



كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير

قسم العلوم الاقتصادية

الرقم التسلسلي: ..... / 2023

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي (ل م د)

فرع: العلوم الاقتصادية

التخصص: اقتصاد نقدي وبنكي

المذكرة موسومة بـ:

## صيف التمويل الإسلامي للسكن في البنوك التجارية بالجزائر

دراسة حالة: تمويل سكن بصيغة المرابحة في بنك BNA وكالة تبسة -491-

إشراف الأستاذ (ة):

من إعداد:

-د. ملاح ونام

- عشاب نسرين

- عقون أميرة

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
بطوري رمضان	أ.محاضر - ب-	رئيس
ملاح ونام	أ.محاضر - أ-	مشرفا ومقررا
رايس فضيل	أ. تعليم عالي	عضوا مناقشا



## جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي - تبسة



كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير

قسم العلوم الاقتصادية

الرقم التسلسلي: ..... / 2023

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي ( ل م د )

فرع: العلوم الاقتصادية

التخصص: اقتصاد نقدي وبنكي

المذكرة موسومة بـ:

### صيغ التمويل الإسلامي للسكن في البنوك التجارية بالجزائر

دراسة حالة: تمويل سكن بصيغة المرابحة في بنك BNA وكالة تبسة -491-

إشراف الأستاذ (ة):

من إعداد:

-د. ملاح وئام

- عشاب نسرين

-عقون أميرة

أعضاء لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة العلمية	الاسم واللقب
رئيسا	أ.محاضر -ب-	بطوري رمضان
مشرفا ومقررا	أ.محاضر -أ-	ملاح وئام
عضوا مناقشا	أ. تعليم عالي	رايس فضيل



## شكر و عرفان



نحمد المولى العلي القدير على توفيقه لإتمام هذا العمل المتواضع و أنه  
ليشرفنا أن نتقدم بخالص الشكر و التقدير لأستاذتنا الفاضلة المشرفة على  
المذكرة و التي كانت لنا قدوة في العمل و الأخلاق الأستاذة "ملاح وئام"  
والتي لم تبخل علينا بجهداها و لا بوقتها لتقدم لنا النصائح  
و التوجيهات التي رسمت لنا الطريق جزاءها الله ألف خير.  
كما نتقدم بشكر للسيد عيساوي أكرم موظف بشباك الصيرفة الإسلامية في  
بنك BNA وكالة تبسة  
نتقدم بالشكر الجزيل إلى اللجنة العلمية، و لهم منا فائق الاحترام و التقدير.  
نتقدم بالشكر الجزيل و الخالص إلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد  
لإتمام هذه المذكرة.





# إهداء

إلى من قال فيهما الرحمان "وبالوالدين إحسانا"

إلى أبي العزيز الغالي

إلى من أفنى عمره في سبيل تعليمي وحسن تربيته إليك يا رمز العزة والشموخ.

إلى أُمي الحنونة إلى من سهرت الليالي في سبيل راحتي ونجاحي، إليك يا أفضل

وأجمل أم بالعالم كله.

إلى أخواتي و أخي "أدم" ، إلى من عرفت معهم معنى الحب والحنان.

إلى من لم يكتبهم القلم و هم موجدون في القلب.





أهدي ثمرة جهدي هذا للذين قال فيهما الله عز وجل وقضى ربك ألا  
تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا إلى أعذب وأرق كلمة في الكون، إلى  
رمز العطاء والحب والحنان لي التي غرست الجنة تحت أقدامها،  
وتغرس في روعي رايات التحدي والإصرار، إلى من رعنتي صغيرة  
وحملت همي وأنا كبيرة " أمي العزيزة "

إلى من أثار دربي وآمن بنجاحي ومنحني كل الثقة، إلى مثلي الأعلى  
إلى من رباني وأخذ بيدي خلال ذلك إلى سبيل التوفيق في جميع  
الأعمال، أطل الله في عمره "ابي الحنون"

إلى أعز الناس لقلبي، ومصدر قوتي وفخري، ونور ظلمتي، بلال،  
علاء "إخوتي"

إلى ملاكي وقرّة عيني العزيزة الغالية سلمى "أختي"

إلى صديقاتي ومن يحبني.

# الفهرس العام

## الفهرس العام

الصفحة	المحتوى
	شكر وعرهان
	إهداء
	الفهرس العام
	فهرس الجداول
	فهرس الأشكال
	فهرس الملاحق
أ - د	مقدمة .....
<b>الفصل الأول: الإطار النظري للمتغيرات الدراسة</b>	
2	تمهيد .....
3	المبحث الأول: مفاهيم عامة حول التمويل الإسلامي في البنوك التجارية .....
3	المطلب الأول: ماهية البنوك التجارية.....
6	المطلب الثاني: ماهية التمويل الإسلامي.....
11	المطلب الثالث: ماهية النواخذ الإسلامية في البنوك التجارية.....
16	المبحث الثاني: مفاهيم عامة حول التمويل العقاري في البنوك التجارية.....
16	المطلب الأول: ماهية التمويل العقاري.....
19	المطلب الثاني: التمويل العقاري عن طريق القروض العقارية.....
21	المطلب الثالث: التمويل العقاري عن طريق الصيغ الإسلامية المعاصرة.....
25	المبحث الثالث: الأدبيات التطبيقية لمتغيرات الدراسة.....
25	المطلب الأول: الدراسات السابقة المحلية.....
27	المطلب الثاني: الدراسات السابقة العربية.....
28	المطلب الثالث: الدراسات السابقة الأجنبية.....
29	المطلب الرابع: مصفوفة الفجوة.....
32	خلاصة .....
<b>الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للمتغيرات الدراسة</b>	



## الفهرس العام

34	تمهيد.....
35	المبحث الأول: تقديم البنك الوطني الجزائري وكالة الرئيسية تبسة -491.....
35	المطلب الأول: التعريف بالبنك الوطني الجزائري.....
38	المطلب الثاني: التعريف بالوكالة الرئيسية تبسة -491.....
39	المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي الوكالة الرئيسية تبسة -491.....
44	المبحث الثاني: التمويل العقاري بالصيغ الإسلامية بوكالة تبسة -491 BNA.....
44	المطلب الأول: صيغ التمويل الإسلامي المطبقة في وكالة تبسة -491 BNA
45	المطلب الثاني: تطور الصيغ الإسلامية للتمويل العقاري المطبقة في الوكالة تبسة - BNA-491
48	المطلب الثالث: دراسة ملف تمويل عقار بصيغة المرابحة في وكالة تبسة-491 BN1
53	خلاصة.....
56 – 55	الخاتمة.....
61 – 58	قائمة المراجع.....
76 – 63	الملاحق.....
	الملخص

---

# فهرس الجداول

## فهرس الجداول

الصفحة	العنوان	رقم الجدول
31 - 30	مقارنة بين الدراسات الحالية والدراسات السابقة	01-01
48	تطور عدد التمويلات العقارية الإسلامية الممنوحة من طرف الوكالة من 2021 إلى فيفري 2023	02-01

# فهرس الأشكال

## فهرس الأشكال

---

الصفحة	العنوان	رقم الجدول
43	الهيكل التنظيمي للوكالة تبسة -491- BINA	<b>01-01</b>

# فهرس الملاحق

## فهرس الملاحق

الصفحة	العنوان	رقم الملحق
63	التمويلات الإسلامية	01-01
64	عقد الوعد بالشراء	02-01
68 - 65	عقد البيع بين البنك والسيد Y	03-01
74 - 69	عقد البيع بين البنك والسيد X	04-01
76 - 75	جدول الاستحقاق	05-01

مقدمة



يعتبر السكن عنصرا أساسيا للحياة والاحتياجات الاجتماعية، فقطاع السكن يعد أولوية من أوليات العديد من الدول حاليا نظرا للنمو الديمغرافي الذي عرفه ولا يزال يعرفه العالم. والجزائر كغيرها من الدول تعاني من أزمة السكن بسبب الزيادة الكبيرة لعدد السكان الذي شهدته في السنوات الأخيرة مما أدى بالدولة إلى إعادة النظر في هذا القطاع، حيث اتجهت إلى التنوع في صيغ الحصول على سكن، ذلك بهدف التخفيف من مشكلته وزيادة فرص الحصول عليه حسب القدرة المالية للأفراد. لذا يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الأخرى للتمويل اللازم، ويتطلب هذا التمويل طرقا مختلفة عن باقي الاستثمارات الأخرى.

تلعب البنوك التجارية دورا هاما في هذا المجال، حيث أنها تقوم بتقديم تمويلات عقارية لتسهيل الحصول على سكنات، ولاستقطاب عدد كبير من العملاء قامت باستحداث شبائيك إسلامية تقدم خدمات مالية وفق الشريعة الإسلامية من بينها منح تمويل عقاري.

كما يعد البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة -491- من البنوك التجارية التي تقدم تمويلات بالصيغ الإسلامية للقطاع العقاري من خلال الشبائيك الإسلامية.

## 1. إشكالية البحث

من خلال ما سبق يمكن صياغة الإشكالية التالية:

- كيف تساهم الصيغ الإسلامية في تمويل العقاري على مستوى البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة -491-؟  
إلى جانب السؤال الرئيسي السابق يمكن طرح جملة من التساؤلات الفرعية تتمثل في:
- ما هي الصيغ الإسلامية للتمويل العقاري المطبقة في البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة -491-؟
  - هل لاقت الصيغ الإسلامية للتمويل العقاري إقبالا واسعا من طرف الأفراد في البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة -491- منذ اعتماد هذه الصيغ؟
  - كيف يتم التمويل العقاري بصيغة المرابحة في البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة -491-؟

## مقدمة

### 2. فرضيات البحث

للإجابة على الإشكالية يمكن طرح الفرضية الرئيسية التالية:

تساهم الصيغ الإسلامية في التمويل العقاري على مستوى البنك الوطني وكالة تبسة -491- من خلال منح تمويلات لشراء سكن مطابقة لمبادئ وضوابط الشريعة الإسلامية.

للإجابة على التساؤلات الفرعية سيتم صياغة الفرضيات التالية:

- يطبق البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة -491- جميع الصيغ الإسلامية المعتمدة في التمويل العقاري.

- لاقت الصيغ الإسلامية للتمويل العقاري إقبالا واسعا من طرف الأفراد في البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة -491-.

- يتم التمويل العقاري بصيغة المرابحة في البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة -491- عن طريق شراء سكن وإعادة بيعه بنفس الثمن مضاف إليه هامش الربح.

### 2. أهداف البحث

الغرض من هذا البحث هو التوصل إلى مجموعة من الأهداف، يكمن توضيح أهمها فيما يلي:

يلي:

- تحديد أهم الصيغ الإسلامية المتبعة في البنوك التجارية من أجل تمويل قطاع العقاري؛
- التعرف على كيفية تمويل القطاع العقاري في البنك الوطني الجزائري وكالة -491- بصيغة المرابحة.

### 3. أهمية البحث

تستمد هذه الدراسة أهميتها من:

- المكانة التي يحتلها التمويل العقاري بالصيغ الإسلامية؛
- حاجات الأفراد المتزايدة في الحصول على سكن؛
- ورغبة الأفراد في إيجاد سبل للتمويل تتوافق مع قواعد الشريعة الإسلامية.

### 4. أسباب اختيار البحث

يرجع اختيار الموضوع إلى الأسباب التالية:

## مقدمة

- الرغبة في دراسة الصيغ الإسلامية للتمويل العقاري؛
- تماشي الموضوع مع طبيعة التخصص، حيث يعتبر من المواضيع التي تدخل في عمل البنوك؛
- يعتبر موضوع التمويل العقاري مشكلة أساسية في الوقت الراهن؛
- محاولة معرفة مساهمة الصيغ الإسلامية في التمويل العقاري.

### 5. حدود البحث

تتمثل حدود البحث فيما يلي:

- الحدود المكانية: البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة -491-
- الحدود الزمانية: سنة ثانية ماستر 2023/2022 وتم دراسة الجانب التطبيقي خلال الفترة من 2023/01/01 إلى 2023/03/15.

### 6. منهج البحث

لدراسة الموضوع وقصد الإجابة عن الإشكالية والتساؤلات، تم استخدام المنهج الوصفي التحليلي من خلال سرد مختلف الجوانب النظرية المتعلقة بمتغيرات الدراسة، ومناقشة وتحليل المعلومات المقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة-491-.

### 8- هيكل البحث

سيتم معالجة موضوع البحث من خلال فصلين:

**الفصل الأول:** الأدبيات النظرية للتمويل الإسلامي للعقار في البنوك التجارية، تم فيه تناول مفاهيم متعلقة بالمتغيرات من حيث الماهية بالإضافة إلى أبرز الدارسات السابقة التي تطرقت إلى الموضوع وأهم ما يميز الدراسة الحالية عنها؛

**الفصل الثاني:** تم فيه دراسة الصيغ الإسلامية في البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة

-491- وخطوات تمويل قطاع العقار بصيغة المرابحة.

## مقدمة

---

### 9- صعوبات البحث

انحصرت صعوبات الحصول على معلومات التي تخص الملف المدروس كونها من أسرار البنك، وصعوبة الحصول على تقييم هذه الصيغ من الناحية الشرعية.

المفصل الأول

الإطار النظري

للمتغيرات الدراسية

## الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

### تمهيد:

يعد التمويل الإسلامي للعقارات أحد أشكال التمويل التي تستخدمها البنوك التجارية لتمويل شراء العقارات والأراضي والممتلكات العقارية الأخرى، وفقا للمبادئ الإسلامية. ويتميز هذا النوع من التمويل بعدة مزايا، مثل عدم وجود فوائد، والتزام البنك بمبلغ محدد من الأموال لشراء العقار، توفير فترة سداد المناسبة للعميل.

ويعتمد التمويل الإسلامي للعقارات على عدة أسس منها مبدأ الشراكة ومبدأ التأجير حيث يمكن للبنك والعميل تقاسم الملكية والمخاطر والأرباح وفقا لنسبة معينة. كما يمكن للبنك استخدام مبدأ التأجير لتأجير العقار وفقا لفترة معينة، وبعد الانتهاء الفترة يمكن للعميل شراء العقار بمبلغ محدد. وتوفر البنوك التجارية تمويل إسلامي للعقارات بشكل واسع في العديد من الدول الإسلامية وغير الإسلامية، وتحتاج العملية إلى إجراءات وشروط معينة لضمان الامتثال للمبادئ الإسلامية. وتختلف هذه الإجراءات والشروط من بلد إلى آخر ومن بنك إلى آخر.

من خلال هذا الفصل سيتم التعرف على:

- مفاهيم عامة حول التمويل الإسلامي في البنوك التجارية؛
- مفاهيم عامة حول التمويل العقاري في البنوك التجارية؛
- الأدبيات التطبيقية لمتغيرات الدراسة.

## الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

### المبحث الأول: مفاهيم عامة حول التمويل الإسلامي في البنوك التجارية

يتمحور التمويل الإسلامي في البنوك التجارية حول توفير الخدمات المالية وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية. وهو يختلف عن التمويل التقليدي في البنوك التجارية حيث يتطلب التمويل الإسلامي الامتثال لقواعد وضوابط الشريعة الإسلامية التي تحرم الربا وتحدد أسس وضوابط للعقود المالية الإسلامية. حيث تشمل خدمات التمويل الإسلامي في البنوك التجارية العديد من المنتجات المالية التي تتميز بعدة خصائص مثل الشراكة والتعاون. ومن خلال هذا المبحث سيتم التطرق إلى:

- ماهية البنوك التجارية؛
- ماهية التمويل الإسلامي؛
- ماهية النوافذ الإسلامية في البنوك التجارية.

### المطلب الأول: ماهية البنوك التجارية

تعتبر البنوك التجارية الركيزة الأساسية للنظام المصرفي فلا يمكن قيام أي نظام اقتصادي بدون بنوك تجارية، لذلك سوف نركز في هذا الإطار على تعريف البنوك التجارية وخصائصها وأهدافها ووظائفها.

#### 1. تعريف البنك التجاري

يمكن تقديم مجموعة من التعاريف للبنك التجاري:

- **التعريف 1:** "نوع من أنواع المؤسسات المالية التي يتركز نشاطها في قبول الودائع ومنح الائتمان، والبنك التجاري بهذا المفهوم يعتبر وسيطا بين أولئك الذين لديهم أموال فائضة وأولئك الذين يحتاجون لتلك الأموال"<sup>1</sup>؛
- **التعريف 2:** "عبارة عن مؤسسات ائتمانية غير مخصصة تقوم بتلقي ودائع الأفراد القابلة للسحب لدى الطلب أو بعد أجل قصير والمتعامل بصفة أساسية في الائتمان قصير الأجل، وكما تعرف بأنها المؤسسات التي تقوم بصفة معتادة بقبول الودائع تحت الطلب أو الآجال المحددة وتزاول عمليات التمويل الداخلي والخارجي وتباشر تنمية الاستثمار والادخار في الداخل والخارج"<sup>2</sup>؛

<sup>1</sup> - إسماعيل إبراهيم عبد الباقي، (إدارة البنوك التجارية)، دار غيداء للنشر والتوزيع، عمان، 2015، ص: 12.

<sup>2</sup> - محمد الفاتح محمود بشير المغربي، (الرقابة الإدارية)، الأكاديمية الحديثة للكتاب الجامعي، مصر، 2020، ص: 83.

## الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

- **التعريف 3:** "يعتبر وسيطاً ينصب عمله على التعامل بالنقود يتركز نشاطه على أسس ومبادئ خاصة فهو وسيط ملزم باستقبال ومنح وإنشاء وتحويل النقود، وهو يخضع لقواعد ومعايير محددة بتنظيمات وقوانين خاصة، ويستعمل في ممارسة نشاطه منتجات تتمثل في تقنيات التعامل بالنقود"<sup>1</sup> من التعاريف السابقة يمكن القول أن البنوك التجارية هي مؤسسات أعمال يتركز نشاطها الأساسي في الوساطة المالية بين ذوي الفوائض المالية وذوي الحاجة إليها، حيث تتمثل وظيفتها الأساسية في قبول الودائع ومنح الائتمان.

### 2. خصائص البنك التجاري

تتميز البنوك التجارية بجملة من الخصائص تتمثل في:<sup>2</sup>

- قدرتها على خلق الائتمان؛
- تهدف إلى تحقيق أكبر قدرة ممكنة من الأرباح فهي بذلك تشبه المشروعات الرأسمالية؛
- تخضع البنوك التجارية لرقابة البنك المركزي وتوجهاته ولا تمارس عليه أية رقابة أو تأثير؛
- تتعامل البنوك التجارية مع عدد كبير من الأفراد كما أن رؤوس أموالها تعتبر قليلة مقارنة مع حجم الأموال التي تتعامل بها.

### 3. أهداف البنك التجاري:

تتمثل أهداف البنك التجاري فيما يلي:

- 1.3 **السيولة:** يعتمد البنك التجاري اعتماداً كبيراً على مصدر الأموال قصيرة الأجل، التي يقدمها المودعون، كما أن جزءاً كبيراً من الإيداعات يكون من حق المودعين سحبها عند الطلب أو بعد فترة من تاريخ إحضار البنك برغبة المودعين في سحب الأموال؛<sup>3</sup>
- 2.3 **الربحية:** إن هدف تحقيق الربح هو أول ما تهتم به البنوك التجارية، لأن إذا تدهورت أحوال البنك التجاري ونتج عن ذلك خسائر فإن المساهمين عادة يرهبون منذ أول فرصة وذلك ببيع أسهمهم وربما ينفق معظم المساهمين ويقومون ببيع البنك إلى أي جهة تستطيع إدارته بشكل أفضل؛<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - نوال بوعلام سمرد، (دليلك في المالية)، دار النشر وتوزيع اليازوري، الأردن، 2021، ص 68.

<sup>2</sup> - محمد عبد الفتاح الصيرفي، (إدارة البنوك) دار المناهج للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2006، ص: 36.

<sup>3</sup> - المرجع السابق، ص: 24.

<sup>4</sup> محمد الفتاح محمود بشير المغربي، مرجع سابق، ص: 84.



## الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

3.3. الأمان: يتسم برأس المال بصغر نسبته مقارنة بصافي الأموال المودعة لديهن، وهذا يعني حصر حافة الأمان بالنسبة للمودعين، فالبنك لا يستطيع تحمل خسائر تزيد عن نسبة رأسماله فإذا زادت الخسائر فقد تلتهم جزء من أموال المودعين لديه والنتيجة هي إعلان البنك إفلاسه.<sup>1</sup>

### 4. وظائف البنك التجاري

تتمثل وظائف البنك التجاري فيما يلي:<sup>2</sup>

1.4. خلق نقود الودائع: يعتبر خلق النقود الكتابية من أوسع النقود انتشاراً في المجتمعات الحديثة، الفكرة الأساسية تأتي من اعتياد الأفراد في المجتمعات الحديثة على تسوية مدفوعاتهم عن طريق الشيكات التي يسحبونها على ودائعهم التي في البنوك التجارية؛

2.4. قبول ودائع النقود: يعتبر من أهم الأعمال التي تقوم بها البنوك التجارية، حيث يتم خلق النقود المصرفية عن طريق هاته الودائع وهي الوظيفة الأساسية للبنوك التجارية، وهي على عدة أنواع (ودائع جارية، ودائع لأجل، ودائع بإخطار، ودائع الادخار....)؛

3.4. تقديم القروض: وهو ما يعرف بمنح الائتمان، حيث تقوم بها البنوك التجارية بالإقراض، يعتبر من المهام التقليدية للبنوك التجارية، حيث يقوم البنك التجاري بتقديم مبلغ معين لمدة معينة لأحد العملاء مقابل قيام هذا الأخير بالتزام شروط وضمانات معينة ودفع فائدة على المبلغ المقرض في الوقت المتفق عليه وتتنوع القروض إلى عدة أنواع: (قروض بضمانات مختلفة، قروض بدون ضمان، قروض بضمان شخصي)؛

4.4. خصم الأوراق التجارية: يعتبر هذا الإجراء من أهم الوظائف في العصر الحديث، وتزداد أهميته بازدياد المعاملات الآجلة بين الأفراد في المجتمع، فالتاجر يبيع بأجل ويحصل على كمبيالات مستحقة الدفع في فترات مستقبلية مقابل مبيعاته، وفي حال احتياجه للمال سيلجأ للبنك ليخصمها له فيحصل التاجر على المبلغ الذي كان سيحصل عليه في تاريخ استحقاق الكمبيالة ويتقيد البنك من سعر الخصم في تاريخ استحقاق الكمبيالة؛

<sup>1</sup> - مصطفى يوسف كافي، (مبادئ العلوم الاقتصادية)، دار الحامد للنشر والتوزيع، عمان، 2015، ص ص: 264-265.

<sup>2</sup> - قوادرية خديجة وآخرون، دور البنوك التجارية في تمويل التنمية الاقتصادية، (مجلة التحولات الاقتصادية)، العدد 01، دون هيئة مصدرة، 2022، ص ص: 6-7.

## الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

5.4. الإشراف والرقابة: تتولى التي استخدمتها مع متابعة هذه الأموال للتأكد من استخدامها فيما رصدت له من أغراض، وللتأكد من استخدامها فيما رصدت له من أغراض، وللتأكد من مدى ما حققته من أهداف محددة مسبقاً للمشروعات التي مولتها.

### المطلب الثاني: ماهية التمويل الإسلامي

من خلال هذا المطلب سيتم التطرق إلى تعريف التمويل الإسلامي والتطرق إلى تعريف التمويل الإسلامي وخصائصه وأهميته وصيغته.

#### 1. تعريف التمويل الإسلامي

يمكن تقديم مجموعة من التعريفات للتمويل الإسلامي من بينها:

- **التعريف 1:** "هو عبارة عن علاقة بين المؤسسات المالية بمفهومها الشامل والمؤسسات أو الأفراد، لتوفير المال لمن ينتفع به سواء للحاجات الشخصية أو بغرض الاستثمار، عن طريق توفير أدوات مالية متوافقة مع الشريعة الإسلامية، مثل عقود المرابحة أو الإجارة أو الإستصناع أو السلم"<sup>1</sup>؛
- **التعريف 2:** "هو إطار شامل من الأنماط والنماذج والصيغ المختلفة التي تتضمن توفير الموارد المالية لأي نشاط اقتصادي خلال الالتزام بضوابط الشريعة الإسلامية"<sup>2</sup>؛

بناء على ما سبق: التمويل الإسلامي هو عملية تزويد أصحاب العجز المالي من خلال مختلف أدوات التمويل التي تتوافق مع الشريعة وأحكام الإسلام.

#### 2. خصائص التمويل الإسلامي

يمكن إدراج خصائص التمويل الإسلامي فيما يلي:<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - محمد صلاح الكردي، (صيف التمويل الإسلامي المعاصرة ودورها في تنمية التجارة الدولية)، دار التعليم الجامعي، دون بلد نشر، 2023، ص: 11.

<sup>2</sup> - قدي عبد المجيد، بوزيد عصام، التمويل في الاقتصاد الإسلامي-المفهوم والمبادئ، (الأزمة المالية الراهنة والبدائل المالية والمصرفية)، معهد العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير المركز الجامعي خميس مليانة، 5-6 ماي 2009، ص: 4.

<sup>3</sup> - محمد صلاح الكردي، مرجع سابق، ص: 12-13.

## الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

### 1.2. ربح الممول في جميع أنواع التمويل الإسلامي المذكورة يستحق بسبب الملك

حيث انه في التمويل بالبيع تستحق الزيادة في الثمن الآجل بسبب تملك العين، وفي الإجارة يستحق المؤجر الأجرة بملكه للعين المؤجرة ومنافعها، وفي كل من التمويل بالمشاركة بالربح والخسارة والتمويل بالمشاركة في الإنتاج، الممول هو المالك لمال المضاربة أو حصته من مال الشركة، أو لأصل ثابت المنتج، ويستحق الربح بملكه؛

### 2.2. التمويل في جميع الصيغ يرتبط بالجانب الحقيقي للاقتصاد

لا يقدم التمويل الإسلامي على أساس قدرة المستفيد على السداد فقط، وإنما أيضا حسب دراسة الجدوى للمشروع الاستثماري، فهو ظاهرة اقتصادية حقيقية مرتبطة بالدورة الإنتاجية للسلع والخدمات، ويزداد أو ينقص بقدر حاجة هذه الدورة لعنصر التمويل، ويترتب على ذلك ما يلي:

- لا يوجد تمويل في حالة جدولة الديون، لأنها ظاهرة لا ترتبط بالإنتاج وإنما بالذمم فقط؛
- يرتبط كل تمويل بمشروع معين أو سلعة معينة ولا يحق للمستفيد تحويله إلى أي استعمال آخر؛
- يرتبط عائد الممول في المشاركات بنتيجة المشروع محل التمويل، وفي حالة فشل مشروع وعدم قدرته على تحقيق قيمة مضافة للمجتمع لا يحقق الممول أي قيمة مضافة، خلافا للممول الربوي، حيث يتاح له الحصول على عوائد مالية لا يقابلها منتجات من السلع والخدمات في المجتمع.

إلى جانب وجود خصائص سابقة الذكر يوجد خصائص أخرى نذكر منها:<sup>1</sup>

### 3.2. استبعاد التعامل بالربا أخذ وعطاء

تستند هذه الخاصية الإسلامية الخاصة بحرمة الربا وحرمة التعامل به والمتمثلة بقوله عز وجل:

" يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِن كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ \* فَإِن لَّمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ وَإِن تُبْتُمْ فَلَكُمْ رُؤُوسُ أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلُمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ"<sup>1</sup>؛

<sup>1</sup> - سبع فاطمة الزهراء، قويدري محمد، أساسيات صيغ التمويل الإسلامي المطبقة في الاقتصاد الإسلامي، (مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية)، العدد 32، جامعة البحث في العلوم الإسلامية والحضارة الاغواط، دون تاريخ نشر ص: 222.

## الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

### 4.2. توجيه المال نحو الاستثمار الحقيقي

من أهم الخصائص التي يجب أن تميز التمويل الإسلامي الاستثماري للمشروعات الصغيرة هو توجيه المال نحو الاستثمار الحقيقي الذي يهدف إلى امتزاج عناصر الإنتاج ببعضها البعض وبالتالي فإن أي ربح حقيقي يظهر في زيادة عناصر الإنتاج مما يبين لنا قدرة مصادر التمويل الاستثماري الإسلامية على تنمية طاقات المجتمع وموارده وقدراته؛

### 5.2. العمل والاستثمار في الأوجه الحلال

ومعناه الالتزام بالعمل والاستثمار الحلال، والابتعاد عن كل ماله صلة بالحرام، فلا يجوز مثلاً تمويل إنتاج السلع والخدمات المحرمة كالخمر ولحم الخنزير والملاهي ولعب القمار.... وغيرها، وبدلاً من ذلك عليها ولوج نشاطات إنتاج السلع والخدمات التي تشبع حاجات الإنسان المسلم.

### 3. أهمية التمويل الإسلامي

تبرز أهمية التمويل الإسلامي بدرجة أساسية كونه يعمل بسهولة على المزج والتأليف بين عناصر الإنتاج خاصة العمل ورأس المال إضافة إلى تحقيق الأهداف ورسالة المؤسسات المالية الإسلامية وتوفير بدائل للتمويل الغير متوافق مع الشريعة الإسلامية، ويمكن حصر الأهمية في النقاط التالية:<sup>2</sup>

- إن التمويل الإسلامي بما يوفره من صيغ للتمويل وما يقترحه من مؤسسات لنفس الغرض أكثر قدرة على تعبئة الموارد وتوجيهها للأغراض التنموية؛
- التمويل الإسلامي أكثر قدرة على توزيع المتاح من الموارد على أفضل الاستخدامات لأغراض التنمية الاقتصادية؛
- يستطيع التمويل الإسلامي أن يساهم بصورة فعالة في تحقيق الاستقرار الاقتصادي والنقدي وفي محاربة التضخم.

<sup>1</sup> - سورة البقرة: 278-279.

<sup>2</sup> - بن عبيد فريد وآخرون، واقع التمويل الإسلامي في الدول الأوروبية، (النظام المالي وإشكالية تمويل الاقتصاديات النامية)، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير جامعة محمد بوضياف \_ المسيلة \_، 4-5 فيفري (د.ت)، ص: 5.

## الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

### 4. صيغ التمويل الإسلامي

هناك عدة صيغ للتمويل التي تقوم بها المؤسسات الإسلامية وهي كالتالي:<sup>1</sup>

**1.4. المضاربة:** هي اتفاق بين طرفين يقدم بموجبه البنك رب المال ماله لعميل المضارب ليقوم باستثماره في نشاط مولد للربح، على أن يتم تقسيم الربح بين البنك والعميل المضارب وفقا لحصة يتفق عليها، أما في حالة الخسارة فيخسر المضارب عمله وجهده ويخسر رب المال ماله مع إثبات عدم وجود تقصير من طرف المضارب؛

**2.4. المرابحة:** هي معاملة بيع مستخدمة على نطاق واسع بين العملاء والبنوك، المشتري يقترب من البنك للحصول على البضائع بدوره، يشتريها البنك من طرف ثالث (مورد) ثم يعيد بيعها للمقترض بسعر متفق عليه للدفع الفوري أو المؤجل، يقوم البائع بإبلاغ المشتري بتكلفة الحصول على المنتج المحدد ويتم التفاوض على هامش الربح بينهما، عادة ما يتم دفع التكلفة الإجمالية على أقساط؛

**3.4. المشاركة:** هي عبارة عن تعاقد بين اثنين على عمل للكسب الأموال أو الأعمال ليكون الربح بينهم حسب الإنفاق وتختلف المشاركة عن المضاربة في كون صاحب الجهد يملك إلى جانب جهده جزء من المال ويتم تقاسم الربح والخسارة حسب الإنفاق عليه مسبقا؛

**4.4. الإجارة:** هي عقد يتيح للعميل تأجير أصل معين والانتفاع به لمدة معينة ثم تملكه بعد ذلك لعدم قدرته على شراء هذا الأصل؛

**5.4. الإستصناع:** هو عقد بين طرفين البنك وطالب عقد الإستصناع حيث يتعهد بموجبه البنك بإنتاج شيء معين وفقا لمواصفات يتم الاتفاق عليها وبسعر وتاريخ تسليم محددتين، ويشمل هذا التعهد كل خطوات الإنتاج من تصنيع و إنشاء ولا يشترط في الإستصناع أن يقوم الطرف المتعهد

<sup>1</sup> - أبو احمد صفية، بن قدور أشواق، دور التمويل الإسلامي في تحقيق أهداف التنمية الاقتصادية التمويل الأصغر في السودان نموذجا، (مجلة التحليل والاستشراف الاقتصادي)، العدد الثاني، جامعة تمنراست الجزائر، 2022/12/28، ص: 87-88.

## الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

البنك بتنفيذ التصنيع بنفسه ولكن يمكنه ان يدخل طرف ثالث تقوم بعملية تصنيع جزء أو كل السلعة محل التعاقد؛

وهناك صيغ أخرى للتمويل الإسلامي والتي تتمثل في ما يلي :<sup>1</sup>

**6.4. المزارعة:** هي عبارة عن دفع أرض من مالكةا إلى من يزرعها أو يعمل عليها مع أقسام الزرع بينهما فهي عقد شراكة بين مالك الأرض والعامل عليها؛

**7.4. المسافة:** يستخدم البنك الإسلامي هذه الصيغة في تمويل مشروعات استصلاح الأراضي لزراعتها فيقوم بتوفير المال وأدوات السقي اللازمة لذلك، تقوم على أساس بذل جهد العامل في رعاية الأشجار المثمرة وتعهده بالسقي ورعاية، وعلى أساس أن يتم توزيع الناتج بينهما بنسبة متفق عليها؛

**8.4. المغارسة:** وهي دفع الأرض إلى من يزرعها بالأشجار ويعتني بها، مع أقسام الثمار بينهما؛

**9.4. السلم:** تعد من الصيغ التمويلية للإقراض بفائدة، حيث يتم توفير سيولة نقدية للعملاء مقابل شراء منتجاتهم ودفع ثمنها حالا على أن يكون الاستلام فيما بعد لأجل معلوم، أي هو بيع يعجل فيه الثمن ويؤجل فيه استلام السلعة في وقت لاحق مستقبلا؛

**10.4. القرض الحسن:** هو عبارة عن تقديم البنك الإسلامي مبلغا من المال لفرد من الأفراد أو أحد عملائه كان شركة أو مؤسسة حيث يضمن المستفيد سداد القرض الحسن دون تحمل أية أعباء، أو مطالبته بفوائد أو عوائد استثمار هذا المبلغ، بل يكتفي البنك الإسلامي باسترداد أصل المبلغ فقط.

<sup>1</sup> - كواش زهية، بن حاج جلال، واقع وتحديات التمويل في الجزائر بنك البركة نموذجا، (مجلة الاقتصاد الحديث و التنمية المستدامة)، العدد 02، جامعة الجليلي بونعامة بخميس مليانة الجزائر، 2020/06/15، ص: 45، 46.

## الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

### المطلب الثالث: النوافذ الإسلامية في البنوك التجارية

لتقديم خدمات مطابقة للشريعة الإسلامية يجب فتح نوافذ إسلامية، ومن خلال هذا المطلب سيتم التعرف على النوافذ الإسلامية وأسباب نشوءها ومتطلبات فتحها.

#### 1. تعريف النوافذ الإسلامية

يمكن تقديم مجموعة من التعاريف:

- **التعريف 1:** هي قيام البنك التجاري بتخصيص جزء أو حيز في الفرع التجاري لتقديم الخدمات المصرفية الإسلامية وكذلك تقديم الخدمات التقليدية تهدف هذه الطريقة في المقام الأول إلى تلبية احتياجات بعض العملاء الذين يرغبون في التعامل مع النظام المصرفي الإسلامي حتى لا تتحول إلى صفقة مع البنوك الإسلامية<sup>1</sup>؛
- **التعريف 2:** هي عبارة عن قسم في البنك التقليدي، من خلاله تقوم البنوك التجارية بتوفير المنتجات والخدمات المصرفية الإسلامية، ويشرف على هذا القسم هيئة شرعية متخصصة مهمتها التأكد من التزام القسم بأحكام الشريعة الإسلامية، وينبغي أن يتمتع القسم باستقلالية تامة عن باقي الأعمال والأنشطة المصرفية التقليدية<sup>2</sup>؛

من التعاريف السابقة يمكن القول إن النوافذ الإسلامية هي قسم أو جزء تابع للبنك التجاري، تقوم بتقديم خدمات مصرفية مطابقة للأحكام الشرعية للحفاظ وجذب العملاء الذين يتعاملون بالصيرفة الإسلامية.

<sup>1</sup> - العجاج فاطمة الزهراء، النوافذ الإسلامية كآلية جديدة لجذب المودعين نحو البنوك التجارية، (مجلة الدراسات المالية والمحاسبية والإدارية)، العدد 02، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2022/12/09، ص: 1267.

<sup>2</sup> - طهراوي أسماء، تجربة النوافذ الإسلامية في البنوك التقليدية الجزائرية واقع وتحديات، (مجلة دراسات في الاقتصاد وإدارة الأعمال)، العدد 02، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2022/11/03، ص 643.

## الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

### 2. خصائص النوافذ الإسلامية

للنوافذ الإسلامية خصائص متعددة من بينها:<sup>1</sup>

- تتميز في تعاملاتها بأنها وفق أحكام الشريعة الإسلامية بخلاف البنوك التقليدية التي تتعامل بالربا؛
- إيداع الوديعة الاستثمارية من قبل البنك في الحال الحاجة إليها والتي تكون قابلة للربح والخسارة؛
- يكون الاستثمار عن طريق المضاربة الشرعية القائمة بين الأصل والفرع على أساس عقد بين الدائن والمدين، تقوم النوافذ الإسلامية على المشاركة والمرابحة والمضاربة أي أن صيغتها متعددة بينما تقوم البنوك التقليدية على منح القروض الربوية؛
- وجود هيئة شرعية تقوم بالرقابة والفصل في مختلف القضايا المطروحة على البنوك الإسلامية.

### 3. أهداف النوافذ الإسلامية:

من بين الأهداف لإنشاء نوافذ الإسلامية مايلي:<sup>2</sup>

- جذب شريحة من أصحاب المدخرات ورجال الأعمال الذين يرغبون في التعامل وفقا لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية؛
- مجارة النهضة في العالم الإسلامي في مجال إنشاء البنوك الإسلامية؛
- الاستفادة من عاطفة المسلمين اتجاه حب التعامل في مجال الحلال الطيب وتجنب الحرام الخبيث؛
- رفع الحرج عن المسلمين من التعامل بالربا في المدن التي ليس فيها البنوك الإسلامية؛
- رغبة البنوك التجارية في منافسة البنوك الإسلامية بعد النجاحات التي حققتها في جذب الموارد واستخدامات وتحقيق الإرباح؛
- المحافظة على عملاء البنك التجاري من جذب البنوك الإسلامية لهم ومحاولة استرجاع من فقدتهم؛
- واختبار تجربة البنوك الإسلامية وتقويمها.

<sup>1</sup> - مفيدة نادي، صابرينة مغتات، النوافذ الإسلامية في البنوك التقليدية بين النظري والتطبيق، (مجلة المنتدى للدراسات والأبحاث الاقتصادية)، العدد 02، مخبر إدارة الأسواق المالية باستخدام الأساليب الرياضية والإعلام آلي جامعة غليزان، 2021/06/06، ص ص: 403-404.

<sup>2</sup> - العجاج فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص ص: 1267-1268.



## الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

### 4. أسباب نشوء النوافذ الإسلامية

تعددت وتنوعت أسباب نشوء النوافذ الإسلامية ويمكن إجمالها فيما يلي:

#### 1.4 أسباب اقتصادية: أهمها:<sup>1</sup>

- رغبة البنوك التقليدية في تعظيم أرباحها وجذب المزيد من رؤوس الأموال الإسلامية للاستحواذ على حصة كبيرة من سوق رأس المال؛
- المحافظة على عملاء البنوك التقليدية من الانتقال إلى البنوك الإسلامية؛
- حب المنافسة والتقليد وعدم الرضا بغياب اسم البنك أو المؤسسة التمويلية التقليدية عن العمل في هذا المجال الجديد.

#### 2.4 أسباب دينية: أهمها ما يلي:<sup>2</sup>

- الإيمان بحرمة الربا حرمة قطعية يستوي في ذلك قلته وكثرته، بجميع صورته وأشكاله؛
- التسليم بأن نظام الفوائد البنكية إنما هو نظام ربوي فاسد شرعا بلا ريب؛
- التخلص من المشكلات الاجتماعية والاقتصادية الناجمة عن التعامل بالربا والاستمرار فيه؛
- اعتقاد وجود تطبيق شرع الله في المعاملات المالية كما في سائر مجالات الحياة وجوبا لا مناص منه.

### 5. متطلبات فتح نوافذ الإسلامية

يمكن تلخيص متطلبات النوافذ الإسلامية فيما يلي:

#### 1.5 متطلبات قانونية: تتمثل في الإجراءات التشريعية التي ينبغي التزام بها وهي:<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- ضرار الماحي العبيد، محمد عوض الكريم الحسين، الفروع والنوافذ الإسلامية في البنوك التقليدية الدوافع والمبررات والتحديات، (مجلة الجزيرة)، العدد 01، 2009، ص: 8.

<sup>2</sup>- قمومية سفيان، بلعزوز بن علي، النوافذ الإسلامية في البنوك التقليدية كمدخل للتحويل الكلي إلى المصرفية الإسلامية، (مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا)، العدد 21، جامعة الشلف الجزائر، 2019/09/12، ص: 344.

<sup>3</sup>- المرجع السابق، ص: 345.

## الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

- صدور قرار الترخيص عن الجمعية العمومية للبنك التقليدي يتضمن الموافقة على فتح نافذة إسلامية ومن ثم مناقشة التعديلات الأساسية في عقد التأسيس؛
- الحصول على موافقة البنك المركزي بعد وضع شروط ينبغي الالتزام بها؛
- تكليف إدارة الشؤون القانونية لعملية التحول، الآثار القانونية والعقبات القانونية المحتملة.

### 2.5. متطلبات شرعية: يتوجب على البنك التجاري الأخذ بعدة متطلبات دينية عند فتحه لنافذة

المعاملات الإسلامية وضرورة الالتزام بها، وهي:<sup>1</sup>

- تعيين هيئة فتوى ورقابة شرعية متخصصة لها خبرة طويلة في المعاملات المالية تشرف على تنفيذ فتح النافذة الإسلامية.
- معين مدققين شرعيين داخليين للتأكد من تطبيق أهداف الرقابة الشرعية الداخلية؛
- إلغاء المعاملات المخالفة للعقيدة الإسلامية في جميع صورها وأشكالها؛
- على إدارة البنك الفصل بين الموارد المشروعة وبين الموارد غير المشروعة.

### 3.5. متطلبات إدارية: تتمثل في:<sup>2</sup>

- تعديل عقد البنك ونظامه الأساسي ليكن مشروعاً؛
- تعيين لجنة لإدارة عملية التحول؛
- التهيئة المبدئية لكل العاملين بطبيعة العمل البنكي الإسلامي؛
- تأهيل العاملين بتصميم برامج تدريبية متخصصة في العقود الشرعية وصيغ التمويل الإسلامي ومعايير هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

<sup>1</sup>- صالح مفتاح، معافي فريد، الضوابط الشرعية لنوافذ المعاملات الإسلامية في البنوك التقليدية، (مجلة العلوم الإنسانية) العدد 34-35، جامعة خضير بسكرة، مارس 2014، ص:153.

<sup>2</sup>- طهراوي أسماء، مرجع سابق، ص: 646

## الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

### 4.5. متطلبات رقابية: يجب على الجهات الرقابية عند سماحها للبنوك التقليدية بفتح نوافذ إسلامية أن

تضع عليها المزيد من القيود، أهمها:<sup>1</sup>

- أن يكون لدى البنك إدارة متخصصة للرقابة الشرعية، تحوي عددا من المراقبين الشرعيين المؤهلين؛
- أن يتم الفصل المحاسبي بين العمليات الإسلامية والتقليدية؛
- أن يتم التسجيل المحاسبي للعمليات الإسلامية، وفقا للمعايير الصادرة عن هيئة المحاسبية والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية؛
- وجود سياسات وإجراءات عمل للنوافذ والمنتجات الإسلامية منفصلة عن إجراءات الصيرفة التقليدية؛
- الإفصاح عن العمليات الإسلامية في التقارير المالية، والأساليب المحاسبية المتبعة لتسجيلها ومخاطرها، وكيفية معالجة هذه المخاطر وإدارتها؛
- إرفاق تقرير للهيئة الشرعية عن العمليات المالية الإسلامية مع التقرير المالي السنوي؛
- التأكد من أن الموظفين الذين ينفذون هذه العمليات مؤهلون في هذا الجانب.

<sup>1</sup>- بن السيلت نصيرة، (تبنى البنوك التقليدية للمعاملات المصرفية الإسلامية-دراسة حالة الجزائر)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الطور الثالث، تخصص بنوك، قسم العلوم التجارية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية والعلوم التسيير، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، 2022، ص:124.

## الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

### المبحث الثاني: مفاهيم عامة حول التمويل العقاري في البنوك التجارية

يشير التمويل العقاري إلى الخدمات المالية التي توفرها البنوك والمؤسسات المالية للأفراد والشركات لشراء أو بناء العقارات. ويتضمن التمويل العقاري توفير الأموال لشراء العقارات وسدادها على مدى فترة زمنية محددة، وعادة ما يتم تحديد فترة السداد والفائدة المطلوبة في العقد المالي. حيث تستخدم البنوك آليات مختلفة للتمويل العقاري تنقسم إلى القروض العقارية والتمويل بالصيغ الإسلامية المعاصرة. ومن خلال هذا المبحث سيتم التطرق إلى:

➤ ماهية التمويل العقاري.

➤ التمويل العقاري عن طريق القروض العقارية

➤ التمويل العقاري عن طريق الصيغ الإسلامية المعاصرة

### المطلب الأول: ماهية التمويل العقاري

يحتل التمويل العقاري أهمية بالغة لحاجة الناس الماسة لها، وسيتم التطرق في هذا المطلب إلى التعرف على التمويل العقاري وأهميته وخصائصه وأطرافه.

#### 1. تعريف التمويل العقاري

يمكن تقديم مجموعة من التعاريف:

- **التعريف 1:** "هو معاملة مالية مع بنك أو مؤسسة تمويلية مفادها أن يحصل المستفيد على عقار مقابل سداد كلفته على المبالغ المالية متعددة في شكل أقساط"<sup>1</sup>؛
- **التعريف 2:** "هو النشاط الذي تباشره المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة بهدف منح الائتمان في مجال إنشاء أو تملك أو تجهيز أو صيانة أو إصلاح المساكن، أو القيام بأعمال البناء والعقارات، أو منح قروض للشركات العاملة في المجال المساكن ذات الإيجار المعتدلة"<sup>2</sup>؛

<sup>1</sup> - محمد غياث شيخة، (التمويل)، رسلان، دون ذكر بلد النشر، 26 يناير 2022، ص: 201.

<sup>2</sup> - الحجازي عبيد علي احمد، (مصادر التمويل)، دار النهضة، لبنان، 2001، ص: 11.

## الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

من التعاريف السابقة يمكن القول أن التمويل العقاري عملية تمويلية تمنح للمستفيد التمويل من أجل شراء أو بناء أو ترميم مسكن.

### 2. أهمية التمويل العقاري

تتمثل أهمية التمويل العقاري في يلي:<sup>1</sup>

- يساهم التمويل العقاري في معالجة الركود الحقيقي في السوق العقاري ويدفعه باتجاهات ايجابية من خلال زيادة القدرة المالية لطالبي الوحدات العقارية وبالتالي خلق الطلب الفعال في السوق العقاري مما يزيد في نشاطه وضبط إيقاعاته؛

- يساهم التمويل العقاري في تدبير التمويل لمحدودي الدخل للحصول على السكن فكثير من الناس؛

- لا يكون بمقدورهم دفع الثمن كاملا ومرة واحدة في مباني جاهزة فينتج لهم هذا الإنفاق دفع الثمن تدريجيا في صورة أقساط، وهذا دون شك سيلعب دورا بارزا في معالجة أزمة السكن التي تعاني منها المجتمعات لاسيما النامية منها.

- يساهم التمويل العقاري في تنشيط الاقتصاد الوطني وذلك عن طريق:

- توفير السيولة النقدية لشركات بناء العقارات أو بائعيها؛
- دعم الائتمان أو التمويل للمشتري؛
- تنشيط المهن المرتبطة بالسوق العقاري وخلق فرص عمل جديدة تساهم في الحد من البطالة وما ينشأ عنها من المشاكل الاجتماعية بما يحقق الأمن الاجتماعي؛
- تنشيط حركة التجارة والتداول في سوق العقارات بما يدعم الاقتصاد الوطني.

### 3. خصائص التمويل العقاري

يتميز التمويل العقاري بعدة خصائص وهي:

<sup>1</sup> - علاء حسين علي، التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية، (مجلة تشريعات التعمير والبناء)، العدد الرابع، جامعة الأنبار العراق، ديسمبر 2017، ص ص: 9-10.

## الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

### 1.3. التمويل العقاري عقد مالي

إن نظام التمويل العقاري يسمح بالتدخل المالي ويبدو هذا من خلال الالتزامات المتبادلة بين أطراف الاتفاق ومن خلال المؤسسات المخول لها مزاوله أنشطة التمويل العقاري؛<sup>1</sup>

### 2.3. التمويل العقاري من العقود ذات التنفيذ المتتابع

بما أن التمويل العقاري يعتبر من العقود يتبادر إلى أذهاننا انه يدخل في عقود المدة، باعتباره ائتمان طويل الأجل لأنه من بين الشروط التي يجب أن يتضمنها التمويل العقاري عدد وقيمة أقساط باقي الثمن وشروط الوفاء بها، على أن تكون محددة إلى حين استيفائها بالكامل؛<sup>2</sup>

### 3.3. التمويل العقاري من عقود الإذعان

عقد الإذعان هو عقد يلبي فيه المتعاقد شروطه على المتعاقد الثاني الذي ليس له إلا رفض العقد أو القبول، ويتميز هذا النوع بسيطرة أحد المتعاقدين على الآخر حيث يفرض عليه شروطه دون مناقشتها وترجع هذه السيطرة إلى اختيار فعلي أو قانوني للطرف القوي؛<sup>3</sup>

### 4.3. التمويل العقاري من عقود الاستهلاك

يعتبر التمويل العقاري عقدا استهلاكيا كون العقار المخصص للسكن يعد أحد الحاجات الأساسية التي يسعى الإنسان للحصول عليها، فعملية شراء العقار أو استئجاره أو التعاقد عليه بأي صورة كانت، إذ كان الهدف من ذلك ليس التجارة وإنما هذه العملية هي عملية استهلاكي؛<sup>4</sup>

<sup>1</sup>- عرار الياقوت، (التمويل العقاري)، مذكرة مقدمة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، 2009، ص: 22.

<sup>2</sup>- محجوب خلفي، (آليات التمويل العقاري في البنوك الإسلامية)، مذكرة مقدمة من أجل الحصول على شهادة ماجستير في القانون الخاص فرع قانون حماية المستهلك والمنافسة، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، 2015، ص: 9.

<sup>3</sup>- المرجع السابق، ص: 10.

<sup>4</sup>- نعناعة بوحفص جلاب، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية بالجزائر، (مجلة الحقوق والحريات)، بسكرة، عدد تجريبي، 2014،

## الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

### 4.4. أطراف التمويل العقاري

تدور عملية التمويل بين ثلاثة أطراف وهم:<sup>1</sup>

1.4. **الممول:** هو من يتولى ممارسة نشاط التمويل العقاري؛

2.4. **المستثمر:** هو الشخص الذي يمنح التمويل من قبل شركة التمويل العقاري والراغب بالحصول على العقار الممول؛

3.4. **البائع:** هو الذي يملك العقار الذي يرغب المستثمر شرائه (إن كان التمويل لشراء عقار) وقد يكون العقار غير موجود فيدخل المقاول طرف ثالث باعتباره الطرف الذي سيبينه ويسمى الصانع في الاستصناع الموازي الشرعي (ويكون التمويل لبناء عقار)، أو ربما يكون موجود لدى المستثمر لكن بحاجة إلى تحسين فيدخل المقاول الطرف الثالث للقيام بأعمال التحسين (ويكون التمويل لتحسين وترميم عقار).

### المطلب الثاني: التمويل العقاري عن طريق القروض العقارية

القرض العقاري آلية من آليات التمويل العقاري، من خلال هذا المطلب سيتم التطرق إلى تعريف القرض العقاري وخصائصه وشروط منحه وأنواعه.

#### 1. تعريف القروض العقارية:

• **التعريف 1:** "هو مختلف العمليات المالية التي تهدف إلى تمويل الأشغال والأعمال والنشاطات التي ترد على الأملاك العقارية في إطار سياسة الدولة للتنمية المنتهجة والتي توفرها الدولة عن طريق مؤسساتها المالية لصالح القائمين بهذه الأشغال على أن يلتزم هؤلاء بتسديد ما منح لهم من أموال والفوائد المترتبة عن ذلك في الآجال المحددة قانوناً"<sup>2</sup>؛

<sup>1</sup> - بلطرش زهور، (التمويل العقاري ودوره في الحد من أزمة السكن بالجزائر)، مذكرة مقدمة من أجل الحصول على شهادة دكتوراه في نقود وبنوك، قسم علوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2022، ص: 11.

<sup>2</sup> - بن الدين فاطمة، مفهوم القرض العقاري، (مجلة دراسات في الوظيفة العامة)، العدد الثالث، المركز الجامعي البيضا، جوان 2015، ص: 108.

## الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

- **التعريف 2:** " هو الائتمان الذي يمنح لتمويل العقارات التي تتنوع في طبيعتها وأغراضها والجهات المالكة لها، والعقد الذي يهدف إلى توفير السيولة النقدية لإتمام وانجاز المعاملة الواردة على العقار شراء أو بناء أو تحسين عقار"<sup>1</sup>؛

من خلال التعاريف السابقة يمكن القول أن القرض العقاري عبارة عن قرض موجه لطالب القرض من أجل شراء سكن أو بناءه أو ترميمه أو إقامة مشروع عقاري على أرض قابلة للاستغلال.

### 2. خصائص القروض العقارية

يتميز القرض العقاري بمجموعة من الخصائص يمكن إجمالها في النقاط الآتية:<sup>2</sup>

- القرض العقاري عبارة عن قرض استهلاكي موجه لطالب القرض وقابل للتسديد في آجال طويلة المدى؛
- قرض طويل الأجل (25 سنة على الأكثر) مع مراعاة قدرة التسديد وعمر المقترض وبقدرته على الادخار؛
- الرهن العقاري يمثل جزء من الضمانات المطلوبة من طرف البنك مقابل القرض؛
- مقدار القرض المحدد بنسبة لا تتعدى 80% من قيمة المسكن؛

### 3. شروط التمويل بالقروض العقارية

من أهم شروط التمويل بالقروض العقارية الواجب توفرها نذكر ما يلي:<sup>3</sup>

- أن يكون القرض موجه لشراء مسكن جاهز أو بناء مسكن أو ترميمه أو توسيعه؛
- توفير أوراق الثبوتية والملكية للسكن المراد شراؤه أو لقطعة الأرض المراد بناء المسكن عليه أو للمسكن المراد ترميمه أو توسيعه؛
- الإقامة الدائمة لطالب القرض بالمنطقة الموجودة فيها المسكن؛

<sup>1</sup>- طاهر غياطو، القروض العقارية من الآليات القانونية لتمويل مشاريع الترقية العقارية بالتشريع الجزائري، (دائرة البحوث والدراسات

القانونية والسياسية)، العدد 03، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة يحي فارس بالمدينة بالجزائر، 2021/10/04، ص: 97.

<sup>2</sup>- منير إبراهيم هندي، (إدارة البنوك التجارية-مدخل اتخاذ القرارات)، الطبعة الثالثة، دار دلتا للطباعة، مصر، دون ذكر سنة النشر، ص:

211.

<sup>3</sup>- بلطرش زهور، مرجع سابق، ص: 50.



## الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

- البلوغ في تاريخ الرخصة بالتمويل و أن يتعدى سن معين بالنسبة لشروط السن؛
- يجب أن يتقاضى دخلا شهريا ثابتا، أي مدخول شهري لطالب القرض؛
- الدراية التامة لطالب القرض لمعدلات الفائدة المطبقة، ومدة القرض، وطرق التسديد، والآثار الناجمة عن عدم التسديد.

### 4. أنواع القروض العقارية

تأخذ القروض العقارية أنواع متعددة، وسيتم تقسيمها إلى قسمين:

**1.4. القرض العقاري الموجه إلى الأفراد:** يقصد بالأفراد الأشخاص الطبيعية العادية، بمعنى كل شخص طبيعي يرغب في إنجاز أو شراء مسكن، ومقدرته المالية غير كافية لتغطية هذا الاستثمار العائلي أو الشخصي في الحصول على السكن، لذا يلجأ إلى طلب الحصول على قرض عقاري من البنوك التمويل، وبطبيعة الحال هذا القرض يأخذ بدوره عدة أنماط وصور وكلها تذهب إلى غاية واحدة وهي قروض عقارية للحصول على ملكية؛<sup>1</sup>

**4.2. القرض العقاري الموجه إلى تمويل الترقية العقارية:** يهدف هذا النوع من القروض موجه لتمويل المتعاملين في الترقية العقارية لجعل عرض السكنات للبيع مرتفعا، كما تمنح أيضا للتعاونيات العقارية، التي لها أحكاما خاصة في هذا المجال.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - براحلية زوبير، (القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2017، ص: 38.

<sup>2</sup> - طاهر غياطو، القروض العقارية من الآليات القانونية لتمويل مشاريع الترقية العقارية بالتشريع الجزائري، (دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية)، العدد 05، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر السيادة والعولمة جامعة يحي فارس بالمدينة الجزائر، 2021/10/04، ص: 102.

## الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

### المطلب الثالث: التمويل العقاري عن طريق الصيغ الإسلامية

إن عدم رغبة العملاء في التعامل بالفوائد الربوية تم اقتراح صيغ إسلامية للتمويل العقاري، ومن خلال هذا المطلب يتم التطرق إلى الصيغ الإسلامية المقترحة للتمويل العقاري.

#### 1. صيغة التمويل العقاري بالمرابحة للأمر بالشراء

هي طريقة تمويلية تتكون من عدد الخطوات التي تبدأ بوعده من العميل بشراء العقار، فيشتره البنك ثم يبيعه بالآجل للعميل وتسمى كذلك ببيع تقسيط، وتتم هذه الصيغة من خلال الخطوات التالية:<sup>1</sup>

**1.1. طلب العميل للتمويل بالمرابحة:** من خلال تقديم العميل إلى للبنك بطلب يتضمن رغبته في قيام البنك بشراء عقار؛

**2.1 دراسة وتحليل طلب العميل:** تقوم إدارة أو قسم المرابحات بدراسة عملية المرابحة والتأكد من شرعيتها وعدم وجود موانع شرعية أو قانونية؛

**1.3. تنفيذ العقد:** بعد الموافقة على طلب العميل ودراسة الملف المقدم يوقع العميل مع البنك عقد مرابحة يحدد مواصفة المسكن المطلوب.

#### 2. صيغة التمويل العقاري بالإجارة المنتهية بالتمليك

هي طريقة تتكون من عدد الخطوات تبدأ بوعده من العميل باستئجار عقار، فيشتره البنك ثم يؤجره للعميل بأجرة ومدة محددتين، وتطبق في هذه المدة أحكام الإجارة، فإذا سدد جميع الدفعات الإيجارية ولم يخل بالتزاماته في العقد فإن البنك يملكه إياه بالبيع بناء على الوعد السابق أو بالهبة حسب ما ينص عليه العقد،

<sup>1</sup> - دوفي قمرية، دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة، (مجلة اقتصاد المال والأعمال)، العدد 04، المركز الجامعي عبد الحفيظ بوصوف-ميلة 1، 2020/01/31، ص: 247.

## الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

وتسمى الإجارة المنتهية بالتمليك أو الوعد بالتمليك، أو الإجارة مع التملك الأحق. ويمكن تطبيقها عمليا وفق الخطوات التالية:<sup>1</sup>

- يتقدم العميل بطالبه ورغبته في إجارة منتهية بالتمليك لعين غير موجودة لدى البنك؛
- يشتري البنك المسكن المطلوب من البائع؛
- يوكل البنك العميل بتسليم المسكن، ويطلب منه إشعاره بأنه قد تسلمه حسب المواصفات المحددة؛
- يؤجر البنك المسكن للعميل بأجرة محددة في مدة زمنية معينة، ويعدده بتمليك المسكن له إذا سدد جميع الأقساط المتفق عليه؛
- عند انتهاء مدة الإجارة والوفاء بالأقساط المحددة، يتنازل البنك للعميل عن العقار بعقد جديد.

### 3. صيغة التمويل العقاري بالاستصناع

قد يحتاج فرد لديه قطعة أرض وليس عنده مال لبنائها، فيذهب إلى جهة التمويل لتقوم ببنائه لحسابه من خلال مقاول، وتقوم هذه الجهة بدفع تكلفة البناء إلى المقاول على أقساط أو دفعات حسب الأحوال وعندما تنتهي عملية البناء تقوم الجهة الممولة ببيع البناء إلى الفرد على أساس تكلفة البناء مضاف إليه عائد يطلق عليه (ربح الاستصناع)، ومن أهم العقود في تمويل بناء العقارات بصيغة الاستصناع نجد عقد المقاول بين المقاول وبين الجهة الممولة ويطلق عليه الاستصناع الموازي. وفيما يلي أركان التمويل العقاري بصيغة بيع الاستصناع:<sup>2</sup>

- **الإيجاب:** ويصدر من الجهة الممولة ويطلق عليها الصانع.
- **القبول:** ويصدر من المقاول ويطلق عليه الصانع.
- **موضوع العقد:** بناء منزل أو عمارة أو نحو ذلك.
- **صيغة العقد:** الاستصناع الموازي.

<sup>1</sup>-المرجع السابق، ص: 249

<sup>2</sup>- منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، (مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية)، العدد الثاني، جامعة دمشق، 2009، ص: 27.

## الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

### 4. صيغة التمويل العقاري بالمشاركة المنتهية بالتمليك

يقصد بهذا التمويل اتفاق طرفين على المشاركة في شراء عقار، حيث يقدم الطرف الأول الأرض التي سوف يقام عليها العقار، ويقدم الطرف الآخر التمويل اللازم لبناء العقار، على توزيع عائد المشاركة بينهما بالتراضي. حيث يدخل البنك في مشروع شراكة مع العميل لشراء العقار، ويؤجر حصته للعميل ويستلم منه القيمة التأجيرية المتفق عليها، ويشترى العميل النسبة المتفق عليها مسبقاً من حصة البنك في العقار، وبعد مدة ملكية العقار بالكامل للعميل. يمكن تطبيقها وفق الخطوات التالية:<sup>1</sup>

- يوقع البنك والعميل عقد مشاركة ويشترى العميل المسكن، وتكون ملكيته مشتركة بين البنك والعميل حسب نسبة رأس مال؛
- يستأجر العميل المسكن من البنك بموجب عقد إيجار وقيمة الأقساط وكيفية السداد؛
- يشتري العميل المسكن من البنك تدريجياً، وتتناقص قيمة أقساط الإيجار مع تناقص حصة البنك حتى يمتلك العميل المسكن بالكامل.

<sup>1</sup>-المرجع السابق، ص: 28.

## الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

### المبحث الثالث: عرض الدراسات السابقة

تعتبر الدراسات السابقة خطوة أساسية لبداية أي دراسة، فهي من أهم المصادر الأساسية والأولية ومن العناصر الهامة التي تلعب دورا أساسيا في أي بحث علمي حيث تساعد في إعطاء فكرة عامة للباحث عن الموضوع وعن مراحل تطوره، وأيضا تساعد في إثراء البحث العلمي وتجعل مصادره متنوعة، وتمثل الدراسات السابقة أيضا أرضية غنية بالمعلومات لمن لديه الرغبة في التعرف على كافة جوانب المشكلة والفرضية للموضوع وكيفية علاجه، لذا فمن الأساسي استعراض أهم الدراسات المتعلقة التمويل الإسلامي العقاري والتمويل العقاري في البنوك التجارية، لذا سيتم القيام بعرض الدراسات التي لها صلة بموضوع الدراسة الحالي، حيث سيتم تقسيمها إلى ثلاث مطالب، كالتالي:

- الدراسات السابقة المحلية؛
- الدراسات السابقة العربية؛
- الدراسات السابقة الأجنبية؛
- مصفوفة الفجوة.

### المطلب الأول: الدراسات السابقة المحلية

1. لبوخ مريم 2018: بعنوان المشاركة المتناقصة كآلية من آليات التمويل العقاري الإسلامية ودورها في تمويل السكن دراسة تجارب، مجلة معهد العلوم الاقتصادية، العدد 02، جامعة لونيبي علي 02 الجزائر.

#### 1.1. أهداف الدراسة

هدفت هذه الدراسة إلى:

- فهم آلية التمويل القائمة على المشاركة المتناقصة المتبعة من قبل البنوك الإسلامية؛
- بيان مكانة ومحل المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري؛
- توضيح خطوات المشاركة المتناقصة؛
- عرض أهم التجارب الناجحة والرائدة في التمويل بالمشاركة المتناقصة في التمويل العقاري.

## الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

### 2.1 منهج الدراسة

تم الاعتماد على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي الذي يتماشى كثيرا مع الدراسات المتعلقة بالبحوث الشرعية.

### 3.1 نتائج الدراسة

توصلت الدراسة للنتائج التالية:

- يجب على البنوك الإسلامية الاستفادة من عقد المشاركة المتناقصة باعتباره آلية تمويلية حديثة تمتاز العديد من المميزات؛
- يجب العمل على المزيد من التعديلات التنظيمية وإنشاء مؤشر للتأجير لتوليد بيئة أكثر ملائمة لتنفيذ نموذج المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري؛
- نموذج عقد المشاركة المتناقصة هو نموذج موحد يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية ويستوفى جميع المعايير الأساسية للشريعة.

2. طوبال ابتسام، عبلة لمسلم 2020: طرق وأساليب التمويل الإسلامي للسوق العقاري، دراسة حالة بنك البركة نموذجا، مجلة علوم التربية والاجتماعية، العدد 06، جامعة عبد الحميد مهدي قسنطينة.

### 1.2 أهداف الدراسة

هدفت هذه الدراسة إلى:

- التعريف بمفهوم التمويل العقاري الإسلامي، وإبراز أهم صيغه؛
- إبراز صيغ التمويل العقاري المعتمدة من طرف بنك البركة وتقييم مدى مطابقتها للشريعة الإسلامية.

### 2.1 منهج الدراسة

اعتمد في هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، من خلال عرض مختلف صيغ التمويل العقاري في بنك البركة ومناقشتها وتحليلها.

## الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

### 3.2 نتائج الدراسة

توصلت الدراسة للنتائج التالية:

- يولي بنك البركة أهمية كبرى للتمويل العقاري حيث يسعى لاقتراح طرق تمويل حلال دون فوائد ربوية؛
- يقترح بنك البركة هامش الربح في التمويلات بما يعادل 7 في المتوسط وهو هامش تنافسي.

### المطلب الثاني: دراسات سابقة عربية

1. دوفي قومية 2020: دور صيغ التمويل الإسلامي في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة، مجلة اقتصاد المال والأعمال، العدد 04، جامعة عبد الحفيظ بوصوف.

#### 1.1 أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى تحديد دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري.

#### 3.1 منهج الدراسة

تم اعتماد المنهج الوصفي التحليلي، باستخدام أساليب الإحصاء الوصفي.

#### 4.1 نتائج الدراسة

توصلت الدراسة إلى النتائج التالية:

- صيغ التمويل الإسلامية الملائمة في مجال التمويل العقاري في بنوك محل الدراسة تتمثل في صيغة المرابحة العقارية، صيغة الإجارة المنتهية بالتملك، صيغة الاستصناع؛
- تهتم البنوك الإسلامية في دولة الإمارات العربية المتحدة بنشاط التمويل العقاري، فلقد فاقت نسبة التمويل العقاري من إجمالي التمويل في البنوك نسبة 50%؛

## الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

- أن نسبة مساهمة صيغ التمويل العقاري صغيرة ومتغيرة من سنة إلى أخرى قادت في المتوسط نسبة 10.67%، وهي نسبة مهمة بالنظر إلى عدد المؤسسات والبنوك التي تنشط في نفس المجال في الإمارات.

2. عبد الغفور بن نايف العمري 2014: التمويل العقاري في البنك الأهلي التجاري دراسة تقييمية في ضوء وضوابط التمويل الإسلامي، مذكرة مقدمة من أجل الحصول على الماجستير، قسم الاقتصاد الإسلامي كلية الشريعة الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة المملكة العربية السعودية.

### 1.2 أهداف الدراسة

هدفت الدراسة التالية إلى:

- إبراز مدى الاهتمام الذي يجده التمويل العقاري من قبل البنوك السعودية؛
- وقوف على صيغ تمويل المصرفي المستخدمة في بعض البنوك السعودية في مجال تمويل العقارات؛
- رغبة الباحث في دراسة تجربة البنوك السعودية في مجال التمويل العقاري خلال تجربة البنك الأهلي التجاري؛
- الإسهام في مجال المعرفة الخاصة بالتمويل المصرفي.

### 2.2 منهج الدراسة

اعتمد في هذه الدراسة على الاستنباطي الوصفي التحليل.

### 3.2 نتائج الدراسة

توصلت هذه الدراسة إلى النتائج التالية:

- قيام البنك الأهلي التجاري السعودي بتطبيق صيغتي الإجارة والمرابحة والتزامه بضوابط التمويل الإسلامي؛
- قيام الهيئة الشرعية ببنك الأهلي التجاري بتعديل الشروط والضوابط المخالفة يتم إقرار الصيغة؛



## الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

- تفاوت مدى الحد الأقصى لسدد قيمة التمويل العقاري حيث نجدها تصل إلى 20 سنة في صندوق التنمية العقارية وفي البنك الأهلي التجاري السعودي تصل إلى 30 سنة.

المطلب الثالث: دراسات سابقة أجنبية

### keith s.Verian Jennifer, ISLAMIC FINANCING AND FORECLOSURE.1

Real Estate Issues, Vouolume 34, number 1, 2009 USA

#### 1.1. أهداف الدراسة

هدفت الدراسة التالية إلى:

- دراسة مقارنة بين التمويل الإسلامي والتمويل التقليدي؛
- دراسة برامج التمويل العقاري الإسلامي في ولايات المتحدة الأمريكية.

#### 3.1. منهج الدراسة

تم اعتماد المنهج الوصفي.

#### 4.1. نتائج الدراسة

توصلت الدراسة إلى نتائج التالية:

- إن التمويل الإسلامي هو اتجاه سريع النمو في أمريكا ويجب دراسة الأنواع المختلفة من الهياكل المستخدمة للامتثال للشريعة؛
- أن هيكلة معاملات الإجارة ومرابحة والمشاركة تتم بحيث تؤمن البنك تقريبا بنفس الطريقة التي يتم بها في التمويل التقليدي ومع ذلك قد تكون هناك بعض الفروق الدقيقة التي تنطبق على جزء معين من المعاملة.

## الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

Yahia Abdul Rhman, ISLAMIC HOME FINANCING IN THE UNITED, .2  
Dissertation submitted for a masters degree in literature and science George  
town university 2010 US

### 1.2 أهداف الدراسة

- دراسة مقارنة للأساليب المستخدمة لتقديم الرهون العقارية في الولايات المتحدة الأمريكية؛
- تقديم مقترحات لتعميم الرهون العقارية الإسلامية في الولايات المتحدة الأمريكية.

### 2.2 منهج الدراسة

اعتمدت الدراسة المنهج الوصفي

### 3.2 نتائج الدراسة

توصلت نتائج الدراسة إلى:

- العمود الفقري للبلدان والمجتمعات المتقدمة الكبرى هو الإسكان؛
- ساعد التمويل العقاري الإسلامي في الولايات المتحدة في دفع هذه الاقتصاديات بشكل مباشر عن طريق زيادة الطلب على المنتجات والصناعات والخدمات المرتبطة ببناء المنازل.

## الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

المطلب الرابع: مصفوفة الفجوة

الجدول رقم 01: مقارنة الدراسة الحالية مع الدراسات السابقة

الدراسة الحالية	YahiaAbdul -Rahman	Keith S.vrian ,J nnifer	عبد الغفور بن نايف العمرى	دوفي قرمية	طوبال ابتسام، عبلة لمسلف	لبوخ مريم	
صيع التمويل الإسلامي للسكن في البنوك التجارية دراسة حالة تمويل سكن بصيغة المرابحة في بنك BNA	Islamic home financing in the untted	islamic financing and foreclosur	التمويل العقاري في البنك الأهلي التجاري في ضوء الضوابط التمويل الإسلامي	دور صيع التمويل الإسلامي في تمويل القطاع العقاري	طرق وأساليب التمويل الإسلامي للسوق العقاري	المشاركة المتناقصة كآلية من آليات التمويل العقاري الإسلامية	موضوع الدراسة
التعرف على كيفية تمويل القطاع العقاري في بنك BNA وكالة تبسة 491	تقديم مقترحات لتعميم الرهون العقارية الإسلامية في الولايات المتحدة الإسلامية	دراسة برامج التمويل العقاري الإسلامي في الولايات المتحدة	إبراز مدى اهتمام الذي يجده التمويل العقاري من قبل البنوك السعودية	تحديد دور صيع الإسلامية في التمويل العقاري	إبراز صيع التمويل العقاري المطابقة للتشريعة الإسلامية	بيان مكانة ومحل المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري	الهدف من الدراسة
وكالة تبسة 491 بنك BNA	الولايات المتحدة الأمريكية	الولايات المتحدة الأمريكية	المملكة العربية السعودية	الإمارات العربية المتحدة	الجزائر	الجزائر	الحد المكاني

## الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

2023	2010	2009	2014	2020	2020	2018	الحد الزمني
المنهج الوصفي التحليلي	المنهج الوصفي التحليلي	المنهج الاستنباطي الوصفي التحليلي	المنهج الوصفي التحليلي	المنهج الوصفي التحليلي	المنهج الوصفي التحليلي	المنهج الوصفي التحليلي	المنهج الدراسة
الصيغ الإسلامية المتوفرة للتمويل العقاري في بنك BNA وكالة تبسة 491 صيغة المرابحة والإجارة	ساعد التمويل العقاري في الولايات المتحدة في دفع هذه الاقصاديات بشكل مباشر عن طريق زيادة الطلب على المنتجات المرتبطة ببناء المنازل	التمويل الإسلامي اتجاه سريع النمو في أمريكا وتم التمويل العقاري بصيغة المرابحة والإجارة	قيام البنك الأهلي التجاري بتطبيق صيغتي الإجارة والمرابحة والتزام بضوابط التمويل الإسلامي	فاقت نسبة التمويل العقاري في لبنوك الإسلامية 50% من إجمال التمويل	يسعى بنك البركة لاقتراح طرق تمويل حلال دون فوائد ربوية	عقد المشاركة المتناقصة يستوفى جميع المعايير الأساسية للشريعة	النتائج

## الفصل الأول: الإطار النظري لمتغيرات الدراسة

---

### خلاصة

يعتبر التمويل الإسلامي بديلاً للتمويل التقليدي القائم على الفوائد والربا. حيث يتميز التمويل الإسلامي بأنه يستبعد الفوائد الربوية التقليدية، ويعتمد على مبادئ وضوابط مطابقة للشريعة الإسلامية. إذ أن البنوك التجارية تطبق صيغ إسلامية للتمويل العقاري عن طريق الشبايك الإسلامية. حيث تمنح للعملاء تمويلات من أجل الحصول شراء أو بناء أو ترميم مسكن.

