

كما أتقدم بالشكر إلى الأستاذ الفاضل والمحترم " بنون
خير الدين " الذي تفضل بإشرافه على إنجاز هذه
المذكرة

كما لا يفوتنا في هذا المقام أن نشكر الأساتذة أعضاء
لجنة المناقشة كل واحد بإسمه لقبولهم مناقشة المذكرة
وتفريغ من وقتهم الثمين لقراءتها.

أخيرا نسأل الله تعالى بأسمائه الحسنى وصفاته العلى أن
يوفقنا جميعا لخدمة البحث العلمي وأن يبلغنا جميع منازل
الناجحين.

الملخص:

تعاني الجزائر كغيرها من البلدان عبر العالم من أزمة حادة في توفير السكن في ظل الصعوبات الكبيرة لحصول هذا القطاع على التمويل الكافي واللازم من المصادر التقليدية فأصبح من الضروري البحث عن بدائل أخرى منها البنوك الإسلامية؛ وكان هدف بحثنا هو دراسة إشكالية: ما هي الأساليب المعتمدة من طرف البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن؟، ومن أجل الإلمام بحيثيات الموضوع قمنا بتقسيم الدراسة إلى ثلاث فصول، الفصل الأول: تطرقنا فيه إلى إعطاء مفاهيم عامة للبنوك الإسلامية من خلال نشأتها وتعريفها ومبادئها وأهدافها وأهم مصادر أموالها ومختلف أساليب تمويلها التي تقدمها، الفصل الثاني: إلى مفهوم العقار والسكن والصيغ التمويلية لتمويل لقطاع السكن في الجزائر وأهميته، وتبين لنا أنه يعاني من مشكل التمويل، وهذا ما أدى إلى البحث عن مصادر بديلة من أبرزها مختلف أساليب التمويل الإسلامي التي تقدمها البنوك الإسلامية وقمنا بالتطرق إلى أساليب تمويلها لقطاع السكن. الفصل الثالث: قمنا من خلاله بدراسة حالة بنك السلام الجزائر في الجانب التطبيقي باستخدام التقارير السنوية من أجل ربط الجوانب النظرية للبحث بالواقع العملي؛ وأسفرت نتائج الدراسة أن هذه البنوك أصبحت من أهم البدائل التمويلية التي تعمل كوسيط مالي بأساليب وطرق تمويلية وفق الشريعة الإسلامية في تطبيق إجراءات ومنح مختلف التمويلات، كما توصلنا إلى أن مصرف السلام يلعب دورا كبيرا وفعالا في مجال التمويل العقاري بتقديم عدة أساليب من بينها: أسلوب المشاركة والإستصناع، والإجارة.

الكلمات المفتاحية: البنوك الإسلامية، أساليب التمويل الإسلامية، قطاع السكن، بنك السلام الجزائر.

Summary:

Algeria, like other countries around the world, is suffering from a severe housing crisis in view of the great difficulties of obtaining adequate and necessary funding from traditional sources. It is necessary to look for other alternatives, including Islamic banks. Our research objective was a problematic study:

What are the methods adopted by the Islamic banks in financing the housing sector? In order to know the subject domain, we divided the study into three chapters, The first chapter deals with the general concepts of Islamic banks through their inception, definition, principles, objectives, sources of funds and the various financing methods they provide. The second chapter deals with the concept of real estate, housing and financing formulas for financing the housing sector in Algeria and its importance, and we found that it is suffering from the problem of financing, which led to the search for alternative sources, most notably Islamic finance by Islamic banks and we discussed ways to finance the housing sector as an alternative' the third Chapter: Through which we studied the state of the Bank of Al Salam Algeria in the application aspect using the annual reports in order to link the theoretical aspects of the research with practical reality The results of the study showed that these banks have become one of the most important financing alternatives that act as financial intermediaries in financing methods and methods in accordance with the Islamic Shari'ah in the application of procedures and grants of various financing. We also found that Al Salam Bank plays a large and effective role in the field of real estate financing by offering several methods, Musharaka, Istisna'a and Ijara.

Keywords: Islamic Banks, Islamic Financing Methods, Housing Sector, Al Salam Bank.

الرقم	عنوان الشكل	الصفحة
01-01	أهداف البنك الاسلامي.	14
01-02	أشكال عقد المشاركة.	59
02-02	آلية تمويل قطاع السكن بصيغة المشاركة المنتهية بالتمليك (المتناقصة).	61
03-02	آلية تمويل قطاع السكن بصيغة المضاربة.	66
04-02	عقد المراجعة التقليدية (البسيطة).	69
05-02	آلية تمويل قطاع السكن بصيغة المراجعة للأمر بالشراء.	71
06-02	آلية تمويل قطاع السكن بصيغة الإستصناع.	74
07-02	آلية تمويل قطاع السكن بصيغة السلم.	77
08-02	آلية تمويل قطاع السكن بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.	83
01-03	للتموليل بنك السلام لقطاع السكن للأفراد.	123

رقم الملحق	عنوان الملحق	رقم الصفحة
01-03	قائمة المركز المالي لمصرف السلام لسنة 2013	142
02-03	قائمة المركز المالي لمصرف السلام لسنة 2014	143
03-03	قائمة المركز المالي لمصرف السلام لسنة 2015	144
04-03	قائمة المركز المالي لمصرف السلام لسنة 2016	145
05-03	قائمة المركز المالي لمصرف السلام لسنة 2017	146
06-03	تقرير نشاط مصرف السلام الجزائر لسنة 2015	147
07-03	تقرير نشاط مصرف السلام الجزائر لسنة 2014	148

مقدمة

تمهيد:

يعتبر السكن من أهم الضروريات في حياة البشر، حتى ان السنة النبوية الشريفة جاءت على ذكره في الحديث على أنه من متاع الدنيا، وروى الحاكم وأبو نعيم من حديث سعد بن أبي وقاص رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: (أربع من السعادة: المرأة الصالحة ، والمسكن الواسع ، والجار الصالح ، والمركب الهنيء . وأربع من الشقاء : المرأة السوء ، والجار السوء ، والمركب السوء ، والمسكن الضيق).

يعتبر عدم امتلاك سكن خاص مشكلة تعاني منها فئات كثيرة في العالم وفي مختلف الدول المتطورة منها والمتخلفة وتزداد حدة هذه المشكلة كلما اتجهنا نحو الدول المتخلفة، إذ أن العالم المتقدم يعاني من أزمة خانقة، فجد مثلاً: ألمانيا نسبة مالكي المساكن تقدر ب 3/1 من الأفراد متحصل على سكن بالرغم من إدراجها على لائحة البلدان الأغنى في العالم وهي تحتل المرتبة الخامسة على المستوى الأوروبي في ذلك الشأن، وبما أن هذه الدول تعاني من أزمة فالدول الأخرى تعاني من هذه الأزمة لا محالة.

تسعى جميع دول العالم إلى التخفيف من أزمة السكن من خلال برامج وآليات مختلفة تطبقها، من أهمها الرهن العقاري الثانوي في الولايات المتحدة الأمريكية والبلدان الأوروبية وأستراليا واليابان، وإعانات جانب الطلب في أوروبا، والولايات المتحدة الأمريكية وكندا وأستراليا، والتمويل بالغ الصغر في البلدان النامية وأمريكا اللاتينية وآسيا، لتسهيل حصول الأفراد ذات الدخل المنخفض تحديداً على تمويل الإسكان، وتشجيع تملك المساكن، و النموذج الحالي السائد لسياسات الإسكان يرى أن الأسواق المالية للإسكان إذا صممت بشكل جيد ومنظم، يمكن أن توفر إمكانية حصول جميع شرائح المجتمع على السكن اللائق وهذا حسب دراسات الجمعية العامة للأمم المتحدة؛ والجزائر كغيرها من البلدان تعرف اهتماماً متزايداً في محاولة قضائها على أزمة السكن، و بالرغم مما حققت من إنجازات في هذا المجال التزمت منذ الاستقلال بنظام للتمويل يهدف لتغطية احتياجات سوق السكن، بالاعتماد على موارد الخزينة العمومية، وكذلك من مدخرات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي يعد أول مؤسسة قائمة على تمويل السكن الاجتماعي والترقية العقارية، حتى منتصف التسعينات، وكانت هذه المؤسسات المالية التقليدية تلعب دور الوسيط بتوفير موارد مالية كقروض سكنية وبتكاليف يتحملها المستفيد، غير أن هذه السياسة باءت بالفشل لأنها لم تحقق الأهداف المنوطة منها، نتيجة لتزايد الطلبات على السكن بسبب صعوبة الحصول على التمويل من جهة لارتفاع التكاليف وتضخمها، واستعمال الفائدة الربوية من جهة أخرى وعدم القدرة على تلبية كل رغبات المواطنين.



وباعتبار أن البنوك هي مؤسسات مالية تملك الموارد المالية القابلة للتوظيف في مختلف المشاريع وفي مختلف القطاعات، وبالتالي يمكن للتمويل البنكي أن يشكل أحد أهم الروافد التي يلجأ إليها الأفراد للحصول على التمويل في مجال قطاع السكن، وكلما كان هذا التمويل متوافق مع معتقدات الشعب الجزائري كلما أمكن له أن يساهم في حل مشكلة السكن في الجزائر.

وبما أن الشعب الجزائري هو مجتمع مسلم فهو يبحث عن أساليب تمويلية تتوافق ومعتقداته المستمدة من تعاليم الشريعة الإسلامية، من هنا تظهر الأهمية البالغة التي يمكن أن يلعبها التمويل الإسلامي بمؤسساته بصفة عامة والبنوك الإسلامية بصفة خاصة في تمويل قطاع السكن والحد من مشكلته من خلال تعدد الصيغ وتنوع الأساليب التي يمتاز بها.

الاشكالية:

تتعدد صيغ التمويل الإسلامي وتتنوع أساليبه بما يتيح له إمكانية تمويل كل القطاعات والمجالات، الأمر الذي يكمن أن يتيح له المساعدة في تمويل قطاع السكن والتخفيف من حدة المشكلة؛ بناء على ما سبق يتم طرح الاشكالية التالية:

✓ ما هي الأساليب المعتمدة من طرف البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن؟

ولمعالجة الإشكالية المطروحة، نطرح التساؤلات الفرعية التالية:

1. ما هي المبادئ التي تحكم عمل البنوك الإسلامية وما هي أهدافها؟
2. ما هي أساليب التمويل في البنوك الإسلامية لقطاع السكن؟
3. ما هي أساليب تمويل قطاع السكن المعتمدة من طرف مصرف السلام الجزائري؟

فرضيات البحث:

للإجابة عن الإشكالية والتساؤلات الفرعية نصوغ الفرضيات التالية:

- ✓ يرتكز عمل البنوك الإسلامية على مجموعة من المبادئ المستمدة من أحكام الشريعة الإسلامية؛
- ✓ تعتمد البنوك الإسلامية العديد الأساليب والصيغ التي تنفرد بها عن غيرها من البنوك والمؤسسات المالية الأخرى لتمويل قطاع السكن؛
- ✓ يمتلك مصرف السلام العديد من الصيغ لتلبية جميع احتياجات زبائنه في مجال تمويل السكن؟

أسباب اختيارنا للموضوع:

- ✓ ميل الباحث للبحث في مجال الاقتصاد الاسلامي.
- ✓ مدى أهمية الموضوع وتأثيراته الكبرى على المستوى الاجتماعي والاقتصادي ومدى فعاليته في تحقيق الاستقرار في المجتمع؛
- ✓ مشكلة قطاع السكن وتفاقمها التي أخذت في الانتشار يوما بعد يوم.

أهمية الدراسة:

يعتبر قطاع السكن من أهم العوامل التي تأثر سلبا على الإستقرار الاقتصادي والاجتماعي للدولة في حالة عدم وضع حد له، والاستثمار في قطاع السكن يؤدي إلى تنشيط الاستثمار في القطاعات الأخرى المرتبطة به كتوفير الأمن والأمان وكسب الراحة وتسهيل المعيشة، وتحقيق الإستقرار السياسي للبلاد، وخلق مناصب شغل، وتنشيط التجارة كمواد البناء وغيرها...

أهداف الدراسة:

- ✓ التعرف ماهية البنوك الإسلامية وصيغها التمويلية؛
- ✓ التعرف على مقومات ومبادئ التمويل الإسلامي؛
- ✓ التعرف على الصيغ التمويلية المستخدمة من طرف البنوك الاسلامية في تمويل قطاع السكن؛
- ✓ التعرف على مدى مساهمة مصرف السلام الجزائر في الحد من أزمة السكن في الجزائر.

حدود الدراسة:

الحدود الزمانية: خلال الفترة الممتدة من سنة 2013 إلى غاية 2017.

الحدود المكانية: يتجلى من خلال دراسة بنك السلام الجزائر.

منهج الدراسة والأدوات المستخدمة:

- ✓ لقد اعتمدنا في الدراسة على المنهج الوصفي الذي من خلاله تناولنا المعرفة الدقيقة والتفصيلية للبنوك الإسلامية من خلال تقديم بعض المفاهيم وكذلك والمبادئ التي تقوم عليها والوظائف وعرض أساليب التمويل والاستثمار الاسلامية.

✓ وكذلك الاعتماد على المنهج التحليلي وهو منهج يهدف للتعرف على المستجدات المتعلقة بتمويل قطاع السكن من خلال دراسة السكن والعقار والتمويل الإسلامي للقطاع السكني والإجراءات والآلية المطبقة في تمويله.

✓ وأخيرا على منهج دراسة الحالة وهو الذي يركز بالاهتمام على بنك السلام الجزائري وهذا من خلال عرض أهم صيغه التمويلية، وتقييم مدى مساهمة بنك السلام الجزائري في تمويل قطاع السكن وعرض لمدى تطور هذه الخدمة.

✓ اعتمدنا في بحثنا على مجموعة من الأدوات المستخدمة في جميع المعلومات والبيانات وهي تلك الأكثر شيوعا نختصرها في:

- الكتب باللغة العربية والأجنبية والبحوث والملتقيات، بالإضافة الى رسائل والدراسات السابقة والمقالات التي تحدد لنا مجالات التركيز الجديدة في موضوع الدراسة.
- كما تم الاستعانة بشبكة الأنترنت لجعل بحثنا لا يهمل المستجدات التي تربطها مباشرة بالموضوع.

الدراسات السابقة:

من أجل إثراء الحقل المعرفي، قمنا بالإطلاع على مجموعة من الدراسات في حدود ما تحصل عليه الباحث من خلال الاعتماد على ما وصلت إليه الدراسات من نتائج، ونذكر بعض الدراسات فيما يلي:

✓ دراسة صبرينة رقاني، وهي عبارة عن مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي، بعنوان دور البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن بجامعة قاصدي مرباح ورقلة، سنة 2016/2015، والتي هدفت إلى إبراز إجراءات وأساليب التمويل العقاري في بنك البركة الجزائر وكالة غرداية، وتوصلت الدراسة إلى أن البنوك الإسلامية بصفة عامة وبنك البركة الجزائري بصفة خاصة تسعى إلى الحد من تفاقم أزمة السكن من خلال مجموعة من الأساليب وفق إجراءات معينة وهي: تأجير عقار المنتهي بالتمليك للأفراد والإستصناع.

✓ دراسة جوهري ميلود، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر بعنوان دور البنوك الإسلامية في تنمية القطاع العقاري دراسة حالة بنك السلام للفترة الممتدة من 2016/2011، والتي هدفت الى إبراز كيفية تطبيق عملية التمويل العقاري في البنوك الإسلامية ومدى مساهمتها في تنمية القطاع العقاري، ودراسة حالة بنك السلام الجزائري، وتوصلت الدراسة إلى أن مصرف



السلام الجزائر يولي أهمية كبيرة لتمويلات الاستغلال وهي تمويلات قصيرة الأجل كغيره من البنوك الإسلامية، حيث تستخدم في هذا النوع من التمويل صيغة المربحة، كما أن المصرف لا يهتم بالتمويلات الأخرى كالتموليات الاستهلاكية والعقارية الموجهة للأفراد والحسابات الجارية المدينة.

✓ دراسة صهيب جودي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، بعنوان دور البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن، بجامعة محم خيضر بسكرة، سنة 2016/2017، هدفت هذه الدراسة إلى ابراز وتحليل مساهمة دور البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن وفق ضوابط الشريعة الإسلامية، وتوصلت الدراسة إلى أن البنوك الإسلامية توفر مجموعة من الصيغ التمويلية الموجهة للتمويل السكني وتتمثل في المربحة، المشاركة، التأجير المنتهي بالتمليك، والإستصناع.

✓ بحث مقدم ضمن البحوث الشرعية لمحمد جعفر هني، أحمد مدانيا، بعنوان التصكيك الإسلامي كآلية لتمويل قطاع السكن في الجزائر، وهدف للتعرف على كيفية الاستفادة من آلية التصكيك الاسلامي لتمويل المشاريع السكنية في الجزائر، وتوصلت أهم نتائج هذا البحث إلى أن آلية التصكيك الإسلامي تعمل على تخفيض تكلفة المشاريع السكنية وتزيد من تنافس هذه المشاريع والتي تعود بالنفع على المواطن من خلال تعزيز تنوع فرص الحصول على مسكن.

هيكل الدراسة:

من أجل الاحاطة بالموضوع واختبار مدى صحة الفرضيات، ومن أجل الوصول إلى النتائج النهائية للدراسة قسمنا البحث الى ثلاث فصول جاءت كالاتي:

✓ الفصل الأول الذي يتناول المدخل العام للبنوك الإسلامية والذي سوف نتطرق فيه إلى نشأة وتعريف للبنوك الاسلامية، ثم المبادئ وأهداف البنك، وفي الأخير لمصادر أموال البنوك الاسلامية وفيما نقوم باستثمار هذه الأموال.

✓ الفصل الثاني الذي يتناول الأساليب المعتمدة من طرف البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن، والذي سوف نتطرق فيه إلى المفاهيم العامة حول قطاع السكن والعقار، وإلى مشكلة السكن في



الجزائر، وأهم الحلول المقترحة للحد منها، ثم التطرق الى مختلف الأساليب المعتمدة من طرف البنوك الاسلامية في تمويل قطاع السكن.

✓ الفصل الثالث الذي يتناول أساليب تمويل السكن في مصرف السلام الجزائر، والذي سنتطرق فيه للتقديم العام لمصرف السلام، وعرض لأهم منتجاته التمويلية في مجال قطاع السكن، و دراسة حالة مصرف السلام الجزائر من خلال التقارير المالية السنوية من سنة 2013 إلى غاية 2017، و وتقييم لمدى مساهمة البنك في تمويل قطاع السكن.

صعوبات البحث:

واجهت الباحث مجموعة الصعوبات نذكرها فيما يلي:

- ✓ قلة المراجع المتخصصة بالموضوع في مكتبة المركز الجامعي؛
- ✓ قلة الإحصائيات حول الموضوع، فموضوع السكن في الجزائر كان ولا يزال من الموضوعات التي يطغى عليها الجانب السري لأسباب سياسية واجتماعية.
- ✓ صعوبة الحصول على الإحصائيات والبيانات المالية لبنك البركة التي تفيد الدراسة الميدانية نظرا لتحفظ مسؤولي بنك السلام في إعطاء المعلومات والتحجج بالسرية.
- ✓ عدم الافصاح عن البيانات المالية في القوائم المالية للبنك بالطريقة التي تفيد البحث.

الفصل الأول: مدخل للبنوك الإسلامية

تمهيد:

تعتبر البنوك عصب الاقتصاديات في الدول المتطورة أو النامية على حد سواء، فهي مركز القلب من كل اقتصاد متين يوجد به نظام مصرفي سليم، وتزداد أهمية النظام المصرفي كلما كان متوافقا مع معتقدات المجتمعات التي تعمل فيها.

فقد أدركت المجتمعات الإسلامية أهمية حشد واستثمار أموالها من طرف مؤسسات تتبع أساليب عملها من معتقدات الأمة وتحكم لقواعد الشريعة الإسلامية وترفع عنها حرج التعامل مع المؤسسات المصرفية التقليدية التي تعمل بالفوائد البنكية المتفق على أنها من الربا المحرم شرعا.

الأمر الذي أسس ميلاد البنوك الإسلامية معلنة بذلك إمكانية قيام الأعمال المصرفية بعيدا عن آلية الفوائد الربوية المحرمة شرعا فإذا كان مبدأ عمل البنوك التقليدية يقوم على الفوائد البنكية أخذا وعطاءا فهي تأخذ الاموال من أصحاب الفوائض مقابل فائدة وتعيد إقراضها لأصحاب العجز مقابل فوائد أكبر، فإن عمل البنوك الإسلامية يعتمد أساليب جديدة ومبتكرة سواء في جانب الإيداع أو جانب الاستثمار فهي تأخذ الاموال من أصحابها عن طريق المضاربة وتعيد تقديمها إلى من يحتاجها مستخدمة في ذلك العديد من العقود الشرعية بما يضمن شموليتها لجميع المجالات وجميع القطاعات.

وللتعريف أكثر بمثل هذه البنوك سوف نتطرق إليها في هذا الفصل من خلال المباحث التالية:

المبحث الأول: ماهية البنوك الإسلامية.

المبحث الثاني: عقود تمويل واستثمار البنوك الإسلامية.

المبحث الأول : ماهية البنوك الإسلامية.

ان البنوك الإسلامية تمثل حلقة وصل وإتصال بين إشباع الحاجات مؤسسات و أفراد المجتمع الإسلامي، فهي تعمل على تقديم مجموعة من الخدمات المصرفية متمثلة في حشد الاموال من أصحاب الأموال واستثمارها في التوظيف الاسلامي أو للوساطة بينهم وبين اصحاب العجز كالأفراد، لتلبية الاحتياجات اليومية، ورغم كل ما واجهته هذه البنوك الإسلامية من عراقيل وعقبات إلا أنها تخطت الصعوبات وشقت طريقها نحو النجاح، و في هذا المبحث سنتناول مراحل و نشأة البنوك الإسلامية، وتعريفها وماهي أهم خصائصها، وماالمباديء التي تركز عليها والأهداف التي تسعى الى بلوغها، وفيما تمثل مصادر أموالها؟.

المطلب الأول:نشأة وتعريف البنوك الإسلامية.

الفرع الاول:نشأة البنوك الإسلامية.¹

بعد الحرب العالمية الثانية حصلت العديد من الدول الإسلامية على استقلالها صاحب ذلك تطور فالفكر الاقتصادي الإسلامي الذي وانطلاقا من تحريم الاسلام للربا اعيد النظر في الهياكل النقدية والمالية في الدول الإسلامية بشكل يلغى فيه نظام الفوائد ويحل محله مبدأ المشاركة في الربح والخسارة، هذا المبدأ الذي جاءت البنوك الإسلامية لكي تكرسها عن طريق ممارستها لمختلف العمليات، والخدمات البنكية.

غير انه وبعد حرب 1973 والزيادة في أسعار النفط تطورت البنوك الإسلامية تطورا ملحوظا من أجل المساعدة على استيعاب الفائض النقدي الناتج عن تلك الزيادة.

ويعود تاريخ العمل المصرفي الإسلامي الى سنة 1940 عندما نشأت في ماليزيا صناديق للادخار تعمل بدون فائدة، وفي سنة 1950 بدا التفكير المنهجي المنتظم يظهر في باكستان من اجل وضع تقنيات تمويلية تراعي التعاليم الإسلامية، غير ان مدة التفكير هذه طالت ولم تجد لها منفذا تطبيقيا إلا في مصر سنة 1963 بما يسمى "بنوك الادخار المحلية" تحت اشراف الدكتور احمد النجار ولقد عرفت التجربة نجاحا كبيرا، وتجاوبا منقطع النظير من طرف الشعب المسلم بمصر ورغم قصر عمر هذه التجربة فإنها افادت.

¹خديجة خالدي،البنوك الإسلامية (نشأة، تطور، افاق)، بحث منشور ضمن: دفاتر MECAS، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، جامعة ابو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2005، ص ص6-7.

وبعد عشر سنوات في انطلاقة النظام المالي الاسلامي الذي بدا بالبنوك الاسلامية ثم شركات التأمين والاستثمار والتي تسلسل نشوؤها تباعا في الاقطار الاسلامية والغربية بعد ان كان النطاق الجغرافي لظهورها محصورا في الشرق العربي ودول اسيا السلامية.

فتأسس بنك ناصر الاجتماعي بنك دبي الاسلامي في الامارات العربية المتحدة سنة 1975، البنك الاسلامي للتنمية 1976، بنك التمويل الكويتي 1977، دار المال الإسلامي، فيصل الاسلامية...

هكذا استمرت البنوك الاسلامية في الظهور حتى يومنا هذا فلقد انتقل عدد البنوك الاسلامية من 34 سنة 1983 على 195 سنة 1997 الى 200 سنة 2000.

في مقابل وصل حجم الصناعة البنكية الاسلامية الى 200 مليار دولار سنة 2000 وهي تنمو بمعدل نمو 15% سنويا.

وتجدر الاشارة الى ان الدول الاسلامية انقسمت الى قسمين، منها من زاجت بين النظامين التقليدي والإسلامي مثل مصر، الأردن، الامارات العربية، الكويت، ومنها من حاولت تغيير نظامها المالي والبنكي تغييرا جذريا يتوافق مع احكام الشريعة الاسلامية مثل السودان، الباكستان، ايران.

الجدول رقم (01-01) : عرض باكورة المصارف الاسلامية التي اسست عام 1975 وتطورها وانتشارها.

السنة	اسم البنك الاسلامي	المكان
1975	البنك الاسلامي للتنمية بجدة-بنك اسلامي عالمي	جدة - السعودية
1975	بنك دبي الاسلامي	دبي - الامارات
1978	بنك فيصل الاسلامي السوداني	السودان
1978	بنك فيصل الاسلامي المصري	القاهرة - مصر
1978	بنك التمويل الكويتي	الكويت
1978	الشركة الاسلامية للاستثمار الخليجي	الشارقة - الامارات
1979	البنك الاردني للاستثمار والتنمية	عمان - الاردن
1979	بنك البحرين الاسلامي	البحرين
1980	انشاء مجموعة من المصارف الاسلامية بباكستان	باكستان

1980	المصرف الاسلامي الدولي للاستثمار والتنمية	القاهرة - مصر
1981	بنك التضامن الاسلامي بالسودان	السودان
1981	انشاء فروع المعاملات الاسلامية لبعض البنوك المصرية حوالي 100 فرعا.	انحاء جمهورية مصر العربية
1981	المصرف الاسلامي لوكسمبورج	لوكسمبورج
1982	دار المال الاسلامي فروع في انحاء العالم	انحاء العالم
1983	مصرف فيصل بالبحرين	البحرين
1983	بنك قطر الاسلامي	قطر
1983	بنك البركة الاسلامي	البحرين
1983	البنك الاسلامي لغرب السودان	الخرطوم-السودان
1983	البنك الاسلامي السوداني	السودان
1983	بنك بنغلاديش الاسلامي المحدود	بنغلاديش
1983	شركة البحرين الاسلامية للاستثمار	البحرين
1983	بنك قبرص الاسلامي	قبرص
1983	بنك التمويل الاسلامي بلندن	لندن
1983	بيت التمويل الاردني للاستثمار والتنمية	الاردن
1985	مجموعة بنوك دله البركة الاسلامية	انحاء العالم
2000	وصل عدد المصارف الاسلامية الى 210 في جميع انحاء العالم	انحاء العالم
2008	مصرف السلام الجزائر للتعاون الجزائري الخليجي	الجزائر

المصدر: نجاح عبد العليم عبد الله ابو الفتوح، أصول المصرفية والأسواق المالية الإسلامية، جدارة للكتاب

والنشر والتوزيع، الاردن، الطبعة الاولى، 2014، ص 38.

الفرع الثاني: تعريف البنوك الإسلامية.

يعزى لفظ البنك أساساً إلى كلمة إيطالية تعني المائدة، حيث كان الصيارفة يجلسون في الموائى والأسواق للتجار بالنقود وأمامهم مناضد عليها نقودهم تسمى banco. ومع تبلور العمل المصرفي ظهرت كلمة بنك bank الإنجليزية، ويقابلها بالعربية المصرف. وهو في الفقه مأخوذ من الفقه، وهو المكان الذي يتم فيه صرف النقود، أي تبديلها بعضها ببعض. والصرف لغة يعني تغيير الشيء من حالة إلى حالة أو إبداله بغيره، وهو بيع النقد بالنقد.¹

يختلف الكتاب والباحثون في مجال البنوك الإسلامية في وضع تعريف محدد للبنك الإسلامي، ومن بين هذه التعاريف التي قدمت لها يمكن أن نذكر التعاريف التالية:

التعريف الأول: حسب إتفاقية إنشاء الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية فإن البنوك الإسلامية هي "تلك البنوك أو المؤسسات التي ينص قانون انشائها ونظامها الأساسي صراحة على الالتزام بمبادئ الشريعة أو على عدم التعامل بالفائدة أخذاً أو عطاءً".²

التعريف الثاني: وعرفته لجنة خبراء التنظيم في المصارف الإسلامية بأنه "مؤسسة مصرفية لتجميع الأموال وتوظيفها في نطاق الشريعة الإسلامية، بما يخدم بناء مجتمع التكافل الإسلامي وتحقيق عدالة التوزيع ووضع المال في المسار الإسلامي".³

¹ محمد محمود العرجوني، البنوك الإسلامية (أحكامها ومبادئها وتطبيقاتها المصرفية)، دار المسيرة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، الأردن، 2008، ص 109-110.

² خالد أمين عبد الله، حسين سعيد سعيان، العمليات المصرفية الإسلامية الطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل للنشر، الطبعة الثانية، عمان، الأردن، 2011، ص 31.

³ بريس عبد القادر، خلدون زينب، الابتكار المالي في التمويل وأهميته في تحقيق كفاءة وفعالية أداء البنوك الإسلامية، مجلة الاقتصاد والمالية لجامعة الشلف، العدد رقم 3/2016، ص 33.

التعريف الثالث: ويعرف البنك الاسلامي أيضاً بأنه "مؤسسة مالية تعمل في اطار اسلامي تقوم بأداء الخدمات المصرفية والمالية، كما تباشر أعمال التمويل والاستثمار في المجالات المختلفة في ضوء قواعد وأحكام الشريعة الإسلامية، بهدف غرس القيم والمتمثل في الأخلاق الإسلامية في مجال المعاملات المالية، والمساعدة في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية من تشغيل الأموال بقصد المساهمة في تحقيق الحياة الكريمة للشعوب الإسلامية".¹

التعريف الرابع:² يرى الدكتور أحمد النجار -رحمه الله- رائد فكرة البنوك الإسلامية (في كتابة منهج الصحة الإسلامية: بنوك بلا فوائد) أن: "البنوك الإسلامية هي أجهزة مالية تستهدف التنمية وتعمل في إطار الشريعة الإسلامية وتلتزم بكل القيم الأخلاقية التي جاءت بها الشرائع السماوية وتسعى إلى تصحيح وظيفة رأس المال في المجتمع، وهي أجهزة تنمية اجتماعية مالية، حيث انها تقوم بما به البنوك من وظائف في تسيير المعاملات التنموية، كما أنها تضع نفسها في خدمة المجتمع وتهدف تحقيق التنمية فيه، وتقوم بتوظيف أموالها بأرشد السبل بما يحقق النفع للمجتمع أولاً وقبل كل شيء، واجتماعية من حيث أنها تقصد في عملها وممارستها تدريب الأفراد على ترشيد الانفاق وتدريبهم على الإدخار ومعاونتهم في تنمية أموالهم بما يعود عليهم وعلى المجتمع بالنفع والمصلحة، هذا فضلاً عن الإسهام في تحقيق التكافل بين أفراد المجتمع بالدعوة الى الزكاة وجمعها وإنفاقها في مصارفها الشرعية".

ومن خلال التعاريف السابقة يمكن أن نقول بان البنك الإسلامي هو: مؤسسة مالية يلتزم بتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية في جميع معاملاته المصرفية و الإستثمارية، من خلال تطبيق مفهوم الوساطة المالية القائم علي مبدأ المشاركة في الارباح و الخسائر، وهي مؤسسات مالية مصرفية لتجميع الأموال

¹ مرغاد لخضر، ريس حدة، رقابة البنك المركزي للبنوك الإسلامية في ظل نظام مصرفي معاصر، الندوة العلمية، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 1.

² عبد الحميد عبد الفتاح المغربي، الإدارة الاستراتيجية في البنوك الإسلامية، فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر، جدة، المملكة العربية السعودية، 2004، ص 85.

وتوظفها على مبادئ الشريعة الإسلامية، ولا تتعامل بالفوائد الربوية وتهدف لتحقيق التنمية الاجتماعية والإقتصادية.

الفرع الثالث: خصائص البنك الاسلامي.

أن البنك الإسلامي له سمات تميزه عن غيره من البنوك الأخرى سواء كان ذلك في تعاملاته أو في خدماته أو في مبادئه وأهدافه والتمثله فيما يلي:¹

1. إستبعاد التعامل بالفائدة: النهج الاقتصادي في الاسلام بهذا الصدد موقف محدد وحاسم لا لبس فيه وهو (اسقاط الفائدة الربوية من كل عملياته أخذاً وعطاءً)، وتعد هذه الخاصية المعلم الرئيسي والأول للمصرف الاسلامي وبدونها يصبح هذا المصرف ربوي آخر وذلك لأن الاسلام حرم الربا بكل أشكاله وشدد العقوبة عليها.

2. توجيه كل جهة نحو الاستثمار الحلال: من المعلوم أن المصارف الاسلامية مصارف تنموية بالدرجة الأولى، ولما كانت هذه المصارف تقوم على إتباع منهج الله المتمثل بأحكام الشريعة الاسلامية. لذا فإنها وفي جميع أعماله تكون محكومة بما أحله الله والتقيد بذلك بقاعدة الحلال والحرام التي يحددها الاسلام مما يترتب عليه ما يلي:

- أ. توجيه الاستثمار وتركيزه في دائرة انتاج السلع والخدمات التي تشبع الحاجات السوية للإنسان المسلم.
- ب. تجري أن يقع المنتج سلعة كان أم خدمة في دائرة الحلال.
- ج. تجري أن تكون كل أسباب الانتاج (أجور - نظام عمل) منسجمة مع دائرة الحلال.
- د. تحكيم مبدأ إحتياجات المجتمع ومصلحة الجماعة قبل النظر الى العائد الذي يعود على الفرد.

¹ سيف هشام صباح، الصيرفة الاسلامية دراسة تحليلية على المصرف العراقي الاسلامي مفهومها وعملياتها، رسالة ماجستير، العراق، 1999، ص 8-9.

3. ربط التنمية الاقتصادية بالتنمية الاجتماعية: ويأتي هذا من ناحية أن المصارف الإسلامية بطبيعتها الإسلامية تزوج بين جانبي الإنسان المادي والروحي، ولا تتفصل في المجتمع الإسلامي الناحية الاجتماعية عن الناحية الاقتصادية فالإسلام وحدة متكاملة لا تتفصل في جوانب الحياة المختلفة، وتعتبر الإسلام التنمية الاجتماعية أساساً لا تؤدي التنمية الاقتصادية بثمارها إلا بمراعاته.
4. إحياء نظام الزكاة: حيث تقوم هذه المصارف وإنطلاقاً من رسالتها السامية في التوفيق بين الجانبين الروحي والمادي معاً، لذلك أقامت هذه المصارف صندوقاً خاصاً لجمع الزكاة تتولى هي إدارتها، وهي بذلك تؤدي واجباً إلهياً فرضه الله على هذه الأمة.
5. القضاء على الاحتكار: وهو الذي تفرضه بعض شركات الإستثمار؛ تقوم المصارف وإنطلاقاً من وظيفتها الأساسية في التقيد في معاملاتها بالأحكام الشرعية بالقضاء على الاحتكار الذي تفرضه بعض الشركات المساهمة على أسهمها فإن هذه الشركات تلجأ إلى إصدار (الأسهم) تمكنها من الحصول على رأس مال جديد وإبقاء أسهم الشركة محصورة في يد المساهمين فقط، أما المصارف الإسلامية فإنها لا تصدر السندات نظراً لأن فقهاء الشريعة قالوا بحرمتها. بل أنها وبهدف زيادة رأس المال والتوسع في أعمالها تفتح باب الاكتتاب على أسهمها أمام جميع الراغبين في ذلك.
6. المشاركة في الأرباح والخسائر:¹ الأساس الذي تقوم عليه المصارف الإسلامية هو المشاركة في الأرباح والخسائر، تطبيقاً للقاعدة الشرعية "الغنم بالغرم" (الغنم يعني المكسب، والغرم يعني الخسارة)، فعلاقة البنك مع المودعين تؤسس على أساس عقد المضاربة الشرعي، وحيث يتم توظيف الأموال أما مباشرة في مشروعات تملكها البنوك الإسلامية أو مشاركة الغير في المشروعات الصناعية أو الزراعية أو التجارية، ويتم إقتسام العائد بين المودعين والمستثمرين والبنك.

¹ سميح رمضان الشيخ، المصرفية الإسلامية (الميلاد والنشأة والتطور)، ورقة تشغيلية، 2011، ص 15،

<https://kantakji.com/media/1423/500.pdf>

المطلب الثاني: مبادئ وأهداف البنوك الإسلامية.

الفرع الأول: مبادئ البنوك الإسلامية. البنوك الإسلامية تقوم بدور الوسيط المالي الذي يضبط عملياته في

إطار الشريعة الإسلامية، اعتماداً على المبادئ التالية:¹

1. عدم التعامل بالربا ائداً أو إعطاء.
 2. الالتزام التام بقاعدة "الحلال والحرام" عند قيامه بأعمالها الاستثمارية؛ حيث يجب عليه تجنب إستقبال الموارد المالية إذا كان مصدرها حراماً، كما يجب عليه عدم تمويل الأنشطة الاقتصادية المحرمة.
 3. الإلتزام بالضوابط الشرعية خلال تقديم "الخدمات المصرفية"؛ كإجراء التحويلات، وتحصيل الأوراق التجارية، وشراء وبيع العملات الأجنبية.
 4. إستثمار الأموال في "العقود المالية المشروعة" والتي تتمثل بعدة باقات، ومن أهمها:
 - أ. باقة البيوع "بيع المربحة للأمر بالشراء، بيع السلم، بيع الاستصناع، والبيع بالتقسيط".
 - ب. باقة الايجارات "الايجارة المعينة، الايجارة الموصوفة في الذمة، الإجارة المنتهية بالتملك"
 - ج. باقة المشاركات "مشاركة بتمويل الصفقة، المشاركة الدائمة، المشاركة المنتهية بالتملك، المضاربة".
- وسوف نتطرق لتفصيلها في المبحث الثاني.

الفرع الثاني: أهداف البنوك الإسلامية.

إن التزام البنوك الإسلامية بأحكام الشريعة يفرض عليها أن تجري تكاملاً واتساقاً بين أهدافها من ناحية وأهداف النظام الاقتصادي الإسلامي من ناحية أخرى. ولذلك فإن نقطة الانطلاق في وضع أهداف البنوك الإسلامية لا بد أن تكون أهداف النظام الاقتصادي الإسلامي نفسه.

¹ أحسن محمد الرفاعي، مبادئ العمل المصرفي الإسلامي، ملتقى الفقه المصرفي الإسلامي الأول، نظمه مركز الشارقة الإسلامي للدراسات والبحوث المالية الإسلامية بالتعاون مع وزارة التربية والتعليم، جامعة الشارقة، الامارات العربية المتحدة، ص 24.

و للبنك الاسلامي أهداف يسعى لتحقيقها وهي:¹

1. **الهدف التنموي:** تساهم البنوك السلامية بفعالية في تحقيق تنمية اقتصادية، اجتماعية، انسانية في

ايطار المعايير الشرعية وهي عملية تأخذ عدة أبعاد من بينها مايلي:

أ. تسعى البنوك الاسلامية الى ايجاد المناخ المناسب لجذب راس المال الاسلامي الجماعي.

ب. تعمل على اعادة توظيف الارصدة الاسلامية داخل الوطن الاسلامي وتحقيق الاكتفاء الذاتي له من السلع والخدمات الاساسية.

ج. تهتم بتنمية الحرفيين والصناعات الحرفية والصناعات الصغيرة.

د. تعمل على توسيع قاعدة العاملين في المجتمع والقضاء على البطالة من خلال التوظيف الفعال لموارد البنك الاسلامي.

هـ. تعمل على تاسيس وترويج المشروعات الاستثمارية سواء في الصناعة او الزراعة او التجارة.

و. من هنا فان البنك الاسلامي هو اداة فعالة للتنمية بالدرجة الاولى وليس الهدف منه مجرد تجميع اموال المسلمين ولكن الهدف الاساسي هو توظيفها التوظيف الامثل والفعال في المشروعات التنموية التي تضيف للنتاج القومي وتتيح للمجتمع سلعا وخدمات بحاجة اليها وبالشكل الذي يعود عائداه على كل المودع للأموال وللبنك المستثمر وعلى المجتمع.

2. **الهدف الاستثماري:** تعمل البنوك الاسلامية على نشر وتنمية وتطوير الوعي الادخاري بين الافراد

وترشيد سلوكيات الاتفاق بهدف تعبئة الموارد الفائضة ورؤوس الاموال العاطلة وتوظيفها في

المجالات الاقتصادية التي تعظم من عائداه، وتتحدد معالم الاهداف الاستثمارية للبنك الاسلامي في

النواحي التالية:

¹حباية عبد الله، الاقتصاد المصرفي (البنوك الالكترونية، البنوك التجارية، السياسة النقدية)، الناشر مؤسسة شباب الجامعة، مسيلة، الجزائر، 2008، ص151-155.

- أ. تحقيق زيادات متناسبة في معدل النمو الاقتصادي بهدف تحقيق التقدم للأمة الإسلامية.
 - ب. تحقيق مستوى توظيفي مرتفع لعوامل الانتاج المتوافرة والقضاء على البطالة المقنعة.
 - ج. العمل بكافة الطرق وبشتى الوسائل على انماء وتنشيط الاستثمار (تأسيس شركات جديدة او المساهمة في توسيع خطوط الانتاج لشركات قائمة).
 - د. ترويج المشروعات الاستثمارية سواء لحساب الغير او لحساب البنك الاسلامي.
 - هـ. توفير خدمات الاستشارات الاقتصادية والفنية والمالية والإدارية المختلفة (ترويج، التسعير، دراسات السوق والعميل ...).
 - و. تحسين الاداء الاقتصادي للمؤسسات المختلفة سواء التي يشرف عليها البنك او التي سوف تجد نفسها مضطرة لتحسين ادائها.
 - ز. تحقيق مستوى مناسب من الاستقرار لأسعار السلع والخدمات وبما يتناسب مع مستوى الدخل. ومن هنا يكون من أحد أهم الأهداف الاستثمارية للبنك تطبيق الاسعار التوازنية العادلة.
 - ح. تحقيق العدالة في توزيع الناتج التشغيلي للاستثمار وبما يساهم في عدالة الدخل بين اصحاب عوامل الانتاج المشاركة في العملية الانتاجية.
3. الهدف الاجتماعي: تعمل البنوك عند توظيفها لمواردها الى الموازنة بين تحقيق الربح الاقتصادي وبين تحقيق الربحية الاجتماعية. ويتم ذلك من خلال جانبين هما:
- أ. الجانب الأول: التدقيق في مجالات التوظيف والتأكد من سلامتها وقدرتها على سداد التمويل وتحقيق عائد مناسب وضمان عدم ضياع المودعين للبنك، وان كان التوظيف يحقق مجالا خصبا لرفع مستوى العمالة والدخول العاملة في المشروعات الممولة.

ب. الجانب الثاني: يقوم برعاية أبناء المسلمين والعجزة والمعوقين عن طريق صناديق الزكاة واقامة ورعاية المرافق الاسلامية العامة ودور العبادة وتوفير سبل التعليم والتدريب وتقديم المنح الدراسية. ويستخدم

البنك الاسلامي في هذا المجال عدة وسائل اهمها:

- العمل على تطوير ثقة المواطنين بالنظام الاقتصادي الاسلامي.
- حصر كافة المستحقين للزكاة، والايصال بهم وترتيب تلقىهم لأموالهم.
- العمل على انشاء دور العلم التي تقدم خدماتها مجانا للمسلمين.
- انشاء المستشفيات والمعاهد العلمية الصحية التي تقدم خدماتها مجاناً لأبناء الأمة الاسلامية.
- تأكيد جماعية العمل الاجتماعي الاسلامي وفتح مجالات الخير امام افراد الامة الاسلامية.
- زيادة الالتحام والتكافل والتكاتف بين أفراد الأمة الاسلامية بايجابية الزكاة من خلال اعطاء كل ذي حق حقه.