**الفصل الثاني:**  
**الإطار التطبيقي**  
**متغيرات الدراسة**

بعد التطرق في الفصل الأول إلى الإطار النظري للمتغيرات الدراسة، سيتم في هذا الفصل التعرف على البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة -491- والصيغ الإسلامية المطبقة في هذه الوكالة وكذلك دراسة تطور عدد التمويلات الممنوحة من أجل التمويل العقاري المطابقة للشريعة الإسلامية وأيضا كيفية تمويل عقار بصيغة مرابحة. وسيتم تقسيم هذا الفصل إلى:

- تقديم البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة -491-؛
- التمويل العقاري بالصيغ الإسلامية بوكالة تبسة -491-؛
- دراسة ملف تمويل عقار بصيغة المرابحة في وكالة تبسة-491-.

المبحث الأول: تقديم البنك الوطني الجزائري \_ الوكالة الرئيسية تبسة - 491 -

يعتبر البنك الوطني الجزائري جزء من النظام المصرفي الجزائري، حيث يقوم بمهام تطورت بتطور الإصلاحات التي مست النظام، سيتم التعريف بالبنك الوطني الجزائري ثم الوكالة الرئيسية على مستوى ولاية تبسة موقع التبرص من خلال النقاط التالية:

- التعريف بالبنك الوطني الجزائري؛
- التعريف بالوكالة الرئيسية -491- تبسة؛
- الهيكل التنظيمي للوكالة الرئيسية -491- تبسة.

المطلب الأول: التعريف بالبنك الوطني الجزائري

قبل التعريف بوكالة تبسة-491- التي هي فرع من فروع البنك الوطني الجزائري لا بد التطرق إلى ما يلي:

1- نشأة البنك الوطني الجزائري

أسس البنك الوطني الجزائري بمرسوم 66-178 بتاريخ 13 جوان 1966، ويعتبر أول البنوك التجارية التي تم إنشاؤها في الجزائر المستقلة برأس مال قدره 20 مليون دينار جزائري، وقد عوض تأسيسه البنوك الأجنبية التي توقف نشاطها بغد الاستقلال وهي<sup>1</sup>:

- القرض العقاري للجزائر وتونس؛
- القرض الصناعي والتجاري؛
- البنك الوطني للتجارة والصناعة في إفريقيا؛
- بنك باريس وهولندا؛
- مكتب معسكر للخصم.

<sup>1</sup>- وثائق مقدمة من طرف وكالة تبسة -491-



1. مهام البنك الوطني الجزائري

يقوم البنك الوطني الجزائري بمهام عديدة أهمها ما يلي:<sup>1</sup>

- استقبال الودائع المتعلقة برؤوس الأموال من طرف الأشخاص، كما أن البنك يسمح بالتسديد إما نقدا أو لأجل أي عند حلول أجل الاستحقاق، كذلك يصدر وصولات وسندات؛
- استقبال عمليات الدفع التي تقدم نقدا أو عن طريق الشيك والمتعلقة بعملية التوطين والتحويل ورسالة القرض وجميع عمليات البنك؛
- يمنح قروض بجميع أشكالها سواء كانت قروض أو تسبيقات بدون ضمانات وذلك من أجل تحقيق نشاطات معينة؛
- يضمن جميع العمليات المتعلقة بالقروض وذلك لحساب مؤسسات مالية أو لحساب الدولة؛
- توزيع رؤوس أموال الأفراد ومراقبة استعمالها؛
- اكتتاب جزئي أو كلي سواء بضمان أو بدون ضمان أو بدون ناتج عن تحقيق نهاية جديدة لعمليات التنازل عن جميع الديون التي دفعها مباشرة من طرف المدين؛
- يقوم بدور المراسل مع البنوك الأخرى؛
- التمويل بشتى الطرق عمليات التجارة الخارجية، استقبال وديعة مبالغ السندات " Les titres " لاستقبال أموال ناتجة عن عمليات الدفع؛
- يلعب دور الوساطة في عمليات الشراء أو البيع وكذلك الأوراق العامة بالأسهم والسندات وخصوصا القيم المنقولة، كما أنه يضمن تقديم خدمات مالية متعلقة بالوثائق والأوراق؛
- يقوم بجميع عمليات التبادل سواء كانت نقدا أو لأجل، كذلك عمليات التعاقد من أجل الإقراض والاقتراض؛

<sup>1</sup>- وثائق مقدمة من طرف وكالة تبسة -491-

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي لمتغيرات الدراسة

- قبول جميع العمليات المتعلقة بالتظهير، الاعتمادات المستندة الغير قابلة للتعديل، الطلبات على الاعتماد المستندي؛
- مراقبة جميع العمليات من البداية حتى النهاية؛
- يؤمن خدمات للمؤسسات الأخرى والمتعلقة بالقرض؛
- اكتساب أموال من العمليات التالية: البيع، الإيجار، وجميع العمليات المنقولة وغير المنقولة والتي تخص نشاط البنك أو المتعاملين معه.

### 2. أهداف البنك الوطني الجزائري

تتمثل أهداف البنك الوطني الجزائري في مايلي:<sup>1</sup>

- تحسين أنواع المصالح والعلاقات بينهما وبين الزبائن؛
- بناء البنك الوطني الجزائري من أكبر البنوك في البلاد؛
- تطوير إنتاجه و مردوده؛
- إعطاء حكمة ديناميكية لترقية الموارد؛
- التسيير الأحسن للخزينة بالدينار والعمللة الصعبة؛
- بقاء سياسة القروض المدققة؛
- تحسين نوعية المصالح؛
- تبديل وضعية العمال؛
- متابعة العمليات الحسابية وتكوين الموظفين تدريجيا.

<sup>1</sup>- وثائق مقدمة من طرف الوكالة تبسة -491-

المطلب الثاني: التعريف بالوكالة الرئيسية تبسة -491-

سيتم التعريف بهذه الوكالة انطلاقاً من العناصر التالية:

1. نشأة الوكالة الرئيسية تبسة -491-:

أسست الوكالة الرئيسية تبسة -491- بموجب القرار الصادر بتاريخ 13 افريل 1985 ومن أهم الوكالات الرئيسية التابعة للمدرية الجهوية للاستغلال بعنابة وأعطى لها الرقم الاستدلالي 491. وتتفرع منها ثلاثة وكالات فرعية هي:

- وكالة فرعية لولاية تبسة -483-؛

- وكالة فرعية لبلدية ونزة -484-؛

- وكالة فرعية لبلدية بئر العائر -486-.

2. مهام الوكالة الرئيسية تبسة -491-:

- الوكالة الرئيسية بولاية تبسة -491- لها عدة مهام من أهمها:

- فتح الحسابات بكل أنواعها؛

- إجراء كل العمليات على الحسابات التي تم فتحها، من سحب ودفق وتحويل؛

- القيام بتحصيل الشيكات وعمليات التحويل؛

- التعامل وفق الأوراق التجارية من خلال التحصيل والخصم؛

- القيام بعمليات الصرف؛

- تسهيل مختلف إجراءات التعاملات الخارجية وفقاً لعمليات المتعلقة بالتجارة الخارجية، سواء التحولات

للخارج قصد التسوية وفتح الإعتمادات المستندية وتسيير العقود التجارية الأجنبية عن طريق التحويل الحر

أو التحصيل المستندي؛

- تسهيل التعاملات التجارية من خلال تقديم الضمانات للمتعاملين المقبلين على دخول مناقصات؛

- تأجير الخزائن الحديدية.

3. أهداف الوكالة الرئيسية تبسة -491-:

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي لمتغيرات الدراسة

تسعى الوكالة لتحقيق الأهداف الآتية:<sup>1</sup>

- العمل على تحقيق الربح باعتباره شخصية معنوية تتمتع بصفة التاجر خاصة بعد الإصلاح النقدي الذي جاء بموجب القانون رقم 86-12 الصادر في 19 أوت 1986 وإعطاء الاستقلالية للبنوك في إطار التنظيم الجديد للاقتصاد والمؤسسات بموجب القانون 88-06 الصادر في 12 جانفي 1988، وابتداء من هذا التاريخ أصبح نشاط البنوك يخضع إلى قواعد ولائد وأن يأخذ أثناء نشاطه بمبدأ الربحية والمردودية؛
- مسايرة التطور التكنولوجي واستخدامه لتحري السرعة والدقة في تنفيذ أنشطتها؛
- السعي إلى تلبية احتياجات العملاء من خلال توفير مختلف العمليات المصرفية بكل أشكالها مع مراعاة عاملي الكلفة والزمن؛
- إدخال تقنيات حديثة في عالم النشطة البنكية مثل البطاقات الائتمانية وبطاقات الدفع الآلية ووسائل التسويات العالمية مثل نظام السويفت وتوفيره على مستوى الوكالات الرئيسية لتسهيل هذه العمليات؛
- توفير مختلف احتياجات المتعاملين الاقتصاديين من التمويل من خلال التنوع في محفظة قروضها والتالي المساهمة في تنمية الاقتصاد الوطني من خلال تشجيع الاستثمارات التي تؤدي إلى تحقيق الربح وخلق مناصب الشغل.

<sup>1</sup>- وثائق مقدمة من طرف وكالة -491- تبسة

المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي للوكالة الرئيسية تبسة -491-

يوضح الهيكل التنظيمي بالوكالة أهم الأنشطة موزعة على مختلف المصالح وهذا ما يوضحه الشكل رقم (01) حيث يظهر الهيكل التنظيمي مشكلا من:<sup>1</sup>

**1. الإدارة العامة:** يتواجد على رأس الإدارة العامة المدير المسؤول الأول على حسن سير مختلف

الأنشطة بالوكالة والسهر على تنفيذ أوامر ولوائح البنك المركزي والمديرية الجهوية للاستغلال بعناية ويساعده في أداء مهامه نائبين أحدهما يشرف على كل ما يتعلق بمصلحة الصندوق والآخر يشرف على مصلحة القروض والتعهدات. وتتلخص أهم مهام مدير الوكالة في:

- متابعة ومراقبة نشاط الوكالة وإشرافه على كل العمليات بها، التي لا يمكن أن تتم دون موافقته وتوجيهه بسبب خطورة التعاملات البنكية وضرورة متابعتها من خلال السهر على تطبيق القوانين السارية؛
- السهر على ضرورة سرعة معالجة العمليات بالوكالة؛
- السهر على حسن التسيير المالي للوكالة وميزانيتها؛
- السهر على احترام التوجيهات وتحقيق الأهداف المرسومة؛
- المتابعة الصارمة لحالات عدم سداد القروض.

وعليه على مدير الوكالة أن يعمل على تطبيق المهام الموكلة إليه والى موظفيه بصرامة وفعالية، حيث يتم هذا العمل بمساعدة الأمانة العامة وهي أعلى اتصال مباشر مع المدير العام وتوكل مهامه في حال غيابه إلى نائب المدير المسؤول الثاني في الوكالة والذي تفوض له أهم مهام المدير لضمان حسن سير الوكالة في حال غيابه أيضا مساعدته في أداء مهامه السابقة، وتتمثل الأقسام التي تعمل تحت إشرافه في:

**1.1. مصلحة الإدارة:** تتمثل باختصار مهام هذه المصلحة في تسيير مختلف الموارد مادية بالوكالة

البشرية والمادية بالوكالة من مستخدمين، أمن ونقل.

**1.3. فرع التعهدات والمنازعات:** يتم هذا الفرع بالجوانب القانونية للنشاط البنكي ومتابعة سير الأنشطة

بالوكالة ومن مهامه:

- استقبال اعتراضات الضرائب؛

<sup>1</sup>- وثائق مقدمة من طرف وكالة -491-تبسة

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي لمتغيرات الدراسة

- تحصيل الضمانات المطلوبة عند منح القروض؛
  - العمل على تحصيل القروض المتعثرة وديون النزاعات؛
  - متابعة حسن تطبيق الشروط البنكية بصفة عامة؛
  - التأكد من نظامية ملفات القروض على الصعيد الإداري والمحاسبي؛
  - متابعة تطور المؤسسات التي يتم تمويلها.
- 3.1. فرع المراقبة: تهتم هذه المصلحة بمراجعة ومراقبة العمليات الحسابية اليومية المنجزة من طرف جميع المصالح وتسوية جميع النقائص.
2. مصلحة الصندوق: تتمثل مهام هذه المصلحة في استقبال العملاء ومعرفة احتياجاتهم واستعمالاتهم المتعلقة بالخدمات المقدمة على مستوى المصرف، وإجراء مختلف العمليات المتعلقة بالحسابات المفتوحة على مستوى الوكالة، وكذلك تحديد قيمة الأموال الموجودة في الصندوق يوميا وذلك بمساهمة:
- 1.2. فرع الشبايك: على مستوى هذا الفرع يتم التعامل مع الزبائن مباشرة من خلال شباك إيداع النقود وشباك السحب ومهمة صرف الأموال، وتكون هذه العمليات بمختلف العملات الوطنية والأجنبية.
- 2.2 فرع التحويلات: يقوم على تحويل أموال العملاء من حساب إلى حساب آخر داخل الوكالة ذاتها أو ما بين الوكالات.
- 3.2 فرع المحفظة: يستقبل هذا النوع مختلف الأوراق التجارية التي تحصل في نفس الوكالة أو في وكالات أخرى.
- 3.3 فرع المقاصة: يختص هذا الفرع بتسوية معاملات البنوك عن طريق البنك المركزي.
3. مصلحة العمليات مع الخارج: تهتم هذه المصلحة بمختلف العمليات المتعلقة بالتجارة الخارجية من استيراد وتصدير عمليات الصرف والتحويلات بالعملة الصعبة أي الإشراف على كل التعاملات الخارجية من استيراد وتصدير وتوفير أساليب الدفع من اعتمادات مستندية، تحويل حر وتحصيل مستندي حسب الاتفاق بين الطرفين واللوائح السارية.

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي لمتغيرات الدراسة

4. **مصلحة التعهدات والقروض:** هذه المصلحة التي تظهر من خلالها وظيفة الإقراض بالوكالة وهي تهتم بدراسة ملفات القروض بمختلف أنواعها ومن طرف كل المتعاملين، بالإضافة إلى دراسة إمكانية استمرار الوكالة في الإقراض وتنقسم هذه المصلحة إلى فرعين.