➤ التحقيق عن ويلات المسلمين في البلاد الاسلامية والغير اسلامية.

➤ ارتباط البعد الاجتماعي للبنوك الاسلامية ارتباطا شديدا بالبعد الاقتصادي التتموي لهذه البنوك.

4. الهدف الارتقائي والاشباعي: يعمل البنك على الارتقاء بحاجات الافراد وعلى اشباعها الاشباع السليم من

حيث تقديم الخدمات المصرفية كما يعمل بشكل مستمر على استحداث ادوات مصرفية اسلامية جديدة

سواء في مجالات الموارد والودائع أو التوظيف الائتمان والاستثمار كما تسعى البنوك والمصارف

الاسلامية الى تجويد واتقان أراء اجهزتها وفروعها.

5. نشر الثقافة والمعرفة المصرفية الاسلامية: واحياء وبعث التراث في المعاملات المالية والتجارية

والمصرفية، وذلك من خلال اصدار المجالات والكتيبات اضافة الى توفير سبل التعليم والتدريب للفن

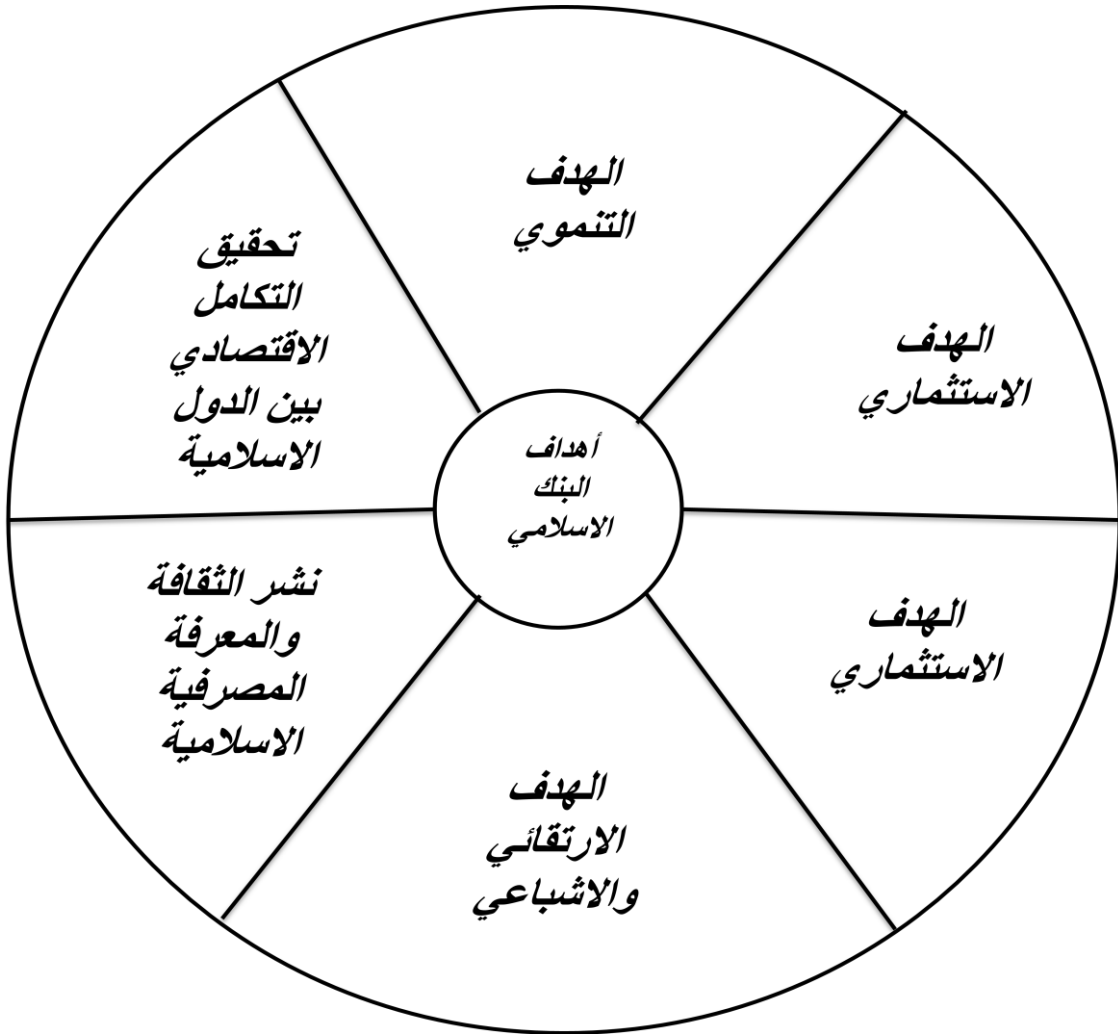
المصرفي الاسلامي.

6. تحقيق التكامل الاقتصادي بين الدول الإسلامية: يتم ذلك بقيام الدولة بتنفيذ المشروعات التي تراها

مناسبة لتحقيق أهداف الشعوب لصالح المجموع العام للسكان.

وبصفة عامة يمكن حصر هذه الأهداف في الشكل التالي:

الشكل رقم (01-02) : "أهداف البنك الإسلامي"



المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على الاهداف السابقة.

المطلب الثالث: مصادر أموال البنك الإسلامي:¹

تتكون مصادر أموال البنوك الإسلامية التي تتكون من مصادر ذاتية داخلية كراس مال البنك المدفوع والاحتياطات و الأرباح المحتجزة. و مصادر خارجية، تمثل الجزء الأكبر من إجمالي موارد البنك، وتشمل الودائع بمختلف أنواعها، كالودائع تحت الطلب و الحسابات الجارية الودائع الاستثمارية والودائع الادخارية. ويمثل قبول البنك الإسلامي قبول هذه الودائع سلعة مصرفية يقدمها البنك لعملائه، وبالتالي فهي جزء من السلع المصرفية التي يقدمها البنك الإسلامي كما في البنوك التقليدية، وصكوك التمويل الإسلامية، واردة تغطية خدمات الاعتمادات المستندية والكفالات المصرفية والبطاقات الائتمانية وخطابات الضمان، وموارد صناديق الزكاة والصدقات والخدمات والتبرعات. وفي ما يلي تفصيل لخصائص هذه المصادر وأحكامها وشرعيتها.

الفرع الأول: مصادر الأموال الذاتية (الداخلية)

تتضمن مصادر أموال البنك الإسلامي الذاتية، أي الداخلية، تلك الأموال المتأتية من مساهمات أصحاب البنك، أي المساهمون في شركة البنك الإسلامي، والأموال الناشئة عن نتائج أعماله كاحتياطات النقدية التي يحتفظ بها البنك التزاما بالقوانين السائدة، وذلك الجزء من الأرباح التي يحققها البنك من نشاطاته ولا يوزعها على مساهميها، مثله في ذلك مثل البنك التقليدي. وفيما يلي تفصيل بهذه المصادر:

1. رأس المال:

يعتبر البنك إبتداءا شركة، وفي الغالب شركة مساهمة عامة. ولكل شركة رأس مال محدد هو قيمة الأموال التي يشارك فيها المساهمون في البنك. وقد يكون هؤلاء المساهمين اشخاص طبيعيين أو اعتباريين. ويمثل رأس المال المدفوع مجموع الأسهم المكتتب بها مضروبا في قيمة السهم الإسمية. والسهم الواحد هو

¹ محمد محمود العجلوني، البنوك الإسلامية (أحكامها ومبادئها وتطبيقاتها المصرفية)، المرجع نفسه، ص 173 - 174.

أداة مالية تمثل حصة في حق مالي، وهي سند الملكية ولا تمثل مالا محددا في الشركة. فالسهم يمثل حصة في ملكية الأصول الصافية للبنك وليس مالا محددا في حد ذاته بالبنك. ويخضع الحد الأدنى لرأس المال البنك الاسلامي، كما البنوك التقليدية، للتشريعات البنك المركزي ومقررات بازل الدولية التي تحدد الحد الأدنى لرأس مال البنك نسبة إلى حجم الودائع الموجودة لديه.

وفي كل الاحوال، لا يمثل رأس المال سوى جزء يسيرا لا يتعدى 10% من اجمالي مصادر أموال البنك الاسلامي أو ربوي.

و يتم استخدام رأس المال البنك على شكلين :

أ. مصاريف التأسيس البنك بناء وإيجاد الكيان الاعتباري له، وبنائه وإعداده وتجهيزه وتزويده بالموظفين والأجهزة والمعدات والأثاث والأدوات والنماذج والبرامج و المطبوعات.

ب. تمويل المشروعات على شكل المشاركة بالربح والخسارة وعلى شكل المضاربة، حيث يكون البنك مضاربا بالأموال دون الادارة أو بالإدارة أيضا، حيث يشترك أمواله مع ودائع المضاربة في العمليات الاستثمارية.

وأما التكييف الشرعي لرأس مال البنك فيتضمن مايلي:

➤ كون البنك الاسلامي شركة مساهمة عامة فله أن يصدر راس ماله على شكل أسهم عادية تمثل صك ملكية تشارك في الربح و تتحمل الخسارة. وأما الأسهم الممتازة التي تمثل أيضا صك ملكية إلا أنها قد اختلطت بها منافع ومزايا جعلتها أقرب إلى صكوك المديونية عن كونها صكوك ملكية؛ وبالتالي فالأسهم الممتازة غير جائزة شرعا.¹

¹ محمد محمود العجلوني ، نفس المرجع السابق، ص 175-176.

- لا يعتبر رأس مال البنك المستخدم في الإستثمار كرأس مال المضاربة. ولكنه مال يخص المضارب أي البنك. وبناء على شروط عقد المضاربة الفقهية، فيجب على البنك طلب الإذن الصريح من أصحاب ودائع المضاربة خلط ماله برأس مال المضاربة. وكذلك الحال في حالة دخوله مضاربة مع مضارب ثاني، أي طالب التمويل بالمضاربة، أو مشاركة مع شريك آخر، أي طالب تمويل بالمشاركة.
- أن دور رأس المال كحماية أو ضمان يتعلق فقط بالخسائر التي تلحق بالمساهمين ولا يضمن الودائع الإيداعية أو الاستثمارية، كما هو الحال بالنسبة للبنوك التقليدية، وذلك وفقا لقاعدة "الغنم بالغرم".
- على إدارة البنك الاسلامي تفعيل الدور الاستثماري والتمويلي لرأس المال بهدف تحقيق عوائد لأصحاب البنك من جهة، وبهدف الإستثمار في المشروعات ذات الآجال الطويلة غير الملائمة للإستثمارات ودائع المضاربة والودائع الإستثمارية، من جهة ثانية.

2. الإحتياطيات و الأرباح المحتجزة:

نظرا لطبيعة عمل كل من البنوك الإسلامية والتقليدية كمؤسسات مالية عليها أخذ كل التدابير الضرورية لمواجهة أي إحتمال سلبي قد يؤثر على أدائها ونشاطاتها. فهي توجد إحتياطيات خاصة، كما تفرض عليها إحتياطيات إجبارية من قبل السلطة النقدية، لتدعم رأس مال البنك وتحفظه من الإقتطاعات الناشئة عن الخسائر، وعاملا من عوامل الضمان بالنسبة للمودعين في الحسابات الجارية.

ويقصد بالاحتياطيات تلك الأرباح تلك الأرباح المتحققة من اعمال البنك الغير الموزعة وتعتبر مصدرا من مصادر التمويل الداخلية، وهي جزء من حقوق ملكية المساهمين كونها بالأصل تمثل أرباحا كان يجب أن توزع عليهم.¹

¹ محمد محمود العجلوني، نفس المرجع السابق ، ص 176-177 .

وتجد الإحتياطات في البنوك الإسلامية مشروعيتها في وجوب الحفاظ على رأس المال كاملاً وتعويضه في حالة الخسارة من الأرباح المحتجزة. ومعروف أيضاً في الفقه الإسلامي أنه لا ربح بعد سلامة رأس المال، ولهذا قرر الفقهاء أن الربح وقاية لرأس المال وأنه جابر له من الخسر أن الذي قد يلحق به.

الفرع الثاني: مصادر الأموال الخارجية.

هناك أربعة مصادر خارجية للأموال لدى البنوك الإسلامية وهي: الودائع وصكوك التمويل الإسلامية، وأرصدة تغطية خدمات الإعتمادات المستندية و الكافلات المصرفية وخطابات الضمان والكمبيالات الائتمانية، وموارد صناديق الزكاة والصدقات والخدمات والتبرعات. وتعتبر هذه المصادر بمثابة خدمات مصرفية يقدمها البنك الإسلامي لعملائه، وبالتالي يتحقق له منها عائداً أو أجراً أو عمولة مشروعة. وفيما يلي تفصيل بهذه المصادر.

1. الودائع المصرفية:

تقوم البنوك على وجه العموم، بعدد من الوظائف تشمل حفظ أموال العملاء، الوكالة عنهم في تحويل أموالهم، و الوساطة بينهم وبين من يرغب في أموالهم عن طريق إستخدامها. ولعل الوظيفة والثالثة، أي الوساطة المالية المؤدية إلى منح الائتمان، وهي أهم وظائف البنك. وحيث لا يستطيع البنك تقديم كافة الأموال اللازمة لتمويل الإستثمارات من رأس ماله نظراً لعدم كفايته، فهو يلجأ إلى أموال الجمهور، حيث يعمل البنك إلى حشد وتجميع المدخرات، بعد أن تكون متفرقة وضئيلة، وتوظيفها بما يعود على الأطراف الثلاثة، المودعين و المستثمرين و البنك بالفائدة أي النفع.¹

وهذا بالطبع يقودنا للحديث عن مفهوم الخدمة المصرفية في البنك الإسلامي. وقصد بالخدمة المصرفية كل الأعمال التي تقوم بها البنوك ومنها خدمة الودائع وخدمة الاقراض والإستثمار. ونظراً لتطور

¹ محمد محمود العجلوني، نفس المرجع السابق، ص 177.

الأعمال المصرفية فقد ظهرت خدمات مصرفية ثانوية مرتبطة بالخدمات المصرفية الأساسية، مثل حق استخدام جهاز السحب الآلي (ATM) وبطاقات الائتمان (CreditCards)، وهي خدمات مصرفية ثانوية لأصحاب الحسابات الجارية، التي هي خدمات مصرفية أساسية. وبالتالي ظهرت الحاجة لتقسيم أعمال البنك إلى سلع وخدمات، بحيث أصبحت الخدمات المصرفية الأساسية سلع مصرفية، كالودائع والقروض، وما عدا ذلك يعتبر خدمة مصرفية. ومن الناحية الفقهية، يمكن القول بأن السلع مصرفية هي أعمال تؤدي للعملاء بناءً على طلبهم أو لزوماً لمعاملاتهم مع البنك. ويتم تكييفها عادةً أما في إطار عقود المشاركة أو المضاربة أو الإيجارة أو الجعالة، مما يبيح للبنك أن يأخذ عليها أجراً أو جعلاً كونها عقود معاوضة. وأما الخدمات المصرفية فهي تندرج في عقود الإيجارة والوكالة، ويجوز للبنك أن يأخذ عليها عمولة.

والودائع التي يقبلها البنك تشكل سلعة أو خدمة مصرفية أساسية، وتشكل أهم مصدر من مصادر أموال البنك الخارجية، ومنها يتم تمويل الجزء الأكبر من استثمارات البنك. ومثل المودعون معاً رب المال والبنك هو المضارب الذي يعمل بهذه الأموال بهدف تحقيق عائد عليها، ولو مقابل ذلك أجراً أو عمولة نضير جهوده وعملة ووقته.¹

هناك نوعان للودائع المصرفية. ودائع عينية حقيقية، كالمجوهرات والوثائق والمستندات التي تودع لدى البنك في خزائن حديدية بالأجرة، وهي جائزة كون البنك يوجب هذه الخزائن الحديدية لمن يريد الانتفاع منها. وودائع نقدية يعهد بها الأفراد والمؤسسات إلى البنك للحفظ والاستخدام عند الحاجة، على أن يتعهد البنك برد قيمتها النقدية عند الطلب أو بالشروط المتفق عليها، وللبنك الحق في استخدام الوديعة النقدية كونه ضامناً لها.

¹ محمد محمود العجلوني، نفس المرجع السابق، ص 178.

وتشمل الوديعة على كل ما للعميل من اموال، اي نقود حقيقية، وشيكات برسم التحصيل واعتمادات في حسابه لدى البنوك، اي نقود قيدية، دون النظر الى مصدر هذه الاموال. وتقسم الودائع المصرفية التقليدية تاريخ استردادها الى ثلاثة انواع:

- أ. **الودائع الجارية:** وتمثل المبالغ التي يودعها العملاء في البنك مقابل سحبها كاملة او اجزاء منها في اي وقت، وليس لهم حق العائد او الفائدة عليها.
- ب. **ودائع ثابتة لأجل:** وهي المبالغ المودعة في البنك لأجل محدد مقابل فائدة محددة، ولا يجوز للمودعها السحب منها إلا باخطار مسبق، واذا حدث ذلك انتفى المقابل منها، اي الفائدة.
- ج. **ودائع توفير ادخارية:** وهي تجمع خصائص الودائع الجارية والودائع لأجل من حيث ان لها مقابل، وان كانت اقل من فائدة الودائع لأجل، ويجوز السحب منها متى اراد مودعها ذلك.¹

¹ محمد محمود العجلوني، إ، نفس المرجع السابق، ص 179.

المبحث الثاني: عقود تمويل واستثمار البنوك الإسلامية.

تخضع البنوك الإسلامية في تعاملاتها على تطبيق مبادئ احكام الشريعة الإسلامية، وهذا بقيامها بعمليات من خدمات وتسهيلات؛ تهدف جميعها إلى تدعيم التنمية في المجتمع عن طريق الاستثمار الإسلامي، وهذا الأخير يكون بأساليب متميزة وعديدة تهدف كلها إلى تحقيق الربح الحلال، وفي هذا المبحث سنتطرق الى بيان اساليب التمويل القائمة على المشاركات ،التمويل الزراعي، البيوع، الاجارة والاساليب الغير ربحية وهذا من حيث شرح معناها، ومشروعيتها، وشروطها، وأشكالها.

المطلب الاول: عقود التمويل بالمشاركة.

الفرع الأول: عقد المشاركة.

أولاً: تعريف عقد المشاركة: يقترّب معنى المشاركة في اللغة الى معناها في الاصطلاح، فكلاهما يتحدث عن خلط المال، وعن التعاقد بين المتشاركين¹، تعني حرفياً التقاسم المشتق من الشركه. ملكية شخصين أو أكثر لممتلكات معينة، فالمشاركة هي في الأساس عقد مشترك يشترك فيه جميع الشركاء في الربح أو الخسارة من المشروع المشترك.² وفيما يلي تفصيل لذلك:

1. المشاركة لغة: جاءت لفظة المشاركة في اللغة لترتبط بلفظ الشركة وهي مخالطة الشريكين أو خلط النصيبين واختلاطهما؛ أو انها تعاقد بين اثنين أو أكثر على العمل لا الكسب بواسطة الاعمال والأموال، أو هي عقد بين المشاركين في رأس المال والربح³، وجذر كلمة "المشاركة" باللغة العربية هي "الشركه"، والتي تعني أن تكون شريك. يتم استخدامه في نفس السياق مثل مصطلح "الشرك" يعني شريك الله. تحت

¹ حريد رامي، البدائل التمويلية للاقراض الملائمة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة دراسة حالة الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث (ل م د) في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاديات النقود والبنوك والأسواق المالية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2015، ص100.

² M.Kabirhassan, handbook of islamic banking, University of New Orleans, USA, P120.

³ صادق راشد الشمري، اساسيات الاستثمار في المصارف الإسلامية، دار اليازوري العملية للنشر والتوزيع، الاردن، عمان، 2011، ص292.

الفقه الإسلامي ، المشاركة تعني مؤسسة مشتركة تم تشكيلها لإجراءها بعض الأعمال التي يشارك فيها جميع الشركاء الربح وفقاً لذلك إلى نسبة محددة بينما يتم مشاركة الخسارة وفقاً لنسبة المساهمة¹.

2. تعريف عقد المشاركة إصطلاحاً: كان تعريف المشاركة مختلفاً بحيث عرفها الفقهاء عدة تعريفات من بينها نذكر مايلي:²

أ. عرفها الحنفية بأنها: "عقد بين المشاركين في رأس المال والربح".

ب. عرفها المالكية: "المشاركة هي إذن كل واحد من المتشاركين لصاحبه في أن يتصرف في ماله أو بدنه له أو لصاحبه مع تصرفهما أنفسهما".

ج. والشافعية قالو: "ثبوت الحق في شيء لإثنين فأكثر على جهة الشروع".

د. الحنابلة: "الشركة هي الاجتماع في استحقاق أو تصرف".

ثانياً: مشروعية عقد المشاركة وأهميتها:

1. مشروعية عقد المشاركة: تعتبر عقود الشراكة التي تستعملها المصارف الإسلامية تطبيقاً لما يعرف

في الفقه الإسلامي بشركة العنان، وهي التي تعني اشتراك اثنين أو أكثر في رأس المال والربح بحيث

يكون كل منهما مخولاً بالتصرف في مال الشركة، بحكم الملك في نصيبه، بحكم الوكالة في نصيب

شريكة وشركة العنان هذه جائزة بالإجماع.³

2. أهمية عقد المشاركة: يعتبر من أهم عقود التمويل المصرفية وأهم ما يميز هذا النظام المصرفي

الإسلامي حيث يقوم على أساس تقديم التمويل اللازم للمشروعات مشاركة مع المستثمرين أصحاب

المشاريع وفق قواعد واسس توزيعية يتم الاتفاق عليها قبل بد التعامل وعادة مايكون الاتفاق على نسبة

¹Muhammad Imran Ashraf Usmani, **Islamic Banking**, Assistance in translation, editing and compilation by Zeenat Zubairi, DARUL-ISHAAT Urdu Bazar Karachi, p81.

²ساجر ناصر حمد الجبوري، إيمان عبد الله جاسم الجبوري، **المشاركة في المصارف الإسلامية**، مجلة العلوم الإسلامية، العدد العشرون، 2012، ص353.

³لقمان محمد مرزوق، **البنوك الإسلامية ودورها في تنمية اقتصاديات المغرب العربي**، فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر، المغرب، المحمدية، 1995، ص284.

معينة من الربح للشريك المستثمر مقابل ادارته للمشروع ويوزع الباقي بين الطرفين (المصرف والمستثمر) بنسبة ما قدمه كل منهما¹. ويمكن أن نحصر أهمية المشاركة فيما يلي:²

أ. المشاركة مظهر من مظاهر تعاون رأس المال وخبرة العمل في التنمية الاقتصادية.

ب. أن مشاركة أكثر من طرف في النشاط الاقتصادي الواحد، من شأنها أن تعمل على رعاية وحماية المستثمر في الوقوع في مخاطر تعجز قدراته الفردية على التنبؤ بها، أو تحملها إذا حدثت؛ مما يعطي الإستثمار بمشاركة ميزة خاصة تتمثل في ارتفاع درجة نجاحه.

ج. القضاء على التناقض بين مصالح المستثمرين والممولين من خلال تشجيع الطرفين والاهتمام باداء المشروع والعمل على زيادة الثروة لكل منهما؛ لأنه بالغاء الفائدة تلتقي مصالح الجميع في تأسيس المشروعات الإنتاجية يستفيد منها المستثمرون والمستهلكون وأصحاب رؤوس الموال والأأيادي العاملة على حد سواء.

د. تغليب المصلحة العامة على تمويل بالمشاركة على المصلحة الخاصة.

هـ. تحرير الفرد من النزعة السلبية التي يتسم بها عندما يودع ماله انتضارا للفائدة، دون جهد إيجابي أو عمل من جانبه.

و. تشجيع الادخار وعدم الإكتناز وتوجيه للمدخرات إلى مجالات الإستثمار المختلفة.

ز. العدالة في توزيع العائدات والأرباح بين المساهمين الذين شاركوا في الاستثمار سواء بجهدهم أو بأموالهم، وهذا يسهم في عدم تركيز الثروة عند فئة قليلة من المجتمع تسيطر على إقتصاده وتوجهه لصالحها.

¹ وفاء احمد محمد، الواسطة المالية في المصارف الإسلامية، بحث تطبيقي في المصرف العراقي الاسلامي، العدد 601، 2012، ص840.

² عبد الحليم عمار غربي، مصادر واستخدامات الاموال في البنوك الإسلامية، مجموعة دار ابي الفداء العالمية للنشر والتوزيع والترجمة، حماة، سوريا،

2013، ص46-49.

ح. معدل العائد الحقيقي على رأس المال المتمثل في نصيب أو حصة رأس المال من الأرباح لا يكون ثابتاً زمنياً أو واحداً في الأنشطة المختلفة، فهو يعكس حقيقة الحاجة لرأس المال وضرورة النشاط ودرجة المخاطرة فيه، بينما ثبات سعر الفائدة بالنسبة لمختلف المشاريع بشكل لا يدخل في الاعتبار الفروق النوعية، فيه تشجيع لمشاريع الربح السريع والكبير، حتى لو لم يكن المجتمع في حاجة إليها وفي ذلك تشويه للتنمية المتوازنة في المجتمع.

ط. تجنيد مؤسسات التمويل لإمكاناتها وخبرتها الفنية في البحث عن أفضل مجالات الاستثمار والبحث عن ارشد الأساليب؛ وفي هذا فائدة للمجتمع من خلال ترشيد موارده المحدودة في سبيل تقدمه.

ي. يؤدي عدم اعتماد مؤسسات التمويل على الفرق بين سعر الفائدة الدائنة والمدينة إلى تنشيط عمليات التنمية في المجتمع، عن طريق دراسة المشروعات على أسس إقتصادية سليمة.

ك. الوقاية من حدوث الازمات وضمان التكيف المستمر بين مؤسسات التمويل والتغيرات الهيكلية في الاقتصاد، وزيادة قدرتها وقدرة المستثمرين على مواجهة الازمة والحد من أثارها.

ل. النهوض بالاقتصاد الوطني لعدم ارتباط قرار الاستثمار والادخار بتقلبات سعر الفائدة، فمؤسسات التمويل لا تعتمد على سعر الفائدة كمقياس لتحديد الكفاءة الحدية لرأس المال وتوجيه الإستثمارات، إنما يكون المؤشر الأساسي هو الربح العادي والعائد الاجتماعي المرتبط بالاعتبارات الاجتماعية (مثل العمالة وإحتياجات المجتمع ورفاهيته).

م. إن تطبيق الأساليب الإستثمار بالمشاركة في مؤسسات نظام المشاركة، من شأنها أن تساهم في تجنيد التعاون المتبادل والانسجام التام والتفاعل المستمر لعناصر الانتاج تحقيقاً للتنمية الشاملة.

ن. أن تأسيس العلاقات تمويل الدولة على أساس المشاركة في الربح والخسارة، قد يكون المخرج المتاح لما يسمى بازمة الديون الدولية؛ بكل لما لها من تراكمات وآثار داخلية وخارجية على كل الدول

النامية والمتقدمة على السواء.

س. ومن ناحية فنية تنشأ تحولات في إهتمامنظام المشاركة من علاقات هامشية إلى علاقات متاخلة مع الطرف الثاني، ومن التركيز على الضمان الى التركيز على الجدوى الاقتصادية، ومن الإعتماد على الملائة العميل إلى الإعتماد على كفاءة المشروع، ومن الربا الى الربح، ومن إدارة القروض إلى إدارة الإستثمار، ومن دور المرابي إلى دور المستشار الاقتصادي.

الفرع الثاني: عقد المضاربة.

جاءت صيغة المضاربة في البنوك الاسلامية كبديل شرعي لعمليات التمويل التقليدية وتعد من أهم صيغ التمويل الإسلامية وكانت سببا في ظهور البنوك الاسلامية يقال عنها أنها أم صيغ التمويل الاسلامي. **أولا: تعريف عقد المضاربة.**

1. **تعريف عقد المضاربة لغة:** المضاربة مفاعلة من ضرب، والضرب معروف، يقال ضرب ضربا، اذا

اوقعت بغيرك ضربا باليد أو العصي أو السيف ونحوها¹.

2. **تعريف عقد المضاربة اصطلاحا:** إختلف الفقهاء في وضع تعريف المضاربة فاتفقت في بعض

الأمر وإختلفت في البعض الآخر فكانت التعاريف كما يلي:²

أ. عرفها الحنفية بقولهم: تملك جزء مال، عينه الشارع، لمسلم فقير غير هاشمي، لله تعالى، مع قطع المنفعة عن المملّك من كل وجه.

ب. وعرفها المالكية بقولهم: إخراج جزء مخصوص، من مال مخصوص، بلغ نصاباً لمستحقه، إن تم الملك، وحال الحول، على غير معدن وحرث.

¹ محمد احمد حسين، **المضاربة في المصارف الإسلامية**، بحث مقدم الى مؤتمر بيت المقدس الاسلامي الدولي الخامس بعنوان "التمويل الاسلامي - ماهيته، صيغه، مستقبله"، دار الافتاء الفلسطينية للنشر، رام الله، فلسطين، 2014، ص04.

² علي بن عبد الرحمن بن علي ديبس، جامعة الإيمان، http://www.jameataleman.org/main/articles.aspx?article_no=1398 ، تاريخ النشر 2013/01/15، تاريخ الإطلاع 2019/04/02، على الساعة 14:20.

ج. وعرفها الشافعية بقولهم: إسم لقدر مخصوص، من مال مخصوص، يجب صرفه؛ لأصناف مخصوصة، بشرائط مخصوصة.

د. وعرفها الحنابلة بقولهم: حق يجب في مال خاص، وقيل: حق واجب، في مال خاص، لطائفة مخصوصة، في وقت مخصوص.

ثانيا: مشروعية عقد المضاربة وأهميته.

1. مشروعية عقد المضاربة: المضاربة مشروعية بالسنة التقريرية، فإن النبي (ص) بعث والناس يتعاملون بها فافهم عليها، وقد فعلها النبي (ص) بمال السيدة خديجة التي أرسلت معه غلامها مسيرة، وذلك قبل بعثه برسالة، وقد تعامل بها الصحابة رضوان الله عليهم - وكا العباس ابن عبد المطلب - رضي الله عنهم - وهي مشروعية بالاجماع أيضا، لاجماع الامة على جوازها منذ بزوغ فجر الاسلام، وقد طبقها الخليفة الثاني عمر بن الخطاب على ابنه عبد الله وعبيد الله، من غير نكير او اعتراض عليها من احد، وقد روى ان كبار الصحابة. منهم سيدنا عمر وعثمان وعلي وكثير غيرهم، قد دفعوا مال اليتيم مضاربة. والقل يقتضي مشروعيتها، لشدة حاجة الناس اليها من الجانبين، فان من الناس من هو صاحب مال ولا يهتدي الى التصرف فيه، اما لقلة خبرته باوجه التصرف.¹

3. أهمية عقد المضاربة: ²

تعمل المصارف الاسلامية وفق أحكام الشريعة الإسلامية، فتقوم بأخذ الأموال وإستثمارها بما يخدم حاجات المجتمع، على أساس تعاقدى بين من يملك مالا، وبين من يعمل في ذلك المال، وتمكن اهمية المضاربة في الإستثمار المصرفي الإسلامي، بما يأتي:

أ. المضاربة إحدى الأساليب الاستثمارية التي تساهم في بناء النشاط الاقتصادي الإسلامي؛ وهي جز الأساس فيه.

¹ حسين المين، المضاربة الشرعية وتطبيقاتها الحديثة، فهرس مكتبة الملك فهد الوطنية اثناء النشر، جدة، المملكة العربية السعودية، 2000، ص23.

² محمد أحمد حسين، المضاربة في المصارف الإسلامية، مرجع سبق ذكره، ص06.

ب. المضاربة تحقق لمن يملك المال فرصة الاستثمار دون عناء البحث عن الشخص الأمين المستقيم، ودون الحاجة إلى دراسة نوع النشاط الذي يمكن الدخول فيه.

ج. توفر للمودع الفرصة في الحصول على نصيبه من الأرباح، أو خروجه من المضاربة.

د. تلبي حاجات رجال الأعمال والمودعين للأموال دون الوقوع في الربا.

هـ. تساعد في التغلب على مشكلات البطالة.

المطلب الثاني: عقود التمويل الزراعية.

الفرع الأول: عقد المزارعة.

أولاً: تعريف عقد المزارعة.

1. تعريف المزارعة لغة: هي طريقة لإستغلال الأراضي الزراعية لإشتراك المالك والزارع في الاستغلال.¹

2. تعريف عقد المزارعة إصطلاحاً: عرف فقهاء المذاهب المزارعة كمايلي:²

أ. عرفها الأحناف: "عقد على الزرع ببعض الخارج".

ب. والمذهب المالكي بأنها: "الشركة في الحرث".

ج. وعرفه الشافعية المزارعة: "عمل الأرض ببعض ما يخرج منها، والبذر من مالها".

د. وأما الحنابلة فيعرفون المزارعة بأنها: "دفع الأرض إلى من يزرعها ويعمل عليها، والزرع بينهما".

1. عقد المزارعة في الاصطلاح الاقتصادي: هي شركة بين طرفين أو أكثر لدى أحدهما الأرض التي لا

يستطيع زراعتها ويقدم الآخر العمل والجهد والخبرة والقدرة في زراعتها، ومن ثمة فإن طرفي عقد المشاركة

من خلال صيغة المزارعة وهما صاحباً الأرض الذي يساهم برأس المال والمزارع الذي يساهم بعمله

وخبرته في القيام بما تتطلبه عملية الإنتاج الزراعي من جهد ومتابعة مستمرة وإشراف، ويتم توزيع الناتج

عن عملية المزارعة بين طرفي العقد حسب الاتفاق بينهما.³ ومن أهم الشروط التي يجب توافرها في

المزارعة هي:⁴

¹المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية، مجموعة من المؤلفين، مكتبة الشروق الدولية، مصر، طبعة الخامسة، 2004، ص422.

²خالد بوشمة، طرق استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في القانون الجزائري دراسة تحليلية مقارنة، أطروحة دكتوراه في الحقوق، قسم القانون

الخاص، جامعة الجزائر 1- بن يوسف بن خدة، 2014، ص18-19.

³تسنام طوبال، ربة حمني، إشكالية الرقابة على البنوك الإسلامية، الملتقى الاقتصادي الدولي الأول حول أزمة النظام المالي والمصرفي الدولي وبديل

البنوك الإسلامية، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، الجزائر، الجزء الثاني، أيام 05-06 ماي 2009، ص575.

⁴محمود حسن صوان، أساسيات العمل المصرفي الإسلامي، دائل وائل للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، الطبعة الثانية، 2008، ص177-178.

- أ. أهلية المتعاقدين (صاحب الأرض والعام عليها) من النواحي القانونية والفنية والسلوكية.
- ب. أن تكون الأرض صالحة للزراعة، مع تحديدها، وبيان ما يزرع فيها.
- ج. بيان مدة المزارعة ان كانت مثلا لسنة او سنتين او لمدة معلومة.
- د. أن يكون النتائج بين الشريكين مشاعا بين أطراف العقد، وبالنسبة المتفق عليها، أي يجب تحديد نصيب كل من الطرفين.
- هـ. بيان من يقدم البذر من الطرفين ومن الذي لا يقدم، لأن المعقود عليه يختلف باختلاف البذر. فإذا كان من قبل صاحب الأرض كان المعقود عليه منفعة الأرض، وإذا كان من قبل العامل فالمعقود عليه منفعة العمل.
- و. بيان نوعية المزارعة، أي نوع المحصول الذي سيزرع.

ثانيا: مشروعية المزارعة وأهميتها.

1. مشروعية عقد المزارعة: لقد كان عقد المزارعة سائدا في العصر الأول للإسلام في المدينة المنورة. ومنه يستدل على مشروعيتها مما فعله النبي صلى الله عليه وسلم مع أهل خيبر إذ روى ابن عمر رضي الله عنهما: أن النبي صلى الله عليه وسلم عامل أهل خيبر بشطر ما يخرج من ثمر أو زرع (رواه الشيخان). وقال أبو جعفر: عامل رسول الله صلى الله عليه وسلم أهل خيبر بالشطر، ثم أبو بكر، ثم عمر وعثمان وعلي، ثم أهلهم من بعد، ولم يبق بالمدينة أهل بيت إلا عمل به، وعمل به أزواج رسول الله صلى الله عليه وسلم من بعده (رواه البخاري).¹
2. أهمية عقد المزارعة: تتمثل أهمية وفوائد المزارعة فيما يلي:²

أ. بالنسبة لصاحب المشروع:

- إمكانية تحقيق مشروعه ولو بدون تمويل ذاتي.
- ملائمة التمويل على المشروع.
- صالحة للمشاريع الدقيقة.

ب. بالنسبة للبنك الإسلامي:

- تحريك سيولته الظرفية.

¹ محمد محمود العجلوني، البنوك الإسلامية أحكامها مبادئها وتطبيقاتها المصرفية، نفس المرجع السابق، الطبعة الأولى، ص 274.

² أنس الحسناوي، بحوث وأوراق العمل الدورة الدولية بعنوان: تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة وتطوير دورها في الاقتصاديات المغاربية، جامعة فرحات عباس سطيف، الجزائر، 28/25 ماي 2003 ص 575.

➤ تحقيق أرباح لا بأس بها.

ج. بالنسبة للمجتمع:

➤ التخفيف من عبء التمويل على المشاريع والذي أحيانا إلى إفلاسها وبالتالي كل ما يترتب عن ذلك من مشاكل كالبطالة، والمديونية.. إلخ.

الفرع الثاني: عقد المغارسة.

أولا: تعريف عقد المغارسة:

1. المغارسة لغة: يغرس غرسا، الشجر: أنبثه في الأرض، زرعه؛ هي ما ينبت في الأرض ويزرع من شجر أو نحوه.¹

2. تعريف عقد المغارسة إصطلاحا: إختلف الفقهاء في تعريف المغارسة فكانت التعريفات كما يلي:²

أ. لقد عرف الشافعية المغارسة بقولهم: أن يسلم إليه أرضا ليغرسها من عنده، والشجر بينهم.

ب. أما المالكية فهي عندهم: أن يعطي الرجل أرضه لرجل على أن يغرس فيها عددا من الثمار معلوما، فإذا استحق الثمر كان للغارس جزء من الأرض متفق عليه.

3. عقد المغارسة في الاصطلاح الاقتصادي: وهي قيام شخص أو عامل بغرس أرض بأشجار لحساب

صاحبها حتى إذا أصبح ذلك الشجر منتجا أخذ العامل جزءا من الشجر كأجر له على عمله، ويمكن

للبنك الإسلامي تطبيق هذه الصيغة بحيث يقوم بشراء أراضي ثم يمنحها لمن يعمل فيها على سبيل

المغارسة، أو أن يقوم البنك بدور العامل حيث يقوم بالعمل على أراضي الغير على سبيل المغارسة،

وذلك باستخدام أجراء يكونون تحت مسؤولية البنك الإسلامي، وتساهم هذه الصيغة في التنمية

الزراعية واستغلال الأراضي العاطلة وتشغيل العمالة.³ و يشترط في صحة المغارسة ما يأتي:⁴

أ. أن تكون المغارسة في الأصول الثابتة من نخيل أو شجر لا فيما يزرع كل سنة.

ب. أن يعين وقت العقد نوع ما يراد غرسه في الأرض من النخيل أو الشجر.

¹ جبران مسعود، معجم الرائد، دار العلم للملايين، الطبعة الثالثة، 2005، ص 640.

² كمال رزقي، مسدور فارس، صيغ التمويل بلا فوائد للمؤسسات الفلاحية الصغيرة والمتوسطة، الندوة الدولية بعنوان تمويل المشروعات الصغيرة

والمتوسطة ودورها في الاقتصاديات المغاربية، 28/25 ماي 2003، جامعة سطيف، الجزائر، ص 515.

³ زبير عياش، سميرة مناصرة، التمويل الإسلامي كبدل تمويل للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مجلة ميلاف للبحوث والدراسات، العدد الثالث، المركز

الجامعي ميله، جوان 2016، ص 127-128.

⁴ عبد القادر شاشي، العقود الإسلامية الممكنة لتمويل الزراعة، محاضرة أقيمت بمؤتمر هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات التمويل الإسلامي، البحرين،

08 ماي 2012، ص 15.

- ج. أن تكون الشركة في الأرض والنخيل أو الشجر معا بنسبة معلومة.
- د. أن يحدد ابتداء الشركة في الشجر والأرض ببلوغ الشجر قدرا معيناً من النماء قبل أن يثمر.

ثانيا: مشروعية عقد المغارسة وأهميتها:

1. **مشروعية عقد المغارسة:** المغارسة مشروعة كالمزارعة والمساقاة . ومن أجازهما من الفقهاء أجاز المغارسة على شروطها الخاصة ويوجد الكثير من الاحاديث النبوية الشريفة التي تحض على الإكثار من الغرس والزرع. فقد روى مسلم قوله صلى الله عليه وسلم : ما من مسلم يغرس غرسا إلا كان له ما اكل منه صدقة، وما أكلت الطير فهو له صدقة، ولا يزرؤه أحد كان له صدقة. وقوله صلى الله عليه وسلم: لا يغرس مسلم غرسا ولا يزرع زرعاً فيأكل منه إنسان، ولا دابة، ولا شيء إلا كانت له صدقة الى يوم القيامة ¹.
2. **أهمية عقد المغارسة:** تطبيق صيغة المغارسة يساهم في تخفيض تكاليف الاستثمار الزراعي ويساهم تطبيقها في الحد من التضخم كونها تعمل على ربط عمليات التمويل بعمليات حقيقية كما أن التمويل الذي توفره هو تمويل عيني وهي تتخطى حاجز الضمانات الذي يمثل عقبة في حصول صغار المزارعين على التمويل ².

الفرع الثالث: عقد المساقاة:

أولاً: تعريف عقد المساقاة:

1. **المساقاة لغة:** مشتقة من السقي، استقى الرجل وإستسقاها طلب منه السقي ³.
2. **تعريف عقد المساقاة إصطلاحاً:** عرف الفقهاء الشريعة لها على مختلف مذاهبهم كمايلي: ⁴
 - أ. عرف الأحناف المساقاة بأنها: "معاقدة دفع الأشجار إلى من يعمل فيها على أن الثمر بينهما"
 - ب. ويعرها المالكية بأنها: "عقد على خدمة شجر وما ألحق به بجزء من غلته أو بجمعها بصيغة".
 - ج. وعرف الشافعية المساقاة بأنها: "أن يعامل غيره على نخل أو شجر عنب ليتعهده بالسقي والتربية على أن الثمر لهما".

¹ محمد محمود العلجوني، البنوك الإسلامية أحكامها ومبادئها وتطبيقاتها المصرفية، الطبعة الأولى، مرجع سبق ذكره، ص282.

² حريري عبد الغني، قسول لأمين، الطبيعة التنموية لصيغ التمويل والاستثمار القائمة على مفهوم الملكية بالبنوك الإسلامية، مجلة الريادة لاقتصاديات الأعمال، المجلد 03، العدد 05/2017، ص73. <https://www.univ-chlef.dz/ALRIYADA/wp-content/uploads/05.2017/05.pdf>.

³ ابن منظور، لسان العرب، دار المعارف، مصر، دون تاريخ، ص2044.

⁴ خالد بوشمة، طرق استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في القانون الجزائري، دراسة تحليلية مقارنة، نفس المرجع السابق، ص167.

د. ويعرفها الحنابلة بأنها: "دفع أرض وشجر له ثمر مأكول لمن يغرسه، أو مغروس معلوم، لمن يعمل عليه، ويقوم بمصلحته، بجزء مشاع معلوم من ثمرته".

3. **عقد المساقاة في الإصطلاح الاقتصادي:** عقد يقوم على إصلاح ورعاية وسقاية وقطف ثمار الشجر بجزء مما يخرج من ثمارها. وهي عقد شركة بين مالك الشجر أو الزرع والعامل عليه على أن يقوم الأخير بخدمة الشجر أو الزرع مدة معلومة في نظير جزء شائع من الغلة.¹

ثانيا: مشروعية عقد المساقاة وأهميتها:

1. **مشروعية عقد المساقاة:** لقد أجاز الفقهاء شركة المساقاة للحاجة إليها ما عدا الأحناف. ومن الأدلة التي استند الفقهاء عليها ما رواه مسلم عن عمر أن النبي صلى الله عليه وسلم: "عامل أهل خبير بشرط ما يخرج منها من ثمر أو زرع"²

2. **أهمية عقد المساقاة:** إن شركة المساقاة كشركة المزارعة تلتقي فيها القوى المالية المعطلة مع القوى البشرية العاطلة في حركة تفاعلية من أجل تنمية الثروة الزراعية في مجال التشجير، وهي تسهم إسهاما كبيرا في عملية التنمية الاقتصادية وتحقيق الإكتفاء الذاتي وتشغيل الأيدي العاطلة، والاستفادة من خبراتها في هذا المجال، وتحريك الأموال وعدم تجميدها في صورة أشجار في حقيقتها مثمرة وفي الواقع ليست مثمرة لعجز أصحابها عن الاستفادة منها. وإحدى مزايا المساقاة أنها يمكن أن تتضمن تمويلا إضافيا (إضافة إلى الري) للمدخلات الأخرى، مثل البذور والمخصبيات والمبيدات الحشرية، كما يمكن أن يأخذ التمويل بالمساقاة شكل تزويد البنوك للمزارعين ببساتين أو حدائق أو أشجار تمتلكها أو تقع في حيازتها، ويتم ذلك بغرض جمع محصول البساتين أو الحدائق أو تقسيمه بنسبة معينة محددة.³

¹ محمد محمود العلجوني، البنوك الإسلامية أحكامها ومبادئها وتطبيقاتها المصرفية، مرجع سبق ذكره، الطبعة الأولى، ص 278.

² لطف محمد السرحي، دور البنوك الإسلامية اليمنية في التمويل الزراعي، دراسة لواقع وتحديات التمويل الزراعي في اليمن وآفاق تطويره، مجلة الأندلس للعلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 14، المجلد 15، أفريل، ص 350.

³ محمود سحنون، مبررات وآليات انفتاح النظام المصرفي الجزائري على العمل المصرفي الإسلامي، تاريخ النشر 2019/02/14، تاريخ الاطلاع

2019/04/02، على الساعة 16:00 <https://manifest.univ-ouargla.dz>

المطلب الثالث: عقود التمويل التجارية (البیوع):

الفرع الأول: عقد المراجعة:

أولاً: تعريف عقد المراجعة:

1. المراجعة لغة: المراجعة في اللغة مصدر من الربح وهو الزيادة.¹
2. تعريف عقد المراجعة اصطلاحاً: المراجعة بمعنى الفضل والزيادة؛ هي عند الفقهاء أن يشترط البائع في بيع العرض أن يبيع بما اشترى به أي بما قام على البائع من الثمن وغيره من فضل أي زيادة شئ معلوم من الربح وعرف المراجعة المذهب المالكي:

- أ. وقال ابن جزي: المراجعة أن يعرف صاحب السلعة المشتري بكم اشتراها ويأخذ منه ربحاً.
 - ب. وقال الدردير: وهو "أي بيع المراجعة" بيع السلعة بالثمن الذي اشتراها وزيادة ربح معلوم لهما.
 - ج. قال الدسوقي: عرف ابن عرفة المراجعة بأنها بيع مرتب ثمنه على ثمن يبيع تقدمه غير لازم مساواته له.
 - د. قال ابن رشد: أجمع جمهور العلماء على أن البيع صنفان: مساومة و مراجعة وأن المراجعة هي أن يذكر البائع للمشتري الثمن الذي اشترى به السلعة ويشترط عليه ربحاً ما للدينار الى الدرهم.²
- المراجعة هي أحد صور بیوع الأمانة المعروفة في الشريعة الإسلامية، ويتم بالاتفاق بين البائع والمشتري على ثمن السلعة، مع الأخذ بالاعتبار ثمنها الأصلي الذي اشتراها به البائع، أي انها يبيع بمثل ثمن الاول مع زيادة الربح.³

ثانياً: مشروعية عقد المراجعة وأهميتها:

1. مشروعية عقد المراجعة: شرع البيع والشراء بالكتاب والسنة والإجماع فقد قال تعالى : "وأحل الله البيع وحرم الربا" (البقرة : 275)، كما روي عن الرسول صلي الله عليه وسلم قوله : "أفضل الكسب

¹نعيم نمر داوود، البنوك الإسلامية نحو الاقتصاد الإسلامي، دار البداية ناشرون وموزعون، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2012، ص139.

²أحمد علي عبد الله، المراجعة أصولها وأحكامها وتطبيقاتها في المصارف الإسلامية، الدار السودانية الخرطوم، شارع البلدية الطبعة الثانية، السودان، 2016، ص15.

³سامر جلد، البنوك التجارية والتسويق المصرفي، دار اسامة للنشر والتوزيع، طبعة الاولى، عمان، الاردن، 2009، ص219.

عمل الرجل بيده ، وكل بيع مبرور" وقد أجمع الفقهاء على جواز البيع والتعامل به من عهد الرسول صلى الله عليه وسلم . إلى يومنا هذا.¹

2. أهمية عقد المراجعة: تتجلى أهمية بيع المراجعة عدة مجالات منها ما هو بالنسبة للبنك الإسلامي ومنها بالنسبة للعميل.²

أ. أهمية عقد المراجعة في البنك الإسلامي:

تقوم البنوك التقليدية بالتركيز على عمليات الإقراض الأفراد والشركات، إلا أن البنوك الإسلامية استطاعت وخلال فترة وجيزة منافسة البنوك التقليدية، من خلال التركيز على عمليات البيع (المراجعة للآمر بالشراء)، وقد أصبحت عمليات المراجعة تشكل نسبة كبيرة من إجمالي عمليات التمويل التي تقوم بها تلك البنوك، وذلك لأسباب عدة منها :

- سهولة القيام بعملية المراجعة للآمر بالشراء، على عكس عمليات التمويل الأخرى، والتي هي غالبا أكثر تعقيدا من عملية البيع بالمراجعة للآمر بالشراء.
- تمكن البنك من القيام بدراسة أحوال العميل والتأكد من مدى جديته، ونوعية النشاط الذي يمارسه، ومدى قدرته على الوفاء بالتزاماته اتجاه البنك، وفي أحيان كثيرة يقوم البنك بطلب من العميل بتمويل جزء من عملية الشراء ضمانا لجديته.
- سهولة عملية المراقبة والمتابعة، عملية البيع بالمراجعة من قبل أجهزة البنك المختلفة.
- سهولة التقدير عوائد البنك المتحصل عليها وحتى قبل إتمام عملية الشراء.
- إتساع نطاق العمليات التي قد تشملها عملية المراجعة للآمر بالشراء، إن كان في ما يخص الأفراد أو المؤسسات والهيئات، ومنها :
- متطلبات الأفراد من شراء السيارات و الأثاث المنزلي، وأجهزة أخرى من المتطلبات المنزلية و الشخصية.
- ما يتطلبه القطاع الحرفي والمهني من آلات ومعدات وأجهزة طبية وغير ذلك.
- ما يتطلبه القطاع الزراعي من معدات زراعية آلات الحصاد وغيرها..
- ما يتطلبه القطاع الصناعي و مواد أولية لازمة لعمليات التصنيع.
- قطاع الإنشاءات من مواد أولية ومعدات لازمة.

¹عبد الحميد عبد الفتاح المغرب، الإدارة الاستراتيجية في البنوك الإسلامية، فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر، جدة، المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى، 2004، ص 150.

²نعيم نمر داود، البنوك الإسلامية نحو الاقتصاد الإسلامي، مرجع سبق ذكره، ص 144-145.

ب. أهمية عقد البيع بالمرابحة بالنسبة للعميل :

يتمكن العميل الأمر بالشراء، من معرفه تكلفه البضاعة الموصوفة والمطلوبة بضبط ،حيث أن سعر البضاعة معلوم، إضافة لما يضعه المصرف الإسلامي ثمن الأجل، وذلك على عكس شراء بنظام الفائدة في البنوك التقليدية، حيث يستمر احتساب الفائدة إلى أن يتم السداد التام.

بإمكان العميل الاتفاق مع المصرف الإسلامي على أقساط السداد و بما يتفق وتوقعاته التدفق النقدي المتأتي لديه.

معرفه العميل المسبقة بأنه لن يقوم بسداد مبالغ إضافية، في حال تأخر عن السداد لسبب ما، مع أن البعض منهم قد يعتمد ذلك وهذا ما ينعكس سلبا على المصرف ولكن غالبا ما تقوم المصارف احتساب هذا النوع من المخاطر ومواجهتها.

الفرع الثاني: عقد الاستصناع:

أولاً: تعريف عقد الاستصناع:

1. **الاستصناع لغة:** استصنع طلب أن يصنع له : "استصنع النجار خزانة"، "استصنع الاسكاف خزانة".¹
2. **تعريف عقد الاستصناع اصطلاحاً:** هو بيع خاص يتعاقد فيه على بيع السلعة قبل ان تصبح موجودة، ويقر علماء الشريعة بمشروعية الاستصناع لأنه لا يحتوي على أي تحریم، وطالما كان ممارسة شائعة في العالم وبسبب التسهيل على البشر.²

وبعض الفقهاء قالوا انه يجب ان يوضح الاستصناع من حيث محل العقد وصفته ووزنه، ويذكر ان الناس تعاملوا بهذا العقد منذ زمن رسولنا صلى الله عليه وسلم الذي استصنع خاتماً وقيل انه استصنع منبراً. ومن فوائد الاستصناع انه يشجع الانتاج والعمل وتشغيل الايدي العاملة ويزيد النشاط الاقتصادي ويؤمن عملية التسويق. هذا و يمكن للمصارف الاسلامية الان الدخول في عمليات الاستصناع ، فيمكن لها ان تنشئ

¹رياض الصلح، معجم العربي المنجد، المكتبة الشرقية، دار المشرق، بيروت، لبنان، طبعة ثانية، 2001، ص 857.

²محمد ايوب، ترجمة عمر سعيد الأيوبي، النظام المالي في الإسلام، صدرت هذه الطبعة باتفاقية نشر خاصة بين الناشر أكاديميا انترناشيونال ومؤسسة

محمد بن راشد آل مكتوم، بيروت، لبنان، 2009، ص 428.

عقود الاستصناع عن طريق امتلاكها المصانع و القيام بالتصنيع او ان تكون صانعا ومصطنعا ومستصنعا في نفس الوقت وهو يعرف بالاستصناع الموازي وهذا النوع هو الاكثر ملائمة لعمل المصارف الاسلامية.¹

ثانيا: مشروعية عقد الاستصناع وأهميته:

1. **مشروعية عقد الاستصناع:** الاستصناع ليس له دليل شرعي خاص ولا سند قوي يدعمه؛ لكن الذين قالوا بجوازه نوعا من البيع خاصا بالمصنوعات متميزا عن البيع العادي (المطلق)، هم جمهور الحنفية قالوا: كما يجوز بيع السلم بالنص نفسه للحاجة والمصلحة العامة فيه، (وهذا استحسان من الشارع نفسه، استثناء من القاعدة التي أرساها وهي منع بيع المعدوم)، استثنى كذلك الاستصناع بالإجماع استحسانا للحاجة والمصلحة نفسها. وقد ثبت عن النبي صلى الله عليه وسلم أنه اصطنع خاتما نقش عليه اسمه لختم رسائله به، وفسروه بأنه أوصى بصنعه فصنع له، فتكون مشروعيته ثابتة بالسنة العملية وبالإجماع.²

2. **أهمية عقد الإستصناع:** تتضح أهمية عقد الإستصناع بالحاجة العظيمة اليه في الحياة البشرية، حيث بين الله أن البشر متفاوتون فيما بينهم تسخيرا منه سبحانه لبعضهم البعض، ومن صور تسخير البشر لبعضهم البعض: عقد الاستصناع، فإن المستصنع محتاج لمن يصنع له حاجته بالشكل الذي يريد، والصانع محتاج الى المال الذي يأخذه مقابل صنعه ليستعين به على مصارف الحياة هذا على وجه الإجمال، وأما على التفصيل فالإستصناع أهمية كبيرة تتضح فيما يلي:

أ. **من جهة الصانع:** في كون ما يصنعه جرى بيعه سبقا، وتحقق أنه ربح فيه، وعرف مقدار ربحه، فهو يعمل بطمأنينة، وعلى هدى وبصيرة، أما بغير عقد الإستصناع فان الصانع قد يحتاج إلى مدة لتسويقه وربما يخسر خسائر كبيرة على حفظه لحين البيع، وقد تكسد البضاعة فتكون الخسارة مضاعفة من جهة العمل ومن جهة المواد-.

ب. **من جهة المستصنع:** فبكونه يحصل على ما يريد بالصفة والنوع الذي يريد، فلا يضطر لشراء ما قد لا يناسبه من البضائع الجاهزة، بل ان بعض الأمور لا توجد جاهزة بل لابد من طلب صنعها من الصانع فتصنع حسب الطلب، كبعض البيوت والأبنية، كما أن المستصنع يكون مطمئنا بالاستصناع لكونه يتابع الصنع بنفسه، كبعض البيوت والأبنية، كما أن المستصنع

¹ احسين محمد سمحان، أسس العمليات المصرفية الإسلامية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، الأردن، طبعة الاولى، 2013، ص132.

² مصطفى أحمد الزرقا، عقد الاستصناع ومدى أهميته في الاستثمارات الإسلامية المعاصرة، فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر، جدة، المملكة العربية السعودية، 1999، ص22.

يكون مطمئناً بالاستصناع لكونه يتابع الصنع بنفسه، فيؤكد من عدم وجود غرر أو تدليس في المصنوع، مما يجعله مرتاح النفس مطمئناً.

ج. **من جهة المجتمع:** فبالاستصناع تتحرك الأموال من جهة إلى جهة أخرى مما ينعش الحركة الاقتصادية في البلد، ولذلك يدعو كثير من الاقتصاديين المسلمين إلى أهمية جعل أطراف الاستصناع من المسلمين لتنعش اقتصادهم وتزيد من مصادر دخلهم، كما أن فيه تقييماً لأصحاب التخصصات في تخصصاتهم، فلو أن العالم أراد أن العالم أراد أن يبني بيتاً ولم يجد من يصنع له، لكان في ذلك ضرر كبير على المجتمع باشغال هذا العالم مما يحرم المجتمع من عمله ونفعه، ومثل ذلك الطبيب والمفكر وغيرهم.¹

الفرع الثالث: عقد السلم:

أولاً: تعريف عقد السلم:

1. **السلم لغة:** هو التقديم والتسليم وأسلم بمعنى أسلف، أي قدم وسلم.²
2. **تعريف عقد السلم اصطلاحاً:** اختلف الفقهاء في تعريف عقد السلم تبعاً لاختلافهم في الشروط المعتمدة فيه، ومن ضمن التعريفات الكثيرة له في اصطلاح الفقهاء أذكر ما يلي:³
 - أ. الحنفية والحنابلة، الذين شرطوا في صحته قبض رأس المال في مجلس العقد، وتأجيل المسلم فيه احترازاً من السلم الحال، كانت لهم وجهة نظر خاصة في مفهوم عقد السلم، فعرفه الحنفية بأنه: عقد يثبت الملك في الثمن عاجلاً، وفي المثمن آجلاً.
 - ب. وكذلك الحنابلة عرفوه بأنه: عقد على موصوف في الذمة مؤجل بثمن مقبوض في مجلس العقد.
 - ج. المالكية الذين منعوا السلم الحال، لكنهم لم يشترطوا تسليم رأس المال في مجلس العقد.
 - د. الشافعية الذين شرطوا لصحة السلم قبض رأس المال في المجلس، وأجازوا كون السلم حالاً ومؤجلاً عرفوه بقولهم: (عقد على موصوف في الذمة ببذل يعطي عاجلاً).

¹حسين محمد سمحان، موسى عمر مبارك، محاسبة المصارف الإسلامية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، الأردن، طبعة الثانية، 2011، ص198-199.

²محمود حسين الوادي، إبراهيم محمد خريس، الاقتصاد الإسلامي، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2010، ص198.

³جمعة بنت حامد يحيى الحريري الزهراني، عقد السلم وتطبيقاته، دراسة فقهية، العدد ثلاثون، الجزء الأول، جامعة طيبة، المملكة العربية السعودية، 2015، ص29، 30.

ثانيا: مشروعية عقد السلم وأهميته:

1. مشروعية عقد السلم:¹

- أ. بالكتاب: « يا أيها الذين آمنوا اذا تداينتم بدين إلى أجل مسمى فاكتبوه " الآية 39 من سورة البقرة.
- ب. بالسنة: حديث ابن عباس في الصحيحين: " من أسلف فليسلف في كيل معلوم ووزن معلوم إلى أجل معلوم " استدلل بهذا الحديث كل من الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة والزيدية والظاهرية.
- ج. ماروى عن النبي صلى الله عليه وسلم أنه نهى عن بيع ماليس عنده النسيان ورخص في السلم " وقد انفرد بالاستدلال به الحنفية، واعتمدوا عليه أكثر من حديث ابن عباس في الصحيحين.
- د. بالاجماع : أجمع الصحابة والمحدثون والفقهاء على مشروعية السلم منذ حياته صلى الله عليه وسلم وإلى يومنا هذا إلى ماورد عن سعيد بن المسيب وهذا بعيد جدا.

2. أهمية عقد السلم: تتجلى أهمية عقد السلم فيمايلي:²

يمكن تطبيق عقد السلم في تمويل القطاعات التالية:

- أ. تمويل القطاع الفلاحي.
- ب. تمويل التكنولوجيا والأصول الثابتة: حيث يساهم المصرف في تمويل تكاليف باهظة ، من أجل إنشاء المصانع الكبيرة ، واسترداد التكنولوجيا الحديثة بما يساعد على تنوع الإنتاج وتحديثه ، ومحاولة تصنيع المواد الأولية بدلا من تصديرها في حالتها الخام بأسعار زهيدة.
- ج. تمويل التجارة الخارجية: يساهم المصرف من خلال أسلوب السلم في رفع حصيلة الصادرات إلى المستوى الذي يؤدي إلى تغطية عجز ميزان المدفوعات ، ويحول دون اللجوء إلى الديون الخارجية وبالتالي تحمل أعبائها و أعباء خدماتها.
- د. إن أسلوب السلم أو تمويل إنتاج المستقبل يمكّن من استغلال الموارد البشرية والطبيعية دون تعطيلها مما يؤدي إلى تشغيل رؤوس الأموال الثابتة ودون أن يحملها أعباء مسبقة أو تكاليف إضافية وبهذا يساهم في تحرير حركية الاقتصاد الوطني ورفع درجة النمو.

¹ محمد علي يوسف، الجانب الشرعي للسلم، ملتقى الخرطوم للصناعة المالية، المجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية، خرطوم، السودان، النسخة السادسة 11.10 نوفمبر 2014، ص3.

² محمود سحنون، مبررات وآليات انفتاح النظام المصرفي الجزائري على العمل المصرفي الإسلامي، سبق ذكره، تاريخ الاطلاع 2019/04/02، على الساعة 21:00.

المطلب الرابع: عقود التمويل بالاجارة (الاجارة).

أولاً: تعريف عقد الاجارة:

1. الاجارة لغة: الاجارة مأخوذة من الأجر، وهو الجزاء، والثواب على العمل، والجمع أجور، تقول: أجره

وأجره الله أجراً، أي أثابه، كما تطلق الاجارة على الكراء، تقول: أجره الدار، أكرهاها إياه.¹

2. تعريف عقد الاجارة اصطلاحاً: هي شرعاً عقد على منفعة مباحة من عين معينة أو موصوفة في

الذمة مدة معلومة، أو على عمل معلوم بعوض معلوم.² وتعددت التعريفات على النحو التالي:

أ. عند الحنفية: عقد على المنافع بعوض.

ب. وعند المالكية: عقد معاوضة على تملك منفعة بعوض، أو تملك منافع شيء مباحة، مدة معلومة

بعوض، ويخص المالكية غالباً لفظ الإجارة بالعقد على منافع الآدمي، وما يقبل الإنتقال، غير السفن

والحيوان، ويطلقون على العقد على منافع الاراضي والدور والسفن والحيوانات لفظ كراء، فقالوا:

الإجارة والكراء شيء واحد في المعنى.

ج. وعند الشافعية: عقد على منفعة معلومة مقصودة قابلة للبذل والإباحة بعوض معلوم وضعاً.

د. وعند الحنابلة: عقد على منفعة، وعند الحنابلة عقد منفعة مباحة، معلومة، مدة معلومة، من عين

معلومة أو موصوفة في الذمة، أو عمل بعوض معلوم.³

ثانياً: مشروعية عقد الاجارة وأهميتها:

1. مشروعية عقد الاجارة: قوله عليه الصلاة والسلام (أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه) والأمر

بإعطاء الأجر دليل على صحة الإيجار. قوله صلى الله عليه وسلم : (من استأجر أجيراً فليعلمه أجره).

وبالاجماع أجمعت الأمة في زمن الصحابة على جواز الإيجار حاجة الناس إلى المنافع كالحاجة إلى

الاعيان المحسوسة فلما جاز عقد البيع على الأعيان، وجب أن يجوز عقد الإجارة على المنافع.⁴

¹ نصر سلمان، البنوك الإسلامية (تعريفها، نشأتها، مواصفاتها، وصيغها التمويلية)، مرجع سبق ذكره، ص 54.

² محمد أمين مازون، الأدوات التمويلية في المصارف الإسلامية الجزائرية مصرفي السلام والبركة نموذجا، مجلة الدراسات المالية والمحاسبية والإدارية، العدد التاسع، جوان 2018، جامعة الجزائر 3، الجزائر، ص 324.

³ عبد الحميد أبو سليمان، موسوعة الاقتصاد الإسلامي: في المصارف والنقود والأسواق المالية،

المجلد 13، 2013، <https://www.google.dz/search?tbm>

⁴ عبد الله نقد الله حميدى، عقد الإجارة في الفقه والقانون، سلسلة مطبوعات بنك التضامن الإسلامي، الطبعة الثانية، 2010 ص 10.

2. أهمية عقد الاجارة: عقد الاجارة مصدر من مصادر التمويل والاستثمار، وله دور كبير في تحقيق التكامل الاقتصادي والاجتماعي، ويتيح هذا العقد في كل الحقب والعصور والمجتمعات، مذكلا واسعا لتوظيف الثروة والموارد والأعيان، كالسكن ووسائل النقل¹؛ وإعتماد التأجير يعود على البنك الاسلامي بفوائد جمة منها:²

- أ. توفير سيولة مستمرة من خلال تسديد أقساط الإيجار والقدرة على تسجيل الأصول الثابتة.
- ب. تحسين مركز السيولة للمستأجر وعدم إرهاقه باليون، مما يسمح له بتوسيع نشاطه والمحافظة على استقلاليتة المالية.
- ج. يحقق استثمارا ناجحا للأعيان والطاقات البشرية بالعمل، وإستغلال المهارات وفي الوقت ذاته يلبي للمجتمع حاجات ضرورية تمثل عنصرا أساسيا في النشاط الاقتصادي اليومي للمواطن، كالسكن ووسائل النقل وغيرها.

المطلب الخامس: العقود الغير ربحية (التمويل الحسن، بدون ربح):

الفرع الاول: عقد القرض الحسن:

أولا: تعريف عقد القرض الحسن:

1. القرض لغة: قرضه يقرضه قرضا: قطعه، هذا هو الأصل فيه، ثم استعمال في السلف.³
2. تعريف القرض اصطلاحا: القرض عند أهل الفقه:⁴
القرض هو ما تعطيه غيرك من مال على أن يردّه اليك.
عرفه الشافعية بأنه : هو تملك الشيء على أن يرد بدله. وسمي بذلك ألن المقرض يقطع للمقرض قطعة من ماله.
وقد عرفه فقهاء الحنابلة بتعريفات متعددة مختلفة الألفاظ متفقة المعاني، التعريف الأول هو : دفع المال رافة لمن ينتفع به ويرد بدله.

¹ محمد شيخون، المصارف الإسلامية، دار وائل للطباعة والنشر، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2002، ص164.

² ميلود بن مسعود، معايير التمويل والاستثمار في البنوك الإسلامية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الإقتصاد الاسلامي، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الاسلامية، قسم الشريعة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2008، ص47.

³ أحمد حسن، القرض الحسن حقيقته وأحكامه، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 23، العدد الاول، سوريا، 2007، ص548.

⁴ سيف هشام، أثر القرض الحسن المقدم من المصارف الإسلامية في تنمية المجتمع، قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في

جامعة St.Clements تخصص اقتصاد ومصارف اسلامية، جامعة سانت كليمنتس، بغداد، العراق، 2008، ص8،9.

وفي تعريف ثاني لدى الحنابلة للقرض : هو دفع مال لمن ينتفع به ويرد بدله ، وهو نوع من السلف لانقاع المقرض بالشئ الذي يقترضه. وفي هذين التعريفين نجد تركيز الحنابلة على أولوية الانتفاع بالمال من قبل المقرض لكن بالمقابل يجب على المقرض أن يرد نظير هذا المال للمقرض. وعرفه المالكية بأنه : فعل معروف سواء كان بالحلول أو مؤخر إلى أجل معلوم. أما الحنفية فكان كلامهم بالقرض هو : ما تعطيه من مثلي لتتقاضاه بمثله أو عقد مخصوص يرد على دفع مال مثلي لآخر ليرد مثله.

3. تعريف القرض الحسن في الاصطلاح الاقتصادي: تقوم البنوك الإسلامية على تقديم القرض الحسن في شكل مبلغ محدد من الأفراد، أو لأحد العملاء حيث تضمن سداد القرض الحسن، دون تحميل هذا الفرد أو العميل أية اعباء أو عملات، أو مطالبته بفوائد وعائد استثمار هذا المبلغ، أو مطالبته بأي زيادة من أي نوع، بل يكفي البنك أن يسترد أصل القرض والأموال التي أقرضتها لهذا الفرد.¹

ثانيا: مشروعية عقد القرض الحسن وأهميته:

1. مشروعية عقد القرض: حكم القرض الحسن جائز بالسنة والاجماع أما السنة فوردت فيها أحاديث كثيرة منها ما رواه ابن ماجه من حديث انس قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم " رأيت ليلة أسري بي على باب الجنة مكتوبا الصدقة بعشر امثالها والقرض وبثمانية عشر فقلت يا جبريل ما بال القرض افضل من الصدقة؟ قال لأن السائل يسأل وعنده، والمستقرض لا يستقرض الا حاجته". فالقرض مندوب اله يعني مأمور به من غير ايجاب، فالقرض قربة الى الله سبحانه وتعالى، ورغب رسول الله صلى الله عليه وسلم في القرض حيث قال: "من كشف عن مسلم كرب الدنيا كشف الله عنه كربة من كربات يوم القيامة والله في عون العبد ما دام العبد في عون أخيه".²

2. أهمية عقد القرض الحسن: تكمن أهمية القرض الحسن تتجلى في:³

أ. تفريج كرب المسلمين والتنفيس عن أزماتهم الاجتماعية وذلك لتحمل أعباء التعليم أو الزواج أو السكن،.. الخ، أو حالات الوفاة وغيرها من الأزمات التي قد تحدث للأفراد.

¹ محسن أحمد الخضيرى، **البنوك الإسلامية**، مؤسسة إيتراك للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 1989، ص 204.

² حسين محمد سمحان، اسماعيل يونس يامن، **اقتصاديات النقود والمصارف**، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، الطبعة الاولى، 2011، ص 201.

³ محمد عبد الحليم عمر، **أساليب التمويل الإسلامية القائمة على البر والاحسان للمشروعات الصغيرة**، مجلة دراسات اقتصادية، مركز البصيرة للبحوث والدراسات الإنسانية، الجزائر، العدد 05، مارس 2005، ص 17.

ب. تمويل بعض أنشطة العملاء بقروض حسنة لاقالتهم من عثرتهم، أو لتيسير وتخفيف عسرهم وترويج نشاطهم الاقتصادي، حتى يستعيدوا قدرتهم المالية.

ج. المساهمة في اقامة المشاريع والاستثمارات الخيرية، أو تمويل المتوقف منها: خاصة المشاريع الانتاجية لتدعيم الشباب العاطل عن العمل.

1. بعد بيان تعريف للقرض ومشروعيته فإنه يمكن إجمال آثاره في النقاط الآتية ¹ :

أ. اللزوم في عقد القرض :

ثمة نوعان من العقود: عقود ملزمة وعقود غير ملزمة، والعقود الملزمة قسمان: ملزمة لطرف واحد، وملزمة لطرفين، والقرض الحسن من العقود الملزمة، غير أن الالتزام قد يكون من جهة المقرض أو من جهة المقرض.

ب. العينية في القرض :

تنقسم العقود بشكل عام إلى عينية ورضائية، فالعقود الرضائية هي التي يكفي الإيجاب والقبول التام في انعقادها كالبيع، وأما العقود العينية فلا يكفي لتمامها مجرد الإيجاب والقبول، وإنما يشترط تسليم العين، ويعلل الفقهاء اشتراط القبض في عقد القرض لتمامها بأنها تبرع، وعلى هذا الأساس كانت القاعدة أن التبرع لا يتم إلا بالقبض ويعد العقد اللفظي في القرض لا أثر له، فإذا سلمه المتبرع تم الالتزام.

ت. التبرع في عقد القرض :

يعد عقد القرض من العقود التي تحمل معنى التبرع وإن كان مشوباً بشيء من فالمقرض متبرع بالمال الذي يقدمه إلى المقرض لسد حاجته، غير أن إلزام المعاوضة، المقرض برد المثل يجعل عقد القرض الحسن من عقود التبرعات.

ث. الضمان في عقد القرض :

يبني الضمان في العقد على معنى المعاوضات، فإذا كان العقد معاوضة فإنه يعد من عقود الضمان كالبيع، وكون القرض عقد معاوضة انتهاءً يجعله من عقود الضمان أي أن المقرض يضمن الشيء

¹ محمد نور الدين أردنية، القرض الحسن وأحكامه في الفقه الإسلامي، قدمت هذه الأطروحة استكمالاً للحصول على درجة الماجستير في الفقه والتشريع، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2010، ص 37-39.

المقترض ورده. وتجب الزكاة في خمسة أجناس من الأموال وهي: ¹بهيمة الأنعام: وهي البقر والبقر والغنم، النقدان: وهما الذهب والفضة، وكذلك ما يقوم مقامهما من العملات الورقية المتداولة اليوم، وعروض التجارة: وهي كل ما أعد للبيع والشراء لأجل الربح، والحبوب والثمار: الحبوب هي كل حب مدخر مقتات من شعير وقمح وغيرهما؛ الثمار هي التمر والزبيب، المعادن والركاز: المعادن هي كل ما خرج من الأرض مما يخلق فيها، من غير وضع واضع مما له قيمة: كالذهب والفضة والنحاس، وغير ذلك؛ الركاز: هو ما يوجد في الأرض من دفائن الجاهلية.

الفرع الثاني: الزكاة:

أولاً: تعريف الزكاة:

2. لغة: الزكاة لغة من مصدر "زكا" الشيء، إذا نما وزاد، والزكاة هي البركة والنماء والطهارة والصلاح، وزكا الزرع أي زاد وكثر، وزكت النفقة أي بورك فيها، ويقال على الإنسان المزكي، وعلى المال: المزكي.²

3. اصطلاحاً: عرف الفقهاء الزكاة من الناحية الشرعية بتعريفات متعددة، لكنها لم تختلف في المعنى وإن اختلفت في التعبير والأسلوب.

- أ. فالزكاة عند الحنية: تمليك جزء جزء مخصوص من مال مخصوص لشخص مخصوص.
- ب. وعند المالكية: اخراج جزء مخصوص من مال مخصوص بلغ نصاباً لمستحقه إن تم الملك والحوال أو هي اخراج مال من مال مخصوص بلغ نصاباً إن تم الملك والحوال.
- ج. وهي عند الشافعية: اسم لأخذ شيء مخصوص من مال مخصوص على أوصاف مخصوصة لطائفة مخصوصة.

د. وهند الحنابلة: حق واجب في مال مخصوص لطائفة مخصوصة في وقت مخصوص.³

¹عبد العزيز بن سعد الدغيش، خلاصة أحكام الزكاة، شبكة الأولكة، قسم الكتب، محمد آل رحاب، ص 02-03.

https://www.alukah.net/Books/Files/Book_10936/BookFile/alzaka.pdf

²مرغاد لخضر، عيساوي سهام، دور المصارف الإسلامية في تعزيز الدور التنموي للزكاة، دراسة حالة بنك ناصر الاجتماعي المصري، المؤتمر العلمي الدولي الثاني حول دور التمويل الإسلامي غير الربحي (الزكاة والوقف) في تحقيق التنمية المستدامة، يومي 21.20 ماي 2013، جامعة سعد دحلب بالبلدية، الجزائر، ص 6.

³لسلوس مبارك، شخار نعيمة، إدارة البنوك الإسلامية لصناديق استثمار أموال الزكاة مع إشارة إلى حالة الجزائر، المؤتمر العلمي الدولي الثاني حول دور التمويل الإسلامي غير الربحي (الزكاة والوقف) في تحقيق التنمية المستدامة، يومي 21.20 ماي 2013، جامعة سعد دحلب بالبلدية، الجزائر، ص 2.

4. **الزكاة في الاصطلاح الاقتصادي:** يعد الزكاة في الإسلام آلية ضمنية تمكن من إعادة توزيع الدخل والثروة؛ وهي الأداة الأكثر أهمية من أجل إعادة توزيع الدخل من الأثرياء للفقراء وهي ضريبة إلزامية داخل المجتمع المسلم. البنوك الإسلامية والمؤسسات المالية ، والتي تعمل في تلك البلدان التي لا يتم جمع الزكاة من قبل الدولة ، يجب من تلقاء نفسها إنشاء صندوق الزكاة. يجب جمع هذه الضريبة الدينية من رأس المال الأولي للبنك ، على الاحتياطات والأرباح ، ويجب أن يوزع بواسطة البنوك مباشرة إلى الفقراء أو بشكل غير مباشر من خلال مؤسسة دينية.¹

ثانيا: مشروعية الزكاة واهدافها وشروطها:

1. مشروعية الزكاة:

مشروعية الزكاة من الكتاب: قال تعالى: (" وما أمروا لا ليعبدوا الله مخلصين له الين حنفاء ويقيموا الصلاة ويؤتوا الزكاة وذلك دين القيمة") **القرآن الكريم**، الآية 05 من صورة البيئة. من السنة: ويقول رسول الله صلى الله عليه وسلم: (بني الإسلام على خمس، شهادة أن لا إله إلا الله وأن محمدا رسول الله وإقام الصلاة وإيتاء الزكاة وصوم رمضان وحج البيت لمن استطاع إليه سبيلا). و من فتاوى الصحابة: عن ابن عمر رضي الله عنهما قال: (ادفعوا صدقاتكم إلى من ولاه الله أمركم، فمن برفلنفسه ومن أثم فعلها).²

2. **أهداف الزكاة:** تعد الزكاة عبادة مالية تسعى لتحقيق مجموعة من الأهداف سنعرض أهمها على

النحو التالي:³

أ. الأهداف الاجتماعية:

- تطهر الأغنياء من الشح والبخل وتكبح شهوة حب المال في نفوسهم.
- تطهر نفوس الفقراء من الحقد والحسد.
- تقلل من التفاوت بني طبقات المجتمع.
- تساهم في إقامة المصالح العامة مما يؤدي لتطور الأمة.

¹Linnéa Hallberg, Yasmine Åkermarck Nettelbladt, **Moving the World to Islamic Banking A Study Of Islamic Banking As A Financial System And An Analysis Of How It Could Be Transferred To The Swedish Market**, Bachelor, Thesis International Business/Marketing Spring, 2011, p23.

²أحمد علاش، **محفزات النشاط الاقتصادي في الإسلام**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتورا في الاقتصاد، تخصص تحليل اقتصادي، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2006، ص 202.

³لشلاش عائشة، قدوري هودة سلطان، **أهمية الزكاة والوقف في تحقيق التنمية المستدامة**، الملتقى الدولي حول مقومات تحقيق التنمية المستدامة في الاقتصاد الإسلامي، جامعة قالم، يومي 03/04 ديسمبر 2012، ص 380.

ب. الأهداف الاقتصادية :

➤ تضيق الفجوة بني الإنفاق الاستهلاكي والدخل (أي زيادة القدرة الشرائية).

➤ استثمار رؤوس الأموال مما يؤدي لنمائها ومحاربة ظاهرة الإكتناز.

➤ فرض الزكاة على جميع أنواع المال مما يؤدي الى اعادة التوزيع العادل للثروة.

➤ استثمار الأموال يؤدي إلى توفير مناصب الشغل مما يساهم فيالحد من ظاهرة البطالة.

ج. أما الاهداف السياسية فتشكل الزكاة حلقة وصل بين أولياء الأمور والرعية مما يحقق الأمن والاستقرار في المجتمع دون إهمال الجانب الإيماني الذي يربط المزي بخالفه.

3. شروط الزكاة: هناك شروط يجب توفرها في مال الزكاة وتتمثل فيما يلي:¹

أ. أن يكون المال مملوكا لصاحبه ملكا تاما والمعني بالملك ليس حقيقته اذ أن الله سبحانه وتعالى هو المالك الحقيقي وانما المقصود بتمام الملك فهو أن يكون المال مملوكا له "رقبة ويدا" بمعنى أن يكون المال بيده ولم يتعلق به حق غيره، وأن يتصرف فيه باختياره وأن تكون فوائده حاصلة له وبناء عليه فان الزكاة لا تجب في اموال الدولة والموروث والمال الضال والمغصوب والمسروق والدين.

ب. ملك النصاب، والنصاب والنصاب بكسر النون، قدر معلوم لما تجب فيه الزكاة، فقد أجمع الفقهاء على اشتراط بلوغ المال المملوك نصابا كي تجب فيه الزكاة.

ت. حولان الحول، ان مرور الحول على النصاب في ملك المزي شرط لوجوب الزكاة في النقدين والماشية وعروض التجارة وليس شرطا لزكاة الزروع والثمار والمعادن.

ث. أن يكون المال قابلا للنماء، ومعنى النماء أن يدر المال على صاحبه دخلا أو غلة أو ايرادا، أو أن يكون هو نفسه نماء أي هو نفسه نماء أي فضلا وزيادة وايرادا جديدا.

ج. الزيادة عن الحاجات الأصلية، حيث يشترط في مال الزكاة أن يكون زائدا عن الحاجات الأصلية لصاحبه وذلك حتى يكون غنيا تجنب عليه الزكاة، والحاجات الأصلية أي ما يدفع عنه الهلاك.

¹ لنا محمد ابراهيم الخماش، البنوك الإسلامية بين التشريع الضريبي والزكاة، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات درجة الماجستير في المنازعات الضريبية بكلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2007، ص 62-63.

خلاصة الفصل:

تناولنا في هذا الفصل ماهية البنوك الإسلامية التي تلعب دور هام في الوساطة المالية بتجميع فائض الأموال واستثمارها في النشاطات الربوية، وأهميتها من خلال تحقيق أهداف ومبادئ الشريعة الإسلامية التي تقوم عليها في المشاركة للربح والخسارة لتشجيع الإستثمار وتجنب الاكتناز.

وتناولنا بيان للعقود التمويلية بأنواعها، فهناك عقود القائمة على أساس المشاركة هي: عقود تمويل بالشركة في رأس المال ممثلة عقد المشاركة، أو تكون مضاربة فتكون في رأس المال والعمل معاً؛ وعقود التمويل الزراعية المتمثلة: في المزارعة والمغارسة والمساقاة، وأخرى تتمثل في عقود التمويل والإستثمار فالتجارية القائمة على أساس التمويل بالبيع من مرابحة وعقد الاستصناع، وبيع السلم؛ أما عقود التمويل القائمة على الإجارة متمثلة في إجارة عادية وإجارة منتهية بالتملك؛ وكذلك التطرق للعقود الغير ربحية وهي القرض الحسن والزكاة. ومع بيان مشروعية وأهمية كل عقد تمويلي على حدى.

الفصل الثاني: الأساليب
المعتمدة من طرف البنوك
الإسلامية في تمويل قطاع
السكن

تمهيد:

يعتبر السكن من متطلبات الانسان الضرورية التي لم تتمكن أي دولة من دول العالم من الوصول إلى حل قاطع لها، بسبب الطلب المتزايد عليه من السكان، وقد أصبح الانتفاع بالسكن في عصرنا الراهن مصدر قلق لكل شخص يحتاج اليه وله الحق في الحصول عليه؛ والجزائر على غرار باقي دول العالم عرفت ارتفاعا مستمرا في عدد سكانها، ونتيجة لعدم تغطية الطلبات المتزايدة على السكن من قبل سياسة الحكومات عن وزارة السكن والعمران ومن مؤسسات التمويل الربوية، ومن هنا انتت فكرة إدخال التمويل الاسلامي الى عالم قطاع السكن لما له أهمية كبيرة في تنشيط السوق العقاري، فالبنوك الإسلامية تلعب دور كبير من خلال امتلاكها صيغ وأساليب ملائمة للتمويل قطاع السكن، ومن بين هته الصيغ القائمة على المشاركة والبيع والإجارة.

سوف نتطرق في هذا الفصل الى كيفية تمويل قطاع السكن عن طريق البنوك الاسلامية من خلال المباحث التالية:

المبحث الأول:عموميات حول قطاع السكن.

المبحث الثاني: أساليب تمويل البنوك الإسلامية لقطاع السكن.

المبحث الأول: عموميات حول قطاع السكن.

يعتبر قطاع السكن من القطاعات الحساسة والهامة لاعتباره من أحد الأولويات في حياة الفرد، التي لا يمكن الاستغناء عنها، فهو لا يقل أهمية عن ضروريات الإنسان في الحياة وهو ضروري لتحقيق الاستقرار المجتمعي وهو من الحقوق الأساسية للإنسان، وعليه سوف نتطرق خلال هذا المبحث على مفهوم العقار والسكن وأهميته إضافة إلى الصيغ التمويلية المتاحة لتمويله في الجزائر، والمشكلة التي يعاني منها هذا القطاع، وبعض الحلول المقترحة للحد منها؟.

المطلب الأول: مفهوم العقار والسكن.

الفرع الأول: مفهوم العقار.

1. تعريف العقار لغة: العقار لغة كل ماله أصل و قرار كالأرض والدار المنزل ، والمتاع ، إذن

يتجلى المفهوم اللغوي للعقار كونه قيمة مادية غير قابلة للانتقال ومتصلة بالأرض.¹

2. تعريف العقار في الاصطلاح:

أ. تعريف الحنفية: "هي تملك العقار، وهو: الضيعة، وقيل: ماله أصل من دار وضعية، وما

في حكمه كالعلو دون المنقول كالشجر والبناء، فإنه من منقول لم تجب الشفعة فيه إلا بتبعية لعقار كالدار والبئر وغيرها".

ب. تعريف المالكية: "والعقار هو الأرض وما اتصل بها من بناء وشجر".

ج. تعريف الشافعية: "وهو الأرض، والنخل، والضياع".

د. تعريف الحنابلة: "العقار هو الأرض، والضياع، والنخل".²

3. تعريف العقار في الاصطلاح الاقتصادي: يعرف بأنه: الشيء الثابت المستقر في مكانه بوضعية

تجعله غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف. تصنف الأشياء المادية بحكم وظيفة ثباتها

أو قابليتها للتنقل إلى عقارات و منقولات، العقارات هي الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار

سواء كان ذلك من أصل خلقتها أو بصنع صانع، لا يمكن نقلها دون أن يعتريها تلف أو خلل.

¹موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الإستثمار، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، الجزائر، 2008/2009، ص 5.

²علان بن غازي بن علي الشمراني، بيع العقار وتأجيله في الفقه الإسلامي، فهرسة مكتبة الملك فهد أثناء النشر، السعودية، الطبعة الأولى، 2017، ص 34.

والأرض هي المثال المناسب للعقار ، نظرا لاستقرارها و ثباتها بحيزها، و إذا جاز نقل أجزاء منها، فإنما يكون ذلك بتفتيت سطحها أو انتزاع بعض أتربتها أو صخورها.¹

وبتعريف شامل للعقار: هو كل شيء ذو طبيعة غير منقولة وثابتة لا يمكن تحريكها من مكان لآخر ومن أمثلتها: المباني والطرق والمنازل...

وبتعريف آخر هو كل أصل مادي مستقر في موضعه غير قابل للانتقال ومتصل بالأرض وعدم قابليته للانتقال من موقع الى آخر دون التعرض للتلف.

الفرع الثاني: مفهوم السكن:

تعريف السكن: إن السكن أو ما يعرف "السكنى" وتعني مجموعات كفاءات أشغال واستعمال الأفراد والأسر والجماعات لفضائهم السكني، كما تشير أيضا إلى الاطار الایكولوجي لحياة نوع ما. كما يشير المسكن إلى مكان داخلي، مغلق ومغطى، أين تسكن بطريقة دائمة، بالإضافة أنه يعرب عن عدد من الأشكال البناءات المختلفة، وهو يعرب عن فضاء اجتماعي وأسري كما وجدت مرادفات عديدة لما قد يعنيه المسكن مع بعض الاختلاف في المعاني.²

ويعرف السكن أيضا على أنه: مكان للمبيت، ويكون على شكل محل أو شقة أو منزل، وبشكل عام هو كل مكان أين يكون بإمكان شخص أو مجموعة أشخاص تغطية حاجاتهم بشكل خاص (من نوم وأكل.. الخ). كما يقصد بالمسكن ذلك المكان الذي يأوي إليه الفرد ويقيه من تقلبات الجو ويرتاح فيه نفسيا وجسميا ويشمل المسكن الخدمات الضرورية اللازمة للمعيشة مثل دورة المياه والكهرباء والأثاث.³

¹مزياني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، دفاثر السياسة والقانون، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، العدد6، جانفي 2012، ص 49-50.