1.4 **فرع القطاع العام:** تتحصر مهام هذا الفرع في استقبال طلبات الإقراض من طرف المؤسسات العمومية والعمل على دراستها وتحليلها إصدار القرار حول إمكانية منح القرض من عدمها أين كان نوع القرض.

2.4 **فرع القطاع الخاص:** بعد الإصلاحات التي مست النظام البنكي فتح أمام البنك الوطني الجزائري كغيره من البنوك الوطنية فرص القطاع الخاص وذلك من خلال توفير كل أنواع القروض قصيرة الأجل ومتوسطة الأجل والتي خصت لتمويل المشاريع الاستثمارية والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة ويتم على مستوى الفرع استقبال الطلبات ودراستها من كل النواحي الإدارية، قانونية، ومالية.

5. **مصلحة العلاقات مع الزبون:** وتتمثل مهام القائم بهذه المصلحة فيما يلي:

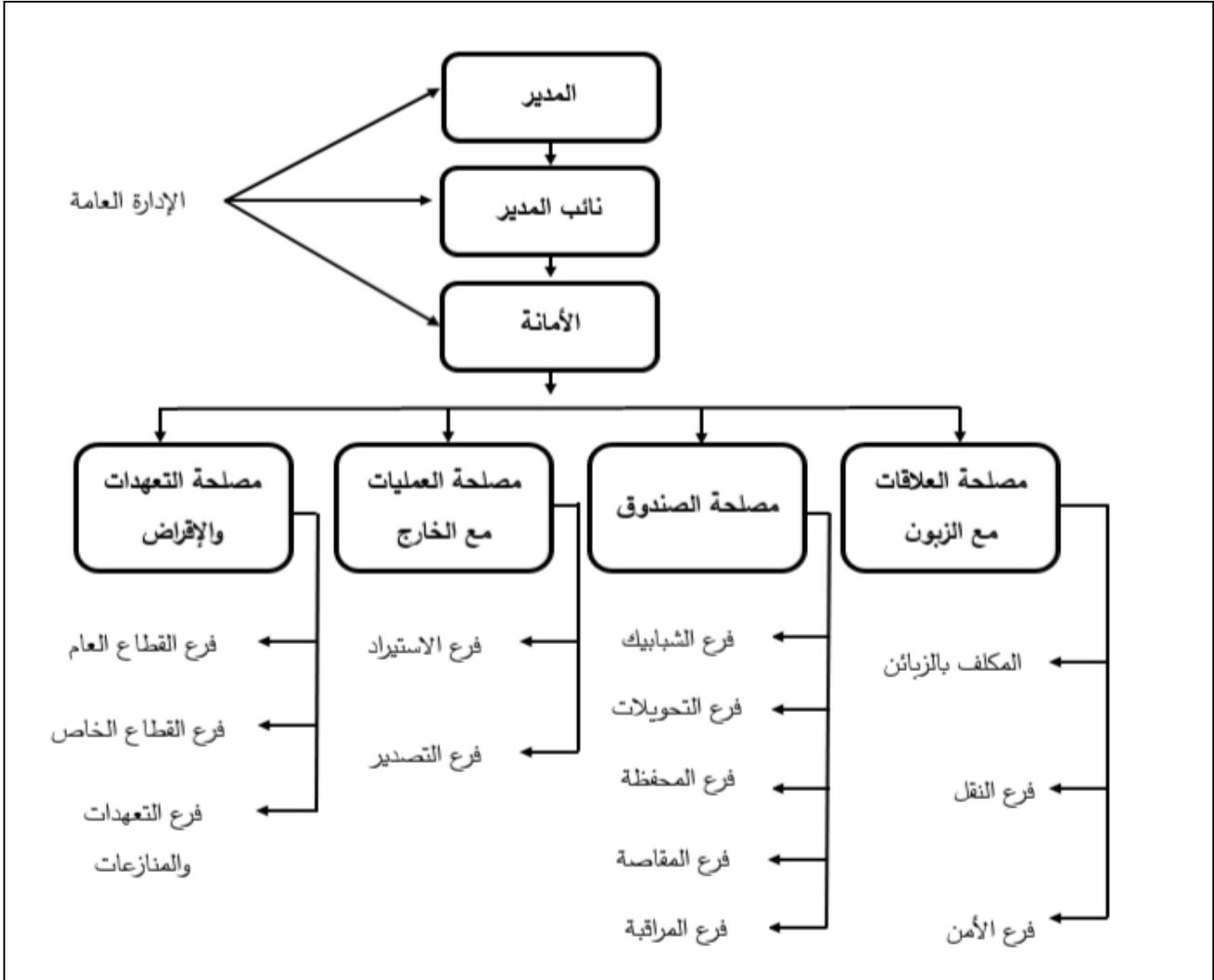
- جلب عدد أكبر من التعاملات وتلبية حاجات ورغبات زبائن البنك؛
- التعرف على ردة الفعل حول الجملة الترويجية قبل القيام بها وذلك للتأكد من صحة الوعود التي سوف تطلقها الجملة؛
- القيام بفحص الخدمة والتعرف على العناصر والمفاتيح الرئيسية فيها والتي يمكن أن تركز عليها حملات الترويج؛
- القيام ببحوث دورية تهدف إلى تقييم تأثير المزيج التسويقي للمؤسسة على مستويات توقعات الزبائن مثل التعرف على تأثير الأسعار؛
- فهم توقعات الزبائن ومعرفة اهتماماتهم وشرح طبيعة الخدمات المقدمة لهم، أو شكرهم على اختيارهم لخدمات البنك، لأن الاتصال الدائم بالزبائن يجنب البنك الوقوع في مشاكل محتملة عند تقييم الخدمة؛

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي لمتغيرات الدراسة

- أداء الخدمة بشكل صحيح ومن أول مرة أي ذات درجة عالية من الاعتمادية، إضافة إلى وجود ثقة عالية بالمؤسسة؛
  - التعرف على التوجيهات العامة للزيائن والمنافسين كذلك والتي يمكن أن يستفيد منها البنك في تعديل إستراتيجياته الحالية ووضع إستراتيجيات مستقبلية؛
  - معرفة ما إذا كان الزبون راض أم يحتاج الأمر مراجعة لتجنب تكرار نفس الأخطاء في المستقبل؛
  - إعطاء أهمية لشكاوي العملاء وانتقاداتهم وإمكانية وضع الحلول اللازمة والمناسبة بأسرع وقت ممكن، وأخذ مقترحاتهم حول الخدمة المقدمة بعين الاعتبار؛
  - تحليل أسباب توقف بعض الزبائن عن التعامل مع البنك والبحث في الطرق الكفيلة باسترجاع ثقتهم ورضاهم عن الخدمات التي يقدمها؛
- من خلال تفحص الهيكل التنظيمي فإن الوكالة تمارس أغلب الوظائف المصرفية التقليدية المتمثلة في الودائع والقروض، فهي لم تهمل جانب الإقراض الذي خصصت له مصلحة منفردة بدراسة وتحليل ملفات القروض مهما تنوعت أطرافها لكن ما يمكن ملاحظته عدم توفره بالمصلحة لدراسة ومواجهة المخاطر القراضية على الرغم من أهميتها وضرورة توفير يد عاملة متخصصة وذات كفاءة تسهر على ذلك.



الهيكل التنظيمي وكالة تبسة - 491 -



Bna, circulaire N 2124 du 12/05/2016

المبحث الثاني: التمويل العقاري بالصيغ الإسلامية بوكالة تبسة -491 - BNA

يحصل البنك الوطني الجزائري على رخصة تسويق منتجات مطابقة للشريعة الإسلامية يوم 30 جويلية 2020 حيث تم تطبيق مجموعة من صيغ التمويل التي تمت المصادقة عليها من قبل الهيئة الوطنية للإفتاء للصناعة المالية، ومن بين هذه الخدمات التمويل العقاري. ومن خلال هذا المبحث سيتم التطرق إلى:

- الصيغ الإسلامية المطبقة في الوكالة الرئيسية-491- تبسة- BNA ؛
- تطور الصيغ الإسلامية للتمويل العقاري المطبقة في وكالة تبسة -491- BNA ؛
- دراسة ملف تمويل عقار بصيغة المرابحة في وكالة تبسة -491- تبسة.

المطلب الأول: صيغ التمويل الإسلامية المطبقة في الوكالة الرئيسية تبسة -491- BNA

في خلال هذا المطلب سيتم التطرق إلى صيغ التمويل الإسلامي المطبقة في وكالة تبسة -491- والمنتجات التي تقدم فيها تمويل بهذه الصيغ.

1. صيغة المرابحة

تعتبر من المنتجات الأكثر إقبالا على البنوك الإسلامية، فهي البيع بمثل رأس المال المبيع مع زيادة ربح معلوم، حيث يتقدم العميل إلى البنك طالبا منه شراء السلعة المطلوبة بالوصف الذي يحدده العميل وعلى أساس الوعد منه بشراء تلك السلعة فعلا بسعر المتفق عليه، ويدفع الثمن على أقساط حسب إمكانيته، تم التمويل بصيغة المرابحة في هذه الوكالة للمنتجات التالية:<sup>1</sup>

1.1. المرابحة للسيارات: هو عقد بيع لسيارات جديدة مركبة أو مصنعة في الجزائر بسعر التكلفة مع

زيادة هامش الربح محدد ومتفق عليه بين الزبون والبنك. يقوم البنك باقتناء السيارة لدى وكيل البيع ثم يقوم بإعادة بيعها للزبون بهامش ربح متفق عليه من طرفين؛

2.1. المرابحة تجهيزات: هو عقد بيع لاقتناء (تجهيزات، أجهزة كهربومنزلية، أثاث) بسعر التكلفة مع

زيادة هامش ربح محدد ومتفق عليه بين الزبون والبنك. ويكون البنك المشتري تجاه البائع وكمورد تجاه الزبون؛

<sup>1</sup>- وثائق مقدمة من طرف الوكالة الرئيسية -491- تبسة

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي لمتغيرات الدراسة

2.1. **مربحة استثمار:** هي تمويل يبيع من خلاله البنك لعملية أصلا محدد لتلبية احتياجاته الاستثمارية؛

4.1. **مربحة استغلال:** هي تمويل قصير الأجل يتجسد في عقد يبيع البنك بموجبه للزبون المواد الأولية والمنتجات الجاهزة، ولشبه جاهزة أصول محددة والتي تم اقتناءها من طرف البنك حسب تكلفة الشراء مع زيادة هامش ربح متفق عليه بين طرفين؛

5.1. **المربحة العقارية:** سيتم التطرق إليها في المطلب الثاني.

2. **الإجارة:** تتمثل الإجارة في اقتناء البنك للمنتج الذي يرغب فيه الزبون ويؤجره له لفترة محدودة وبعد ذلك يمارس الزبون خيار الشراء ويصبح مالك للمنتج. تم التمويل بصيغة الإجارة في هذه الوكالة للمنتجات التالية:<sup>1</sup>

1.2. **إجارة تجهيزات:** هو عقد إيجار لأمالك منقولة لفائدة المستأجر يتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية تتعلق بمعدات وتجهيزات منقولة دائمة غير قابلة للإتلاف يقوم البنك باقتنائها لدى الممولين والوكلاء المحليين وتأجيرها للزبون في نهاية هذا العقد يرفع الزبون خيار الشراء و يصبح مالكا لهذه المعدات، هذه الصيغة موجهة خصيصا إلى:

- الأشخاص الذين يمارسون المهن الحرة؛
- التجار؛
- المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

2.2. **الإجارة العقارية المنتهية بالتمليك:** سيتم التطرق إليها في المطلب التالي.

<sup>1</sup>- وثائق مقدمة من طرف الوكالة الرئيسية تبسة -491-

المطلب الثاني: تطور الصيغ الإسلامية للتمويل العقاري المطبقة في الوكالة تبسة-491-BNA

من خلال هذا المطلب سيتم التطرق إلى الصيغ الإسلامية للتمويل العقاري المطبقة في الوكالة ودراسة تطور عدد التمويلات بهذه الصيغ منذ فتح الشبابيك على مستوى الوكالة.

1. الصيغ الإسلامية للتمويل العقاري المطبقة في الوكالة

هناك صيغتين إسلاميتين للتمويل العقاري مطبقتين في الوكالة هما: <sup>1</sup>

1.1. المربحة العقارية: هي عقد بيع بسعر التكلفة يضاف إليه هامش ربح معروف ومنتفق عليه بين الزبون (المشتري)، المشتري المشترك احتمالا (الزوج/الزوجة) والبنك(البائع)، يعد البنك الوطني الجزائري كأول مشترر تجاه البائع وكبائع تجاه الزبون، حيث يقوم البنك بشراء العقار نقدا من البائع وإعادة بيعه للزبون بهامش ربح معروف ومنتفق عليه مع المشتري.

1.1.1 شروط المربحة العقارية

- شرط الجنسية الجزائرية؛
- السن أقل من 75 سنة؛
- أن يكون الراتب أو الدخل الشهري ثابتا ومنتظما ويساوي أو يفوق أربعين دينار جزائري؛
- الأهلية القانونية.

2.1.1 مميزات:

- منتج معتمد يتطابق مع مبادئ الشريعة الإسلامية؛
- تمويل يمكن أن يصل إلى غاية 90% من سعر العقار؛
- فترة سداد 40 سنة؛
- هامش ربح تنافسي.

3.1.1 كيفية عمل المربحة العقارية: للقيام بالمربحة العقارية يتم إتباع الخطوات التالية:

- اختيار العقار الذي يرغب الزبون في الحصول عليه؛

<sup>1</sup> - وثائق مقدمة من طرف الوكالة الرئيسية تبسة -491-

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي لمتغيرات الدراسة

- يشتري البنك العقار من المرقى أو من عند أحد الأفراد؛
- يقوم البنك ببيعه للزبون بهامش ربح متفق عليه مسبقاً؛
- سعر البيع موزع على فترة تصل إلى 40 سنة، مع أقساط شهرية ثابتة.

**2.2 تعريف الإجارة العقارية المنتهية بالتمليك:** هي عقد إيجار على المدى الطويل يقوم في نهايته البنك المسمى بالمؤجر بإتاحة العقار للزبون المسمى المستأجر، يتدخل البنك الوطني الجزائري بصفة المشتري اتجاه البائع، ومؤجر اتجاه الزبون، بحيث يشتري العقار من البائع ويؤجره للزبون لفترة محددة، وبعد ذلك يمارس الزبون خيار الشراء ويصبح مالك للعقار.

### 1.2.2 شروط الإجارة المنتهية بالتمليك: يجب استوفاء الشروط التالية للقيام بهذه العملية:

- الأهلية القانونية؛
- شرط الجنسية الجزائرية؛
- السن أقل من 75 سنة؛
- أن يكون الراتب أو الدخل الشهري ثابتاً ومنتظماً بمبلغ يساوي أو يفوق أربعين ألف دينار (40000.00 دج).

### 2.2.1 مميزات الإجارة العقارية المنتهية بالتمليك

- منتج معتمد ومطابق مع مبادئ الشريعة الإسلامية؛
- يمكن أن يصل قيمة التمويل إلى 50000000 دج؛
- مدة الإيجار ثلاثون سنة في حدود 75 سنة؛
- هامش ربح تنافسي.