²دليلة زرقة، سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع دراسة ميدانية بمدينة وهران، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في علم الاجتماع، جامعة وهران2 محمد بن أحمد، 2015/2016، ص42.

³علمي حمزة، دور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز مشروع المليون سكن في الجزائر خلال الفترة 2009/2004 دراسة حالة سطيف، مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة فرحات عباس، سطيف، الجزائر، 2010/2011، ص3.

المطلب الثاني: الصيغ السكنية المتاحة في الجزائر وأهمية السكن.

الفرع الأول: الصيغ السكنية المتاحة في الجزائر.

1. السكن العمومي الإيجاري (المعروف سابقا بتسمية السكن الاجتماعي): السكن العمومي

الإيجاري هو نمط ممول كلياً من طرف الدولة، يوجه لشريحة المواطنين ذوي الدخل أقل من 000 24 دج.

2. السكن الريفي: يندرج السكن الريفي ضمن سياسة التنمية و التجديد الريفي، يهدف هذا النمط إلى منح المواطنين المقيمين في الوسط الريفي إمكانية البناء الذاتي لمسكن لائقة.

في هذا الإطار تتدخل الدولة عن طريق منح مساعدة مباشرة للمواطنين المؤهلين للاستفادة من هذا النمط، يحدد مبلغ هذه المساعدة كما يلي:

أ. 1.000.000 دج بالنسبة لولايات الجنوب (أدرار، الأغواط، بسكرة، بشار، تمنراست، ورقلة، إليزي، تندوف، الوادي، غرداية).

ب. 700.000 دج بالنسبة لباقي الولايات.

3. الأنماط الأخرى للسكن:

أ. صيغة سكن البيع بالإيجار (AADL): تتمثل صيغة البيع عن طريق الإيجار في منح سكن مع إمكانية الحصول على ملكيته بعد الاستمرار في دفع بدل الإيجار لمدة 25 سنة. يوجه هذا النمط من السكن لفئة المواطنين ذوي الدخل المتوسط و الذي يتراوح بين 24.000 دج و 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون (SNMG) أي 10.800 دج. دخلت هذه الصيغة حيز التنفيذ سنة 2001، مع برنامج أول (AADL1) الذي تضمن 55.000 سكن.

ب. السكن الترقوي العمومي (LPP): السكن الترقوي العمومي هو صيغة جديدة تم إدراجها حديثاً في إطار برنامج الحكومة ، يوجه هذا النمط للمواطنين الذين لا يمكنهم الاستفادة في إطار صيغ

السكن العمومي الإيجاري والبيع عن طريق الإيجار.¹

¹ وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، السكن، <http://www.interieur.gov.dz/index.php/ar/>، تم الاطلاع عليه يوم 2019/10/24، على الساعة 19:00.

ج. صيغة السكن الاجتماعي التساهمي: سميت هذه الصيغة بهذا الاسم لأن كل الأطراف تساهم في

تمويل هذا النوع من السكن، فالمواطن من جهته يساهم في التمويل والدولة كذلك تساهم بنسبتها

ويدخل أيضا البنك كطرف ثالث في منحه التمويل على شكل قرض.¹

د. صيغ البنوك الإسلامية: هي صيغ تمويلية تقوم على مبدأ الشريعة الإسلامية حديثة في التمويل

للقطاع السكني ومن بين البنوك بنك البركة الجزائري وبنك السلام؛ وسوف نتطرق لهذه الصيغ

في المبحث الثاني.

الفرع الثاني: أهمية قطاع السكن:

يعتبر قطاع السكن حيوي فهو يوضع تحت تصرف القطاعات الاقتصادية والاجتماعية منتج

حيوي، كونه أصل كل نشاط، فلا يمكن وضع برنامج لقطاع معين دون أن يؤخذ بعين الاعتبار قطاع

السكن، لذلك يعتبر قطاع السكن أحد العوامل الرئيسية في الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي، حيث يمثل

السكن في المتوسط نسبة تتراوح بين 60 إلى 71% من مجموع النشاط الصناعي العمراني، و يشغل في

المتوسط عمالة تتراوح ما بين 150000 إلى 170000 عامل (أي يتراوح بين 7 إلى 9% من الفئة

النشطة)، كما يمثل الاستثمار السنوي في إنجاز السكنات نسبة تتراوح بين 6 إلى 8% من الناتج الوطني

الخام و بين 25 إلى 33% من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة.

زيادة الطلب على السكنات الجاهزة تشجع بدورها المقاولين على بناء سكنات جديدة ... وهكذا

تصبح الدورة الاقتصادية في تفاعل مستمر، وخيار تمويل السكن خيارا استراتيجيا لا بد لكل مؤسسة مالية

أن تساهم في تحقيقه، لأن كل سكن أنجز يجلب وراءه عدة نشاطات أخرى بما في ذلك تحريك العمالة،

تحريك المصانع التي تصنع المواد الأولية و المواد المصنعة... بالإضافة إلى تحقيق الاستقرار

الاجتماعي الذي هو شرط لكل استقرار اقتصادي وسياسي، باعتباره من بين المحاور الحساسة والقادرة

على هز الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي والسياسي للدولة في حالة عدم إشباع أو تقليص الطلب عليه،

وهذا ليس بالأمر الهين والسهل على الدولة، ومن ثم يمكن القول بأن تحقيق الرفاهية الاقتصادية

والاجتماعية سيعود بالنفع على مردودية البنوك أيضا. وعليه فإن النظرة الضيقة لقضية تمويل السكن تعتبر

في غير محلها، لا بد من ترقيتها إلى نظرة إستراتيجية شاملة بعيدة كل البعد عن التفكير الذي يتسم بقصر

¹ علمي حمزة، دور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز مشروع المليون سكن في الجزائر، نفس المرجع السابق، ص 21.

النظر على الربح السريع على المدى القصير على حساب التوجه إلى المستقبل بنظرة أفقية و واقعية ذات البعد المتوسط والبعيد إذا أردنا لأزمة السكن أن تحل بصفة نهائية ودائمة¹.

المطلب الثالث: مشكلة قطاع السكن في الجزائر:

تعرف أزمة السكن بأنها وضعية وضعية يعانيها مجتمع ما يشترك في المقومات الحضارية والثقافية والعقائدية حيث يعجز أفراد هذا المجتمع عن الحصول على الحد الأدنى الضروري من المسكن، وتنتج الأزمة عادة الأزمة بسبب الظروف التاريخية والاقتصادية.

إن إحصائيات سنة 1995 تؤكد وجود أزمة حقيقية للسكن في الجزائر، حيث وجد أن 3/2 من الجزائريين يعيشون في سكنات ضيقة جدا، من خلال أن 13 مليون نسمة يعيشون في سكنات عدد أفرادها يتراوح بين 9 و 11 فردا في السكن الواحد، وأن 8.6 مليون نسمة يعيشون في سكنات تحتوي على أكثر من 12 شخصا في المنزل الواحد، وأن المعيار الدولي فيما يخص المساحة المخصصة للشخص الواحد هي 14م² وأن أقل من 10 م² للشخص الواحد هو أمر غير مقبول حسب المعايير الدولية، بينما في الجزائر، المساحة المخصصة لكل شخص في السكن الواحد هي 8 م² فقط. تبرز هذه الأرقام تعقد أزمة السكن في الجزائر.²

المطلب الرابع: الحلول المقترحة للحد من أزمة السكن.

للحد من أزمة السكن نذكر بعض الحلول التالية:³

1. اعتماد السياسة الفرنسية للإسكان (كراء لا تملك) فسيصبح السكن متوفر بكثرة لان الانتهازيين من اصحاب الفلاة و اصحاب الاربع طوابق و الثلاث لا يقبلون كراء شقة و يدعون كل هذه الطوابق فتكون بذلك لمن يحتاجها.
2. تشجيع المشاريع السكنية الكبيرة التي تعتمد في إنجازها من خلال البرامج الحكومية.
3. إنجاز مدن جديدة لفك الضغط على المدن الكبرى تحت شعار " مدن جديدة , جزائر الغد."

¹ مناع إيتسام، قطاع السكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مجلة العلوم الانسانية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، عدد 47، جوان 2017، ص 137-138.

² علمي حمزة، دور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز مشروع المليون سكن في الجزائر، مرجع سبق ذكره، ص 6.

³ بحث حول مشكل السكن في الجزائر، https://archiguelma.blogspot.com/2017/11/blog-post_10.html ، تم الاطلاع عليه يوم 2019/04/25، على الساعة 02:15.

4. طرح وعرض مشكلة السكن امام المحترفين والمختصين.
5. الاستفادة من تجارب الدول السابق ذكرها ومحاولة تطبيقها من اجل تجاوز هذه المشكلة واكبر مثال الصالون الدولي للسكن والعقار ” لوجيمو“.
6. إلغاء القانون الخاص بمنع السكنات المرتفعة وناطحات السحاب وذلك للاستغلال الأراضي بشكل كامل بحيث نحصل على اكبر عدد ممكن الوحدات السكنية في اقل مساحة ممكنة.
7. الاهتمام أكثر بقطاع السكن وتناول موضوعاته بشكل اوسع.
8. تشجيع صناعة البناء بعد ما كانت منعدمة في الجزائر.
9. اللجوء الى التخطيط المحكم قبل بدء اي مشروع سكني.
10. مراقبة اسعار الاراضي وضبط سوق العقار وذلك بإجراء قوانين صارمة لكل من يتجاوز هذا الإجراء.
11. معاقبة كل شخص مستفيد سابقا من السكن محاولاً الاستفادة مجدداً.

المبحث الثاني: أساليب تمويل البنوك الإسلامية لقطاع السكن.

تتميز البنوك الإسلامية عن غيرها في التمويل لمختلف نشاطاتها بميزة التعامل وفق ضوابط الشريعة الإسلامية، ومن أهم القاعات التي تنشط فيه هو القطاع العقاري عن طريق الآليات المناسبة له والمتمثلة في: صيغة التمويل عن طريق المشاركة المتناقصة، وصيغة المضاربة، وكذلك صيغة التمويل عن طريق المراجعة للأمر بالشراء، صيغة التمويل عن طريق الاستصناع، صيغة التمويل عن طريق بيع السلم، وكآخر صيغة تم التطرق لها صيغة التمويل عن طريق التأجير مع الوعد بالتملك.

المطلب الأول: أساليب تمويل قطاع السكن بالمشاركة.

الفرع الأول: أسلوب التمويل بالمشاركة المنتهية بالتملك (المتناقصة).

1. تعريف عقد المشاركة في الاصطلاح الاقتصادي: هي "تنظيم اقتصادي يستبعد التعامل بسعر الفائدة، وبقيم قاعدته الاقتصادية على المشاركة، ويحقق على أساسها علاقات قائمة على الغنم بالغرم، فهو بذلك يلغي المكاسب المضمونة، والمبيعات غير المملوكة، ويعتبر المخاطرة هي أصل الاستثمار ومحرك التنمية".¹

2. شروط وأشكال صيغة المشاركة:

أ. شروط تطبيق أسلوب المشاركة: تنقسم شروط المشاركة إلى المجموعات التالية:²

➤ شروط العاقدین: يشترط في العاقدین اهلیة التوکیل والتوکل إذ أن الشركة تتعقد على توکیل کل من الشریکین لصاحبه فی نصیبه من مال الشركة. لكن لا تشترط اهلیة الكفالة، فتصح من الصبی المأذون كما تصح مشاركة المسلم للکتابي.

¹ عبدالحليم عمار غربي، مصادر واستخدامات الأموال في البنوك الإسلامية، مجموعة دار أبي الفداء العالمية للنشر والتوزيع والترجمة، حماة، سوريا، 2013، ص 42.

² لقمان محمد مرزوق، البنوك الإسلامية ودورها في تنمية اقتصاديات المغرب العربي، مرجع سبق ذكره، ص 284.

➤ شرط رأس المال:

✓ يشترط في رأس المال ان يكون حاضرا فلا يصح ان يكون ديناً ولا مالا غائبا، وان

يكون معلوم القدر والجنس والصفة منعا للتنازع.

✓ ولا يشترط خلط أموال الشركات -عند الجمهور- وأن كان الخلط أفضل حتى يخرج

المال من الضمان الشخصي إلى الضمان المشترك.

✓ كما لا يشترط التساوي بين حصص الشركاء ولا العمل بالشركة.

➤ شروط الربح: يشترط في الربح ما يلي:

✓ أن يكون العقد واضحا فيما يتعلق بقواعد توزيع الربح تجنباً للخلاف.

✓ أن يكون نصيب كل شريك من الربح نسبة شائعة منه ولا يكون مبلغا محددا.

✓ عند حدوث الخسارة يتحملها جميع الشركاء كل بحسب حصته ولا يتحمل الشريك المدير

شيئا زائدا عن بقية الشركاء، إلا إذا كانت الخسارة بسبب إهماله أو تقصيره أو تعديه

فحينئذ يتحمل هو الخسارة، فهو على سبيل المثال لايجوز له دفع مال الشركة لغيره

ليعمل فيه مضاربة أو وكالة إلا بإذن شريكه وكذلك لا يجوز له الهبة أو القرض من مال

الشركة.

ب. أشكال صيغة المشاركة:

يتجلى عقد الشراكة في ان تكون دائمة يقتسم فيها المصرف نتائجها مع الشريك حصة كل منهما،

أو مشاركة متناقصة (المنتهية بالتمليك) تكون بدخول المصرف بصفة الشريك-كلياً أو جزئياً- في مشروع

ذي دخل متوقع، وذلك على أساس الاتفاق الشريك الآخر بحصول المصرف على حصة من صافي

الفصل الثاني : الأساليب المعتمدة من طرف البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن

الدخل المتحقق مع احتفاظ المصرف بالجزء المتبقي أو أي قدر منه ليخصص لتسديد أصل التمويل وهكذا حتى سداد كامل التمويل¹، وفيما يلي نتعرض لتفصيل اشكال المشاركة كما يلي:

➤ عقد المشاركة المتناقص (المنتهية بالتمليك):

فيها يمول المصرف الشركة بجزء من رأس المال كما يمول شركاء بالجزء الآخر، مع تقديم الجهد والعمل اللازم لتسيير النشاط الاقتصادي. وذلك في اطار عقد المشاركة المتناقصة بشكل تدريجي، يتناسب طرديا مع ما يقوم العميل بتسديده للبنك حتى تنعدم مشاركة البنك، ويحل العميل محله في ملكية الموجودات الخاصة بالمشروع في نهاية المدة (فترة المشاركة المنصوص عليها بالعقد)، سواء دفعة واحدة أو على دفعات، وخلال فترة المشاركة يستحق كل واحد من شركاء نصيبه من الأرباح بموجب الاتفاق الوارد بالعقد².

لقد صادق مؤتمر البنك الاسلامي الذي انعقد بدبي سنة 1979 على هذه المشاركة وأوضح بأن صيغة المشاركة المنتهية لكي تكون مشروعة يجب ان تتم بإحدى الصور الآتية:³

✓ **الصورة الأولى:** أن يتفق البنك مع الشريك أن يكون حلول هذا الشريك محل البنك بعقد مستقل

يتم بعد إتمام التعاقد الخاص لعملية المشاركة، بحيث يكون للشريكين حرية كاملة في التصرف ببيع حصصهم لشريكه أو لغيره.

✓ **الصورة الثانية:** أن يتفق البنك مع الشريك على أساس حصول البنك على حصة نسبية من

صافي الدخل المستحق فعلا مع حق البنك في حصول على جزء من الإيراد يتفق عليه ليكون

¹ انس البكري، وليد الصافي، النقود والبنوك بين النظرية والتطبيق، دار المستقبل للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، 2010، ص 135.

² عبلة لمسلم، الدور الاقتصادي للمشاركة المصرفية دراسة مقارنة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2006، ص 37.

³ عقون فتيحة، صنع التمويل في البنوك الإسلامية ودورها في تمويل الاستثمار دراسة حالة بنك البركة الجزائري، مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود تمويل، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2009، ص 56-57.

الفصل الثاني : الأساليب المعتمدة من طرف البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن

ذلك مخصصا لتسديد الأصل ما قدمه البنك من تمويل، اي يقسم الدخل الى ثلاثة أقسام:

حصة البنك كعائد للتمويل، حصة الشريك كعائد، حصة ثالثة لسداد تمويل البنك.

✓ **الصورة الثالثة:** يحدد نصيب كل شريك في شكل حصص او اسهم يكون لكل منهما قيمة

معينة ويمثل مجموعها اجمالي قيمة المشروع أو العملية، يحصل كل شريك على نصيبه من

الإيراد المتحقق فعلا، وللشريك إذا شاء ان يقتني من هذه الاسهم المملوكة للبنك عددا معينا

كل سنة بحيث تتناقص أسهم البنك بمقدار ما تزيد أسهم الشريك إلى ان يملك الأسهم فتصبح

ملكية كاملة.

وتجدر الإشارة الى ان المشاركة المنتهية بالتمليك تكون في مجال قطاع المباني والنقل بصفة

خاصة ولا يمنع العمل بها في غير ذلك، وهي صالحة للتطبيق عادة في الأجل المتوسط وهذا لتفادي

التدهور في قيمة العملة.

➤ **عقد المشاركة الدائمة:** يكون البنك في هذا النوع من المشاركة شريكا في المشروع طالما انه

موجود يعمل، وهذا النوع يجب ان يوضع في الإطار القانوني الذي يكفل له الاستمرار، وعند ذلك

تحدد العلاقة بين الاطراف في ضوء القواعد القانونية الواردة على مثل هذه الاشكال القانونية وبما

لا يتعارض مع الشريعة الاسلامية¹.

اذ يقوم المصرف الاسلامي بالمساهمة في راس المال لأحد المشاريع الانتاجية أو الخدمية مما

يترتب عليه أن يكون المصرف شريكا في ملكية المشروع ومن ثم في إدارته والإشراف عليه، فيستحق

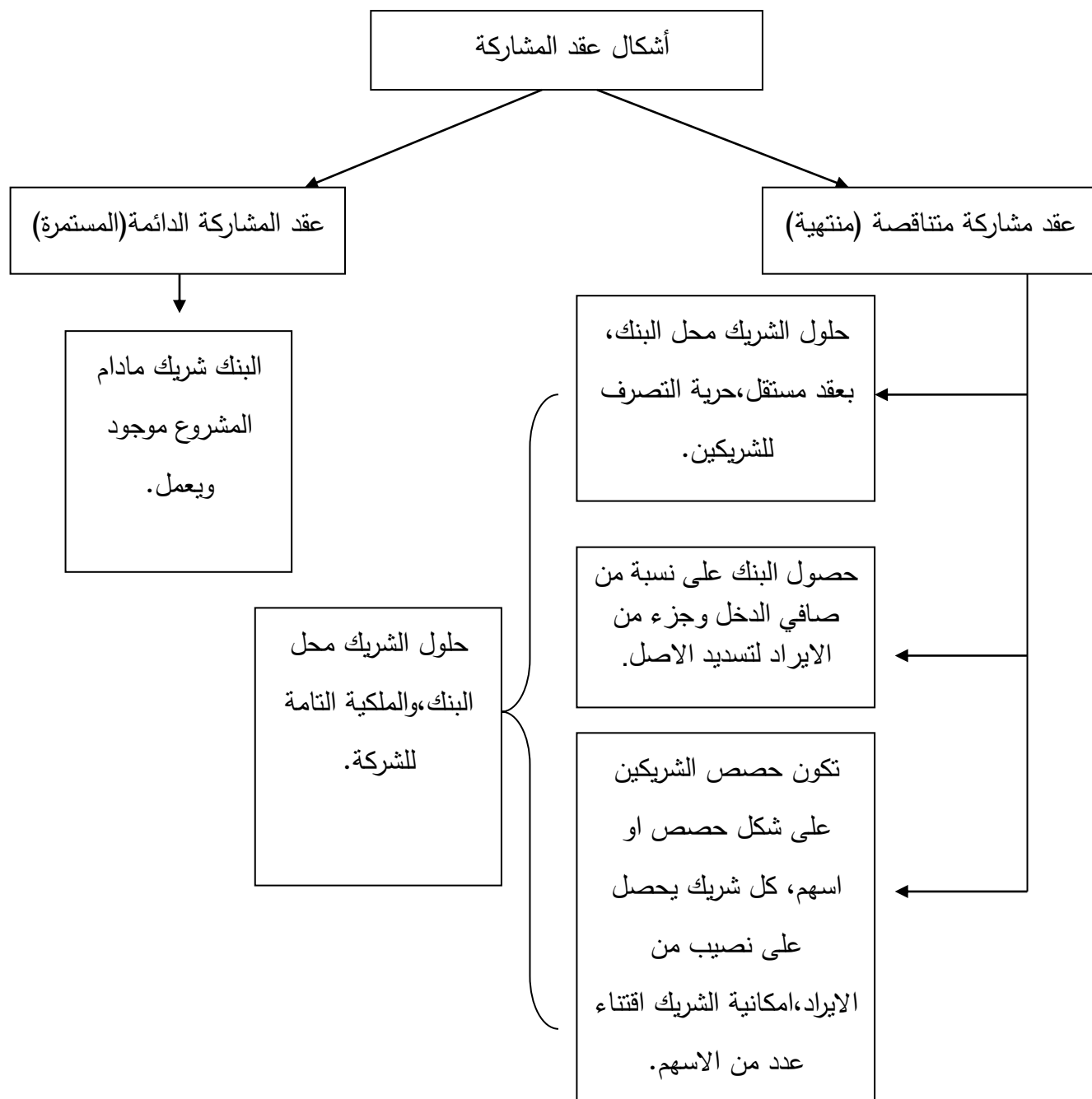
¹ محمود حسين الوادي، حسين محمد سمحان، **النقود والمصارف**، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، الاردن، 2010، ص202.

الفصل الثاني : الأساليب المعتمدة من طرف البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن

بذلك كل واحد من الشركاء نصيبه من الأرباح أن حصلت ويتم ذلك بحسب الاتفاق، أما في حالة الخسارة فتوزع هذه الخسارة كل بحسب مساهمته في رأس المال.¹

¹ حيدر يونس الموسوي، المصارف الإسلامية ادائها المالي واثرها في سوق الأوراق المالية، دار البازوري العملية للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، 2011، ص49.

الشكل رقم (01-02): أشكال عقد المشاركة.



المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على المراجع: أنس البكري، وليد الصافي، مرجع

سابق، ص 135، عبلة لمسلم، مرجع سابق، ص 37، عقون فتيحة مرجع سابق ص 56-57، محمود

حسين الوادي، حسين محمد سمحان، مرجع سابق، ص 202، حيدر يونس الموسوي، مرجع سابق،

ص 49.

3. التطبيقات المصرفية لأسلوب المشاركة:

- أ. تعتبر المشاركة الأسلوب المناسب للاستثمار الجماعي في حياتنا الاقتصادية المعاصرة، حيث تستخدمها البنوك الإسلامية للمساهمة في رأس مال مشروعات جديدة أو قائمة، كما أنها تقدم من خلالها جزءا من تكاليف المشروعات يعادل نسبة مشاركتها في التمويل.
- ب. يوفر هذا الأسلوب السيولة الكافية للعملاء على المدى الطويل و هي تمثل طرفا مشاركا فعالا، في المشروع إذ تساهم في تحديد طرق الإنتاج، و في ضبط توجهات المنشآت كما أنها تتابع و تراقب الأداء و تشارك في نتائج النشاط، من ربح أو خسارة. دون أن تتنقل كاهل العميل بديون و التزامات مالية، يكون مجبرا على تسديدها في كل الأحوال.
- ج. وتصلح المشاركة المتناقصة تمويل المنشآت الصناعية و المزارع و المستشفيات و كل ما من شأنه أن يكون مشروعا منتجا للدخل المنتظم. و هي تعتبر الأسلوب المناسب الصحيح لكافة عمليات الاستثمار الجماعية في عصرنا الحاضر.¹

4. الخطوات العملية للتمويل قطاع السكن بأسلوب المشاركة المنتهية بالتمليك:

يمكن استخدام صيغة المشاركة في مجال التمويل العقاري، ونفضل استخدام صيغة المشاركة المنتهية بالتمليك، حيث يدخل المصرف في مشروع شراكة مع العميل لشراء العقار، ويؤجر حصته للعميل، ويستلم منه القيمة التأجيرية المتفق عليها، ويشترى العميل دورياً النسبة المتفق عليها مسبقاً من حصة المصرف في العقار، وبعد مدة تنتقل ملكية العقار بالكامل إلى العميل، ويمكن تطبيقها وفق الخطوات الآتية:

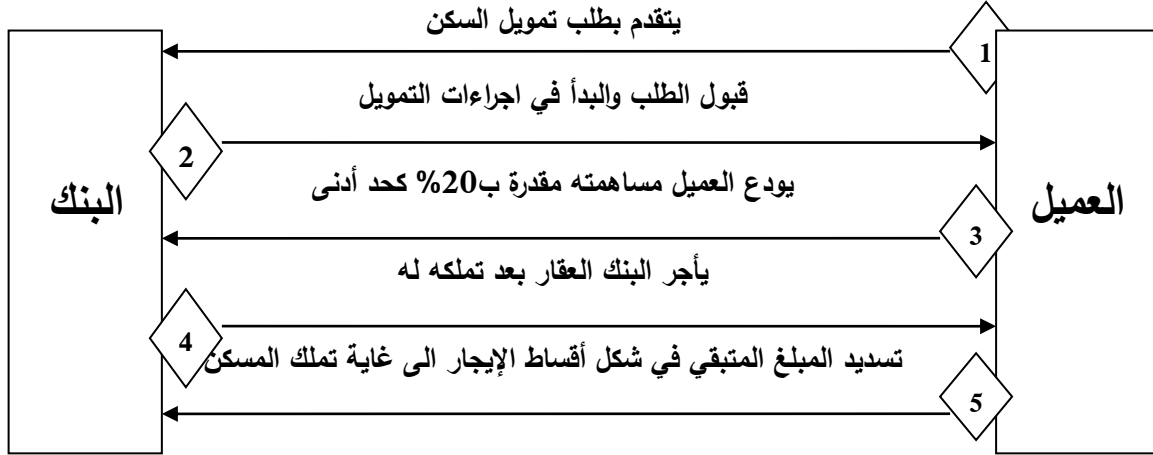
- أ. يتقدم العميل بطلب تمويل المنزل بالمشاركة المتناقصة مع توفر الشروط والوثائق المطلوبة.
- ب. يوقع المصرف والعميل عقد مشاركة، ويشترى العميل المسكن، وتكون ملكيته مشتركة بين المصرف والعميل حسب نسبة رأس المال.
- ج. يستأجر العميل المسكن من البنك بموجب عقد إيجار، يحدد فيه مدة الإيجار، وقيمة الأقساط، وكيفية السداد.

¹ موساوي زهية، خالدي خديجة، التمويل الإسلامي للمشاريع الاقتصادية: فرص وتحديات، مجلة الباحث، جامعة تلمسان، عدد الرابع، 2006، ص 51. <https://revues.univ-ouargla.dz/images/banners/ASTimages/elbahithimages/BAHIN04/R0406.pdf>

الفصل الثاني : الأساليب المعتمدة من طرف البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن

د. شتري العميل المسكن تدريجيا، وتتناقص قيمة أقساط الإيجار مع تناقص حصة المصرف، حتى يمتلك العميل المسكن بالكامل.¹

الشكل رقم (02-02): آلية تمويل قطاع السكن بصيغة المشاركة المنتهية بالتمليك (المتناقصة).



المصدر: من اعداد الطالبة بالإعتماد على الخطوات العملية.

الفرع الثاني: أسلوب التمويل بالمضاربة.

1. تعريف المضاربة حسب البنك الاسلامي: المضاربة هي صيغة تمويل إسلامية بين المصرف الذي يقدم مبلغا محددا من رأس المال وبين مضارب وهو الذي يتولى عملية الإدارة لتنفيذ المشروع أو التجارة أو الخدمة بهدف كسب الربح²
2. عقد المضاربة في الاصطلاح الاقتصادي: تقوم على أساس تقاسم الأرباح حيث يعمل شريك وأحد المستثمر ويوفر فقط رأس المال والشريك الآخر هو رجل الأعمال، ويوفر الإدارة والعمل. على عكس المشاركة، يتم إستثناء المستثمر من الإدارة³، ويقصد بالمضاربة تقديم النقد اللازم كليا أو

¹ منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 25، العدد الثاني، دمشق، سوريا، 2009، ص 26. <http://alqashi.com/rch/rch54.pdf>

² <http://www.albaraka-bank.com.eg/%D8%B9%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%A8%D9%86%D9%83/%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B5%D8%B1%D9%81%D9%8A%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D8%B3%D9%84%D8%A7%D9%85%D9%8A%D8%A9.aspx>

³ Ron Terrell, thesis Islamic Banking: Financing Terrorism or Meeting Economic Demand?, Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for the Degree of Master Of Arts in National Security Affairs, From the Naval Postgraduate School, 2007, p28.

جزئياً لتمويل عميلة محددة يقوم بالعمل فيها شخص آخر على أساس المشاركة ربحاً أو خسارة.¹
من خلال هذا التعريف نقول بأن المضاربة تعاون بين المال والعمل من أجل تحقيق الربح.

3. شروط وأشكال أسلوب المضاربة:

أ. شروط تطبيق صيغة المضاربة: ²

الشروط الخاصة بصحة عقد المضاربة، فهي المتعلقة برأس المال، والعمل، والربح، وتفصيلها على النحو الآتي:

- **شرط رأس المال:** يشترط لصحة المضاربة شروطاً يلزم تحقيقها في رأس المال، منها:
 - ✓ أن يكون نقداً من الدراهم، أو الدنانير، أو ما يقوم مقامها، ولا تصح بعروض التجارة عند الجمهور؛ وذلك لأن المضاربة بالعروض تؤدي إلى جهالة في الربح وقت القسمة، ومعلومية الربح شرط لصحة المضاربة، وكذلك فإن هذه الجهالة، تقضي إلى المنازعة التي تفسد العقد.
 - ✓ أن يكون معلوم العين والمقدار؛ وذلك لأن جهالة رأس المال تؤدي إلى جهالة الربح فلا يتميز رأس المال من الربح.
 - ✓ أن يكون عينا لا ديناً في ذمة المضارب، فإن كان للمضارب دين على شخص، فلا يصح للمضارب أن يقول للمدين: اعمل بالمال الذي عندك مضاربة؛ وذلك لأن المال الذي في يد من عليه الدين للمدين، ولا يصير للدائن إلا بقبضه، ولم يوجد القبض هنا.
 - ✓ أن يسلم رأس المال إلى المضارب؛ وذلك لأن رأس المال أمانة عند المضارب، فلا يصح إلا بالتسليم، ولأن المضاربة انعقدت على رأس مال أحد الطرفين، وعلى العمل من الطرف الآخر، ولا يتحقق العمل إلا بعد خروج المال من يد رب المال، فكان هذا شرطاً موافقاً لمقضى العقد.
- **شروط العمل:** يشترط لصحة المضاربة شروطاً يلزم تحقيقها في العمل، ومنها:
 - ✓ أن يكون العمل بقصد تنمية المال.
 - ✓ أن يكون العمل من اختصاص المضارب.

¹فائق شقير، عاطف الأخرس، محاسبة البنوك، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، الأردن، الطبعة الثالثة، 2008، ص353.
²محمد احمد حسين، المضاربة في المصارف الإسلامية، بحث مقدم إلى مؤتمر بيت المقدس الاسلامي الدولي الخامس بعنوان "التمويل الإسلامي - ماهيته، صيغته، مرجع سبق ذكره، ص8-9.

- ✓ عدم تضيق رب المال على العامل في عمله، وذلك حتى لا يخل بالمقصود من العقد.
- **شرط الربح:** يشترط لصحة المضاربة شروطا يلزم تحقيقها في الربح، ومنها:
 - ✓ أن يكون مقداره معلوما بالنسبة معينة لكل من صاحب المال والعامل؛ كالنصف، أو الثلث أو الربع؛ لأن المعقود عليه هو الربح، وجهالة المعقود عليه توجب فساد العقد.
 - ✓ أن يكون هذا المقدار جزءا شائعا من الربح، لا من رأس المال؛ لأن المضاربة شركة في الربح، والربح هو المعقود عليه في المضاربة، فلو شرط المضارب نسبة من رأس المال خرج العقد عن ماهية المضاربة.
 - ✓ أن لا يكون نصيب رب المال أو المضارب مقدارا محددا من الربح، فلا يجعل نصيب أحدهما دراهم معلومة، أو يشترط أحدهما مع نصيبه دراهم معلومة، قد أجمع أهل العلم على ذلك، وهذا يوجب قطع الشركة في الربح، لجواز أن لا يربح المضارب إلا هذا القدر المذكور، فيكون ذلك لأحدهما دون الآخر، فلا تتحقق الشركة، ولا يكون التصرف مضاربة، و كذلك فإن حصة العامل ينبغي أن تكون معلومة بالأجزاء لما تعذر كونها معلومة بالقدر، فإذا جهلت الأجزاء فسدت، كما لو جهل القدر فيما يشترط أن يكون معلوما فيه.
- ب. **أشكال أسوب المضاربة:** تنقسم المضاربة الشرعية إلى عدة أنواع كلا حسب وجهة النظر إليها:¹
 - **من حيث شروطها:** وتنقسم إلى قسمين :
 - ✓ **المضاربة المطلقة:** وهي مضاربة مفتوحة لا يقيد فيها صاحب المال المضارب بقيود معينة مثل ممارسة نشاط اقتصادي معين أو ممارسته مع أشخاص محددين يتعامل معه إلى غير ذلك من القيود، وهو النوع الغالب على أنواع المضاربة في البنوك الإسلامية، حيث يترك للبنك كامل الحرية في المضاربة بالمال الذي أودع لديه واختيار أنسب مجالات التوظيف والاستثمار والنشاط للمضاربة فيها وكذا الوقت المناسب للقيام بها.

¹ عقون فتيحة، صيغ التمويل في البنوك الإسلامية ودورها في تمويل الاستثمار دراسة حالة بنك البركة الجزائري، مرجع سبق ذكره، ص50.

- ✓ **المضاربة المقيدة:** وفي هذا النوع يضع فيها صاحب المال قيودا وشروطا تقيد حركة المضارب سواء أكانت قيودا تتصل بالنشاط أو المكان أو الزمان أو الأفراد اللذين سوف تتصل أو تتعلق بهم عملية المضاربة ويمكن تحديد هذا التقيد من حيث الزمان والمكان والأشخاص والنشاط إلى:
- **المضاربة المقيدة من حيث الزمان:** يقصد بالمضاربة المقيدة من حيث الزمان تلك المضاربة التي يقيد فيها صاحب المال المضارب بزمان معين دون غيره من أجل اغتنام صاحب رأس المال الفرص التي يقدمها زمن معين، وتنقسم المضاربة المقيدة من حيث الزمان إلى ثلاثة أجال هي:
- ✓ **مضاربة قصيرة الأجل:** والتي تتم خلال السنة المالية بالنسبة للبنك وفي هذه المضاربة يأذن أصحاب الودائع الاستثمارية للبنك باستثمار الأموال في مشاريع معينة قصيرة.
- ✓ **مضاربة متوسطة الأجل:** وهي التي تتراوح بين سنة وسبع سنوات و تختص بالمضاربات ذات الصفات المتعددة والتي تفوق مدة إنجازها أكثر من سنة.
- ✓ **المضاربة طويلة الأجل:** والتي تمتد إلى سنوات طويلة ومنها أعمال المقاولات.
- **المضاربة المقيدة من حيث المكان:** يقصد بها أن يقيد صاحب المال المضارب بمكان معين أو يستثني مكان معين من أجل تحقيق مكاسب من وراء ذلك المكان.
- **المضاربة المقيدة من حيث الأشخاص:** ويقصد بها أن يقيد صاحب المال المضارب بأن لا يتعامل في المضاربة مع شخص معين بذاته أو بصفته كأن يقول له: لا تتعامل مع طائفة الأطباء.
- **المضاربة المقيدة من حيث النشاط:** وهنا يقيد صاحب المال المضارب بممارسة نشاط بعينه.
- **من حيث دوران رأس المال:** تنقسم المضاربة من حيث دوران رأس المال إلى قسمين هما :
- ✓ **المضاربة الموقوتة:** هي المضاربة المحددة بدورة واحدة لرأس المال.

✓ **المضاربة المستمرة:** هي المضاربة غير محددة بدورة واحدة وإنما تتميز بدوران رأس المال عدة مرات.

➤ **من حيث أطراف المضاربة:** ويمكن تقسيمها من حيث عدد الأطراف إلى :

✓ **المضاربة الثنائية:** هي المضاربة التي تتم بين طرفين فقط، يقدم فيها الطرف الأول المال ويقدم الطرف الثاني العمل أي تكون العلاقة فيها ثنائية بين العامل ورب المال فقط، ففي البنوك الإسلامية رب المال المودع في حين يكون المضارب هو البنك.

✓ **المضاربة المشتركة أو المتعددة:** وهي المضاربة التي تكون فيها العلاقة متعددة، فيتعدد أرباب الأموال والمضارب واحد، أو يتعدد المضاربون ورب المال واحد، أو يتعدد أرباب الأموال ويتعدد المضاربون أيضاً.

4. التطبيقات المصرفية لأسلوب المضاربة: يمكن تطبيق صيغة المضاربة في القطاعات التالية:¹

- أ. **القطاع التجاري:** عن طريق تنفيذ الصفقات الخاصة بالتمويل، وكذلك العملاء الذين لديهم خبرة في التجارة فيمكن لتمويل الصفقات بالكامل من قبل المصرف.
- ب. **القطاع الزراعي:** تمويل مشاريع تحسين الانتاج الحيواني.
- ج. **القطاع العقاري:** يقوم بتمويل بناء العقارات ثم يقوم العميل بالبناء وبيع الوحدات بعد ذلك.

5. الخطوات العملية لأسلوب المضاربة: يكون تطبيق المضاربة في المصارف الإسلامية لتمويل العميل عن طريقة صيغة المضاربة وفق الإجراءات التالية:

- أ. يقوم العميل بالتقدم للمصرف بطلب لتمويل مشروع معين ويرغب في قيام المصرف بتمويل المشروع بالكامل، علي أن يرفق بهذا الطلب دراسة جدوى للمشروع.
- ب. يقوم المصرف بتقييم جدوى المشروع المطلوب تمويله، وفي حالة الموافقة عليه يقوم المصرف بدفع قيمه التمويل بالكامل (بصفته صاحب المال) وذلك وفق دراسة الجدوى المحددة.

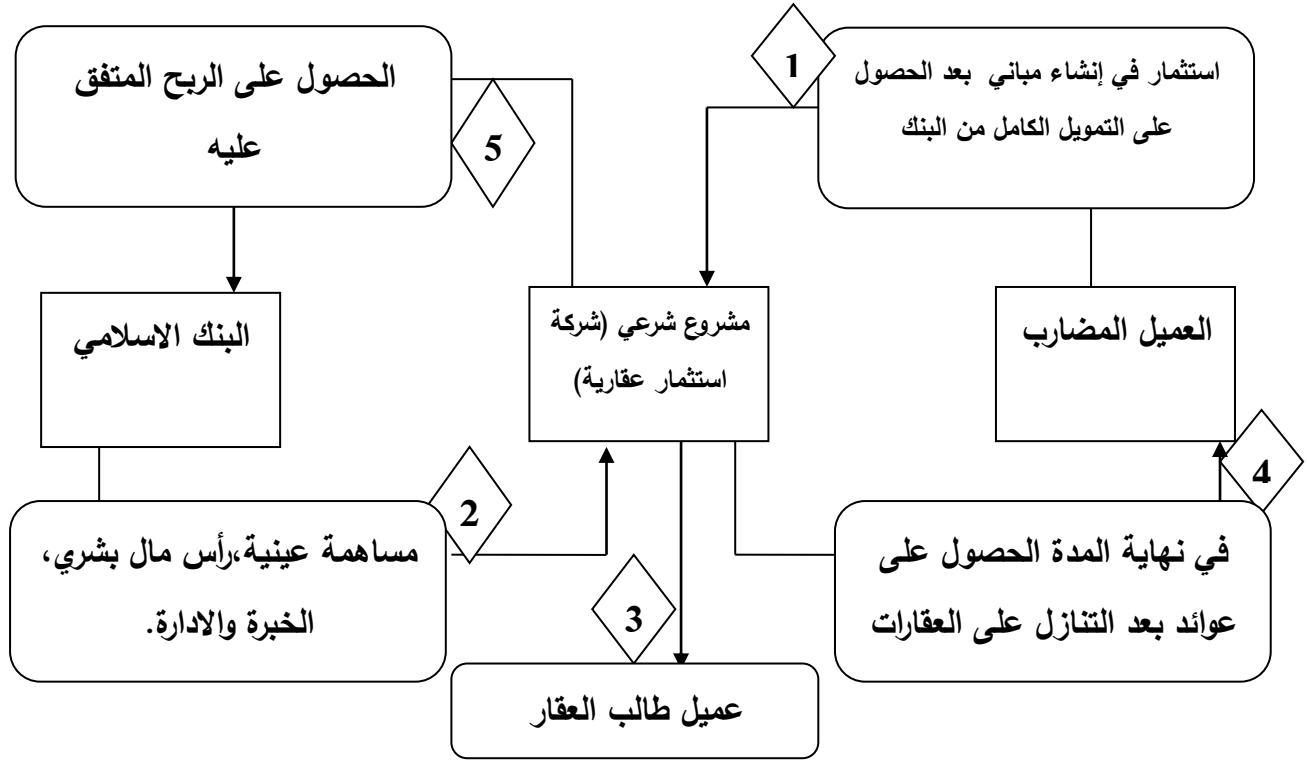
¹ ماهر عزيز عبد الرحمن، **بحث بعنوان صيغ التمويل الإسلامية وأثرها في النشاط الاقتصادي دراسة حالة البنك الإسلامي للتنمية**، الجامعة التكنولوجية، بغداد، العراق، ص 321. <https://www.iasj.net/iasj?func=fulltext&aid=77828>

الفصل الثاني : الأساليب المعتمدة من طرف البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن

ج. يقوم العميل بعد ذلك بإدارة أعمال المشروع (بصفته المضارب)، وفق ما هو مخطط له بدراسة جدوى المشروع، وبعد الانتهاء من أعمال المشروع يتم تصفية المشروع وفق الشروط المتفق عليها.¹

ويمكن أن يتم استخدام المضاربة في تنشيط السوق العقاري من خلال قيام مؤسسة مالية أو استثمارية بالتخطيط لإنشاء مبنى أو عدة مباني وبعد تحديد التكلفة اللازمة يقسم المبلغ إلى سندات أو وثائق تطرحها للاكتتاب العام لجمع هذه المبالغ ثم تقوم بإنشاء المبنى وبيع وحداته بالتقسيط ويوزع الربح على حملة السندات أو الصكوك، على أن يتم استهلاك (استرداد قيمة) السندات من الأقساط المحصلة دورياً.²

الشكل رقم (02 - 03): آلية تمويل قطاع السكن بصيغة المضاربة.



المصدر: من اعداد الطالبة بالإعتماد على الخطوات العملية.

¹ جريدة العرب الاقتصادية الدولية، صيف التمويل الإسلامية المضاربة، http://www.aleqt.com/2009/05/01/article_51171.html، تم

الاطلاع عليه يوم 2019/04/24، على الساعة 02:15.

² محمد عبد الحليم عمر، الآليات التمويلية الإسلامية لتنشيط السوق العقاري، ورقة عمل في المؤتمر بعنوان تنشيط السوق العقاري المصري، القاهرة، مصر، في الفترة من 25-27 يونيو، 2002، ص12.

المطلب الثاني: أساليب تمويل قطاع السكن بالبيع (التجارية).

الفرع الأول: أسلوب التمويل بالمربحة.

¹. تعريف أسلوب المربحة حسب البنك الاسلامي: هي عملية شراء المصرف لسلعة منقولة أو ثابتة بمواصفات محددة بناءً على طلب و وعد المتعامل بشرائها ثم إعادة بيعها مربحة بعد تملكها و قبضها بثمن يتضمن التكلفة مضافا إليها هامش ربح موعود به من المتعامل.¹

2. تعريف عقد المربحة في الاصطلاح الاقتصادي:

وقد أصبح تمويل المربحة العمود الفقري للإسلام المعاصر الخدمات المصرفية، يستخدم عادة لتمويل شراء المواد الخام والآلات والمعدات والمواد الاستهلاكية المعمرة. هامش الربح متفق عليه بين العميل والبنك.²

عملية المربحة عقد تتم بأن يتقدم المتعامل الى المصرف طالبا منه شراء سلعة معينة بالمواصفات التي يحددها على أساس عقد مبرم بين البنك وبين عميله.³

تعتبر المربحة مثالية للعمليات التجارية بسيطة ولكنها ليست مناسبة تماما للتمويلات المعقدة مثل تمويل المشروع، لذلك يستخدم لتلبية الاحتياجات العمليات الحالية (المخزونات والمواد الخام والمنتجات الوسيطة وما إلى ذلك)، وحتى بالنسبة لبعض الاستثمارات قصيرة الأجل بالإضافة. إلى ذلك، حقيقة أن البنك يكتسب الملكية نيابة عن يمكن استخدام العميل لضمان السرية حول هوية العميل؛ أنمبدأ المربحة ينطوي على البائع والمشتري، فيتصل العميل بمورد ويوضح له الخيار (الخدمة أو السلعة) الذي يرغب في شرائه له ، والمعلومات ذات الصلة بالمرغوب فيه وهي على النحو التالي :تكلفة البضاعة وهامش البائع، طريقة نقل الممتلكات إلى المشتري الذي يدفع السعر المتفق عليه عند الاستحقاق (أو تواريخ الاستحقاق).⁴

¹<https://www.alsalamalgeria.com/ar/blog/list-26-4.html>

²Zaha Rina Zahari, **A Primer on Islamic Finance**, RBS Coutts, Bala Shanmugam Monash University, research foundation of cfa institute, p32.

³محمد الفاتح محمود بشير المغربي، **النقد والبنوك**، دار الجنان للنشر والتوزيع، طبعة الأولى، عمان، الأردن، 2016، ص99.

⁴François Guéranger, **Finance islamique**, Une illustration de la finance éthique, danger le photocopillage tue livre, Dunod, Paris, 2009, P102.

3. شروط وأشكال صيغة المراجعة:

أ. شروط تطبيق أسلوب المراجعة: يشترط في بيع المراجعة ما يشترط في البيع بصفة عامة وان اختصت بشروط هي:¹

- أن يكون الثمن الأول معلوما للمشتري فان لم يكن معلوما له كان القد فاسدا.
- أن يكون الربح معلوما لأنه بعض الثمن.
- أن يكون رأس المال من ذوات الأمثال وهو شرط جواز المراجعة على الأقل وذلك كالمكيلات والموزونات.
- أن لا يكون الثمن في العقد الأول مقابلا بجنسه من أموال الربا.
- أن يكون العقد الاول صحيحا، فلو كان فاسدا فلم تجر المراجعة.

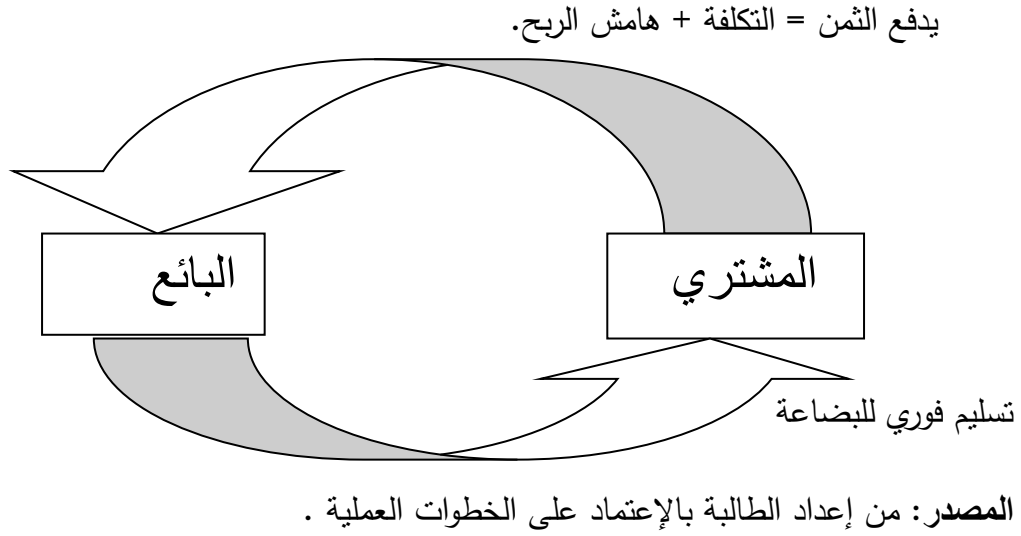
ب. أشكال صيغة المراجعة: ينقسم التمويل بالمراجعة في البنوك الإسلامية إلى قسمين رئيسيين هما:²

- بيع المراجعة العادية البسيطة: وهي التي وهي التي تتكون من طرفين هما البائع والمشتري ويتمن فيها البائع التجارة فيشتري السلعة دون الحاجة إلى الاعتماد على وعد مسبق بشرائها ثم يعرضها بعد ذلك للبيع مراجعة بثمن وريح متفق عليه.

¹ محمود حسين الوادي، حسين محمد سمحان، النقود والمصارف، سبق ذكره، ص204.

² مقالة الكترونية، التمويل الاسلامي، ورشة العمل حول نظام المراجعة الإسلامية التي نظمتها أكاديمية الدراسات العليا، طرابلس، ليبيا، 2010.

شكل رقم (04-02): عقد المراجعة التقليدية (البسيطة).



➤ المراجعة المصرفية المراجعة للأمر بالشراء (المراجعة المركبة) :

هي أن يتقدم العميل إلى المصرف بطلب شراء سلعه موصوفة فيقوم هذا الأخير بشراء السلعة بمقتضى وعد من العميل ثم يبيعها إليه بثمن مؤجل مربحة.

وتعرف كذلك عقد بتعهد بموجبه المصرف بشراء سلعة بمواصفات محددة و بكمية معينة بناء على طلب العميل، فعندما يتقدم العميل إلى المصارف طالبا منه شراء ما يريد، فان ذلك يعتبر أمرا بالشراء وحين يقبل المصرف شراء السلعة سواء من الداخل أو استيرادها من الخارج لصالحه، فان ذلك يعتبر وعد بالبيع من قبل المصرف، كما يعتبر وعد بالشراء من قبل العميل ويكون السداد كما يلي :

- ✓ جزء من الثمن يدفع عند طلبه مقدما، كدليل على جديده الشراء.
- ✓ الباقي يسدد على أقساط شهرية، دفعات يتحدد تاريخها في عقد البيع بالمراجعة بين المصرف والعميل.

4. التطبيقات المصرفية لأسلوب المراجعة: تمكن هذه الصيغة من تلبية احتياجات قطاعات مختلفة منها على سبيل المثال:¹

أ. القطاع الحرفي: عن طريق شراء الآلات والمعدات اللازمة للورش.

¹ وكيبيديا الموسوعة الحرة، صيغ التمويل في المصارف الإسلامية، <https://ar.wikipedia.org/wiki>، تم الاطلاع عليه يوم 2019/04/23، على الساعة 20:30.

الفصل الثاني : الأساليب المعتمدة من طرف البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن

ب. القطاع المهني: عن طريق شراء الأجهزة الطبية للأطباء ومستلزمات المهن الأخرى.

ج. القطاع التجاري: عن طريق شراء البضائع سواء من الداخل أو الخارج.

د. القطاع الزراعي: عن طريق شراء الآلات الزراعية الحديثة.

هـ. القطاع الصناعي: عن طريق شراء المعدات الصناعية الضخمة.

و. القطاع الإنشائي: عن طريق شراء معدات البناء مثل اللورد.

كما يمكن للمصارف الإسلامية تلبية الاحتياجات للاستعمال الشخصي مل شراء سيارة أو الأجهزة والأثاث المنزلية.

5. الخطوات العملية لتمويل قطاع السكن بصيغة المرابحة للأمر بالشراء: يمكن استخدام هذه

الصيغة في مجال التمويل العقاري، وذلك وفق الخطوات التالية:¹

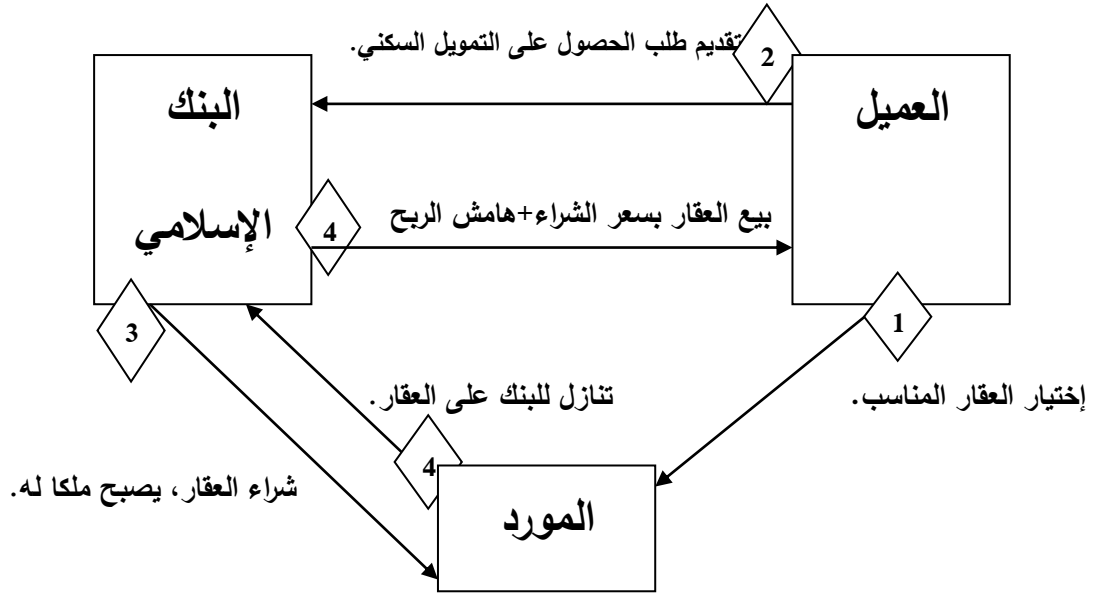
أ. يوقع العميل مع البنك عقد مرابحة، يحدد مواصفات العقار (المسكن) المطلوبة، ومقدار الدفعة انقدية المقدمة (ضمانا للالتزام العميل بالشراء، وتسمى هامش الجدية)، وقيمة الأقساط، وكيفية السداد، ولابد من تحديد الثمن الأساسي للمسكن وهامش ربح المصرف والتمن الاجمالي.

ب. يشتري البنك العقار (المسكن) حسب المواصفات المحددة من قبل العميل، أو يوكل العميل بالشراء.

ج. بيع العقار (المسكن) للعميل بالتقسيط، وتنتقل ملكية المسكن للعميل.

¹ منى لطفي بيطاط، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية مرجع سبق ذكره، ص 26-27.

الشكل رقم(05-02): آلية تمويل قطاع السكن بصيغة المراجعة للأمر بالشراء.



المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على الخطوات العملية.

الفرع الثاني: أسلوب التمويل بالاستصناع.

1. تعريف الاستصناع حسب البنك الاسلامي: الاستصناع صيغة إسلامية لتمويل مشاريع البناء

والصناعة، مثل بناء العمارات، ونحو ذلك. وميزة الاستصناع أنه يتيح بيع ما لا يوجد عند التعاقد ، مع إمكانية الدفع العاجل أو الآجل.¹

2. تعريف عقد الاستصناع في الاصطلاح الاقتصادي:

الاستصناع هو النوع الثاني من البيع حيث يتم تداول سلعة ما قبل أن يأتي إلى حيز الوجود. وهذا يعني أن تأمر الشركة المصنعة بتصنيع سلعة محددة للمشتري. أو بتعهد الشركة المصنعة لتصنيع البضائع له المواد من الشركة المصنعة ، هنا تأتي صفقة "الاستصناع" إلى حيز الوجود. لكن من الضروري لصحة الاستصناع أن يكون السعر محدداً بموافقة الأطراف وهذا ضروري مواصفات السلعة (المراد تصنيعها).²

¹ تم الاطلاع عليه يوم 2019/04/26 الساعة 17:30 <https://www.albaraka.bh/ar/default.asp?action=article&id=69>

² mufti muhammadaqiusmanian, an introduction to islamic finance, P136,

<https://muftitaqiusmani.com/en/books/PDF/An%20Introduction%20To%20Islamic%20Finance/An%20Introduction%20to%20Islamic%20Finance.pdf>, 18:50 تم الاطلاع عليه يوم 2019/04/26 الساعة

والاستصناع هو: بيع وشراء السلع التي تتضمن طلبية إنتاج البضائع وفقا لمعايير معينة متفق عليها و فق المتطلبات المحددة ، مع الدفع بشروط متفق عليها.

وبالتالي فهو عقد بيع سلعة أو عين مما يصنع صنعا يكون فيه البائع هو الصانع الذي يلتزم بصنع السلعة أو العين الموصوفة بالعقد بمواد من عنده بمقابل ثمن محدد.

3. شروط وأشكال أسلوب الاستصناع:

أ. شروط تطبيق صيغة الاستصناع: هناك عدة أحكام لصحة عقد الاستصناع، تتضمن:¹

- أن يكون العمل والعين من الصانع، والا كان العقد عقد اجارة.
- أن يكون محل العقد معلوم الجنس والنوع والصفة والقدر.
- أن يكون الاستصناع في الأشياء التي يتعامل بها الناس، أي المعلومة لهم والا كان البيع بيع سلم.
- عقد الاستصناع عقد بيع ملزم بعد الاستصناع، وهو عقد غير لازم قبل ذلك.
- ليس شرطاً أن يتم دفع الثمن عند العقد، لأنه ليس بيع سلم، بل يمكن تأجيله الى ما بعد التصنيع، أي عند الرؤية او بما يتفق عليه الطرفان.

ب. أشكال أسلوب الاستصناع: نميز في عقود الاستصناع بين الصور التالية:²

- **الاستصناع الموازي:** يقوم هذا النوع من التمويل على عقدين من التمويل على عقدين، يقوم العقد الأول بين المصرف الاسلامي باعتباره صانعا وطرف آخر يحتاج الى سلعة بمواصفات معينة، على أن يكون الثمن مؤجلا، ثم يقوم المصرف بإبرام عقد ثاني منفصل عن الأول، يأخذ من خلاله صفة المستصنع للسلعة الموصوفة في العقد الأول ويكون فيه الثمن معجلا، على أن يلتزم بتسليم السلعة في الوقت المتفق عليه، وأن يحقق ربحا من العملية.
- **الاستصناع بدفعات:** يستخدم هذا النوع من التمويل في العمليات التي تتطلب موارد مالية كبيرة، وصورته أن يتم دفع ثمن العملية على أقساط وحسب المراحل التي يتم تنفيذها، بحيث تتناسب مبالغ الدفعات مع تكاليف المرحلة التي يتم الدفع لانجازها.

4. التطبيقات المصرفية لأسلوب الاستصناع: فتح عقد الاستصناع مجالات واسعة أمام البنوك

الإسلامية لتمويل الحاجات العامة و المصالح الكبرى للمجتمع و للنهوض بالاقتصاد الإسلامي.

¹ محمد محمود العلجوني، البنوك الإسلامية أحكامها مبادئها وتطبيقاتها المصرفية، مرجع سبق ذكره، الطبعة الثالثة، 2012، ص 284-285.

² آمال لعمش، دور الهندسة المالية في تطوير الصناعة المصرفية الإسلامية، مذكرة مقدمة ضمن الحصول على شهادة الماجستير في العلوم التجارية، تخصص دراسات مالية ومحاسبية معمقة، جامعة فرحات عباس، سطيف، الجزائر، ص 53.

أ. يستخدم عقد الاستصناع في صناعات متطورة و مهمة جدا في الحياة المعاصرة كاستصناع الطائرات و القطارات و السفن و مختلف الآلات التي تصنع في المصانع الكبرى أو المعامل اليدوية.

ب. يطبق عقد الاستصناع كذلك لإقامة المباني المختلفة في المجمعات السكنية و المستشفيات و المدارس و الجامعات الى غير ذلك مما يألف شبكة الحياة المعاصرة المتطورة.

ج. يستخدم عقد الاستصناع عموما في مختلف الصناعات ما دام يمكن ضبطها بالمقاييس و المواصفات المتنوعة، و من ذلك الصناعات الغذائية (تعليب و تجميد المنتجات الطبيعية)¹.

5. الخطوات العملية لتمويل قطاع السكن بأسلوب الإستصناع: يمكن استخدام صيغة الاستصناع في التمويل العقاري، ويفضل استخدام الاستصناع الموازي لیتماشى وفق متطلبات نوعية هذا التمويل وفيما يلي أهم خطوات لعملية تطبيقها:²

أ. شخص لديه قطعة أرض ويريد إقامة مبنى عليها واتفق مع مقاول لبنائها بمبلغ معين ولكن ليس لديه تمويل.

ب. يتقدم هذا الشخص إلى مؤسسة مالية بطلب لإقامة المبنى بموجب عقد الاستصناع.

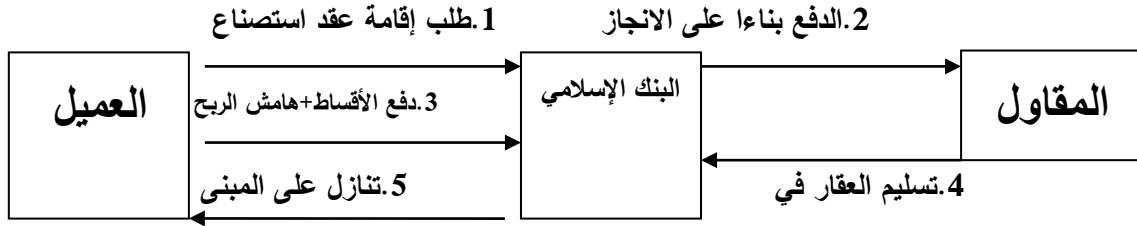
ج. تتفق المؤسسة المالية مع المقاول في عقد الاستصناع الموازي لإقامة المبنى بالمبلغ المحدد أو اقل منه حسب المساومة التي تجريها مع مقاولين آخرين.

د. تتفق المؤسسة المالية مع صاحب المبنى المطلوب إقامته على أن يسدد لها المبلغ على أقساط ويراعى في تحديده تحقيق هامش ربح للمؤسسة إلى جانب الزيادة مقابل الأجل.

¹ موساوي زهية، خالدی خدیجة، التمويل الإسلامي للمشاريع الاقتصادية: فرص وتحديات، مرجع سبق ذكره، ص 53.

² محمد عبد الحليم عمر، الآليات التمويلية الإسلامية لتنشيط السوق العقاري، مرجع سبق ذكره، ص 8-9.

الشكل رقم(06-02): آلية التمويل بصيغة الإستصناع لقطاع السكن.



تاريخ مستقبلي في نهاية العقد.

المصدر: من إعداد الطالبة بالإعتماد على الخطوات العملية.

الفرع الثالث: أسلوب التمويل بالسلم.

1. تعريف السلم حسب البنك الاسلامي: يمكن تعريف السلم بأنه عملية بيع مع التسليم المؤجل للسلع. و خلافا للمرابحة لا يتدخل البنك بصفته بائع لأجل للسلع المشتراة بطلب من عميله، و لكن بصفته المشتري بالتسديد نقدا للسلع التي تسلم له مؤجلا.¹

2. تعريف عقد السلم في الاصطلاح الاقتصادي: بيع السلم بأنه عقد بيع مع التسليم المؤجل للسلع فهو يتضمن معاملة مالية يتم بموجبها تعجيل دفع الثمن نقدا الى البائع الذي يلتزم بتسليم بضاعة مضبوطة المواصفات في اجال محددة²؛ وبتعريف آخر هو عقد يتم بموجبه دفع ثمن سلعة معينة في الحال على أن يتم استلام السلعة لاحقا بموعد معين فان الثمن يدفع عاجلا والسلعة اجلا.³

3. شروط وأشكال أسلوب السلم وشروطه:

أ. شروط تطبيق أسلوب السلم:

للسلم شروط لا بد من توفرها لصحة البيع يتعلق بعضها بالعاقدين وبعضها يتعلق بالسلعة (المسلم فيه) وأخرى تتعلق بالثمن (راس المال)، وفيما يلي سنتطرق الى اهم هذه الشروط:⁴

➤ يشترط في العاقدين اهلية الاداء (العقل، البلوغ،..).

¹ تاريخ الاطلاع 2019/04/29 على الساعة 20:00 <https://www.albaraka-bank.com/finance-islamique/?lang=ar-formules>

² ثورة بريس، محمد الصالح فروم، الملتقى الاقتصادي الدولي الأول حول: أزمة النظام المالي والمصرفي الدولي وبديل البنوك الإسلامية، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، الجزائر، الجزء الثاني، أيام 05-06 ماي 2009، ص 423.

³ تسام طويال، رية حماني، إشكالية الرقابة على البنوك الإسلامية، مرجع سبق ذكره، ص 575.

⁴ الطيب داودي، سحنون عقبة، القطاع الصناعي بين التمويل التقليدي والتمويل الإسلامي، الملتقى الاقتصادي الدولي الأول حول أزمة النظام المالي والمصرفي الدولي وبديل البنوك الإسلامية، جامعة عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة الجزائر، الجزء الثاني، أيام 05-06 ماي 2009، ص 483-484.

- ان يكون رأس المال معلوم الجنس أي تعيين نوعية العملة التي يراد التمويل عن طريقها.
- ان يكون رأس المال معلوم المقدار ومعنى هذا تحرير المقدار الذي يمكن المساهمة به في تمويل البضاعة المراد شرائها.
- ان يسلم رأس المال (التمن) في المجلس حتى يكون بعيدا عن الغرر، وبالتالي يكون هناك شهود شرعيون، لصاحبة العقد.
- ان يكون المسلم فيه (السلعة) في الذمة، مقدورا على تسليمه في الغالب ليتم تسليمه في الاجل والمكان.
- ان يكون المسلم فيه (السلعة) في الذمة، ومعنى هذا ان تكون قيمتها في ذمة البائع .
- ان يكون المسلم فيها معلوم المقدار بالكيل ان كان مكيلا، ومعلوم الوزن ان كان موزونا، وبالعدد ان كان معدودا، او كل ما امكن ضبط صفته ومعرفة مقداره.
- أن يكون الأجل المتفق عليه معلوما ويكون محل التسليم مبينا.

ب. أشكال التمويل بصيغة السلم:

هناك صورتان لعمليات بيع السلم:¹

- **الصورة الاولى:** يتم التعاقد بين البنك (باعتباره رب سلم أو رأس مال السلم) والعميل المورد (المسلم اليه رأس المال للعمل به)، شريطة أن يتسلم البنك السلعة محل العقد، في اجل محدد حيث يتولى البنك تصريفها بمعرفته وبيعها عن طريق أو احدى الشركات التابعة له.
- **الصورة الثانية:** يتم التعاقد بين البنك الاسلامي (كرب سلم أو رأس مال السلم): والعميل المورد (المسلم اليه رأس المال للعمل به)، شريطة أن يقوم البنك الإسلامي بإعطاء توكيل وتقويض للعميل نفسه أو احد الشركات المتخصصة التابعة للبنك، ببيع السلعة نيابة عنه، على اساس انه أكثر تخصصا ومؤهلا لهذا العمل، وذلك مقابل حصوله على أجر وكالة محددا سلفا، ويتم هذا التوكيل كم قبل الادارة القانونية للبنك من خلال قيامها بإعداد عقد الوكالة بالعمولة

4. التطبيقات المصرفية لأسلوب السلم:

يمكن للبنوك الإسلامية استغلال عقد السلم فيما يلي:²

¹مصطفى كمال السيد طایل، البنوك الإسلامية والمنهج التمويلي، دار اسامة للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، الطبعة الاولى، 2012، ص288.

²محمود حسين الوادي، ابراهيم محمد خريس، الاقتصاد الإسلامي، مرجع سبق ذكره، ص 198.

أ. تمويل عمليات الزراعة للمزارعين الذين يتعاملون معها، مما يمكنهم من زرع أراضيهم ومساهمتهم في الإنتاج.

ب. تمويل النشاط التجاري والصناعي خاصة تمويل المراحل السابقة لإنتاج وتصدير السلع المنتجة الرائجة من خلال شرائها سلماً وإعادة بيعها بأسعار أعلى بعد استلامها.

ج. تمويل الحرفيين وصغار المنتجين عن طريق إمدادهم بمستلزمات الإنتاج كرأس مال سلم مقابل الحصول على بعض المنتجات وإعادة تسويقها.

5. الخطوات العملية لتمويل قطاع السكن بأسلوب السلم: يتم التمويل عن طريق السلم وفق الإجراءات التالية:¹

أ. يقوم العميل بالتقدم للمصرف بطلب لتمويل مشروع معين ويرغب في قيام المصرف بتوفير السيولة النقدية اللازمة للمشروع ونوع المنتج الذي يقوم بإنتاجه ، علي أن يرفق بهذا الطلب دراسة جدوي للمشروع يحدد فيه مبلغ السيولة المطلوب.

ب. يقوم المصرف بتقييم جدوي المشروع المطلوب تمويلة ، ونوعية السلع التي يقوم المشروع بإنتاجها ، وفي حالة الموافقة عليه يقوم المصرف بشراء السلع التي يقوم المشروع (المصنع) بإنتاجها وتحديد موعد الاستلام ودفع قيمة البضاعة حالاً.

ج. يقوم العميل بعد ذلك بإدارة أعمال المشروع (المصنع) وفق ما هو مخطط له بدراسة جدوي المشروع وبعد الانتهاء من الإنتاج يقوم بتسليم البضاعة للمصرف وفق الشروط المتفق عليها.

د. حتى يقوم المصرف ببيع تلك البضاعة فأن لديه بديلين وهما:

➤ بيع البضاعة قبل الاستلام عن طريق عقد السلم الموازي للتجار علي أن يحدد موعد التسليم بعد الاستلام من العميل ، ويكون ذلك بسعر أكبر من سعر الشراء من العميل وأقل من سعر السلعة في السوق حتي يوفر ميزة للمشتري.

➤ الانتظار حتي موعد استلام البضاعة ثم بيعها نقداً (بيع مساومة) ، أو عن طريق بيع المrabحة.

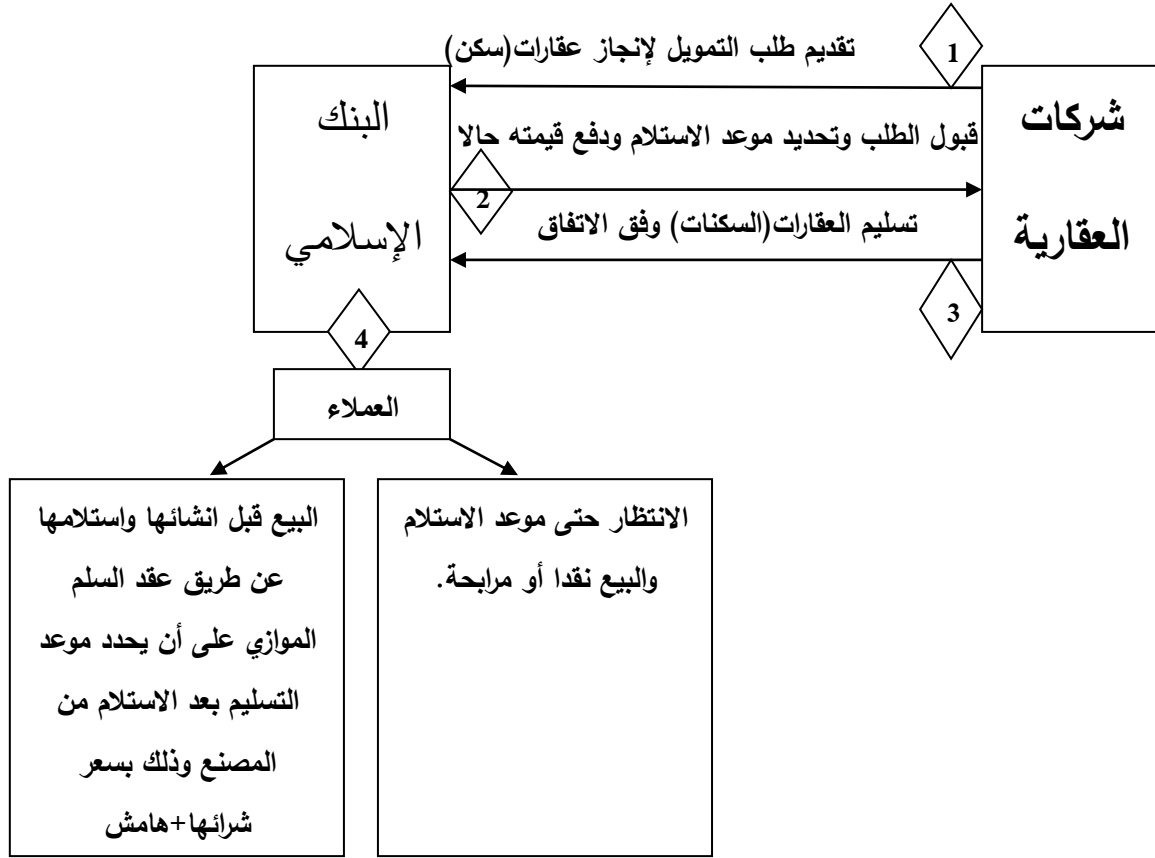
¹ محمد البلتاجي، صيغ التمويل الإسلامية الملائمة للاستثمار العقاري، بحث مقدم الى مؤتمر الإستثمار العقاري الاسلامي وتمويله في الشرق الأوسط، جدة، المملكة العربية السعودية، يومي 16-18 ديسمبر 2006. <http://www.beltagi.com/ar/?p=144>

الفصل الثاني : الأساليب المعتمدة من طرف البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن

ويتساءل البعض كيف يمكن للمصرف أن يبيع بضائع ليس له خبرة بها ، وفي الواقع العملي تقوم المصارف الإسلامية بإسناد أمر البيع إلي الموزعين مقابل عمولة محددة.

تطبيق صيغة "بيع السلم" في مجال الاستثمار العقاري بالمصارف الإسلامية: ويمكن استخدام بيع السلم في الإنشاءات العقارية عن طريق بيع الوحدات قبل إنشائها وتسليمها بعد الانتهاء منها، ويمكن تنفيذ ذلك بالتعاون مع الشركات العقارية وبيع الوحدات السكنية بعد ذلك.

الشكل رقم (02-07): آلية تمويل قطاع السكن بصيغة السلم.



المصدر: من إعداد الطالبة بالإعتماد على الخطوات العملية.

المطلب الثالث: أساليب تمويل قطاع السكن بالإجارة.

1. تعريف الإجارة حسب البنك الإسلامي: الاعتماد الإيجاري هو عقد إيجار أصول مقرون بوعده

بالباع لفائدة المستأجر. و يتعلق الأمر بتقنية تمويل حديثة النشأة نسبيا ، حيث يتدخل في هذه العملية ثلاثة أطراف أساسيين هم:

أ. مورد (الصانع أو البائع) الأصل.

ب. المؤجر (البنك أو المؤسسة إلى تشتري الأصل لغرض تأجيره لعميله).

ج. المستأجر الذي يؤجر الأصل الذي يحتفظ بحق الاختيار في الشراء النهائي بموجب عقد التأجير.

و من التعريف السابق، يستنتج أن حق ملكية الأصل يرجع للبنك خلال طول مدة العقد، غير أن حق الاستغلال يعود للمستأجر .

عند انتهاء مدة العقد يمنح للمستأجر أحد الخيارات الثلاث الآتية:

➤ العميل ملزم باقتناء الأصل (عقد إيجار تملكي).

➤ العميل له الخيار ما بين إعادة استئجار الأصل أو إعادته الى البنك (عقد الاعتماد الإيجاري).

➤ يستأجر العميل مرة أخرى الأصل المؤجر (تجديد عقد الاعتماد الإيجاري).¹

2. عقد الإجارة في الاصطلاح الاقتصادي: تعرف الإجارة عموما بأنها: تملك المنافع المباحة مدة

معلومة بعوض. والملاحظة من خلال هذا التعريف ما يأتي:

أ. أن الإجارة نوع من البيوع، فهي تتمثل في بيع المنافع، والبيع يتعلق بالأعيان، فالإجارة إذن مثل البيع في أنها من أنواع التمويل التجاري.

ب. المنفعة المباحة نجدها إلى قسمين هما كما يأتي:

➤ منفعة عين كسكنى الدار.

➤ منفعة عمل كعمل الطبيب والمهندس.²

وأجازت الشريعة الإسلامية بتأجير بعض الأصول التي يمكن الحصول على منافعها من قبل المستأجر مقابل دفع بعض الإيجار المتفق عليها. مثل أي عقد آخر، عقد الإيجار يجب أن يستوفي

¹<https://www.albaraka-bank.com/finance-islamique/?lang=ar - formules>

²عبد الحفيظ بن ساسي، ضوابط الإستثمار في الاقتصاد الإسلامي، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في الاقتصاد الإسلامي، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، قسم الشريعة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2008، ص 207.206.

جميع شروط العقد الساري المنصوص عليه في الشريعة؛ على سبيل المثال: يجب أن يكون العقد واضحاً، ويجب أن يكون بالاتفاق المتبادل، وينبغي توضيح مسؤوليات وفوائد كلا الطرفين بوضوح، والاتفاق يجب أن تكون لفترة معروفة ومقابل سعر معروف... إلخ. تصبح هذه الشروط أكثر أهمية في عقد الإيجار لأنه يوجد مجال أكبر لعدم اليقين (الغرر). وبالتالي فمن الضروري أن يتم تحديد فوائد وتكاليف كل طرف بشكل واضح في العقد.¹

3. شروط وأشكال أسلوب الإجارة:

أ. شروط تطبيق أسلوب الإجارة: تتمثل شروط الإجارة في مايلي:²

- يجب أن تكون السلع المؤجرة من السلع المباح استعمالها .
- يجب أن تكون السلعة من الأصول ذات المنفعة، ويبقى أصل السلعة ثابتاً بعد تحصيل المنفعة، ويندرج تحت هذا الأدوات المباني والآلات الصناعية (كآلات الغزل والتعبئة) والأجهزة الميكانيكية والسيارات وما يشابهها من الأصول الثابتة.
- يمكن أن ينتهي عقد الإجارة بإرجاع السلعة إلى المؤجر، أو أن يملكها المستأجر في نهاية العقد، على أن ينص العقد صراحة على ذلك.
- يجب تحديد المدة التي سيتم إيجار السلعة فيها، وتحديد المبلغ الذي سيستحق للمؤجر والطريقة التي سيتم دفعه بها، كأن تكون دفعة واحدة بعد زمن محدد أو دفعات محددة في أوقات متفرقة.
- يجوز للطرفين أن يقوموا بمراجعة عقد الإيجار، كل فترة زمنية أو حسب ما يستجد، واستحداث تعديلات بالعقد أو إنشاء عقد جديد بموافقة الطرفين ، إذا لم ينص العقد على غير ذلك .
- للمؤجر الحق في تحديد قيمة السلعة المراد تاجيرها والطريقة التي يتم بها دفع القيمة كأن يتم الاتفاق على قيمة متناقصة أو متزايدة أو بمبالغ، على أن يكون كل ذلك معلوماً تماماً للمستأجر حين إبرام عقد الإجارة.
- يحق لمالك السلعة، إذا رغب أن يبيعها لطرف ثالث قبل انتهاء عقد الإجارة ، إلا أن العقد يبقى سارياً كما هو وبدون أي ضرر على المستأجر.
- يحق للمؤجر مطالبة المستأجر بالتعويض عن الأضرار التي قد تلحق بالسلعة المؤجرة إذا استخدمت بطريقة خاطئة أو جائزة لا تتناسب بما صنعت له.

¹Ausaf Ahmad, Contemporary Practices Of Islamic Financing Techniques, P19, <http://www.irti.org/English/Research/Documents/IES/154.pdf>.

²خلفان احمد عيسى، صيف الاستثمار الإسلامي، الجندرية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الاولى، 2016، ص176-179.

- في حالة رغبة المؤجر في تغطية السلعة تأميناً (كعقود الصيانة السنوية)، فإنه يتحمل تكلفة التأمين.
- تستحق الأجرة المتفق عليها فور تأجير السلعة بالطريقة التي ينص عليها العقد.
- يجوز للمستأجر تأجير السلعة لطرف ثالث (تأجير من الباطن)، بعد موافقة المؤجر وهنا يتحمل المستأجر الأول المسؤولية كاملة عما قد يحدث من ضرر من المستأجر الجديد.
- يجوز إعادة تأجير كل سلعة أو عين ذات منفعة ما بقي أصلها.
- يجوز للمؤجر ان يحصل على عربون لضمان اتمام عقد الإجارة، وفي حالة عدم اتمام العقد بسبب رغبة العميل فان العربون يستحق كاملاً للمصرف.
- ستحق الأجرة للمؤجر طوال فترة الانتفاع بالعين المؤجرة، وفي حال توقفت الاستفادة منها (كتلفها أو خرابها)، فالمستأجر الحق في إنهاء العقد.
- يجب أن يحدد العقد واجبات كل من المؤجر والمستأجر تجاه العين المؤجرة كإصلاح الأعطال.
- اذا نص عقد الاجارة على تملك المستأجر للعين المؤجرة، ورجب المستأجر في تملكها في فترة اقل فيمكن إبرام جديد يتم فيه تحديد المبالغ المستحقة والمدد التي سيتم الدفع خلالها لقيمة المتبقي من الاقساط.
- يمكن ان يقوم المصرف بتملك سلعة معينة بناء على رغبة عميله، ومن تم تأجيرها إياها، كما يحق له بيعها أو تأجيرها بعد انتهاء العقد لطرف آخر.
- إذا اشترى المصرف الأصل المؤجرة للعميل المستأجر، فيجوز للمصرف أن يسمي الثمن دون أن يكون على المستأجر الالتزام بذلك العقد، ولا يجوز أن ينص عقد الاجارة أو عقد البيع على أي إلزام بإعادة شراء العميل للأصل بثمن معين.

ب . أشكال أسلوب الإجارة: نميز الإجارة حسب نوعها عامة وحسب تمويلها للعقار خاصة.

تتمثل اشكال الاجارة عامة فيما يلي:¹

- **التأجير التشغيلي:** يقوم على تملك المؤسسات المستأجرة منفعة أصل معين لمدة معينة، على أن يتم إعادة الأصل للبنك الاسلامي في نهاية مدة الايجار ليتمكن مالكة من اعادة تأجيره

¹ زبير عياش، سميرة مناصرة، التمويل الاسلامي كبدل تمويلي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مجلة ميلاف للبحوث والدراسات، العدد الثالث، جوان 2016، ص 126-127.

لطرف آخره، ويتميز هذا النوع بتحميل المصروفات الرأسمالية على الأصل للمؤجر (البنك الإسلامي).

➤ **التأجير التمويلي:** يتم بموجبه اطفاء كامل قيمة الأصل المؤجر خلال فترة التعاقد، كما يتضمن إيجار أصول معينة يتم اختيارها بواسطة المستأجر من المورد لهذه الأصول، ويقوم المؤجر بشرائها وتأجيرها للمستأجر مقابل إلزام المستأجر بدفع أقساط الإيجار المتفق عليها في المواعيد المحددة، كما أنه يمثل الاستئجار الذي يتضمن خدمات الصيانة، ومن حق المستأجر أن يقوم بشراء الأصل في نهاية المدة إذا رغبت في ذلك.

➤ **بالنسبة للتمويل العقاري:** يتم تنفيذ تمويل العقاري على أساس إحدى الطرق التالية:¹

✓ **الإجارة المنتهية بالتمليك:** يقوم البنك بتأجير أصول منقولة وغير منقولة لعملائه مع إعطاء العميل الخيار في أن يملك أو لا يملك الأصول المؤجرة في نهاية مدة عقد الإيجار وفقا للاتفاقية الموقعة بين الطرفين. يقدم البنك وعدا للعميل بنقل ملكية العقار أو العين المؤجرة للعميل في نهاية مدة التمويل إذا تم تسديد جميع دفعات الإيجار.

✓ **الإجارة الموصوفة بالذمة:** هذه الصيغة هي عقد إجارة (إيجار) في المستقبل يقوم العميل بموجبه بالدخول في عقد استئجار مع البنك لعقار يتم تسليمه له في تاريخ لاحق في المستقبل. يناسب منتج التمويل هذا العملاء الذين يرغبون في الحصول على عقار لا يزال قيد الإنشاء. بموجب هذه الصيغة يتولي بنك البركة الإسلامي المسؤولية عن جدول الدفعات التي يتوجب دفعها لمطور العقار حيث يقوم بتسديد جميع هذه الدفعات مباشرة إلى المطور خلال فترة البناء، ويجب على العميل دفع الأرباح للبنك خلال فترة السماح التي هي نفسها فترة البناء. وبمجرد اكتمال البناء، يقوم البنك بتوقيع عقد إجارة منتهية بالتمليك مع العميل للبدء في المرحلة التالية من التمويل.

4. **التطبيقات المصرفية لأسلوب التمويل بالإجارة:** تستخدم البنوك الإسلامية الإجارة خصوصا في مجال تمويل العقارات كالبنائيات، والمعدات الصناعية والزراعية المثلثة في أجهزة والآلات والمعدات المختلفة والموجودات والأصول ذات القيمة العالية التي يتطلب مبالغ كبيرة لاملاكها أو لعدم قدرة العميل لتمويلها.²

¹<https://www.albaraka.bh/ar/default.asp?action=article&ID=151>

²موساوي زهية، خالدي خديجة، **التمويل الإسلامي للمشاريع الاقتصادية: فرص وتحديات**، مرجع سبق ذكره، 54-55.

5. الخطوات العملية لأسوب الإجارة في تمويل السكن: تستخدم أغلب البنوك الإسلامية كلا نوعا الإجارة في تمويل قطاع السكن.

أ. خطوات العملية لتمويل قطاع السكن بالإجارة الموصوفة بالذمة: وتتمثل في مايلي:¹

- يمول البنك تكاليف أعمال البناء من خلال عقد استصناع مع شركة المقاولات، يتم نفاذه حسب المواصفات المطلوبة وتاريخ التسليم المتفق عليه.
- يوقع البنك بصفته مؤجرا اتفاقية إجارة موصوفة بالذمة.
- يسدد العميل دفعة تحت حساب الإجارة.
- يسدد العميل دفعات الإجارة (الثابتة أو المتغيرة) حسب الاتفاق مع البنك بعد توقيع عقد الإجارة.
- يكون البنك مسؤولا عن الصيانة الأساسية للعقار والتأمين التكافلي خلال مدة الإجارة، ويجوز له أن يعين العميل وكيلًا عنه بهذه الخدمات وعلى حسابه.
- ينقل البنك ملكية البناء إلى العميل ويسجل البناء باسمه على أساس الهبة المعلقة المشروطة بسداد دفعات الإجارة.

ب. خطوات العملية لتمويل قطاع السكن بالإجارة المنتهية بالتملك: تتمثل في إجراءات الآتية:²

- يتقدم العميل بطلب للبنك الإسلامي يطلب تأجير أصل معين مرفقا به مجموعة من المستندات.
- يقوم المصرف بدراسة الطلب وما معه من مستندات وثائق دراسة شاملة.
- اعتماد الموافقة من السلطات المخولة من البنك الإسلامي (المدير، المحافظ، مجلس الإدارة، ...).
- التعاقد مع العميل.
- شراء الأصل المطلوب حسب المواصفات الواردة بطلب العميل.
- التعاقد على التأجير واستلام الضمانات الإضافية والتسليم (توقيع عقد الإيجار وعقد الصيانة، التأمين..).
- المتابعة المستمرة للأصل المؤجر.

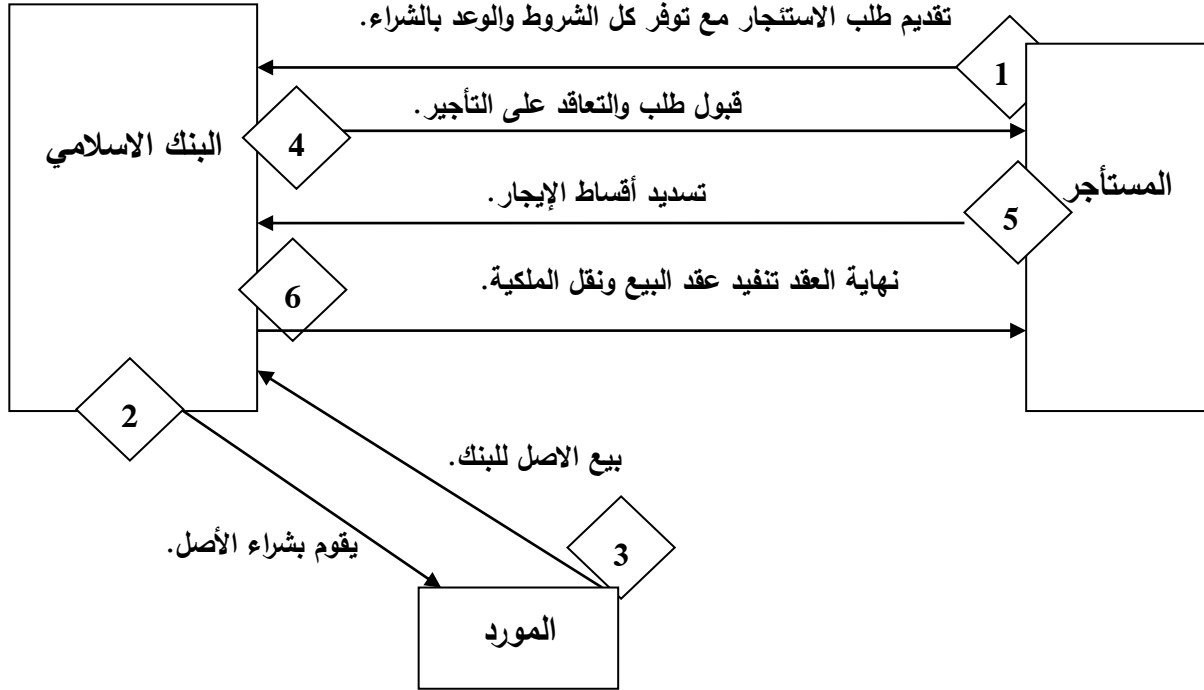
➤ إبرام عقد بيع ونقل ملكية الأصل الى العميل في نهاية المدة في حالة تنفيذ عقد الوعد بالبيع.

¹ عن هيئة الرقابة الشرعية لبنك نزوى، التمويل العقاري تحت موضوع: برنامج الإجارة الموصوفة بالذمة، مسقط، عمان، الأردن، يوم الإثنين 06-

2014-01. <https://www.banknizwa.om/assets/files/Property Finance/-----pdf>

² حسين حسين شحاتة، الأسس والمعالجات المحاسبية للإجارة والإجارة المنتهية بالتملك كما تقوم بها المصارف الإسلامية، سلسلة بحوث ودراسات في الفكر الاقتصادي الإسلامي، ص 97. <http://www.darelmashora.com/download.ashx?docid=1290>

الشكل رقم (08-02): آلية تمويل قطاع السكن بصيغة الإجارة المنتهية بالتملك.



المصدر: من إعداد الطالبة بالإعتماد على الخطوات العملية.

المطلب الرابع: الصعوبات التي تواجه تمويل البنوك الإسلامية.

يمكن إيجاز أهم الصعوبات على النحو التالي:¹

الفرع الأول : في الجانب القانوني: وهي تتعلق بتكيف العمل المصرفي وما يترتب على هذا من

أحكام إلزامية ومن بينها:

1. أنه لا يجوز التعرض للمخاطر في نشاطه.
2. لا يجوز تعدي في معدل الفائدة لحماية المودعين لضمان حد أدنى من العائد له.

¹ جمال الدين عطية، الصعوبات التي تواجه البنوك الإسلامية، مجلة المسلم المعاصر، لبنان، العدد 27، 1981، د ص

<http://almuslimalmuaser.org/index.php?option=com.>

الفرع الثاني : في الجانب الفقهي: يصطدم تكييف علاقة المودع من البنك والبنك مع المقترض (أو المودع مع المقترض مباشرة) على أساس عقد المضاربة الفقهي بصعوبات رئيسية إذ أن الفقهاء على خلاف بينهم في ذلك يرون لصحة المضاربة والمرابحة شروط من بينها على التوالي:

1. عدم جواز المضاربة في غير الذهب والفضة وهذا من أصل مذاهب الشافعية والحنابلة.
2. والمالكية والشافعية يرون عدم جواز اشتراط سلعة معينة في عقد المضاربة.
3. عدم معلومية حصة كل من طرفي عقد المضاربة في ربحها عند إبرام العقد مفسد للعقد عند إبرام العقد مفسد للعقد عند جميع الفقهاء، ومعظم البنوك الإسلامية تخالف هذا الشرط إذ لا تنص عقود الوديعة على حصة المودع من الربح (عدا عقود بنك فيصل السوداني التي تنص على خصم 25% من ربح الوديعة للبنك مقابل الإدارة وعدا البنك الإسلامي الأردني والمصرف الإسلامي بلوكسمبورج اللذين يعلنان مسبقا عن النسبة التي يتم توزيع الأرباح على أساسها).
4. النهي عن البيع لأجل بأعلى من سعر البيع نقدا، والنهي عن الشراء نقدا والبيع لأجل.
5. النهي عن البيع قبل القبض وعن بيع ما لا يملك. وتناديا لهذا النهي، فقد لجأت البنوك إلى تقسيم العملية إلى مرحلتين أولاها وعد بالبيع والشراء ينقلب بعد تملك البنك للبضاعة وقبضها إلى بيع حقيقي.
6. وهنا اصطدمت بالأمر الثالث وهو عدم إلزامية الوعد بالبيع فقها مما يعرض البنك لاحتمال أن يمتنع العميل عن شراء البضاعة فيما بعد فلا يستطيع البنك إلزامه بها.
7. كما اصطدمت بالنهي عن بيعين في بيعة أو صفقتين في صفقة.

الفرع الثالث: الصعوبات المصرفية: من بين الصعوبات المصرفية نركز على عنصرين أساسية وهما:

1. **السيولة:** السيولة لا تتوافر لدى البنوك الإسلامية حتى الآن، ذلك أن تأسيس عملها على التمويل بالمشاركة يستدعي فترة زمنية تتم خلالها دراسة المشروع طالب التمويل ومناقشة شروط التمويل قبل البدء في التمويل الفعلي.
2. **اضطرار البنوك الإسلامية بالاحتفاظ بأرصدها لدى البنوك القائمة على الفائدة:** ولحين وجود شبكة كاملة من البنوك الإسلامية تغطي جميع بلدان العالم - إلى الاحتفاظ

بأرصدة هامة في حساباتها مع مراسليها في البلاد التي لا توجد بها بنوك إسلامية، خاصة في البلاد الأوروبية والأمريكية حتى تغطي بها ما قد تفتحه من اعتمادات أو تنفذه من تحويلات خارجية. ولا تتقاضى البنوك الإسلامية فوائد على هذه الأرصدة، وهي أن تقاضيها - أخذا بالفتوى الراجعة في هذا الموضوع - فإنها لا تضيفها إلى أرباحها وإنما تصرفها في وجوه النفع العام، أي أن هذه الأرصدة من الناحية الاقتصادية أموال معطلة بالنسبة للبنوك الإسلامية. والحل الوحيد لهذه المشكلة هو سرعة تأسيس بنوك إسلامية في العواصم المالية الهامة لتغطية هذه الحاجة واستثمار الأرصدة لديها استثمارا قصيرا تشترك البنوك في الاستفادة من عائده دون اضطرار إلى الاحتفاظ بأرصدة هامة لدى البنوك القائمة على الفائدة.

الفرع الرابع: الصعوبات الإدارية: تتمثل هذه الصعوبات في مرحلتي ما قبل التمويل وما بعد التمويل:

1. قبل أن يقرر البنك الإسلامي تمويل مشروع ما، فإنه يقوم بدراسته من الناحية الاقتصادية وكذلك من الناحية الفنية إذا اقتضى الأمر، ويتوقف على نتيجة هذه الدراسة تقرير موقف البنك من تمويل المشروع سلبا أو إيجابا مع ما يترتب على هذا التقرير من نتائج. وتتلخص صعوبات هذه المرحلة في زيادة الأعباء المالية والإدارية على البنك بسبب ضرورة الاستعانة بعدد من الخبراء في مختلف المجالات.
2. وأظن أن التطور الطبيعي في هذا الصدد سيؤدي إلى اعتماد البنوك الإسلامية على شركات متخصصة تابعة لها تتولى تمويلها وتقوم هي بعبء دراسة المشروعات الداخلة في اختصاصها لحسابها ولحساب البنك الممول مما يخفف على البنك كثيرا من العبء في هذا الخصوص. تفترض أنظمة متابعة المشروعات ومراقبة حساباتها مستوى من الأداء الإداري والحسابي غالبا ما يفتقده أصحاب المشروعات طالبة التمويل، وليس هذا بغريب في البلاد الإسلامية التي تنتمي إلى العالم الثالث المتخلف تنظيميا وإداريا، وهنا تؤدي البنوك الإسلامية دورا إضافيا في رفع مستوى الأداء لدى عملائها وهي مهمة حضارية ليس من السهل القيام بها خاصة وأن غالبية المشروعات في العالم الثالث فردية لم يعتد أصحابها على التنظيم الذي تتسم به المشروعات الجماعية...
3. وعلى كل حال فإن البنوك الإسلامية بحاجة مستمرة إلى تكوين الكوادر القيادية والتنفيذية المؤمنة عقائديا بفلسفة النظام والقادرة فنيا على تطبيقه، وإلا اضطرت إلى الاستعانة بمن يشوه جلال الفكرة بسوء التطبيق.

خلاصة الفصل:

بيننا في هذا الفصل مفاهيم وعموميات حول العقار و قطاع السكن ولما له من أهمية في حياة الإنسان، الذي أصبح من متطلبات الحياة لتحقيق الرفاهية الاقتصادية والاجتماعية، وبما يعود بالنفع على البنوك الاسلامية من مردودية بعد منح التمويل لهذا القطاع، وتم التعرض للصيغ السكنية المتاحة في الجزائر للحصول على السكن؛ وبيان لأزمة ومشكلة قطاع السكن وأهم الحلول التي تساعد في الحد منها.

وتناولنا بيان لأهم الصيغ المستخدمة من قبل البنوك الاسلامية في تمويلها لقطاع السكن عن طريق المشاركة أو بالبيع والإجارة؛ وتم توضيح لأهم تطبيقات المصرفية لكل أسلوب، وتم تفصيل فيها عن طريق خطوات ومراحل يمر عليها كل من البنك الاسلامي وطالب التمويل وعرض آلية تطبيقها لمنح واسترجاع القرض. ثم تطرقنا الى الصعوبات التي تواجه التمويل الاسلامي في كل من الجانب القانوني والفقهى والإداري و نقص في السيولة ومشكلة ضرورة تعاملها مع البنوك الربوية.

الفصل الثالث : أساليب تمويل السكن في مصرف السلام الجزائر

تمهيد:

بعد تناولنا للجانب النظري وتعرفنا على البنوك الإسلامية ومختلف عقود تمويلها، والتطرق إلى الأساليب التمويل لقطاع السكن عن طريق البنوك الإسلامية، نتناول هذا الفصل كدراسة تطبيقية ندعم بها الجانب النظري للتعرف على أهم الصيغ المطبقة بمصرف السلام الجزائري ولمعرفة الدور الذي يلعبه المصرف الاسلامي في تمويل قطاع السكن، سيتم تشخيص كل هذا عن طريق التقارير المالية لمصرف السلام الجزائري كدراسة تطبيقية، وقبل كل شيء نتطرق أولا إلى تقديم عام لمصرف السلام الجزائري ومنتجاته، والخدمات التي يقدمها وتحليل تقاريره السنوية خلال الفترة 2013-2017، كما نتعرض إلى أنواع صيغ التمويل السكن حسب القطاعات، و دراسة لواقع تمويل مصرف السلام الجزائر لقطاع السكن.

وعلى هذا الأساس تم تقسيم هذا الفصل إلى المباحث التالية:

المبحث الأول: ماهية مصرف السلام الجزائر.

المبحث الثاني: واقع تمويل قطاع السكن في مصرف السلام الجزائر.

المبحث الأول: ماهية مصرف السلام الجزائر.

تعددت المؤسسات المصرفية في الجزائر واختلفت بين مؤسسات تقوم بتقديم خدمات مصرفية تقليدية وأخرى توفر خدمات تتوافق والشرعية الإسلامية، واخترنا لدراستنا مصرف السلام الجزائر، وسوف نتطرق في هذا المبحث لتقديم مصرف السلام الجزائر، وصيغته التمويلية ومنتجاته، والتعرض للخدمات المقدمة من قبله والتي تميزه عن غيره.

المطلب الأول: عرض للأدوات المستخدمة وتقديم لمصرف السلام في تمويل قطاع السكن.

الفرع الأول: عرض الأدوات المستخدمة.

من أجل جمع المعلومات عن دراستنا قد اعتمدنا على:

أولاً: المصادر الثانوية: حيث تم معالجة الجزء النظري للدراسة من خلال الاعتماد على الكتب والأبحاث والمقالات والدراسات التي تناولت موضوع الدراسة.

ثانياً: المصادر الأولية: لمعالجة الجوانب التطبيقية لتحليل موضوع الدراسة، تم الاعتماد على جمع المعطيات من خلال الموقع الرسمي للمصرف السلام الجزائر، والتقارير المالية السنوية من أجل جمع البيانات وتحليلها، وذلك من أجل التأكد من صحة الفرضيات أو نفيها.

الفرع الثاني: تقديم مصرف السلام الجزائر.

يعتبر مصرف السلام ثاني مصرف اسلامي من حيث النشأة في الجزائر، وهو يسعى الى التعامل وفق مبادئ الشريعة الاسلامية عند تعامله مع زبائنه، وسنحاول في هذا المطلب التعريف بالمصرف ونشأته والتطرق الى أهم نشاطاته.

أولاً: تعريف ونشأة مصرف السلام الجزائر.

مصرف السلام الجزائر مصرف شمولي يعمل طبقاً للقوانين الجزائرية ووفقاً لأصالة الشعب الجزائري في كافة تعاملاته. كثمرة للتعاون الجزائري الإماراتي، جاء تأسيس المصرف بتاريخ 2006/06/08، وقد تم اعتماده من قبل مصرف الجزائر بتاريخ 2008/09/10 ليبدأ مزاوله نشاطه بتاريخ 2008/10/20 مستهدفاً تقديم خدمات مصرفية مبتكرة. إن مصرف السلام الجزائر يعمل وفق إستراتيجية واضحة تتماشى ومتطلبات

التنمية الاقتصادية في جميع المرافق الحيوية بالجزائر من خلال تقديم خدمات مصرفية عصرية تتبع من المبادئ والقيم الأصلية الراسخة لدى الشعب الجزائري بغية تلبية حاجيات السوق والمتعاملين و المستثمرين.¹

وهو مصرف تجاري تأسس بموجب القانون الجزائري، برأس مال قدره 7.2 مليار دينار جزائري، وتم رفعه سنة 2009 الى 10 مليار دينار جزائري. وتتكون شبكته في 2013 بأربع فروع²، إذ يبلغ عدد فروع 15 فرع حاليا؛ سيتم افتتاح فرعين 02 على مستوى الوطن (عين وسارة و مسيلة) و ذلك في إطار استراتيجية توسيع شبكة المصرف، سعيا لمرافقة برنامج الحكومة لتنمية الاقتصاد الوطني.³

ثانيا: نشاط مصرف السلام الجزائري:

يؤدي مصرف السلام الجزائري عدة أنشطة كغيره من لبنوك لضمان إتمام مهامه على أكمل وجه، منها المتعلقة بالأنشطة التنظيمية والتجارية والرقابة الشرعية والأنظمة الآلية المتعلقة ببيئة الأجهزة والشبكة والموارد البشرية. ونقدمها أكثر تفصيلا كآلاتي:⁴

1. الأنشطة التنظيمية لمصرف السلام الجزائري، وتتمثل فيما يلي:

أ. متابعة تنفيذ التوصيات المقدمة في تقرير التدقيق المالي و المؤسساتاتي: بناء على طلب المصرف المركزي نهاية 2011 من جميع البنوك الخضوع إلى تدقيق خارجي مالي ومؤسساتاتي، قام المصرف لهذا الغرض بإجراء مناقصة أعلنت عبر الجرائد الوطنية وانتهت إلى اختيار أحد أكبر مكاتب الخبرة الدولية لتنفيذ هذه المهمة، وهو مكتب الخبرة KPMG.

وإذ أثنى هذا الأخير بعد تدقيقه على طريقة نمو وتطور المصرف حسب المعايير، قدم توصيات من أجل استكمال استمرار هذا النمو، وبناء عليه وضعت الإدارة التنفيذية جدولا و برنامجا زمنيا لتنفيذ هذه التوصيات.

¹ التقرير السنوي لمصرف السلام الجزائري لسنة 2012، ص 4.

² التقرير السنوي لمصرف السلام الجزائري، لسنة 2013، ص 27.

³ مصرف السلام الجزائري، <https://www.alsalamalgeria.com/ar/agences/list-5-5.html>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 2019/05/13، على

الساعة 18:35.

⁴ التقرير السنوي لمصرف السلام الجزائري، لسنة 2012، ص 15-17.

ب. الإجراءات التنظيمية: و بهدف مراجعة وتحديث اجراءات المصرف بما يتماشى والنمو المستمر للمصرف قامت الإدارة التنفيذية بمراجعة وتحديث ثلاثين (30) إجراء منها جميع الإجراءات المتعلقة بنشاط فروع المصرف، إضافة إلى ثلاثة عشر (13) نص تنظيمي تمت المصادقة عليها.

ج. حوكمة المصرف:

في إطار التزام مصرف السلام الجزائر بمعايير الحوكمة، قامت الإدارة التنفيذية باستصدار مجموعة من القرارات تقضي بتشكيل عدة لجان أهمها:

- لجنة الجرد المادي للمصرف.
- لجنة المتابعة و التحصيل.
- لجنة مراجعة و مصادقة الإجراءات.
- لجنة العقود و النفقات.
- لجنة متابعة تنفيذ إجراءات المصرف.
- لجنة المراجعة و الترجمة.

كما تم إنشاء:

- مركز للتوثيق ولتجميع الوثائق العلمية المتعلقة بالصيرفة الاسلامية.
- دائرة التمويل الإيجاري لتسيير وتطوير نشاط التمويل الإيجاري على مستوى المصرف.
- دائرة الإفصاحات والتخطيط المالي المبنية بإعداد الإفصاحات القانونية وإعداد الميزانية ومتابعة أدوات الرقابة على التسيير.
- خلية الامتثال ومكافحة تبييض الأموال.

د. جوانب النشاط الأخرى: وتتمثل فيما يلي:

- النشاط التجاري: بلغ عدد متعاملي المصرف نهاية سنة 2012 أربعة آلاف وخمسمائة وثلاثة وثلاثين (4533) متعاملا بنسبة نمو فاقت 43 %مقارنة مع سنة 2011؛و تم خلال سنة 2012:
 - ✓ دراسة 795 طلب تمويل (285 تسهيلات دائمة و 510 مؤقتة).
 - ✓ اعتماد استراتيجية تنويع المحفظة من خلال استقطاب أهم المتعاملين من مختلف القطاعات الاقتصادية بالجزائر.

- ✓ إطلاق الخدمات الإلكترونية عبر منتج «السلام مباشر» و كذا بطاقات الدفع "أمنة".
- ✓ اعتماد استراتيجية التصنيف التجاري للمتعاملين من أجل تحسين خدماتنا المصرفية.
- ✓ المشاركة في تظاهرات اقتصادية للترويج بخدمات المصرف.
- ✓ تسويق دفاتر الادخار والتوفير في شكل منتج تحت تسمية "أمنيتي".
- ✓ تسويق خدمة الصناديق الحديدية تحت تسمية "أمان".

➤ الرقابة الشرعية على مختلف معاملات المصرف:

يحرص المراقب الشرعي بالتنسيق مع مختلف مصالح المصرف و هيئة الفتوى و الرقابة الشرعية على الحفاظ على مطابقة معاملات المصرف مع أحكام الشريعة الإسلامية وقد قام خلال سنة 2012 بعدة مهام من بينها:

- ✓ توعية عملاء المصرف بأصول ومميزات الاستثمار والتمويل الإسلامي.
 - ✓ فحص العمليات التي يقوم بها المصرف والتدقيق عليها.
 - ✓ متابعة تنفيذ الإدارات والأقسام المعنية للتعليمات الصادرة عن هيئة الفتوى والرقابة الشرعية.
- الأنظمة الآلية المتعلقة ببيئة الأجهزة والشبكة: تم خلال 2012 إنجاز عدة مشاريع متعلقة بنظم المعلومات أهمها:

- ✓ تطوير برنامج تسيير سقوف التسهيلات.
- ✓ تحديث برنامج سويفت من نسخة ستة الى النسخة سبعة.
- ✓ تطوير برنامج الطباعة Stream serve الطور الثاني.
- ✓ تفعيل تقنية إرسال كشف حسابات المتعاملين نهاية كل شهر عبر الإيميل (AVIS).
- ✓ تطوير برنامج الخدمات المصرفية بالإنترنت.
- ✓ تحديث النظام EXCHANGE من النسخة 2007 الى النسخة 2010.

➤ الموارد البشرية: قامت إدارة الموارد البشرية خلال سنة 2012 بإنجاز المشاريع التالية:

- ✓ إنشاء نظام المعلومات الخاص بتسيير الموارد البشرية.
- ✓ إعداد البطاقات الوصفية لوظائف الفرع.
- ✓ تقييم الأداء الشهري والسنوي للموظفين حسب النموذج المعتمد.

المطلب الثاني: منتجات مصرف السلام الجزائر:¹

يقترح مصرف السلام-الجزائر مجموعة منتجات و خدمات مبتكرة مما صاغته الصيرفة المعاصرة و يحرص على حسن تقديمها.

أولاً: عمليات التمويل : مصرف السلام الجزائر يمول مشاريعك الاستثمارية، و كافة احتياجات العميل في مجال الاستغلال، و الاستهلاك عن طريق عدة صيغ تمويلية منها:

1. المشاركة؛
2. المضاربة؛
3. الإجارة؛
4. المراجعة؛
5. الإستصناع؛
6. السلم؛
7. البيع بالتقسيط؛
8. البيع الآجل؛ الخ...

ثانياً: التجارة الخارجية: مصرف السلام الجزائر، يضمن تنفيذ التعاملات التجارية الدولية دون تأخير، حيث يقترح خدمات سريعة و فعّالة من:

1. وسائل الدفع على المستوى الدولي : العمليات المستندية.

2. التعهدات وخطابات الضمان المصرفية.

ثالثاً: الاستثمار والادخار: لتنمية رأس المال واستثمار فائض السيولة أو للاستفادة من أفضل الشروط الموجودة في السوق يقترح مصرف السلام الجزائر يقترح حلول جذابة و آمنة من خلال :

¹ مصرف السلام الجزائر، <https://www.alsalamalgeria.com/ar/page/list-151-0-11.html>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 2019/05/12،

على الساعة 17:25.

- اكتتاب سندات الاستثمار.
- فتح دفتر التوفير (أمنيّتي) .
- بطاقة التوفير (أمنيّتي).
- حسابات الاستثمار ، ...الخ
- رابعاً: الخدمات : تتمثل خدمات مصرف السلام الجزائر في مايلي:
- خدمة تحويل الأموال عن طريق أدوات الدفع الآلي.
- الخدمات المصرفية عن بعد " السلام مباشر " .
- خدمة "موبايل مصرفنغ" .
- خدمة مايل سويفت " سويفتي " .
- بطاقة الدفع الإلكترونية " آمنة " .
- بطاقات السلام فيزا الدولية.
- خدمة الدفع عبر الانترنت "E-Amina".
- خزانات الأمانات " أمان " .
- ماكينات الدفع الآلي.
- ماكينات الصراف الآلي ، ...الخ.

المطلب الثالث: صيغ التمويل لمصرف السلام الجزائر.

أولاً: أسلوب التمويل بالمرابحة.

يعرفها مصرف السلام على أنها: هي عملية شراء المصرف لسلعة منقولة أو ثابتة بمواصفات محددة بناءً على طلب و وعد المتعامل بشرائها ثم إعادة بيعها مرابحة بعد تملكها و قبضها بثمن يتضمن التكلفة مضافاً إليها هامش ربح موعود به من المتعامل.

ثانياً: أسلوب الإجارة.

عرفها مصرف السلام: هو عقد بين المصرف و المتعامل يؤجر المصرف بمقتضاه عينا موجودة في ملك المصرف عند التعاقد أو موصوفة في ذمة المؤجر تسلم في تاريخ محدد و هي نوعان:

1. **إجارة منتهية بالتمليك:** و هي التي تنتقل فيها ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة (قد تكون العين المؤجرة مشتراة من المتعامل نفسه أو من طرف ثالث).

2. **إجارة تشغيلية:** و هي التي تعود فيها العين المستأجرة إلى المؤجر في نهاية مدة الإجارة.

ثالثا: أسلوب الإستصناع.

عرفها المصرف بأنها: هو عقد بين المصرف و المتعامل يتعهد فيه المصرف بصناعة عين موصوفة في الذمة بسعر محدد على أن تسلم في تاريخ معين (و يكون المصرف هنا صانعا و المتعامل مستصنعا)، و يقوم المصرف بإبرام عقد إستصناع مواز مع طرف ثالث (عقد مقاوله) يكون فيه المصرف مستصنعا و المقاول صانعا.

رابعا: أسلوب التمويل بالتقسيط للأفراد.

عرفت من قبل المصرف بأنها: البيع بالتقسيط هو بيع السلعة بثمن مؤجل، يسدد على فترات متفرقة، يقوم المصرف بتسليم السلعة المتفق عليها إلى عميله في الحال مقابل تأجيل سداد الثمن إلى وقت محدد، و يستوي في ذلك أن يكون التأجيل لكامل ثمن البضاعة أو لجزء من هذا الثمن، و غالبا ما يتم سداد المبلغ المؤجل من ثمن البضاعة على دفعات أو أقساط إذا تم سداد الثمن على دفعات من بداية تسلم الشيء المباع مع انتقال الملكية في نهاية فترة السداد فهو بيع بالتقسيط.

من خلال التعريف السابق يتبين أن خصائص بيع التقسيط هي كالاتي:

1. السلعة حالة.

2. الثمن مؤجل.

3. التسديد يكون على أقساط.

خامسا: أسلوب التمويل بالسلم.

عرفها المصرف على أنها: بيع السلم عبارة عن شراء سلعة موصوفة في الذمة بثمن مقبوض في الحال و بشروط خاصة يتم فيها توكيل المصرف المتعامل ببيع السلعة بعد قبضها.

سادسا: التمويل بأسلوب المشاركة.

عرفها المصرف على أنها: هو عقد بين طرفين أو أكثر يقدم كل منهما حصة مالية ويتكون من الحصتين رأس مال الشركة.

الربح يوزع بينهما حسب الاتفاق و الخسارة على حسب نسبة المشاركة، و هي نوعان:

1. المشاركة المستمرة: و هي التي تبقى إلى نهاية مدتها.

2. المشاركة المتناقصة: و فيها يمتلك أحد الشريكين حصة الآخر على دفعات أو دفعة واحدة خلال مدة المشاركة المنتهية بالتمليك.

سابعا: التمويل بأسلوب المضاربة.

عرفها المصرف على أنها: هي عقد بين طرفين يدفع من خلاله رب المال مبلغا من المال للمضارب للمتاجرة به مقابل مقدار من الربح شائع مشترك بينهما حسب ما إشتراطا، فإن خسر دون تعد و لا تقصير و لا مخالفة فالخسارة تقع على المصرف وحده و لا يخسر المضارب إلا جهده و عمله، و قد تنقسم المضاربة إلى قسمين:

1. مطلقة (بفوز فيها المضارب بالاستثمار وفق ضوابط تتماشى مع مبادئ المصرف).

2. مقيدة (يقيد بمشروع معين أو نشاط خاص).

المضاربة إذن شركة في الربح بمال من جانب يسمى (رب المال)، و عمل من جانب آخر يسمى (المضارب).

ثامنا: التمويل بأسلوب البيع الآجل.

عرفها المصرف على أنها: هي أسلوب يقوم من خلالها المصرف بشراء سلع؛ بضائع؛ آلات أو معدات بناء على طلب المتعامل، و يقوم بعد تملكه لها و قبضها القبض الناقل للضمان ببيعها للمتعامل بالآجل.

و من ثم ليس في العملية بيع لما لا يملكه المصرف، لأن المصرف لا يبيع حتى يملك ما هو مطلوب من المتعامل و يعرضه عليه ليرى إذا كان مطابقا لما وصف، كما أن هذه العملية لا تنطوي على ربح ما لم يضمن، لأن المصرف قد قبض ما اشتراه فأصبح قابضا و ضامنا يتحمل تبعه الهلاك.

تتم صيغ بيع الآجل للمؤسسات من خلال تأجيل دفع الثمن إلى أجل محدد دفعة واحدة أو على أقساط.

المطلب الرابع: خدمات مصرف السلام الجزائر.

يقدم مصرف السلام عدة خدمات لعملائه وتتمثل فيما يلي:

1. السلام تيسير لتمويل السيارات: ¹

السلام تيسير تقسيط سداد ثمن اقتناء سيارة شرط أن تكون منتجة أو مركبة محليا.

المزايا الممنوحة:

أ. أسلوب التمويل "البيع بالتقسيط " معتمدة من قبل الهيئة الشرعية للمصرف.

ب. إمكانية رفع قيمة التمويل بدعم من (الزوج، الزوجة).

ج. تقسيط سداد يمتد من 12 الى 60 شهرا.

2. دفتر الاستثمار أمني. ²

دفتر الاستثمار "أمني"، وسيلة ادخار سهلة وآمنة في متناول كل أفراد عائلتك تمنحك حرية استثمار أموالك مع إمكانية التصرف بها بكل حرية وفي أي وقت.

أ. المزايا الممنوحة.

➤ حساب تحت الطلب.

➤ حد أدنى لفتح الحساب قيمته 5000 دينار جزائري.

➤ أرباح تضاف إلى حسابك على أساس ربع سنوي.

➤ حرية الإيداع والسحب.

➤ حساب الأرباح على المبالغ المودعة يبدأ من اليوم الموالي لعملية الإيداع.

¹ مصرف السلام الجزائر، <https://www.alsalamalgeria.com/ar/produits/detail-6-2.html>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 2019/05/15،

على الساعة 00:13.

² مصرف السلام الجزائر، <https://www.alsalamalgeria.com/ar/produits/detail-6-6-16.html>، تم الاطلاع عليه بتاريخ

2019/05/17، على الساعة 18:40.

ب. الأسلوب المستخدم للادخار:

➤ أسلوب المضاربة: عقد مشاركة بين المصرف والمتعامل في صفقة أو مشروع يسهم /يقوم العميل بتمويله ويتكفل المصرف بإدارته وتنفيذه على أن يوزع الربح بينهما بحسب النسب المتفق عليها مسبقا

➤ تقاسم الأرباح:

✓ حصة العملاء 60%.

✓ حصة المصرف 40%.

(حسب شروط المصرف الحالية).

3. الخزانات الحديدية أمان.¹

مصرف السلام-الجزائر يوفر خدمة استئجار خزانات الأمانات الحديدية، و يمكنكم بهذا من الاحتفاظ بالأغراض الثمينة والوثائق المهمة في مكان آمن.

✓ المزايا الممنوحة.

➤ خزانات أمان متوفرة بثلاثة أحجام : الصغيرة، المتوسطة و الكبيرة؛ كي تتناسب والمقتنيات الثمينة.

➤ يمكنكم استئجارها بصفة شخصية و لمدة سنة.

➤ خزانات الأمانات الحديدية لا يمكن أن تفتح إلا بحضوركم.

➤ خزانات آمنة.

➤ خزانات سرّية.

➤ خزانات خصوصية.

4. خدمة الدفع عبر الأنترنت E-Amina.

تمنحك اليوم بطاقة الدفع "آمنة" فرصة التسوق و تسديد فواتيرك عبر شبكة الانترنت.

¹مصرف السلام الجزائر، <https://www.alsalamalgeria.com/ar/produits/detail-6-1-16.html>، تم الاطلاع عليه بتاريخ

19/05/2019، على الساعة 19:00.

المزايا الممنوحة.

إضافة إلى مجانية البطاقة و كذا مجانية عملية الدفع عبر الانترنت ، فإن خدمة "E-Amina" تمنحك ما يلي :

- الأمان عند الشراء عبر الانترنت.
- السهولة مع إمكانية التسوق 7 أيام/7 و على مدار الساعة.
- توفير الوقت.
- إمكانية الإطلاع على حركات حسابك من خلال خدمة "السلام مباشر" ، "السلام سمارت مصرفنغ".

5. حساب الاستثمار¹.

حساب الاستثمار هو حساب محدد المدة يدر لصاحبه أرباحا حسب مدة الاستثمار والمبلغ المستثمر، يتم توزيع الأرباح فيه وفقا للشروط المصرفية السارية المفعولة لدى مصرف السلام-الجزائر.

أ. من بإمكانه الاستفادة من حساب الاستثمار؟

أنت...سواء كنت شخص طبيعي (خواص) أو معنوي (شركة).

ب. المزايا الممنوحة.

➤ وديعة معتمدة من قبل الهيئة الشرعية للمصرف.

➤ يتم دفع الأرباح كل ربع سنوي.

ج. الأسلوب المستخدم لحساب الاستثمار:

عقد مشاركة بين المصرف والمتعامل في صفقة أو مشروع يقوم العميل بتمويله ويتكفل المصرف بإدارته وتنفيذه على أن يوزع الربح بينهما بحسب النسب المتفق عليها مسبقا.

¹مصرف السلام الجزائر، <https://www.alsalamalgeria.com/ar/produits/detail-6-19-16.html>، تم الاطلاع عليه بتاريخ

2019/05/17، على الساعة 22:00.

6. حساب السلام للأفراد.¹

حساب السلام للأفراد بوابتكم للانضمام الى مصرف السلام-الجزائر و إدارة عملياتكم المصرفية بكل سهولة و أمان.

المزايا الممنوحة.

أ. قبول الإيداعات النقدية والشيكات في جميع فروع المصرف.

ب. الحصول على كشف الحساب دوري.

ج. إمكانية متابعة و إدارة الحساب من خلال قنوات السلام الالكترونية: " السلام مباشر"، " السلام سمارت مصرفنغ ".

إضافة إلى خدمات تمويل العقارات وهي محل دراستنا سوف نتطرق لها بالتفصيل في المبحث الثاني:

7. دار السلام لامتلاك منزل.

8. دار السلام لتهيئة منزل.

9. دار السلام لتوسيع أو بناء منزل.

10. دار السلام LPA/LPP.

¹مصرف السلام الجزائر، <https://www.alsalamalgeria.com/ar/produits/detail-6-19-16.html>، تاريخ الاطلاع بتاريخ

2019/05/19، على الساعة 23:11.

المبحث الثاني: واقع تمويل قطاع السكن في مصرف السلام الجزائر.

يعد التمويل والاستثمار اساس عمل البنوك الإسلامية، إذ يلعب مصرف السلام الجزائر دور مهم في تقديم وتوفير خدماته كغيرة من البنوك، و باعتبار أن قطاع السكن هو قطاع يعرف طلبا متزايدا إذ أن الدولة لم تستطع أن تسد هذا العجز، فأصبح من الحاجة إلى اللجوء إلى اساليب أخرى لمحاولة الحد من هذه الأزمة، وسنتناول في هذا المبحث أساليب وصيغ تمويل السكن المعروضة من طرف المصرف، وتقييم لمدى مساهمة مصرف السلام الجزائر في تمويل قطاع السكن.

المطلب الأول: صيغ تمويل السكن في مصرف السلام.

الفرع الأول: دار السلام لامتلاك منزل.¹

عند الرغبة في اقتناء مسكن جديد لدى مرقى عقاري أو مسكن قديم لدى خواص؟...و تبحث عن دعم؟ دار السلام ، هنا لتدعمك.

أولاً: المزايا الممنوحة:

1. أسلوب تمويل معتمدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية للمصرف.
2. تمويل تصل قيمته الى 60 مليون دينار جزائري.
3. فترة سداد تمتد من 5 الى 25 سنة.

ثانياً: الشروط الواجب توفرها للاستفادة من التمويل:

1. أن يكون سنك ما بين 18 و 70 سنة تاريخ آخر قسط مدفوع.
2. عقد عمل غير محدد المدة.
3. أن تكون موظفا، صاحب مهنة حرة، تاجر أو صاحب إيراد ثابت.
4. أن تكون جزائري الجنسية (مقيما بالجزائر أو بالمهجر).
5. أن تكون مداخيلك الشهرية ثابتة و منتظمة (40000 دج و أكثر).
6. أن تكون لك مداخيل ثابتة و منتظمة (1500€ و أكثر) للمقيمين بالمهجر.

¹مصرف السلام الجزائر، <https://www.alsalamalgeria.com/ar/produits/detail-6-12.html> ، تم الاطلاع عليه بتاريخ 2019/05/15،

7. هامش ضمان الجدية يبتدىء من 20% من قيمة المسكن.

8. توطين الراتب لدى مصرف السلام-الجزائر.

ملاحظة: امكانية رفع التمويل بدعم من أفراد عائلتك من الدرجة الأولى (أب، أم ، بنت) أو الزوج، الزوجة.

ثالثا: الوثائق المطلوبة من العميل:

1. لاقتناء مسكن قديم أو جديد لدى الخواص:

أ. للأجراء و المتقاعدين

➤ وعد بالبيع تحت ختم خاص.

➤ نسخة من عقد الملكية.

➤ نسخة من الدفتر العقاري.

➤ نسخة من الشهادة السلبية حديثة لا تتعدى (03) أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، و يجب جمعها قبل تعبئة الأموال) .

➤ تقرير الوجود و تقييم العقار (أعد من قبل خبير معتمد من المصرف).

➤ شهادة ميلاد رقم 12.

➤ شهادة عائلية للمتزوجين.

➤ شهادة إقامة لا تتعدى (03) أشهر.

➤ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة أو جواز السفر و بطاقة الإقامة للمقيمين بالخارج .

➤ شهادة عمل حديثة.

➤ كشف الراتب لـ (03) أشهر الأخيرة للأجراء أو بيان منحة التقاعد أو شهادة كشف الأجر من الضمان الاجتماعي للمتقاعدين.

➤ كشف الأجر للأجراء.

➤ مستخرج تدقيق ضريبي حديث لا يتعدى (03) أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، و يجب جمعها و إيداعها لدى موثق من أجل إصدار عقد الرهن قبل تعبئة الأموال).

➤ جدول الحساب المصرفي أو الحساب البريدي على مدى (03) أشهر الأخيرة.

- التصريح السنوي للأجور (لعمال الشركات الخاصة).
- نسخة من بطاقة الانخراط في الضمان الاجتماعي.
- رسالة التزام من الطرف المعني بتوطين راتبه طيلة مدة التمويل لدى فرع لمصرف السلام-الجزائر.

ب . بالنسبة للمهنيين والتجار، يضاف:

- وعد بالبيع تحت ختم خاص.
- نسخة من عقد الملكية.
- نسخة من الدفتر العقاري.
- نسخة من الشهادة السلبية حديثة لا تتعدى (03) أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، و يجب جمعها قبل تعبئة الأموال).
- تقرير الوجود و تقييم العقار (أعد من قبل خبير معتمد من المصرف).
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة.
- شهادة ميلاد رقم 12.
- شهادة عائلية للمتزوجين، وشهادة إقامة لا تتعدى (03) أشهر.
- تصريح ضريبي عن الدخل و/ أو ميزانية الضرائب خلال (03) السنوات الأخيرة.
- نسخة من السجل التجاري.
- نسخة من الاعتماد أو قرار التثبيت.
- شهادة تحديث من الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي لغير الأجراء و الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية.
- مستخرج تدقيق ضريبي حديث لا يتعدى (03) أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، و يجب جمعها قبل تعبئة الأموال).

ملاحظة: بالنسبة للمقيمين في الخارج، يجب أن تكون مبررات الدخل كالتصريح الضريبي، الحالة الضريبية وشهادة التحديث للتأمين الاجتماعي مصادق عليها من طرف القنصلية. على الكفلاء تقديم نفس الوثائق.

2. لاقتناء مسكن جديد لدى مرقي عقاري:

أ. للأجراء و المتقاعدين

- نسخة من اعتماد المرقي العقاري.
 - نسخة من رخصة البناء، لإنجاز المشروع المقترح.
 - نسخة من إثبات انخراط المرقي العقاري في صندوق الضمان و الضمان المتبادل للترقية العقارية، لإنجاز المشروع المقترح.
 - شهادة ميلاد رقم 12.
 - شهادة عائلية للمتزوجين.
 - شهادة إقامة لا تتعدى (03) أشهر.
 - نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة أو جواز السفر و بطاقة الإقامة للمقيمين بالخارج.
 - شهادة عمل حديثة .
 - كشف الراتب لـ (03) أشهر الأخيرة للأجراء أو بيان منحة التقاعد أو شهادة كشف الأجر من الضمان الاجتماعي للمتقاعدين. كشف الأجور للأجراء.
 - مستخرج تدقيق ضريبي حديث لا يتعدى (03) أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، و يجب جمعها و إيداعها لدى موثق من أجل إصدار عقد الرهن قبل تعبئة الأموال).
 - جدول الحساب المصرفي أو الحساب البريدي على مدى (03) أشهر الأخيرة.
 - التصريح السنوي للأجور (لعمال الشركات الخاصة).
 - نسخة من بطاقة الانخراط في الضمان الاجتماعي.
 - رسالة التزام من طرف المعني بتوظيف راتبه طويلة مدة التمويل لدى فرع لمصرف السلام-الجزائر.
- ### ب. للمهنيين و التجار إضافة :

- نسخة من اعتماد المرقي العقاري.
- نسخة من رخصة البناء، لإنجاز المشروع المقترح.

- نسخة من إثبات انخراط المرقى العقاري في صندوق الضمان و الضمان المتبادل للترقية العقارية، لإنجاز المشروع المقترح
 - نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة.
 - شهادة ميلاد رقم 12.
 - شهادة عائلية للمتزوجين.
 - شهادة إقامة لا تتعدى (03) أشهر.
 - تصريح ضريبي عن الدخل و/ أو ميزانية الضرائب خلال (03) السنوات الأخيرة.
 - نسخة من السجل التجاري.
 - نسخة من الاعتماد أو قرار التثبيت.
 - شهادة تحديث من الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي لغير الأجراء و الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية.
 - مستخرج تدقيق ضريبي حديث لا يتعدى (03) أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، و يجب جمعها قبل تعبئة الأموال) .
- ملاحظة :** بالنسبة للمقيمين في الخارج، يجب أن تكون مبررات الدخل كالتصريح الضريبي، الحالة الضريبية و شهادة التحديث للتأمين الاجتماعي مصادق عليها من طرف القنصلية. على الكفلاء تقديم نفس الوثائق.

3. الأسلوب المستخدمة لتمويل امتلاك منزل:

- أ. أسلوب الإجارة المنتهية بالتمليك :هي أسلوب يقوم من خلالها المصرف بشراء أصول منقولة أو غير منقولة معينة بناء على طلب المتعامل ثم إيجارها له إجارة عين منتهية بالتمليك حيث يقترن بها وعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو أثنائها، و تتم العملية من خلال عقود منفصلة مستقلة عن بعضها فتعقد الإجارة أولا من خلال عقد مخصص بها ليتم بيع العين عند طلب المتعامل من خلال عقد بيع مستقل يوقع عند البيع و ليس قبله.
- ب. عقد الإجارة: يراد به تمليك منفعة مشروعة معلومة لمدة معلومة بعوض مشروع معلوم.
- ج. أسلوب الإجارة الموصوفة في الذمة: هي أسلوب يقوم من خلالها المصرف بشراء أصول منقولة أو غير منقولة موصوفة في الذمة بناء على طلب المتعامل ثم إيجارها له إجارة موصوفة

في الذمة منتهية بالتملك حيث يقتزن بها و عد بتمليك العين الموصوفة في الذمة المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو أثنائها، و تتم العملية من خلال عقود منفصلة مستقلة عن بعضها فتعقد الإجارة أولا من خلال عقد مخصوص بها ليتم بيع العين الموصوفة في الذمة عند طلب المتعامل من خلال عقد بيع مستقل يوقع عند البيع وليس قبله.

الفرع الثاني: دار السلام لتهيئة منزل:¹

يصفها مصرف السلام الجزائري: " يفتقر منزلك للراحة والحدائق؟؟ وتبحث عن الدعم؟... دار السلام هنا لتدعمك."

أولا: المزايا الممنوحة.

1. صيغ تمويل معتمدة من قبل الهيئة الشرعية للمصرف.
2. تمويل يمكن ان يغطي 100% من قيمة أشغال التهيئة.
3. تصل قيمته الى 5 مليون دينار جزائري.
4. فترة سداد تمتد من 2 الى 7 سنوات.
5. يقدم مع أو من دون رهن عقاري.

ثانيا: الشروط الواجب توفرها للاستفادة من التمويل.

1. أن يكون سنك ما بين 18 و 70 سنة تاريخ آخر قسط مدفوع.
2. عقد عمل غير محدد المدة.
3. أن تكون موظفا، صاحب مهنة حرة، تاجر أو صاحب ايراد ثابت.
4. أن تكون جزائري الجنسية (مقيما بالجزائر أو بالمهجر).
5. أن تكون مداخلك الشهرية ثابتة و منتظمة (40000 دج و أكثر).
6. أن تكون لك مداخيل ثابتة و منتظمة (1500€ و أكثر) للمقيمين بالمهجر.
7. توطين الراتب لدى مصرف السلام-الجزائر.

¹ مصرف السلام الجزائري، <https://www.alsalamalgeria.com/ar/produits/detail-6-13.html>، تم الاطلاع عليه يوم 2019/05/16، على الساعة 23:50.

8. إمكانية رفع قيمة التمويل بدعم من أفراد عائلتك من الدرجة الأولى (أب، أم، ابن، بنت) أو الزوج، الزوجة.

ثالثا: الوثائق المطلوبة من العميل.

1. تهيئة منزل مع الرهن.

أ. للأجراء و المتقاعدين :

- نسخة من عقد الملكية للعقار مسجل ومشهر.
- نسخة من الشهادة السلبية حديثة لا تتعدى (03) أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، ويجب جمعها قبل تعبئة الأموال).
- تقديم تقرير تقييمي للوعاء العقاري الذي يشمل تقييم تقديري ووصفي للأشغال معد من طرف خبير معتمد من المصرف.
- شهادة الأشغال المنجزة والمسجلة مصادق عليها من طرف خبير معتمد من المصرف.
- شهادة ميلاد رقم 12.
- شهادة عائلية للمتزوجين.
- شهادة إقامة لا تتعدى (03) أشهر.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة أو جواز السفر و بطاقة الإقامة للمقيمين بالخارج.
- شهادة عمل حديثة.
- كشف الراتب لـ (03) أشهر الأخيرة للأجراء أو بيان منحة التقاعد من الضمان الاجتماعي للمتقاعدين.
- كشف الأجور للأجراء.
- مستخرج تدقيق ضريبي حديث لا يتعدى (03) أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، و يجب جمعها و إيداعها لدى موثق من أجل إصدار عقد الرهن قبل تعبئة الأموال).
- جدول الحساب المصرفي أو الحساب البريدي على مدى (03) أشهر الأخيرة.

- التصريح السنوي للأجور (لعمال الشركات الخاصة).
 - نسخة من بطاقة الانخراط في الضمان الاجتماعي.
 - رسالة التزام من طرف المعني بتوطين راتبه طيلة مدة التمويل لدى فرع لمصرف السلام-الجزائر.
- ب. للمهنيين و التجار إضافة:
- نسخة من عقد الملكية للعقار مسجل ومشهر.
 - نسخة من الشهادة السلبية حديثة لا تتعدى (03) أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، ويجب جمعها قبل تعبئة الأموال).
 - تقديم تقرير تقييمي للوعاء العقاري الذي يشمل تقييم تقديري ووصفي للأشغال معد من طرف خبير معتمد من المصرف.
 - شهادة الأشغال المنجزة والمسجلة مصادق عليها من طرف خبير معتمد من المصرف
 - نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة.
 - شهادة ميلاد رقم 12.
 - شهادة عائلية للمتزوجين.
 - شهادة إقامة لا تتعدى (03) أشهر.
 - تصريح ضريبي عن الدخل و/ أو ميزانية الضرائب خلال (03) السنوات الأخيرة.
 - نسخة من السجل التجاري.
 - نسخة من الاعتماد أو قرار التثبيت.
 - شهادة تحديث من الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي لغير الأجراء و الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية.
 - مستخرج تدقيق ضريبي حديث لا يتعدى (03) أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، و يجب جمعها قبل تعبئة الأموال).

ملاحظة: بالنسبة للمقيمين في الخارج، يجب أن تكون مبررات الدخل كالتصريح الضريبي، الحالة الضريبية وشهادة التحديث للتأمين الاجتماعي مصادق عليها من طرف القنصلية.

على الكفلاء تقديم نفس الوثائق.

2. تهيئة منزل بدون رهن:

أ. للأجراء والمتعاقدين:

➤ نسخة من عقد الملكية للعقار مسجل ومشهر، أو تبرير بأحد سندات الملكية التالية:

❖ عقد إيجار OPGI ديوان الترقية والتسيير العقاري (مرفق بإيصال دفع الإيجار حديث).

❖ عقد إيجار من مصالح البلدية مرفوق بإيصال دفع الإيجار.

❖ عقد إيجار شراء AADL.

❖ قرار تخصيص AADL مرفق بمحضر تسليم المفاتيح (في حالة عدم توفر محضر تسليم المفاتيح يجب دفع إيصال الكهرباء).

❖ قرار تخصيص LPP مرفق بمحضر تسليم المفاتيح (في حالة عدم توفر محضر تسليم المفاتيح يجب دفع إيصال الكهرباء).

❖ عقد بيع وفق مخططات مرفوق بمحضر تسليم المفاتيح.

❖ شهادة حيازة مرفقة بشهادة إكمال المسكن صادرة من مصالح البلدية.

❖ عقد ملكية مسجل و مشهر للسكنات الاجتماعية التساهمية LSP .

❖ عقد ملكية للعقار مرفق بشهادة إكمال المسكن صادرة من مصالح البلدية.

❖ تقييم تقديري وكمي لتكلفة التوسعة، التجديد أو الترميم.

➤ شهادة ميلاد رقم 12 .

➤ شهادة عائلية للمتزوجين.

➤ شهادة إقامة لا تتعدى (03) أشهر.

➤ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة.

➤ شهادة عمل حديثة.

- كشف الراتب لـ (03) أشهر الأخيرة للأجراء أو بيان منحة التقاعد من الضمان الاجتماعي للمتقاعدين.
- كشف الراتب لـ (03) أشهر الأخيرة للأجراء أو بيان منحة التقاعد من الضمان الاجتماعي للمتقاعدين.
- كشف الأجور للأجراء.
- مستخرج تدقيق ضريبي حديث لا يتعدى (03) أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، ويجب جمعها وإيداعها لدى موثق من أجل إصدار عقد الرهن قبل تعبئة الأموال).
- جدول الحساب المصرفي أو الحساب البريدي على مدى (03) أشهر الأخيرة.
- التصريح السنوي للأجور (لعمال الشركات الخاصة).
- نسخة من بطاقة الانخراط في الضمان الاجتماعي.
- رسالة التزام من طرف المعني بتوطين راتبه طيلة مدة التمويل لدى فرع لمصرف السلام-الجزائر.
- رسالة التزام بالتهيئة مصادق عليها من مصالح البلدية.

ملاحظة: بالنسبة للمقيمين في الخارج، يجب أن تكون مبررات الدخل كالضريبي، الحالة الضريبية وشهادة التحديث للتأمين الاجتماعي مصادق عليها من طرف القنصلية.

على الكفلاء تقديم نفس الوثائق.

4. الأسلوب المستخدمة لتمويل تهيئة منزل:

أ. أسلوب الإستصناع والإستصناع الموازي في المباني: وهي أسلوب يقوم من خلالها المصرف بناء على طلب المتعامل بتهيئة عقار حسب المواصفات المحددة ضمن الطلب و المخططات المرفقة به، و يعتمد المصرف في تنفيذ هذه العملية على عقدي إستصناع منفصلين يكون في أحدهما صانعا و في الثاني مستصنعا، حيث ينعقد الإستصناع الأول بينه و بين المتعامل المستصنع فيكون صانعا بالنسبة إليه، ثم يعقد المصرف إستصناعا موازيا مع مقاول من أجل إنجاز المشروع فيكون مستصنعا في هذا العقد، على أن يكون كل من العقدين مستقلا عن الآخر.

ب. أسلوب البيع الآجل: هي أسلوب يقوم من خلالها المصرف بشراء سلع ؛ بضائع ؛ آلات أو معدات بناء على طلب المتعامل، و يقوم بعد تملكه لها و قبضها القبض الناقل للضمان ببيعها

للمتعامل بالأجل؛ و من ثم ليس في العملية بيع لما لا يملكه المصرف، لأن المصرف لا يبيع حتى يملك ما هو مطلوب من المتعامل و يعرضه عليه ليرى إذا كان مطابقا لما وصف، كما أن هذه العملية لا تنطوي على ربح ما لم يضمن، لأن المصرف قد قبض ما اشتراه فأصبح قابضا و ضامنا يتحمل تبعه الهلاك.

تتم صيغ بيع الأجل من خلال تأجيل دفع الثمن إلى أجل محدد دفعة واحدة أو على أقساط.

5. أسلوب المشاركة.

هي أسلوب يقوم من خلالها المصرف بناء على طلب المتعامل بمشاركته في شراء أو تملك عقار فيكون لكل منهما حصة شائعة في ملكيته و على أساسه ما يقوم المصرف بإيجار هذه الحصة إلى المتعامل إجارة منتهية بالتمليك أو البيع التدريجي لها من خلال عقود بيع متتالية.

الفرع الثالث: دار السلام لتوسيع أو بناء منزل.¹

يصف مصرف السلام هذه الخدمة ب: " تسعى لبناء منزل أحلامك أو توسيع بيتك الحالي؟ و تبحث عن دعم؟ ...دار السلام ، هنا لتدعمك."

أولا: المزايا الممنوحة:

1. صيغ تمويل معتمدة من قبل الهيئة الشرعية للمصرف.

2. تمويل تصل قيمته الى 25 مليون دينار جزائري.

3. فترة سداد تمتد من 5 الى 15 سنة.

ثانيا: الشروط الواجب توافرها للاستفادة من التمويل:

1. أن يكون سنك ما بين 18 و 70 سنة تاريخ آخر قسط مدفوع.

2. عقد عمل غير محدد المدة.

3. أن تكون موظفا، صاحب مهنة حرة، تاجر أو صاحب ايراد ثابت.

4. أن تكون جزائري الجنسية (مقيما بالجزائر أو بالمهجر).

¹مصرف السلام الجزائر، <https://www.alsalamalgeria.com/ar/produits/detail-6-14-16.html>، تم الاطلاع عليه يوم 2019/05/17،

5. أن تكون مداخلك الشهرية ثابتة و منتظمة (40000 دج و أكثر).
6. أن تكون لك مداخيل ثابتة و منتظمة (1500€ و أكثر) للمقيمين بالمهجر.
7. هامش ضمان الجدية يبتدئ من 20% من قيمة أشغال البناء او التوسعة.
8. توظيف الراتب لدى مصرف السلام-الجزائر.
9. يمكنكم رفع من قيمة التمويل بدعم من أفراد عائلتك من الدرجة الأولى (أب، أم، بنت) أو الزوج، الزوجة.

ثالثا: الوثائق المطلوبة من العميل:

1. الوثائق المطلوبة لناء منزل:

أ. للأجراء والمتقاعدين:

- عقد الملكية مسجل ومنشور.
- نسخة من الدفتر العقاري.
- نسخة من الشهادة السلبية حديثة لا تتعدى (03) أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، ويجب جمعها قبل تعبئة الأموال).
- نسخة من رخصة البناء سارية المفعول.
- تقرير تقييمي للوعاء العقاري الذي يشمل تقييم تقديري و وصفي للأشغال معد من طرف خبير معتمد من المصرف.
- شهادة ميلاد رقم 12.
- شهادة عائلية للمتزوجين.
- شهادة الإقامة أقل من (03) اشهر.
- نسخة من بطاقة الهوية الوطنية أو رخصة السياقة أو جواز السفر وبطاقة الإقامة للمقيمين بالخارج.
- شهادة عمل حديث.
- كشف الراتب لـ (03) أشهر الأخيرة للأجراء أو بيان منحة التقاعد أو شهادة كشف الأجر من الضمان الاجتماعي للمتقاعدين.
- كشف الأجر للأجراء .

- مستخرج تدقيق ضريبي حديث لا يتعدى (03) أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، ويجب جمعها وإيداعها لدى موثق من أجل إصدار عقد الرهن قبل تعبئة الأموال).
- جدول الحساب المصرفي أو الحساب البريدي على مدى (03) أشهر الأخيرة.
- التصريح السنوي للأجور (لعمال الشركات الخاصة).
- نسخة من بطاقة الانخراط في الضمان الاجتماعي.
- رسالة التزام من طرف المعني بتوطين راتبه طيلة مدة التمويل لدى فرع لمصرف السلام-الجزائر.

ب. بالنسبة للمهنيين والتجار، يضاف:

- عقد الملكية مسجل ومنشور.
- نسخة من الدفتر العقاري.
- نسخة من الشهادة السلبية حديثة لا تتعدى (03) أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، و يجب جمعها قبل تعبئة الأموال).
- نسخة من رخصة البناء سارية المفعول.
- تقرير تقييمي للوعاء العقاري الذي يشمل تقييم تقديري و وصفي للأشغال معد من طرف خبير معتمد من المصرف.
- نسخة من بطاقة الهوية الوطنية أو رخصة السياقة.
- شهادة ميلاد رقم 12.
- شهادة عائلية للمتزوجين.
- شهادة الإقامة لا تتعدى (03) أشهر.
- تصريح ضريبي عن الدخل و/ أو ميزانية الضرائب خلال (03) السنوات الأخيرة.
- نسخة من السجل التجاري.
- نسخة من الاعتماد أو قرار التثبيت.
- شهادة تحديث من الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي لغير الأجراء و الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية.

➤ مستخرج تدقيق ضريبي حديث لا يتعدى (03) أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، و يجب جمعها قبل تعبئة الأموال).

ملاحظة: بالنسبة للمقيمين في الخارج، يجب أن تكون مبررات الدخل كالضريبة، الحالة الضريبية وشهادة التحديث للتأمين الاجتماعي مصادق عليها من طرف القنصلية.

على الكفلاء تقديم نفس الوثائق.

2. بالنسبة لتوسيع منزل.

أ. للأجراء والمتقاعدين:

➤ عقد الملكية مسجل ومشهر للأرض والسكن أو عقد الملكية مرفق برخصة البناء وشهادة مطابقة.
➤ نسخة من الشهادة السلبية حديثة لا تتعدى (03) أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، ويجب جمعها قبل تعبئة الأموال).

➤ نسخة من رخصة البناء على أساس التوسعة سارية المفعول.

➤ تقرير تقييمي للوعاء العقاري الذي يشمل تقييم تقديري ووصفي للأشغال معد من طرف خبير معتمد من المصرف.

➤ الجدول التقديري لتنفيذ العمل.

➤ شهادة الأشغال المنجزة والمسجلة مصادق عليها من طرف خبير معتمد من المصرف.

➤ شهادة ميلاد رقم 12.

➤ شهادة عائلية للمتزوجين.

➤ شهادة إقامة لا تتعدى (03) أشهر.

➤ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة أو جواز السفر و بطاقة الإقامة للمقيمين بالخارج.

➤ شهادة عمل حديثة.

➤ كشف الراتب لـ (03) أشهر الأخيرة للأجراء أو بيان منحة التقاعد أو شهادة كشف الأجر من الضمان الاجتماعي للمتقاعدين.

➤ كشف الأجور للأجراء.

- مستخرج تدقيق ضريبي حديث لا يتعدى (03) أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، ويجب جمعها وإيداعها لدى موثق من أجل إصدار عقد الرهن قبل تعبئة الأموال).
 - التصريح السنوي للأجور (أعمال الشركات الخاصة).
 - نسخة من بطاقة الانخراط في الضمان الاجتماعي.
 - رسالة التزام من طرف المعني بتوطين راتبه طيلة مدة التمويل لدى فرع لمصرف السلام-الجزائر.
- ب. بالنسبة للمهنيين والتجار، يضاف:**
- عقد الملكية مسجل ومشهر للأرض و للسكن أو عقد الملكية مرفق برخصة البناء و شهادة مطابقة.
 - نسخة من الشهادة السلبية حديثة لا تتعدى (03) أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، ويجب جمعها قبل تعبئة الأموال).
 - نسخة من رخصة البناء على أساس التوسعة سارية المفعول.
 - تقديم تقرير تقييمي للوعاء العقاري الذي يشمل تقييم تقديري ووصفي للأشغال معد من طرف خبير معتمد من المصرف.
 - شهادة الأشغال المنجزة والمسجلة مصادق عليها من طرف خبير معتمد من المصرف.
 - الجدول التقديري لتنفيذ العمل.
 - نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة.
 - شهادة ميلاد رقم 12.
 - شهادة عائلية للمتزوجين.
 - شهادة إقامة لا تتعدى (03) أشهر.
 - تصريح ضريبي عن الدخل و/ أو ميزانية الضرائب خلال (03) السنوات الأخيرة.
 - نسخة من السجل التجاري.
 - نسخة من الاعتماد أو قرار التثبيت.
 - شهادة تحديث من الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي لغير الأجراء و الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية.
 - مستخرج تدقيق ضريبي حديث لا يتعدى (03) أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، و يجب جمعها قبل تعبئة الأموال).

ملاحظة: بالنسبة للمقيمين بالخارج، يجب أن تكون مبررات الدخل كالضريبة، الحالة الضريبية وشهادة التحديث للتأمين الاجتماعي مصادق عليها من طرف القنصلية.

على الكفلاء تقديم نفس الوثائق.

رابعا: الأسلوب المستخدمة لتمويل توسيع أو بناء منزل:

1. **أسلوب الإجارة الموصوفة في الذمة:** هي أسلوب يقوم من خلالها المصرف بشراء أصول منقولة أو غير منقولة موصوفة في الذمة بناء على طلب المتعامل ثم إيجارها له إجارة موصوفة في الذمة منتهية بالتملك حيث يقترن بها و عد بتمليك العين الموصوفة في الذمة المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو أثنائها، و تتم العملية من خلال عقود منفصلة مستقلة عن بعضها فتعقد الإجارة أولا من خلال عقد مخصص بها ليتم بيع العين الموصوفة في الذمة عند طلب المتعامل من خلال عقد بيع مستقل يوقع عند البيع وليس قبله.

2. **عقد الإجارة:** يراد به تمليك منفعة مشروعة معلومة لمدة معلومة بعوض مشروع معلوم.

الفرع الرابع: دار السلام LPA/LPP.¹

يصف مصرف هذا النوع من التمويل على أنه: "أنت في صدد اقتناء منزل ترقوي عمومي LPP ؟ أنت بحاجة إلى دعم مالي؟ مصرف السلام-الجزائر يقترح عليك دار السلام للتمويل سكن LPP عن طريق الأسلوب الموافقة لمبادئ الشريعة الإسلامية " شركة ملك " .

أولا: المزايا الممنوحة.

1. ملكية مشتركة بينك (العميل) وبين مصرف السلام-الجزائر (المصرف).
2. يؤجر لك المصرف حصته الشائعة في الشركة إجارة منتهية بالتملك.
3. مدة الإيجار تصل إلى 25 عاما (الحد الأقصى للسكن 70 عاما عند آخر قسط).

¹ مصرف السلام الجزائر، <https://www.alsalamalgeria.com/ar/produits/detail-6-27-16.html>، تم الاطلاع عليه بتاريخ

17:30، 2019/05/17

ثانيا: الشروط الواجب توفرها للاستفادة من التمويل:

1. أن يكون سنك ما بين 18 و 70 سنة تاريخ آخر قسط مدفوع.
2. أن تكون موظفا، صاحب مهنة حرة، تاجر أو صاحب ايراد ثابت.
3. أن تكون جزائري الجنسية مقيما بالجزائر.
4. أن تكون المداخل الشهرية ثابتة و منتظمة (40000 دج و أكثر).
5. مساهمتك في الشراكة لا تقل عن 20% من قيمة المسكن.
6. التزام الموثق برهن العقار لصالح مصرف السلام الجزائر، مباشرة بعد حصول العميل على وثائق نقل الملكية العقارية.
7. اكتتاب لتأمين أمان الأسرة.
8. توظيف الراتب لدى مصرف السلام-الجزائر.
9. شيك من مصرف السلام-الجزائر بالمبلغ المتبقي يدفع للموثق المعين من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI والمكلف بعملية نقل الملكية و تسجيل الرهن العقاري.
10. الموثق يصدر تعهد خطي للعميل برهن العقار لصالح مصرف السلام-الجزائر.
11. يسلم الموثق للعميل تأكيد بالدفع لصالح المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI.
12. توظيف الراتب لدى مصرف السلام الجزائر.

ثالثا: الوثائق المطلوبة من العميل:

1. نسخة من قرار الاستفادة من المؤسسة الوطنية للترقية لعقارية.
2. شهادة ميلاد رقم 12.
3. شهادة عائلية للمتزوجين.
4. شهادة إقامة لا تتعدى (03) أشهر.
5. نسخ من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة.
6. شهادة عمل حديثة.
7. كشف الراتب لـ (03) أشهر الأخيرة.
8. جدول الحساب المصرفي أو الحساب البريدي على مدى (03) أشهر الأخيرة.

9. كشف الأجرور للأجراء.

10. التصريح السنوي للأجرور (لعمال الشركات الخاصة).

11. نسخة من بطاقة الانخراط في الضمان الاجتماعي.

12. بيان منحة التقاعد من الضمان الاجتماعي للمتقاعدين.

13. رسالة التزام من طرف المعني بتوطين راتبه طيلة مدة التمويل لدى فرع لمصرف السلام-الجزائر.

14. اسم الموثق المكلف بإعداد عقود نقل الملكية (العنوان / رقم الهاتف / الفاكس / البريد الإلكتروني).

رابعاً: الأسلوب المستخدمة لتمويل اقتناء منزل ترقوي عمومي:

أسلوب المشاركة لدى المصرف على أساس شركة الملك: هي أسلوب يقوم من خلالها المصرف بناء على طلب المتعامل بمشاركته في شراء أو تملك عقار فيكون لكل منهما حصة شائعة في ملكيته و على أساسه ما يقوم المصرف بإيجار هذه الحصة إلى المتعامل إجارة منتهية بالتمليك أو البيع التدريجي لها من خلال عقود بيع متتالية.

المطلب الثاني: تقييم مساهمة مصرف السلام الجزائر في تمويل قطاع السكن.

سيتم التطرق في هذا المطلب إلى عرض التقارير المالية السنوية المعروضة على موقع الرسمي لمصرف السلام الجزائر لتقييم مدى مساهمته في منحه للتمويل الزبائن و القطاع العقاري بصفة خاصة.

الفرع الأول: تمويلات الزبائن.

الجدول رقم (03-01): يمثل نسبة التمويل المقدمة للزبائن في مصرف السلام الجزائر خلال الفترة 2013م إلى 2017 في المدى القصير.

المبالغ: بالآلاف دينار جزائري

سنوات	المبالغ الاجمالية للميزانية	مبلغ تمويل الزبائن.	نسبته من مبلغ الميزانية.	نسبة الزيادة مقارنة بالسنة الماضية.
سنة 2013	39.550.749	27.530.829	69.6%	36%
سنة 2014	36.309.089	22.548.034	62.1%	18%(-)

الفصل الثالث : أساليب تمويل السكن في مصرف السلام الجزائر

سنة 2015	40.575.207	21.268.340	52.41%	6%(-)
سنة 2016	53.103.919	29.377.096	55.32%	38%
سنة 2017	85.775.329	45.454.481	52.99%	55%

المصدر: من إعداد الطالبة بناء على تقارير المالية لمصرف السلام الجزائر. (أنظر الملاحق رقم 01،02،03،04،05)

تشير النتائج المتحصل عليها من خلال الجدول أعلاه، نلاحظ أن نسبة تمويل الزبائن تقدر بـ 69.6% في سنة 2013 إذ بلغت زيادة مقارنة بسنة الماضية بنسبة 36%، وعرف هذا التمويل انخفاض محسوس ليبلغ نسبة 62.1% سنة 2014 فكانت نسبة انخفاضه مقدرة بـ 18% مقارنة بسنة 2013 و بـ 6% لسنة 2015 التي بلغت فيها نسبة تمويل الزبائن 52.41%، لتبدأ في الارتفاع سنة 2016 بنسبة 55.32% مما أدى زيادة نسبة التغير بين سنة 2015 و 2016 لتبلغ 38%، حيث وصلت إلى 55% في سنة 2017 وفي حين أنه كانت نسبة الأموال المخصصة للزبائن 55.99%؛ مما يفسر أن مصرف السلام الجزائر يخصص جزء الأكبر من مواردها أي من مجموع الميزانية لتمويل احتياجات زبائنها وسجل نمو معتبرا خلال سنة 2017، أي أنه نشاطه في تطور لاسيما تمويلات الأفراد.

الفرع الثاني: توزيع إجمالي التمويل حسب القطاعات خلال الفترة 2013م الى 2017.

جدول رقم (02-03): يمثل تصنيف تمويل الزبائن حسب شكل القطاعات.

المبالغ: بالآلاف دينار جزائري

النسبة التغير	2017	2016	2015	2014	2013	البند
نسبة التغير للسنتي 17/16	المؤسسات					
35%	27143656	20169054	16567805	15066234	19696910	تمويلات الاستغلال
4%	8171368	7866447	6430485	8649378	7104262	تمويلات الاستثمار
376%	3911926	822162	/	/	/	إجارة أصول المنقولة
128%	3154795	1383005	/	/	/	إجارة عقارية
-57%	27145	63793	39956	80515	1551461	حسابات جارية
40%	42408890	30304461	/	/	/	مجموع تمويلات المؤسسات
35%	1965707	1457802	/	/	/	مخصص نقص القيمة
40%	40443183	28846659	/	/	/	سلفيات وحقوق على المؤسسات (صافية)
الأفراد						
178%	1376376	494700	92031	143348	421613	تمويلات عقارية

الفصل الثالث : أساليب تمويل السكن في مصرف السلام الجزائر

%7704	3653767	46826	/	/	/	تمويلات استهلاكية
%829	5030143	541526	/	/	/	مجموع تمويلات الأفراد
%70	18845	11089	/	/	/	مخصص نقص القيمة
%845	5011298	530437	/	/	/	سلفيات وحقوق على الأفراد(صافية)
%55	45454481	29377096	27.530.829	22.548.034	27.530.829	مجموع السلفيات والحقوق الصافية

المصدر: من إعداد الطالبة بناء على التقارير السنوية لمصرف السلام الجزائر.(أنظر الملاحق 01،

02، 03، 04، 05)

من خلال النتائج المتحصل عليها في الجدول أعلاه، نلاحظ أن تمويل الزبائن يشمل قطاعين أساسيين وهما قطاع المؤسساتي وقطاع الأفراد خلال الفترة الممتدة من 2013 الى غاية 2017؛ فنجد التمويل العقاري للفترة الممتدة من 2012 و 2013 وسنة 2014 كان فانخفاض متتالي بحيث قدر بمبلغ 421.613 لينخفض الى 143.348 فيصل إلى 92.031 آلاف/دج على التوالي بالنسبة لقطاع الأفراد الخاص بالتمويلات العقارية؛ وشهدت السنتين 2016/2017 ارتفاعا ملحوظا إذ بلغ تمويل الإجارة العقارية 1.383.005 آلاف/دج و 3.154.795 آلاف/دج على التوالي أي بنسبة تغير تقدر ب 128% فيما يخص قطاع المؤسسات، وأما بالنسبة لقطاع الأفراد كانت تمويلات العقارية كانت 494700 آلاف/دج سنة 2016 و 1.376.376 آلاف/دج سنة 2017 أي بنسبة زيادة 178%.

يعود تفسير ارتفاع نسبة التمويل العقاري للقطاعين خلال السنتين الاخيرتين راجع لزيادة انتشار الوكالات عبر التراب الوطني وتوفر البدائل على مستوى منتجات مصرف السلام أدى إلى استقطاب أكبر ومنتزاد للزبائن.

المطلب الثالث: تطور إجمالي التمويل العقاري للأفراد في مصرف السلام الجزائر خلال الفترة 2013-2017

الفرع الأول: صيغ تمويل قطاعات العقارات في مصرف السلام الجزائر.

جدول رقم (03-03): توزيع التمويل العقاري للأفراد حسب الصيغ خلال الفترة 2013-2017.

البيان	الصيغ التمويلية المستحدثة في مجال التمويل العقاري المطبقة 2017/2013.	القطاعات الممولة المساهمة في تخفيف من أزمة السكن.
2013	خدمة "السلام إيجار" بأسلوب تمويلية تأجير	مواد البناء، مقاولات وأشغال عمومية
2014	الاعتماد على الأدوات التمويلية الأكثر مردودية وأقل مخاطرة.	ترقية العقارية، مواد بناء، مقاولات وأشغال عمومية مقدرة ب 32.21% من نسبة تمويل.
2015	الإستصناع والسلم والإجارة.	تقليص في لاستيراد مواد البناء واستقطاب متعاملين جدد في مجال المقاولات والأشغال العمومية.
2016	تنويع في الصيغ بغرض استقطاب المتعاملين المتميزين.	قطاع تجارة للمواد البناء، وقطاع الترقية العقارية، وقطاع المقاولات.
2017	اطلاق منتج جديد "دار السلام" • بأسلوب الاستصناع و الاستصناع الموازي وأسلوب البيع الآجل والمشاركة. • أسلوب المشاركة على أساس شركة الملك.	➤ لتمويل تهيئة منزل بدون رهن عقاري. ➤ لتمويل سكنات الترقية العمومية LPP.

المصدر: من اعداد الطالبة بناء على التقارير المالية لمصرف السلام الجزائر خلال فترة 2013م الى غاية 2017م.

من خلال النتائج في الجدول أعلاه فنلاحظ أن مصرف السلام في سنة 2013 اعتمد إستراتيجية جديدة لاستقطاب أهم المتعاملين الاقتصاديين في نشاطات متنوعة مركزا على قطاع مواد البناء والمقاولات والأشغال العمومية وهذا بتفعيل خدمة " السلام إيجار" مما يعني أنه يعطي قيمة بالغة لهذا النوع من القطاعات، إلا أنه هذا الاهتمام لم تحظى به سنة 2014 إذ عرف انخفاضا كبيرا بسبب انتهاج المصرف لسياسة تمويلية أكثر مردودية وأقل مخاطرة، وشمل هذا الانخفاض لغاية سنة الموالية بسبب الأوضاع

الاقتصادية التي عرفت الجزائر خلال هذه الفترة مما أدى بالمصرف إلى تقليص في إستيراد مواد البناء واستقطاب متعاملين جدد في مجال المقاولات والأشغال العمومية مع تركيزه على هدف استقرار الودائع وبالتالي انخفاض حجم التمويلات (أنظر الملحق رقم 06)، غير أن هذا الانخفاض لم يستمر طويلا فعرفت سنة 2016 ارتفاعا كبيرا بسبب تنويع الصيغ التمويلية وتخصيص أكبر حصة من للتمويل لعدة قطاعات من بينها قطاع تجارة مواد البناء والترقية العقارية والمقاولات، ودعم نشاط استقطاب المتعاملين المتميزين لعمليات التمويل العقاري للأفراد، امتد هذا الارتفاع في تمويل قطاع العقاري لسنة 2017 بالرغم من أوضاع الجزائر الصعبة والتغيرات التنظيمية إلا أن المصرف تم صب تركيزه في المحافظة على مستوى تمويلات الممنوحة للتمويل العقاري وتقديم منتج جديد "دار السلام" بغرض محاولة استقطاب الزبائن وفقا لاحتياجاتهم لتمويل تهيئة منزل بدون رهن و لتمويل السكنات الترقية LPP، من خلال صيغ تمويلية تتماشى مع متطلباتهم بصيغتي الإستصناع والمشاركة وهذا ما يدل أن المصرف يساهم بنسبة كبيرة في تمويل القطاع العقاري وخصوصا لتوفير السكن للأفراد.

الفرع الثاني: تطور اجمالي التمويل العقاري للأفراد في مصرف السلام خلال الفترة 2013-2017

جدول رقم (03-04): يبين مدى مساهمة المصرف في تمويل قطاع السكن للأفراد خلال السنوات 2013م الى 2017م.

المبالغ: بالآلاف دينار جزائري

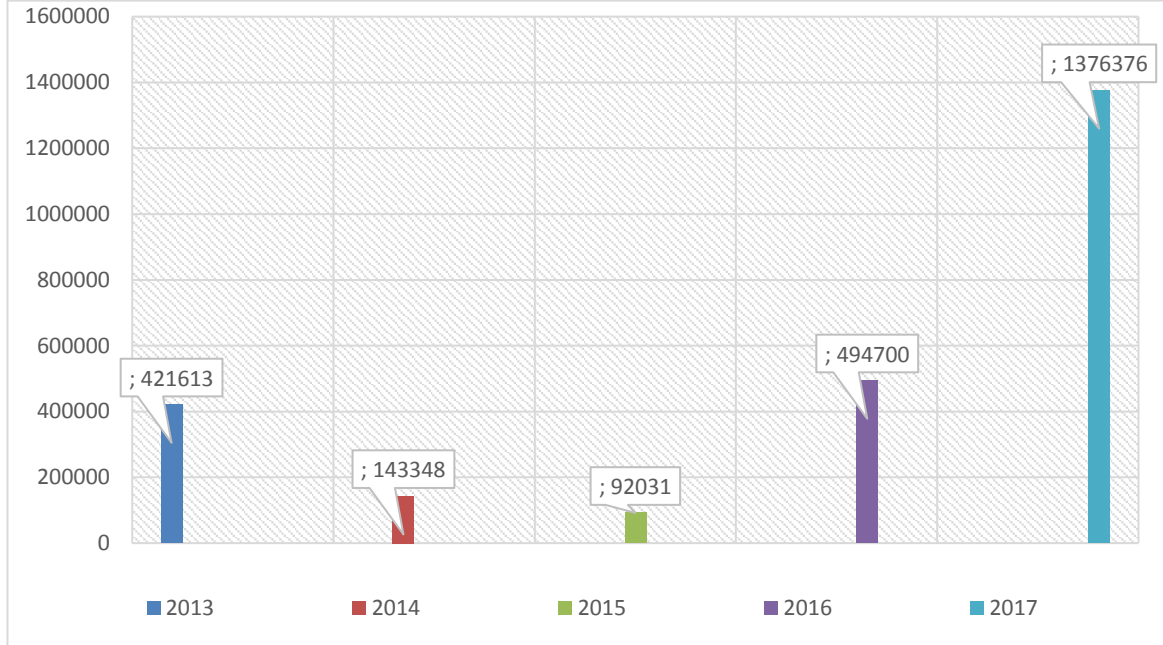
السنوات	2013	2014	2015	2016	2017
المبالغ	421613	143348	92031	494700	1376376
التغير	346409	-278265	-51317	402669	881676
النسبة	%5	%66	%36	%437	%178

المصدر من اعداد الطالبة بناء على التقارير المالية لمصرف السلام الجزائر. (أنظر الملاحق 01، 02، 03،

04، 05)

الشكل رقم (03-01): لتمويل مصرف السلام لقطاع السكن للأفراد.

المبالغ: بالآلاف دينار جزائري



المصدر : من اعداد الطالبة اعتمادا على جدول رقم (03-01).

نستنتج من هذا البيان الذي يوضح الحجم المالي للتمويلات العقارية الممنوحة للأفراد التي منحها مصرف السلام الجزائر، أن في سنة 2013 شهد ارتفاعا بنسبة 5% ، إلا أنه تراجع حجم التمويل العقاري في سنة 2014 بـ 66% وهذا راجع لأن مصرف السلام كان يركز نشاطه بتقديم الأدوات التمويلية الأكثر مردودية والأقل مخاطرة (أنظر الى الملحق رقم 07)، ومواصلة في هذا الانخفاض لسنة 2015 مقدرا بـ 36% بسبب أن المصرف خلال هذه الفترة ارتكزت أهدافه خاصة على استقطاب متعاملين ذوي جودة والحفاظ على استقرار الودائع فقط، كما سجل في سنة 2016 ارتفاعا ملحوظا بنسبة 437% وهذا راجع للأوضاع الاقتصادية للدولة وأصبحت ضرورة حتمية للجوء الى التمويل الاسلامي الغير تقليدي لمحاولة تلبية الاحتياجات المالية لكل القطاعات ونخص قطاع السكن للأفراد، وهذا لتزايد العرض معبرا عن توفر صيغ تمويلية وفق الشريعة الإسلامية المتنوعة التي تلبي احتياجات ورغبات الأفراد من قبل المصرف وكذلك التسهيلات الممنوحة وهذا ما أدى إلى زيادة العرض، كما أن هذا الارتفاع سجل نسبة بـ 178% في سنة 2017 يعبر عن مدى مساهمة مصرف السلام في تمويل قطاع السكن، فتوتر الأوضاع الاقتصادية وكذا سياسة التقشف والتحديات كبيرة التي واجهتها بسبب الانخفاض الغير مسبوق لأسعار النفط التي عرفت

البلاد مؤخرا فتحت المجال للتمويل الإسلامي كحل قد يخفف من حدة أزمة السكن في الجزائر عن طريق مختلف منتجاته والتعريف بها من خلال مختلف منافذ الإعلام والإشهار وفتح فروع جديدة مع التركيز على الجدية، والصرامة والسرعة في معالجة طلبات التمويل، مما لقي استحسان المتعاملين القدامى الذين بقوا أوفياء للمصرف إضافة إلى مرافقة العديد من المتعاملين .

خلاصة الفصل.

من خلال دراستنا للعناصر المكونة لهذا الفصل تحت عنوان أساليب تمويل السكن في مصرف السلام الجزائر توصلنا إلى النقاط التالية: بأنه من أحد المصرفين الإسلاميين الذي يخدم وفق الشريعة الإسلامية في الجزائر بعد بنك البركة الجزائري، والذي تم اعتماده في سنة 2008، ومن أهم أهدافه تطبيق معاملات إسلامية منبثقة عن هيئة شرعية، بحيث يقدم العديد من الأساليب والصيغ استثمارية أو خدمات مبتكرة، ويوفر عدة أنواع من التمويلات تلائم القطاع العقاري في الجزائر إضافة إلى توضيح إجراءات وشروط التمويلات العقارية، ومن أهمها أساليب تمويل قطاع السكن من بينها: صيغة المشاركة، والإستصناع، والإجارة.

كما توصلنا من خلال دراسة تقارير السنوية إلى أن المصرف يلعب دور كبير في التمويل العقاري من خلال توفير إما مواد البناء أو ترقية عقارية أو مقاولات وأشغال عمومية أو من خلال مشاركة في تمويل مباشر أو غير مباشر إذ يصل إلى أكبر من 52% من أموال البنك لتمويلات الأفراد، إذ يأخذ ما يقارب 33%(هذا ما تم عرضه في سنة 2014 من خلال التقارير المالية)، وهو النصيب الأكبر من التمويل الكي يوجه خصيصا لتمويل القطاع العقاري، وبالتالي نستنتج أن عمل مصرف السلام له كبير في تمويل السكنات خلال السنوات المعروضة وهو يسعى إلى محاولة القضاء على أزمة السكن عن طريق عدة منتجات تتوافق مع متطلبات الأفراد.

الخاتمة

الخاتمة.

تناولنا من خلال هذه الدراسة موضوع الدور الذي يمكن أن تلعبه البنوك الإسلامية في تمويل وتنمية قطاع السكن، والتعرف على الأساليب المعتمدة في تمويله من خلال ثلاث فصول. حيث تطرقنا في الفصل الأول إلى ماهية البنوك الإسلامية وأساليب التمويل والخدمات التي تقدمها، وفي الفصل الثاني تطرقنا إلى الأساليب المعتمدة من طرف البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن، وتناولنا في الفصل الثالث دراسة حالة مصرف السلام الجزائري في مجال تمويل السكن والإجراءات المعتمدة من طرفه في سبيل تحقيق ذلك.

وبعد الدراسة ومعالجة عناصر البحث تم التوصل الى النتائج التالية:

أولاً: النتائج النظرية

1. البنوك الإسلامية هي مؤسسات مالية تلعب دور الوسيط بين أصحاب المدخرات وأصحاب العجز التمويلي، تعمل وفق مبادئ الشريعة الإسلامية، من خلال عدم التعامل بالربا أخذاً أو إعطاء والالتزام التام بقاعدة 'الحلال والحرام'، وتسعى لتحقيق أهداف تنموية واستثمارية واجتماعية.
2. تتنوع أساليب التمويل والاستثمار في البنوك الإسلامية بين: أساليب التمويل بالمشاركات (المشاركة والمضاربة) وأساليب التمويل الزراعية (المزارعة و المغارسة و المساقاة)، وأساليب تمويل التجارية (المربحة و الإستصناع والسلم)، وأساليب التمويل بالإجارة وأساليب التمويل الحسن (القرض والزكاة).
3. الصيغ الإسلامية لتمويل السكن في البنوك الإسلامية هي: صيغة المشاركة و صيغة المضاربة، و صيغة المربحة، و صيغة الاستصناع، و صيغة السلم، و صيغة الإجارة.
4. قطاع السكن هو قطاع حساس يساهم في استقرار الدولة اقتصاديا وسياسيا فهو يعتبر من أهم متطلبات الفرد في حياته،
5. من الضروري البحث عن بدائل تمويلية لتمويل قطاع السكن تتناسب مع احتياجات الفرد التي تتوافق مع إمكانيته المادية كالأجر، ومعتقداته.

ثانيا: النتائج التطبيقية.

1. يعمل مصرف السلام الجزائري حسب ما جاء في نشراته التعريفية وفق مبادئ الشريعة الإسلامية، ويعمل طبقا للقوانين الجزائرية وفقا لمعتقدات الشعب الجزائري في كافة معاملاته وهو ثاني مصرف إسلامي في الجزائر تم اعتماده سنة 2008 بعد مصرف البركة الجزائري؛
2. تساهم أنشطة المصرف التنظيمية من متابعة، ومراجعة، وحوكمة للمؤسسة من الأنشطة الأخرى كالنشاط التجاري والموارد البشرية وأنظمة الرقابة، والآلية منها بشكل كبير في النتائج المسجلة لنوعية الخدمات المقدمة والتي تلبي مختلف تطلعات المتعاملين مقارنة بالبنوك الأخرى العاملة في الجزائر؛
3. يقدم مصرف السلام الجزائر خدمة التمويل لزيائنه وفقا لمجموعة من الصيغ وهي: المشاركة، المضاربة، الإجارة، المرابحة، والسلم، البيع بالتقسيط والآجل، كما يقوم بتقديم العديد من الخدمات المالية الأخرى تخص تشجيع الادخار والاستثمار وتمويل التجارة الخارجية؛
4. يقدم مصرف السلام الجزائر في مجال تمويل السكن مجموعة من المنتجات السكنية تتوافق واحتياجاته منها: اقتناء و امتلاك منزل وتهيئة منزل، ودار السلام لبناء أو توسعة منزل، وكذلك دار السلام LPP/LPA اقتناء منزل ترقوي عمومي، ولا يقتصر على نوع واحد من التمويلات إذ يعطي للعميل فرصة اختيار التمويل المناسب له، إضافة إلى حجم التمويل الذي يقدمه 80% كحد أقصى وهو ما يساهم بالنسبة الأكبر في التمويل؛
5. يقدم مصرف السلام الجزائري عدة صيغ في مجال تمويل قطاع السكن وهي: أسلوب المشاركة، وأسلوب المضاربة، وأسلوب المرابحة، وأسلوب الإستصناع، وأسلوب السلم، وأسلوب الإجارة؛
6. يضع مصرف السلام شروط كغيره من المؤسسات المالية الأخرى للحصول على التمويل العقاري من بينها: سن 70/18 سنة، الإقامة في الجزائر، وشرط أن تكون المداخل أكبر من 40000 دج وهذا الأخير مما يعد إحدى العوائق بالنسبة لأصحاب المداخل الغير ثابتة وأصحاب الأجور المنخفضة كالموظفين العاديين؛
7. يطلب المصرف العديد من الوثائق الإدارية من العميل طالب التمويل، إذ تتراوح ما بين 20 و 25 وثيقة وهو ما يثقل كاهل العميل، إذ يتطلب منه وقت طويل للتجهيز الملف في ظل ظروفه الخاصة أيام عمله تتناسب مع أيام عمل الإدارات وفي ظل البيروقراطية السائدة في الإدارة الجزائرية؛
8. أهم الصيغ التي طبقت من مصرف السلام الجزائر لتمويل القطاع العقاري خلال الفترة الممتدة من 2013 إلى غاية 2017 هي: صيغة التمويل تأجيري والإستصناع والسلم والإجارة، و في كل سنة

تعمل على تطوير خدماتها لاستقطاب العملاء ففي سنة 2017 مثلا استحدثت أساليب تمويلية كالإستصناع الموازي وصيغة البيع الآجل والمشاركة على أساس شركة الملك وهذا ما دل على أنها تسعى إلى توفير آليات وصيغ تتناسب وفق تحقيق أهدافها من جهة واحتياجات العملاء من جهة أخرى؛

9. عرفت هذه السنوات نموا معتبرا في نسبة التمويلات الممنوحة للأفراد التي بلغت 53% من مجموع الميزانية للمصرف؛

10. يساهم مصرف السلام الجزائري بنسبة 33% من التمويل الكلي موجهة للقطاع العقاري، وبالتالي هو يلعب دور كبير و فعال من حيث تقديم التمويلات بصفة عامة والقطاع العقاري بصفة خاصة؛

الاقتراحات:

على ضوء النتائج المتوصل لها والسابقة الذكر يمكنني تقديم التوصيات التالية:

1. يجب على الدولة الجزائرية تسهيل عمل البنوك الإسلامية، من خلال سن قوانين تراعي الجوانب المميزة لها، وخاصة ما تعلق بتمويل قطاع السكن من خلال سن قوانين تنظم عملية التمويل من خلال الصيغ الإسلامية لقطاع السكن؛

2. على مصرف السلام القيام بتخفيض هوامش الربح، وكذلك الحد الأدنى لمنح التمويل الذي يقدر ب 40000 دج فهو مبلغ مرتفع مقارنة بالحد الأدنى للأجر في الجزائر الذي يقدر ب 18000 دج فما فوق وهي الفئة الأكثر انتشارا في المجتمع الجزائري، وبالتالي يجب مراعاة الفئات ذات الدخل الضعيف؛

3. محاولة التقليل من الوثائق الإدارية المطلوبة من العميل، وعمل على وضع أنظمة معلوماتية مع مختلف الأجهزة الإدارية الأخرى غرض تسهيل الحصول على المعلومات لطالبي التمويل؛

آفاق الدراسة: عالجت هذه الدراسة موضوع الاساليب المعتمدة من طرف البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن، ومن خلالها قد فتحت أمامنا آفاق بحثية هامة وهي:

✓ آلية التمويل العقاري بالبنوك الإسلامية، دراسة مقارنة بين بنك السلام الجزائري وبنك البركة الجزائري.

✓ تطوير صيغ التمويل الإسلامية المستخدمة في تمويل قطاع السكن.

- ✓ دور الصكوك المالية في تنشيط السوق العقاري والحد من أزمة السكن.
- ✓ التحديات التي تواجه البنوك الإسلامية وطرق معالجة مخاطر القروض العقارية.

قائمة المصادر والمراجع

• المراجع باللغة العربية:

- القرآن الكريم.

أولاً: المعاجم والقواميس

1. ابن منظور، لسان العرب، دار المعارف، مصر، دون تاريخ،
 2. جبران مسعود، معجم الرائد، دار العلم للملايين، الطبعة الثالثة، 2005،
 3. رياض الصلح، معجم العربي المنجد، المكتبة الشرقية، دار المشرق، بيروت، لبنان، طبعة ثانية، 2001
- مجموعة من المؤلفين، المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية، مكتبة الشروق الدولية، مصر، طبعة الخامسة، 2004،

ثانياً: الكتب

1. احمد علي عبد الله، المراحة أصولها وأحكامها وتطبيقاتها في المصارف الإسلامية، الدار السودانية الخرطوم، شارع البلدية الطبعة الثانية، السودان، 2016،
2. انس البكري، وليد الصافي، النقد والبنوك بين النظرية والتطبيق، دار المستقبل للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، 2010،
3. حسين المين، المضاربة الشرعية وتطبيقاتها الحديثة، فهرس مكتبة الملك فهد الوطنية اثناء النشر، جدة،
4. حسين محمد سمحان، أسس العمليات المصرفية الإسلامية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، الأردن، طبعة الاولى، 2013،
5. حسين محمد سمحان، اسماعيل يونس يامن، اقتصاديات النقد والمصارف، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، الطبعة الاولى، 2011،
6. حسين محمد سمحان، موسى عمر مبارك، محاسبة المصارف الإسلامية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، الاردن، طبعة الثانية، 2011،
7. حيدر يونس الموسوي، المصارف الإسلامية ادائها المالي واثرها في سوق الاوراق المالية، دار اليازوري العملية للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، 2011،
8. خالد امين عبد الله، حسين سعيد سعيان، العمليات المصرفية الإسلامية الطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل للنشر، الطبعة الثانية، عمان، الاردن،
9. خبابة عبد الله، الاقتصاد المصرفي (البنوك الالكترونية، البنوك التجارية، السياسة النقدية)، الناشر مؤسسة شباب الجامعة، مسيلة، الجزائر، 2008،

10. خلفان احمد عيسى، صيف الاستثمار الاسلامي، الجنادرية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الاولى، 2016،
11. سامر جلدة، البنوك التجارية والتسويق المصرفي، دار اسامة للنشر والتوزيع، طبعة الاولى، عمان، الاردن، 2009،
12. صادق راشد الشمري، اساسيات الاستثمار في المصارف الاسلامية، دار اليازوري العملية للنشر والتوزيع، الاردن، عمان، 2011،
13. عبد الحميد عبد الفتاح المغرب، الادارة الاستراتيجية في البنوك الاسلامية، فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر، جدة، المملكة العربية السعودية، الطبعة الاولى، 2004،
14. عبد الحميد عبد الفتاح المغربي، الادارة الاستراتيجية في البنوك الاسلامية، فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر، جدة، المملكة العربية السعودية، 2004،.
15. عبد الله نقد الله احميدى، عقد الاجارة في الفقه والقانون، سلسلة مطبوعات بنك التضامن الاسلامي، الطبعة الثانية، 2010،
16. عبدالحليم عمار غربي، مصادر واستخدامات الاموال في البنوك الاسلامية، مجموعة دار ابي الفداء العالمية للنشر والتوزيع والترجمة، حماة، سوريا، 2013.
17. عبدالحليم عمار غربي، مصادر واستخدامات الاموال في البنوك الاسلامية، مجموعة دار ابي الفداء العالمية للنشر والتوزيع والترجمة، حماة، سوريا، 2013،.
18. علان بن غازي بن علي الشمراني، بيع العقار وتأجيله في الفقه الاسلامي، فهرسة مكتبة الملك فهد أثناء النشر، السعودية، الطبعة الأولى، 2017،.
19. فائق شقير، عاطف الأخرس، محاسبة البنوك، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، الاردن، الطبعة الثالثة، 2008،
20. لقمان محمد مرزوق، البنوك الاسلامية ودورها في تنمية اقتصاديات المغرب العربي، فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر، المغرب، المحمدية، 1995،
21. محسن أحمد الخضيرى، البنوك الاسلامية، مؤسسة ايتراك للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 1989،
22. محمد الفاتح محمود بشير المغربي، القوق والبنوك، دار الجنان للنشر والتوزيع، طبعة الاولى، عمان، الأردن، ، 2016،
23. محمد ايوب، ترجمة عمر سعيد الأيوبي، النظام المالي في الاسلام، صدرت هذه الطبعة باتفاقية نشر خاصة بين الناشر أكادمية انثرناشيونال ومؤسسة محمد بن راشد آل مكتوم، بيروت، لبنان، 2009،
24. محمد شيخون، المصارف الاسلامية، دار وائل للطباعة والنشر، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2002،

25. محمد محمود العجلوني، البنوك الإسلامية (احكامها ومبادئها وتطبيقاتها المصرفية)، دار المسيرة للنشر والتوزيع، الطبعة الاولى، عمان، الاردن، 2008 ،
26. محمود حسن صوان، اساسيات العمل المصرفي الاسلامي، دائل وائل للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، الطبعة الثانية، 2008،
27. محمود حسين الوادي، ابراهيم محمد خريس، الاقتصاد الاسلامي، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان الأردن ، الطبعة الأولى، 2010،
28. محمود حسين الوادي، حسين محمد سمحان، النقود والمصارف، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، الاردن، الطبعة الأولى، 2010،
29. مصطفى أحمد الزرقا، عقد الاستصناع ومدى أهميته في الاستثمارات الإسلامية المعاصرة، فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر، جدة، المملكة العربية السعودية، 1999،.
30. مصطفى كمال السيد طایل، البنوك الإسلامية والمنهج التمويلي، دار اسامة للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، الطبعة الاولى، 2012،
31. نعيم نمر داوود، البنوك الإسلامية نحو الاقتصاد الاسلامي، دار البداية ناشرون وموزعون، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2012.
32. نوري عبد الرسول الخاقاني، المصرفية الإسلامية الاسس النظرية واشكاليات التطبيق، دار اليازوي العلمية للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، 2011 ،
33. نجاح عبد العليم عبد الله ابو الفتوح، أصول المصرفية والأسواق المالية الإسلامية، جدارة للكتاب والنشر والتوزيع، الاردن، الطبعة الاولى، 2014،

ثالثاً: الرسائل والمذكرات

1. أحمد علاش، محفزات النشاط الاقتصادي في الاسلام، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتورا في الاقتصاد، تخصص تحليل اقتصادي، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2006،
2. آمال لعمش، دور الهندسة المالية في تطوير الصناعة المصرفية الإسلامية، مذكرة مقدمة ضمن الحصول على شهادة الماجستير في العلوم التجارية، تخصص دراسات مالية ومحاسبية معمقة، جامعة فرحات عباس، سطيف، الجزائر.
3. بلة لمسلم، الدور الاقتصادي للمشاركة المصرفية دراسة مقارنة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2006،
4. حريد رامي، البدائل التمويلية للإقراض الملائمة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة دراسة حالة الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث (ل م د) في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاديات النقود والبنوك والأسواق المالية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2015،

5. خالد بوشمة، طرق استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في القانون الجزائري دراسة تحليلية مقارنة، أطروحة دكتوراه في الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة الجزائر 1- بن يوسف بن خدة، 2014،
6. دليلة زرقة، سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع دراسة ميدانية بمدينة وهران، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في علم الاجتماع، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد، 2015/2016،
7. سيف هشام صباح، الصيرفة الإسلامية دراسة تحليلية على المصرف العراقي الإسلامي مفهومها وعملياتها، رسالة ماجستير، العراق، 1999،
8. سيف هشام، أثر القرض الحسن المقدم من الصارف الإسلامية في تنمية المجتمع، قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في جامعة St.Clements تخصص اقتصاد ومصارف إسلامية، جامعة سانت كليمنتس، بغداد، العراق، 2008،
9. عبد الحفيظ بن ساسي، ضوابط الاستثمار في الاقتصاد الإسلامي، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في الاقتصاد الإسلامي، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، قسم الشريعة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2008،
10. عقون فتحة، صنع التمويل في البنوك الإسلامية ودورها في تمويل الاستثمار دراسة حالة بنك البركة الجزائري، مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود تمويل، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2009،
11. علمي حمزة، دور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز مشروع المليون سكن في الجزائر خلال الفترة 2004/2009 دراسة حالة سطيف، مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة فرحات عباس، سطيف، الجزائر، 2010/2011،
12. لنا محمد إبراهيم الخماش، البنوك الإسلامية بين التشريع الضريبي والزكاة، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات درجة الماجستير في المنازعات الضريبية بكلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2007،
13. محمد نور الدين أردنية، القرض الحسن وأحكامه في الفقه الإسلامي، قدمت هذه الأطروحة استكمالاً للحصول على درجة الماجستير في الفقه والتشريع، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2010،
14. موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، الجزائر، 2008/2009،
15. ميلود بن مسعودة، معايير التمويل والاستثمار في البنوك الإسلامية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الاقتصاد الإسلامي، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، قسم الشريعة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2008،

رابعاً: المجالات و الملتقيات

1. أحمد حسن، القرض الحسن حقيقته وأحكامه، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 23، العدد الأول، سوريا، 2007،
2. بريس عبد القادر، خلدون زينب، الابتكار المالي في التمويل وأهميته في تحقيق كفاءة وفعالية أداء البنوك الإسلامية، مجلة الاقتصاد والمالية، العدد رقم 2016، 3،
3. تسام طوبال، رية حماني، إشكالية الرقابة على البنوك الإسلامية، الملتقى الاقتصادي الدولي الأول حول أزمة النظام المالي والمصرفي الدولي وبديل البنوك الإسلامية، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، الجزائر، الجزء الثاني، أيام 05-06 ماي 2009،
4. جمال الدين عطية، الصعوبات التي تواجه البنوك الإسلامية، مجلة المسلم المعاصر، لبنان، العدد 27، 1981، <http://almuslimalmuaser.org/index.php?option=com>.
5. جمعة بنت حامد يحيى الحريري الزهراني، دراسة فقهية، العدد ثلاثون، الجزء الأول، جامعة طيبة، المملكة العربية السعودية، 2015،
6. حريري عبد الغني، قسول أمين، الطبيعة التنموية لصيغ التمويل والاستثمار القائمة على مفهوم الملكية بالبنوك الإسلامية، مجلة الريادة لاقتصاديات الأعمال، المجلد 03، العدد 05/2017، <https://www.univ-chlef.dz/ALRIYADA/wp-content/uploads/05.2017/05.pdf>.
7. حسن محمد الرفاعي، مبادئ العمل المصرفي الإسلامي، ملتقى الفقه المصرفي الإسلامي الأول، نظمه مركز الشارقة الإسلامي للدراسات والبحوث المالية الإسلامية بالتعاون مع وزارة التربية والتعليم، جامعة الشارقة، الإمارات العربية المتحدة،
8. زبير عياش، سميرة مناصرة، التمويل الإسلامي كبديل تمويلي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مجلة ميلاف للبحوث والدراسات، العدد الثالث، جوان 2016،
9. ساجر ناصر حمد الجبوري، ايمان عبد الله جاسم الجبوري، المشاركة في المصارف الإسلامية، مجلة العلوم الإسلامية، العدد العشرون، 2012،
10. الطيب داودي، سحنون عقبة، القطاع الصناعي بين التمويل التقليدي والتمويل الإسلامي، الملتقى الاقتصادي الدولي الأول حول أزمة النظام المالي والمصرفي الدولي وبديل البنوك الإسلامية، جامعة عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة الجزائر، الجزء الثاني، أيام 05-06 ماي 2009،
11. عبد القادر شاشي، العقود الإسلامية الممكنة لتمويل الزراعة، محاضرة أقيمت بمؤتمر هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات التمويلية الإسلامية، البحرين، 08 ماي 2012،
12. لسوس مبارك، شخار نعيمة، إدارة البنوك الإسلامية لصناديق استثمار أموال الزكاة مع إشارة إلى حالة الجزائر، المؤتمر العلمي الدولي الثاني حول دور التمويل الإسلامي غير الربحي (الزكاة والوقف) في تحقيق التنمية المستدامة، يومي 20-21 ماي 2013، جامعة سعد دحلب بالبلدية، الجزائر،

13. لشلاش عائشة، قدوري هودة سلطان، أهمية الزكاة والوقف في تحقيق التنمية المستدامة، الملتقى الدولي حول مقومات تحقيق التنمية المستدامة في الاقتصاد الاسلامي، جامعة قالمه، يومي 04/03 ديسمبر 2012،
14. لطف محمد السرحي، دور البنوك الاسلامية اليمنية في التمويل الزراعي، دراسة لواقع وتحديات التمويل الزراعي في اليمن وآفاق تطويره، مجلة الأندلس للعلوم الانسانية والاجتماعية، العدد 14، المجلد 15 افريل،
15. كمال رزيق، مسدور فارس، صيف التمويل بلا فوائد للمؤسسات الفلاحية الصغيرة والمتوسطة، الندوة الدولية بعنوان تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة ودورها في الاقتصاديات المغاربية، 28/25 ماي 2003، جامعة سطيف، الجزائر،
16. محمد أحمد حسين، المضاربة في المصارف الاسلامية، بحث مقدم إلى مؤتمر القدس الإسلامي الدولي الخامس بعنوان: "التمويل الإسلامي- ماهيته، صيغته، مستقبله"، دار الإفتاء الفلسطينية، رام الله، فلسطين، 2014،.
17. محمد البلتاجي، صيف التمويل الإسلامية الملائمة للاستثمار العقاري، بحث مقدم الى مؤتمر الإستثمار العقاري الاسلامي وتمويله في الشرق الأوسط، جدة، المملكة العربية السعودية، يومي 16-18 ديسمبر 2006. <http://www.beltagi.com/ar/?p=144>
18. محمد أمين مازون، الأدوات التمويلية في المصارف الاسلامية الجزائرية مصرفي السلام والبركة نموذجاً، مجلة الدراسات المالية والمحاسبية والادارية، العدد التاسع، جوان 2018، جامعة الجزائر 3، الجزائر،
19. محمد عبد الحليم عمر، أساليب التمويل الإسلامية القائمة على البر والاحسان للمشروعات الصغيرة، مجلة دراسات اقتصادية، مركز البصيرة للبحوث والدراسات الانسانية، الجزائر، العدد 05، مارس 2005،
20. محمد عبد الحليم عمر، الآليات التمويلية الإسلامية لتنشيط السوق العقاري، ورقة عمل في المؤتمر بعنوان تنشيط السوق العقاري المصري، القاهرة، مصر، في الفترة من 25-27 يونيو، 2002،
21. محمد علي يوسف، الجانب الشرعي للسلم، ملتقى الخرطوم للصناعة المالية، المجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية، خرطوم، السودان، النسخة السادسة 11.10 نوفمبر 2014،
22. مرغاد لخضر، رابح حدة، رقابة البنك المركزي للبنوك الاسلامية في ظل نظام مصرفي معاصر، الندوة العلمية ، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، جامعة محمد خيضر بسكرة،
23. مرغاد لخضر، عيساوي سهام، دور المصارف الاسلامية في تعزيز الدور التنموي للزكاة دراسة حالة بنك ناصر الاجتماعي المصري، المؤتمر العلمي الدولي الثاني حول دور التمويل الاسلامي غير

- الربحي (الزكاة والوقف) في تحقيق التنمية المستدامة، يومي 20-21 ماي 2013، جامعة سعد دحلب بالبلدية، الجزائر،
24. مزياني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، دفاتر السياسة والقانون، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، العدد 6، جانفي 2012،
25. مناع إيتسام، قطاع السكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مجلة العلوم الانسانية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، عدد 47، جوان 2017،
26. منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 25، العدد الثاني، دمشق، سوريا، 2009، <http://alqashi.com/rch/rch54.pdf>.
27. موساوي زهية، خالدي خديجة، التمويل الاسلامي للمشاريع الاقتصادية: فرص وتحديات، مجلة الباحث، جامعة تلمسان، عدد الرابع، 2006، <https://revues.univ-ouargla.dz/images/banners/ASTimages/elbahithimages/BAHIN04/R0406.pdf>
28. نورة برايس، محمد الصالح فروم، الملتقى الاقتصادي الدولي الأول حول أزمة النظام المالي والمصرفي الدولي وبديل البنوك الإسلامية، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، الجزائر، الجزء الثاني، أيام 05-06 ماي 2009،
- خامسا: الأبحاث والمقالات**
1. أنس الحسنوي، بحوث وأوراق العمل الدورة الدولية بعنوان: تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة وتطوير دورها في الاقتصاديات المغربية، جامعة فرحات عباس سطيف، الجزائر، 25/28 ماي 2003، <https://kantakji.com/media/1423/500.pdf>
2. بحث حول: مشكل السكن في الجزائر، https://archiguelma.blogspot.com/2017/11/blog-post_10.html، تم الاطلاع عليه يوم 25/04/2019، على الساعة 15:02.
3. حسين حسين شحاتة، الأسس والمعالجات المحاسبية للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك كما تقوم بها المصارف الإسلامية، سلسلة بحوث ودراسات في الفكر الاقتصادي الاسلامي، <http://www.darelmashora.com/download.ashx?docid=1290>
4. خديجة خالدي، البنوك الإسلامية (نشأة، تطور، افاق)، بحث منشور ضمن: دفاتر MECAS، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، جامعة ابو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2005،
5. سمير رمضان الشيخ، المصرفية الإسلامية (الميلاد والنشأة والتطور)، ورقة تشغيلية، 2011،
6. عبد الحميد أبو سليمان، موسوعة الاقتصاد الاسلامي: في المصارف والنقود والأسواق المالية، المجلد 13، 2013، <https://www.google.dz/search?tbm>

7. علي بن عبد الرحمن بن علي ديبس، جامعة الإيمان،
النشر 2013/01/15، تاريخ الإطلاع 2019/04/02، على الساعة 14:20.
http://www.jameataleman.org/main/articles.aspx?article_no=1398 ، تاريخ
8. ماهر عزيز عبد الرحمن، بحث بعنوان: صيف التمويل الإسلامية وأثرها في النشاط الاقتصادي دراسة حالة البنك الإسلامي للتنمية، الجامعة التكنولوجية، بغداد، العراق،
<https://www.iasj.net/iasj?func=fulltext&ald=77828>.
9. محمود سحنون، مبررات وآليات انفتاح النظام المصرفي الجزائري على العمل المصرفي الإسلامي، تاريخ النشر 2019/02/14، تاريخ الاطلاع 2019/04/02، على الساعة
<https://manifest.univ-ouargla.dz> 16:00.
10. وفاء احمد محمد، الوساطة المالية في المصارف الإسلامية، بحث تطبيقي في المصرف العراقي الاسلامي، العدد 601، 2012،
سادسا: المقالات الإلكترونية والجرائد
1. <https://www.alsalamalgeria.com/ar/blog/list-26-4.html> جريدة العرب الاقتصادية الدولية، صيف التمويل الإسلامية المضاربة،
2. http://www.aleqt.com/2009/05/01/article_51171.html، تم الاطلاع عليه يوم 2019/04/24، على الساعة 02:15.
3. عبد العزيز بن سعد الدغيث، خلاصة أحكام الزكاة، شبكة الأولكة، قسم الكتب، محمد آل رحاب،
https://www.alukah.net/Books/Files/Book_10936/BookFile/alzaka.pdf
4. عن هيئة الرقابة الشرعية لبنك نزوى، التمويل العقاري، تحت موضوع برنامج الاجارة الموصوفة بالذمة، مسقط، عمان، الأردن، يوم الإثنين 06-01-2014.
https://www.banknizwa.om/assets/files/Property Finance/-----_.pdf
5. مقالة الكترونية، التمويل الإسلامي، ورشة العمل حول نظام المربحة الإسلامية التي نظمتها أكاديمية الدراسات العليا، طرابلس، ليبيا، 2010.
6. وكبيديا الموسوعة الحرة، صيف التمويل في المصارف الإسلامية،
<https://ar.wikipedia.org/wiki>، تم الاطلاع عليه يوم 2019/04/23، على الساعة 20:30.
- سابعا: التقارير السنوية والأنترنت
1. <https://www.albaraka.bh/ar/default.asp?action=article&ID=151>
2. <https://www.albaraka-bank.com/finance-islamique/?lang=ar-formules>

3. بنك السلام الجزائر، <https://www.alsalamalgeria.com/ar/produits/detail-6-6->

[16.html](https://www.alsalamalgeria.com/ar/produits/detail-6-6-)، تم الاطلاع عليه بتاريخ 2019/05/17، على الساعة 18:40.

4. التقرير السنوي لمصرف السلام الجزائر، لسنة 2012،

5. التقرير السنوي لمصرف السلام الجزائري لسنة 2013،

6. التقرير السنوي لمصرف السلام الجزائر، لسنة 2014.

7. التقرير السنوي لمصرف السلام الجزائر، سنة 2015،

8. التقرير السنوي لمصرف السلام الجزائر، سنة 2016.

9. التقرير السنوي لمصرف السلام الجزائر، سنة 2017.

وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، السكن،

<http://www.interieur.gov.dz/index.php/ar/>، تم الاطلاع عليه يوم 2019/10/24، على الساعة

19:00.

• المراجع باللغة الأجنبية

1. Ausaf Ahmad, **Contemporary Practices Of Islamic Financing Techniques**, P19, <http://www.irti.org/English/Research/Documents/IES/154.pdf>.
2. François Guéranger, **Finance islamique**, Une illustration de la finance éthique, danger le photocopillage tue livre, Dunod, Paris, 2009,
3. Linnéa Hallberg , Yasmine Åkermark Nettelbladt, **Moving the World to Islamic Banking A Study Of Islamic Banking As A Financial System And An Analysis Of How It Could Be Transferred To The Swedish Marke**, Bachelor Thesis International Business/Marketing Spring ,2011,
4. M.Kabir hassan, **handbook of islamic banking**, University of New Orleans, USA,
5. mufti muhammad taqi usmanian, **an introduction to islamic finance**, <https://muftitaqiusmani.com/en/books/PDF/An%20Introduction%20To%20Islamic%20Finance/An%20Introduction%20to%20Islamic%20Finance.pdf>.
6. Muhammad Imran Ashraf Usmani , **Islamic Banking** , Assistance in translation, editing and compilation by Zeenat Zubairi, DARUL-ISHAAT Urdu Bazar Karachi, p81.
7. Ron Terrell, thesis **Islamic Banking: Financing Terrorism or Meeting Economic Demand?**, Submitted in Partial Fulfillment of the **Requirements** for the Degree of Master Of Arts in National Security Affairs, From the Naval Postgraduate School, 2007,
8. Zaha Rina Zahari, **A Primer on Islamic Finance**, RBS Coutts, Bala Shanmugam Monash University , research foundation of cfa institute,

الملاحق

الملحق (01-03) : قائمة المركز المالي لمصرف السلام لسنة 2013

المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2013

الوحدة: آلاف دج

الأصول	الإيضاح	2013	2012
1 الصندوق، البنك المركزي، الخزينة العمومية، مركز الصكوك البريدية	1.2	10 029 677	10 567 060
2 أصول مالية مملوكة لغرض التعامل			
3 أصول مالية جاهزة للبيع			
4 سلفيات و حقوق على الهيئات المالية	2.2	60 395	56 676
5 سلفيات و حقوق على الزبائن	3.2	27 530 829	20 212 187
6 أصول مالية مملوكة إلى غاية الإستحقاق			
7 الضرائب الجارية-أصول	4.2	6 076	17 731
8 الضرائب المؤجلة-أصول	5.2	58 657	30 478
9 أصول أخرى	6.2	10 558	64 567
10 حسابات التسوية	7.2	146 874	83 424
11 المساهمات في الفروع، المؤسسات المشتركة أو الكيانات المشاركة	8.2	10 000	10 000
12 العقارات الموضوعة			
13 الأصول الثابتة المادية	9.2	1 551 994	1 586 846
14 الأصول الثابتة غير المادية	10.2	145 689	153 554
15 فارق الصيانة			
مجموع الأصول		39 550 749	32 782 523



02/أكتوبر 2013 إطلاق خدمة التمويل العقاري

تعتبر الإيضاحات المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية

المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2013

الوحدة: آلاف دج

الخصوم	الإيضاح	2013	2012
1 البنك المركزي			
2 ديون تجاه الهيئات المالية			
3 ديون تجاه الزبائن	11.2	19 084 716	16 125 515
4 ديون ممثلة بورصة مالية	12.2	4 846 969	3 275 723
5 الضرائب الجارية- خصوم	13.2	187 844	328 467
6 الضرائب المؤجلة- خصوم			
7 خصوم أخرى	14.2	1 233 467	653 965
8 حسابات التسوية	15.2	936 481	593 478
9 مؤونات لتغطية المخاطر و الأعباء	16.2	11 082	3 785
10 إعانات التجيير-إعانات أخرى للإستثمارات			
11 أموال لتغطية المخاطر المصرفية العامة	17.2	633 514	451 574
12 ديون تابعة			
13 رأس المال		10 000 000	10 000 000
14 علاوات مرتبطة برأس المال			
15 احتياطات		135 002	23 047
16 فارق التقييم			
17 فارق إعادة التقييم			
18 تحصيل من جديد (+/-)		1 215 014	207 420
19 نتيجة السنة المالية (+/-)		1 266 660	1 119 549
مجموع الخصوم		39 550 749	32 782 523



31 ديسمبر 2013 إعلان عن نتائج الفصل الرابع

تعتبر الإيضاحات المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية

الملحق (02-03) : قائمة المركز المالي لمصرف السلام لسنة 2014

البيانات المالية كما في 31 ديسمبر 2014

الميزانية بالآلاف الدينار الجزائري			
2013	2014	الإيضاح	الخصوم
			1 البنك المركزي
			2 ديون تجاه الهيئات المالية
19 084 716	15 409 819	11.2	3 ديون تجاه الزبائن
4 846 969	4 041 129	12.2	4 ديون ممثلة بورصة مالية
187 844	59 559	13.2	5 الضرائب الجارية - خصوم
			6 الضرائب المؤجلة - خصوم
1 233 467	667 259	14.2	7 خصوم أخرى
936 481	1 749 154	15.2	8 حسابات التسوية
11 082	53 430	16.2	9 مؤونات لتغطية المخاطر و الأعباء
			10 إعانات التجهيز - إعانات أخرى للاستثمارات
633 514	328 749	17.2	11 أموال لتغطية المخاطر المصرفية العامة
			12 ديون تابعة
10 000 000	10 000 000		13 رأس المال
			14 علاوات مرتبطة برأس المال
135 002	261 668		15 احتياطات
			16 فارق التقييم
			17 فارق إعادة التقييم
1 215 014	2 355 008		18 ترصيد من جديد (-/+)
1 266 660	1 383 314		19 نتيجة السلة المالية (-/+)
39 550 749	36 309 089		مجموع الخصوم

البيانات المالية كما في 31 ديسمبر 2014

الميزانية بالآلاف الدينار الجزائري			
2013	2014	الإيضاح	الأصول
10 029 677	11 221 358	1.2	1 الصندوق، البنك المركزي، الخزينة العمومية، مركز الصكوك البريدية
			2 أصول مالية مملوكة لغرض التعامل
			3 أصول مالية جاهزة للبيع
60 395	64 164	2.2	4 سلفيات و حقوق على الهيئات المالية
27 530 829	22 548 034	3.2	5 سلفيات و حقوق على الزبائن
			6 أصول مالية مملوكة إلى غاية الإستحقاق
6 076	105 574	4.2	7 الضرائب الجارية - أصول
58 657	46 840	5.2	8 الضرائب المؤجلة - أصول
10 558	546 281	6.2	9 أصول أخرى
146 874	160 095	7.2	10 حسابات التسوية
10 000	10 000	8.2	11 المساهمات في الفروع، المؤسسات المشتركة أو الكيانات المشاركة
			12 العقارات الموضوعة
1 551 994	1 487 870	9.2	13 الأصول الثابتة المادية
145 689	118 873	10.2	14 الأصول الثابتة غير المادية
			15 فارق الخيار
39 550 749	36 309 089		مجموع الأصول

الملحق (03-03) : قائمة المركز المالي لمصرف السلام لسنة 2015

الميزانية بآلاف الدينار الجزائري

الأصول	الإيضاح	2015	2014
1 الصندوق، البنك المركزي، الخزينة العمومية، مركز الصكوك الريدية	1.2	15 851 680	11 221 358
2 أصول مالية مملوكة لغرض التعامل			
3 أصول مالية جاهزة للبيع			
4 سلفيات و حقوق على الهيئات المالية	2.2	83 177	64 164
5 سلفيات و حقوق على الزبائن	3.2	21 268 340	22 548 034
6 أصول مالية مملوكة إلى غاية الاستحقاق			
7 الضرائب الجارية- أصول	4.2	199 910	105574
8 الضرائب المؤجلة- أصول	5.2	14 804	46840
9 أصول أخرى	6.2	179 282	546 281
10 حسابات التسوية	7.2	182 070	160 095
11 المساهمات في الفروع، المؤسسات المشتركة أو الكيانات المشاركة	8.2	10 000	10 000
12 العقارات الموقوفة			
13 الأصول الثابتة المادية	9.2	2 697 882	1 487 870
14 الأصول الثابتة غير المادية	10.2	88 062	118 873
15 فارق الميزاة			
مجموع الأصول		40 575 207	36 309 089

الميزانية بآلاف الدينار الجزائري

الخصوم	الإيضاح	2015	2014
1 البنك المركزي			
2 ديون تجاه الهيئات المالية			
3 ديون تجاه الزبائن	11.2	19 407 756	15 409 819
4 ديون ممثلة بورصة مالية	12.2	4 277 406	4 041 129
5 الضرائب الجارية- خصوم	13.2	47 661	59 559
6 الضرائب المؤجلة- خصوم			
7 خصوم أخرى	14.2	538 190	667 259
8 حسابات التسوية	15.2	1 472 579	1 749 154
9 مؤونات لتغطية المخاطر و الأعباء	16.2	226 000	53 430
10 إعانات التجهيز-إعانات أخرى للاستثمارات			
11 أموال لتغطية المخاطر المصرفية العامة	17.2	304 268	328 749
12 ديون تابعة			
13 رأس المال		10 000 000	10 000 000
14 علاوات مرتبطة برأس المال			
15 احتياطات		399 999	261 668
16 فارق التقييم			
17 فارق إعادة التقييم			
18 ترحيل من جديد (+/-)		3 599 991	2 355 008
19 نتيجة السنة المالية (+/-)		301 357	1 383 314
مجموع الخصوم		40 575 207	36 309 089

الملحق (03-04): قائمة المركز المالي لمصرف السلام لسنة 2016

البيانات المالية

كما في 31 ديسمبر 2016

البيانات المالية

كما في 31 ديسمبر 2016

الميزانية بالآلاف الدينار الجزائري			
2015	2016	الإيضاح	الخصوم
			1 البنك المركزي
			2 التزامات تجاه الهيئات المالية
19 407 756	29 084 236	12.2	3 التزامات تجاه الزبائن
4 277 406	5 427 617	13.2	4 التزامات ممثلة بورقة مالية
47 661	316 882	14.2	5 الضرائب الجارية - خصوم
			6 الضرائب المؤجلة - خصوم
538 190	1 115 344	15.2	7 خصوم أخرى
1 472 579	1 179 441	16.2	8 حسابات التسوية
226 000	226 481	17.2	9 مؤونات لتغطية المخاطر و الأعباء
			10 إعانات التجهيز - إعانات أخرى للاستثمارات
304 268	372 485	18.2	11 أموال لتغطية المخاطر المصرفية العامة
			12 ديون تابعة
10 000 000	10 000 000		13 رأس المال
			14 علاوات مرتبطة برأس المال
399 999	4 301 347		15 احتياطات
			16 فارق التقييم
			17 فارق إعادة التقييم
3 599 991			18 ترصيد من جديد (+/-)
301 357	1 080 086		19 نتيجة السنة المالية (+/-)
40 575 207	53 103 919		مجموع الخصوم

الميزانية بالآلاف الدينار الجزائري			
2015	2016	الإيضاح	الأصول
15 851 680	18 923 368	1.2	1 الصندوق، البنك المركزي، الخزينة العمومية، مركز الصكوك البريدية
			2 أصول مالية مملوكة لغرض التعامل
			3 أصول مالية جاهزة للبيع
83 177	210 776	2.2	4 حسابات لدى الهيئات المالية
21 268 340	29 377 096	3.2	5 تمويل الزبائن
			6 أصول مالية مملوكة إلى غاية الإستحقاق
199 910	12 754	4.2	7 الضرائب الجارية - أصول
14 804	53 056	5.2	8 الضرائب المؤجلة - أصول
179 282	946 118	6.2	9 أصول أخرى
182 070	152 581	7.2	10 حسابات التسوية
10 000	10 000	8.2	11 المساهمات في الفروع، المؤسسات المشتركة أو الكيانات المشاركة
	357 065	9.2	12 العقارات الموظفة
2 697 882	3 000 787	10.2	13 الأصول الثابتة المادية
88 062	60 318	11.2	14 الأصول الثابتة غير المادية
			15 فارق الخيار
40 575 207	53 103 919		مجموع الأصول

الملحق (03-05): قائمة المركز المالي لمصرف السلام لسنة 2017

البيانات المالية 2017

الميزانية بالآلاف الدينار الجزائري

الخصوم	الإيضاح	2017	2016
1 البنك المركزي			
2 التزامات تجاه الهيئات المالية	12.2	15 996	
3 التزامات تجاه الزبائن	13.2	53 717 182	29 084 236
4 التزامات ممثلة بورقة مالية	14.2	10 925 029	5 427 617
5 الضرائب الجارية - خصوم	15.2	136 039	316 882
6 الضرائب المؤجلة - خصوم			
7 خصوم أخرى	16.2	1 407 383	1 115 344
8 حسابات التسوية	17.2	2 385 541	1 179 441
9 مؤونات لتغطية المخاطر و الأعباء	18.2	74 375	226 481
10 إعانات التجهيز - إعانات أخرى للاستثمارات			
11 أموال لتغطية المخاطر المصرفية العامة	19.2	551 105	372 485
12 ديون تابعة			
13 رأس المال		10 000 000	10 000 000
14 علاوات مرتبطة برأس المال			
15 احتياطات	20.2	5 381 433	4 301 347
16 فارق التقييم			
17 فارق إعادة التقييم			
18 ترصيد من جديد (+/-)			
19 نتيجة السنة المالية (+/-)		1 181 246	1 080 086
مجموع الخصوم		85 775 329	53 103 919

البيانات المالية 2017

الميزانية بالآلاف الدينار الجزائري

الأصول	الإيضاح	2017	2016
1 الصندوق، البنك المركزي، الخزينة العمومية، مركز الصكوك البريدية	1.2	34 846 456	18 923 368
2 أصول مالية مملوكة لغرض التعامل			
3 أصول مالية جاهزة للبيع			
4 حسابات لدى الهيئات المالية	2.2	848 213	210 776
5 تمويل الزبائن	3.2	45 454 481	29 377 096
6 أصول مالية مملوكة إلى غاية الإستحقاق			
7 الضرائب الجارية - أصول	4.2	26 386	12 754
8 الضرائب المؤجلة - أصول	5.2	61 730	53 056
9 أصول أخرى	6.2	335 675	946 118
10 حسابات التسوية	7.2	262 280	152 581
11 المساهمات في الفروع، المؤسسات المشتركة أو الكيانات المشاركة	8.2	12 000	10 000
12 العقارات الموضوعة	9.2	576 558	357 065
13 الأصول الثابتة المادية	10.2	3 315 923	3 000 787
14 الأصول الثابتة غير المادية	11.2	35 627	60 318
15 فارق الحيازة			
مجموع الأصول		85 775 329	53 103 919

الملحق (03-06) : تقرير نشاط مصرف السلام الجزائر لسنة 2015

تقرير النشاط

النشاط التجاري والتمويلي والتسويقي:

رغم الوضع الاقتصادي الذي عرفته الجزائر خلال سنة 2015 والظروف الاستثنائية التي مر بها المصرف في نفس الفترة إلا أن الانجازات التجارية سجلت استقرارا نسبيا يتماشى والاهداف المسطرة ارتكزت خاصة على استقطاب متعاملين ذوي جودة والحفاظ على استقرار الودائع، حيث تم دراسة أكثر من 132 طلب تمويل جديد.

وفي إطار استراتيجية تنويع المحفظة تم مراجعة السقوف الممنوحة للقطاعات التي سجلت تراجعا في مردوديتها حيث تم تقليص التسهيلات بمبلغ 8 مليار دج لقطاعي استيراد السيارات ومواد البناء، كما تم العمل على استقطاب متعاملين جدد في مجال المقاولات والاشغال العمومية حيث تم تمويل صفقات حكومية وإصدار كفالات بلغت قيمتها الاجمالية 3 مليار دج.

وفيما يتعلق بالتمويل فقد بلغ إجمالي التزامات المصرف إلى غاية 2015/12/31 مبلغ 41 مليار دينار جزائري ما يعادل 398 مليون دولار أمريكي منها 20,74 مليار دينار جزائري لالتزامات مباشرة ما يعادل 195,7 مليون دولار أمريكي و 17,12 مليار دينار جزائري لالتزامات غير مباشرة ما يعادل 160 مليون دولار أمريكي.

وبلغ عدد عمليات تعبئة التمويلات 1004 عملية منها 892 عملية مراجعة و 73 عملية استئصال، 24 سلم 11 إجارة و 4 عمليات قرض حسن، كما تم إصدار 514 مذكرة تسهيلات منها 322 مذكرة تسهيلات دائمة بمجموع 5,86 مليار دج، ما يعادل 531 مليون دولار أمريكي و 190 مذكرة تسهيلات مؤقتة بمجموع 2,39 مليار دج، ما يعادل 224 مليون دولار أمريكي.

أما فيما يتعلق بنشاط التسويق والاتصال لسنة 2015 فقد تمحور حول الترويج لافتتاح فرع القبة مع القيام بالأنشطة الإشهارية عبر الصحف الوطنية وكذا عبر موقع المصرف، وإعداد التقرير السنوي والمطويات واللوحات الإشهارية، وأيضا التواصل مع المتعاملين المواطنين لدى المصرف والمستهدفين من خلال البريد الإلكتروني، كما تم الترويج لمنتجات المصرف لا سيما منتج "السلام مباشر" (البنك عن بعد).

نشاط التجارة الخارجية

سجلت عمليات التوظيف في المصرف من حيث العدد ارتفاعا يقدر ب 2.81% بالرغم من تراجع الاعتمادات المستندية المفتوحة اما من حيث القيمة فنسجل تراجعا طفيفا بلغ 1.44%.

فيما بلغت الاعتمادات المستندية الموطنة لدى المصرف سنة 2015 ما قيمته 62,506 مليون دج تمت معالجتها من خلال 2157 اعتماد مستندي.

أما بوالص التحصيل فقد اخذت حصة الاسد في عمليات التجارة الخارجية لسنة 2015 وهذا بارتفاع يقدر ب 31.65% في عدد الملفات و بزيادة 35.71% من حيث القيمة مقارنة بسنة 2014.

الملحق (03-07) : تقرير نشاط مصرف السلام الجزائر لسنة 2014

تقرير النشاط

يمكن عرض حصيلة نشاط المصرف خلال سنة 2014 بحسب الوظائف كما يلي :

1.1 النشاط التجاري و التمويلي :

تماشيا مع توسع نشاط المصرف، عمدت الإدارة التجارية خلال سنة 2014 إلى العمل على المحاور التالية :

- اعتماد إستراتيجية تنويع المحفظة باستقطاب متعاملين إقتصاديين في قطاعات مختلفة (ترقية عقارية، مواد البناء، مقاولات و أشغال عمومية، الصيدلة و المعدات الطبية، تحويل البلاستيك، ...)
- تقديم الأدوات التمويلية الأكثر مردودية و الأقل مخاطرة .

كما تم تسجيل ما يلي :

- فتح أكثر من 600 حساب جديد ،
- دراسة ما يقارب 750 طلب تمويل سمحت بتعبئة 2821 ملف تسهيلات بحجم فاق 52 مليار دج (592 مليون دولار) وزعت أساسا على قطاعات التجارة و إستيراد السيارات و قطع الغيار (64,20 %) و كذا الصناعات التحويلية و مواد البناء و المقاولات (32,21 %).

و لا بد من ذكر الجهد الذي بذل في مجال متابعة تسديد الأقساط و إسترجاع المستحقات حيث بلغت نسبة التحصيل في نهاية السنة 95% مقابل 57% عند نهاية السداسي الأول .

2.1 نشاط التجارة الخارجية :

تم خلال سنة 2014 تنفيذ 7694 عملية بمبلغ فاق 128 مليار دج (1,46 مليار دولار)، و يستفيد المصرف من 57 خط تعزيز لعملياته الخارجية بمبلغ إجمالي قدره 250 مليون دولار متجددة خلال السنة.

كما تضم شبكة مراسلي المصرف 261 بنكا مراسلا موزعين على 57 بلدا تغطي كل أنحاء العالم. و شهدت سنة 2014 عملية مراجعة كل ملفات التجارة الخارجية المتعلقة بالسنوات 2011 إلى 2013 و ذلك طبقا لتعليمات بنك الجزائر.

3.1 نشاط الخزينة :

تمت خلال سنة 2014 فيما يخص نشاط الخزينة :

- معالجة أكثر من 113 ألف عملية عبر نظام المقاصة الآلية بمبلغ إجمالي قدره 143.45 مليار دج (1.63 مليار دولار) ،
- معالجة 1888 عملية عبر نظام الدفع الآلي للمبالغ الكبرى بمبلغ إجمالي قدره 21.3 مليار دج (242 مليون دولار) ،
- القيام بـ 238 عملية شراء للعملة الصعبة لدى مصالح بنك الجزائر و لصالح عملاء المصرف بمبلغ إجمالي قدره 63.3 مليار دج (721 مليون دولار) .