### 3.2.1 كيفية عمل الإجارة العقارية المنتهية بالتمليك: للقيام بهذه العملية يتوجب إتباع الخطوات

التالية:

- اختيار العقار الذي يرغب الزبون الحصول عليه؛
- يشتري البنك العقار الذي اختاره الزبون من المرقى أو من الأفراد؛

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي لمتغيرات الدراسة

- يؤجر البنك العقار للزبون بهامش ربح متفق عليه مسبقاً؛
- بعد دفع الإيجار الأخير يقوم البنك ببيع العقار للزبون بسعر رمزي.

### 2. تطور تمويل العقاري الإسلامي المقدم من طرف الوكالة خلال الفترة من 2021 إلى فيفري 2023

يمكن توضيح عدد التمويلات لقطاع السكن بصيغة المرابحة وصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك منذ فتح الشبائبك على مستوى الوكالة خلال الملحق رقم (01) وخلال الجدول التالي:

الجدول رقم (02): تطور عدد التمويلات العقارية الإسلامية الممنوحة من طرف الوكالة من

2021 إلى فيفري 2023

	31 ديسمبر 2021		31 ديسمبر 2022		28 فيفري 2023	
	العدد	المبلغ	العدد	المبلغ	العدد	المبلغ
المرابحة العقارية	2	7821666.66	3	15615833.33	3	15323333.33
الإجارة	0	0	0	0	0	0

المصدر: من إعداد الطالبتين باعتماد على الملحق رقم 01

يبين الجدول التالي عدد التمويلات المطابقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية للقطاع العقاري في البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة -491\_ خلال السنوات الثلاث الأخيرة، حيث تم في سنة 2021 منح تمويلين فقط بصيغة المرابحة العقارية بقيمة 7 821 666.66 دج، أما بصيغة الإجارة لم يتم منح أي تمويل. وفي سنة 2022 قام البنك بتمويل ثلاث عمليات بصيغة المرابحة العقارية بقيمة 15 615 833.33 دج، ولم يتم تمويل أي عملية بصيغة الإجارة. وفي الثلاثي الأول من سنة 2023 تم تمويل ثلاث عمليات من طرف البنك بصيغة المرابحة العقارية بقيمة 15 323 333.33 دج. ولم يتم تمويل أي عملية بصيغة الإجارة لحد الآن وهذا راجع لعدم إقبال العملاء على هذه الصيغة.

المطلب الثالث: دراسة ملف تمويل عقار بصيغة المرابحة في بنك BNA وكالة تبسة-491-

### 1. مرحلة تقديم طلب الشراء

تقدم السيد (X) إلى البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة -491- بطلب الحصول على تمويل من أجل شراء مسكن بصيغة المرابحة للأمر بالشراء. ملحق رقم (02)

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي لمتغيرات الدراسة

يوضح الطلب المعلومات التالية:

- معلومات عن السيد (X): تتمثل في الاسم واللقب وتاريخ الميلاد والإقامة والدخل الشهري (130 000.00 دج) والوضعية المهنية (موظف عمومي).
- معلومات عن العقار: تتمثل في السعر (10 000 000.00 دج) والملكية ومكان تواجده.

### الوثائق المطلوبة:

- نسخة عن بطاقة التعريف سارية المفعول؛
- شهادة إثبات الحالة العائلية؛
- شهادة ميلاد؛
- شهادة إقامة؛
- شهادة عمل حديثة؛
- كشوفات رواتب الأشهر الأخيرة، أو الدخل العام.

### 2. دراسة الطلب

بعد تلقي البنك لطلب السيد (X) بدأت عملية دراسة الملف من طرف لجنة مختصة وفقا لمعايير معينة سيتم التطرق إليها لاحقا.

**1.2 التأكد من الوثائق المكونة للملف:** التأكد من مطابقة ومشروعية الوثائق المقدمة لتفادي المشاكل، من أهمها:

- فحص مبررات الدخل برؤية وحذر.
- التأكد من ملكية السكن والموقع الجغرافي وتحديد قيمته.

### 2.2 التأكد من توفر الشروط

- السيد (X) من جنسية جزائرية؛
- يبلغ السيد (X) 39 سنة؛

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي لمتغيرات الدراسة

- يتقاضى السيد (X) دخل بقيمة 130 000.00 دج.

### 3.2 الدراسة التقنية للملف

- هامش الجدية: قام البنك بتقديم تمويل بنسبة 90% من سعر المسكن أي نسبة هامش الجدية 10%.

هامش الجدية = سعر المسكن × نسبة هامش الجدية

$$0.1 \times 10\,000\,000.00 = 1\,000\,000.00 \text{ دج}$$

- المبلغ الخاضع للربح: 9 000 000.00 دج
- معدل هامش الربح: حدد البنك معدل هامش ربح للسيد (X) 5.57% لاحتوائه على دفتر توفير في البنك.

- هامش ربح: حدد هامش ربح بقيمة 6 165 002.87 دج

- المبلغ الإجمالي: المبلغ الخاضع للربح + هامش الربح = 15 165 002.87 دج

- فترة التسديد: قسم المبلغ الإجمالي على 240 شهر أي 20 سنة

- القسط الشهري: المبلغ الإجمالي / 240 = 63 187.52 دج

بعد دراسة البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة -491- ملف السيد (X) تم قبول طلب التمويل.

### 3. مرحلة التمويل

#### 1.3 إبرام الوعد بالشراء

بعد دراسة الملف وقبول طلب التمويل من طرف البنك تم إبرام الوعد بالشراء وفي الخطوة ضمن البنك بيع المسكن بعد أن يتم شراؤه وضمن السيد (X) حصول على المسكن بنفس السعر المتفق عليه، ويكون عقد الوعد مكتوب كما هو موضح في الملحق رقم (03). حيث أنه يشمل بيانات تتمثل في:

- سعر شراء البنك للمسكن؛

- هامش الربح؛



## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي لمتغيرات الدراسة

- سعر البيع؛
- هامش الجدية.

عند إبرام الوعد بالشراء دفع السيد (X) هامش الجدية لتأكد من جدتها في التعامل.

### 2.3 شراء البنك للسكن

بعد إبرام الوعد بالشراء قام البنك بالاتصال بالسيد (Y) وإبرام عقد الشراء بين البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة-491- والبائع عند الموثق كما هو موضح في الملحق رقم (04). الذي يتضمن المعلومات التالية:

- معلومات عن البائع تتمثل في الاسم واللقب، تاريخ الميلاد، رقم بطاقة التعريف؛
- مواصفات السكن التي تتمثل في المساحة والمحيط؛
- سعر السكن.

بعد إبرام العقد تم دفع المبلغ للسيد (Y) الذي قيمته 10 000 000.00 دج وتسليم السكن للبنك وبهذا يصبح البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة -491- مالك للسكن.

### 3.3 تملك السيد (X) للسكن

بعد شراء البنك للسكن من السيد (Y) وتملكه تم إبرام عقد البيع بين البنك والسيد (X) كما هو موضح في الملحق رقم (05) الذي يحتوي على البيانات التالية:

- معلومات الشخصية للسيد (X)؛
- الغرض (تمويل عقار بصيغة المرابحة للأمر بالشراء).
- ثمن البيع المتمثل في ثمن الشراء مضاف إليه هامش الربح؛
- هامش الجدية؛
- كيفية التسديد وعدد الأقساط وقيمة القسط الشهري؛
- كما يحتوي العقد على امتياز البائع الذي هو رهن من الدرجة الأولى يضمن حق البنك.

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي لمتغيرات الدراسة

وهكذا يصبح السكن ملك للسيد (X) لكن لا يستطيع التصرف فيه حتى يتم تسديد المبلغ المقسط على 240 شهر. وتم دفع الأقساط من تاريخ 2022/03/10 كما هو موضح في الملحق رقم (05) وفي الجدول التالي:

### الجدول رقم (03): جدول الاستحقاق

المبلغ الأصل المتبقي	الدفعة المستحقة	تاريخ الاستحقاق
8 962 500.00	63 187.51	2022/03/10
8 925 000.00	63 187.51	2022/04/10
8 887 500.00	63 187.51	2022/05/10
8 850 000.00	63 187.51	2022/06/10
8 812 500.00	63 187.51	2022/07/10
8 775 000.00	63 187.51	2022/08/10
8 737 500.00	63 187.51	2022/09/10
8 700 000.00	63 187.51	2022/10/10
8 662 500.00	63 187.51	2022/11/10
8 625 000.00	63 187.51	2022/12/10
8 587 500.00	63 187.51	2023/01/10
8 550 000.00	63 187.51	2023/02/10
8 512 500.00	63 187.51	2023/03/10
8 475 000.00	63 187.51	2023/04/10
8 437 500.00	63 187.51	2023/05/10

المصدر: من إعداد الطالبين بالاعتماد على الملحق (05)

إذا كمحصلة لما تم عرضه من بيانات في الجدول السابق تبين لنا أن السيد (X) قد سدد الأقساط الشهرية بانتظام في تاريخها المحدد.

لقد تم التطرق في هذا الفصل إلى التعرف على الصيغ الإسلامية للتمويل المعتمدة في وكالة تبسة -491- BNA حيث أنه تم تطبيق صيغتين: صيغة المرابحة والإجارة، ودراسة تطور عدد تمويلات القطاع العقاري بهذه الصيغ ولوحظ عدم إقبال عدد كبير من العملاء، وفي الأخير دراسة ملف تمويل عقار بصيغة المرابحة مقدم من طرف هذه الوكالة.

خاتمة

مما سبق تم دراسة موضوع " التمويل الإسلامي للسكن في البنوك التجارية دراسة حالة تمويل سكن بصيغة المرابحة في بنك BNA وكالة تبسة -491- " من خلال التعرف على التمويل الإسلامي والتمويل العقاري وصيغ التمويل العقاري المطبقة في البنوك التجارية المتمثلة في القروض العقارية والصيغ الإسلامية المطبقة للشريعة الإسلامية في الفصل الأول، وفي الفصل الثاني تم دراسة الصيغ الإسلامية المطبقة في بنك BNA وكالة تبسة -491- للتمويل العقاري والخطوات المتبعة من أجل تمويل سكن بصيغة المرابحة.

### اختبار صحة الفرضيات

- الفرضية الرئيسية: تساهم الصيغ الإسلامية في التمويل العقاري على مستوى البنك الوطني وكالة تبسة -491- من خلال منح تمويلات لشراء سكن مطابقة لمبادئ وضوابط الشريعة الإسلامية هذه الفرضية صحيحة، وفقا للصيغ المطبقة بصيغة المرابحة وصيغة الإجارة المنتهية بالتملك.
- الفرضية الأولى: يطبق البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة -491- جميع الصيغ الإسلامية من أجل تمويل القطاع العقاري هذه الفرضية خاطئة، استخدم البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة -491- صيغتين إسلاميتين فقط لتمويل القطاع العقاري بصيغة المرابحة وصيغة الإجارة المنتهية بالتملك.
- الفرضية الثانية: لاقت الصيغ الإسلامية لتمويل العقاري إقبالا واسعا من طرف الأفراد في البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة -491- هذه الفرضية خاطئة، لأن عدد التمويلات لقطاع العقاري بالصيغ الإسلامية التي منحت من طرف البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة -491- قليل حيث لم يتعدى ثمانية تمويلات منذ فتح نافذة إسلامية في هذا الوكالة.
- الفرضية الثالثة: يتم التمويل العقاري بصيغة المرابحة في البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة -491- عن طريق شراء السكن وإعادة بيعه بنفس الثمن مضاف إليه هامش الربح هذه الفرضية الصحيحة، حيث يقدر هامش الربح في هذا البنك بنسبة 5.57%.

## نتائج الدراسة

- يمكن للبنوك التجارية المساهمة في التمويل العقاري بالصيغ الإسلامية عن طريق الشبايبك الإسلامية؛
- الصيغ الإسلامية المتوفرة من أجل تمويل القطاع العقاري في بنك BNA وكالة تبسة -491 هي صيغة المرابحة والإجارة المنتهية بالتملك؛
- يعتبر امتياز البائع رهن من الدرجة الأولى وهو ضمان يضمن حق البنك في صيغة المرابحة المطبقة في البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة-491.

## أفاق الدراسة

- صيغ التمويل العقاري في البنوك الإسلامية؛
- مقارنة بين التمويل التقليدي والتمويل الإسلامي للعقار؛
- دراسة واقع فتح الشبايبك الإسلامية في البنوك التجارية.

قائمة المصادر

والمراجع

أولاً: القرآن الكريم

1- سورة البقرة (278- 279)

ثانياً: الكتب

1. إسماعيل إبراهيم عبد الباقي، (إدارة البنوك التجارية)، دار غيداء للنشر والتوزيع، عمان، 2015.
2. الحجازي عبيد علي احمد، (مصادر التمويل)، دار النهضة، لبنان، 2001.
3. محمد الفاتح محمود بشير المغربي، (الرقابة الإدارية)، الأكاديمية الحديثة للكتاب الجامعي، مصر، 2020.
4. محمد صلاح الكردي، (صنع التمويل الإسلامي المعاصرة ودورها في تنمية التجارة الدولية)، دار التعليم الجامعي، دون بلد نشر، 2023.
5. محمد عبد الفتاح الصيرفي، (إدارة البنوك) دار المناهج للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2006.
6. محمد غياث شيخة، (التمويل)، رسلان ، دون ذكر بلد النشر، 26 يناير 2022.
7. مصطفى يوسف كافي، (مبادئ العلوم الاقتصادية)، دار الحامد للنشر والتوزيع، عمان، 2015.
8. منير إبراهيم هندي، (إدارة البنوك التجارية-مدخل اتخاذ القرارات)، الطبعة الثالثة، دار دلنا للطباعة، مصر، دون ذكر سنة النشر.
9. نوال بوعلام سمرد، (دليلك في المالية)، دار النشر وتوزيع اليازوري، الأردن، 2021.

ثالثاً: المذكرات

1 مذكرات بالغة العربية

- 1- براحلية زوبير، (القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2017.
- 2- بلطرش زهور، (التمويل العقاري ودوره في الحد من أزمة السكن بالجزائر)، مذكرة مقدمة من أجل الحصول على شهادة دكتوراه في نقود وبنوك، قسم علوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2022.



## قائمة المصادر و المراجع

- 3- بن السيلت نصيرة، (تبنى البنوك التقليدية للمعاملات المصرفية الإسلامية-دراسة حالة الجزائر)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الطور الثالث، تخصص بنوك، قسم العلوم التجارية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية والعلوم التسيير، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، 2022.
- 4- عرار الياقوت، (التمويل العقاري)، مذكرة مقدمة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، 2009.
- 5- محجوب خلفي، (آليات التمويل العقاري في البنوك الإسلامية)، مذكرة مقدمة من أجل الحصول على شهادة ماجستير في القانون الخاص فرع قانون حماية المستهلك والمنافسة، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، 2015.

### II مذكرات باللغة الأجنبية:

- 1- Yahia Abdul Rhman, ISLAMIC HOME FINANCING IN THE UNITED, Dissertation submitted for a masters degree in literature and science George town university 2010 USA

### رابعا : المجالات

#### I مجالات عربية

- 1- أبو احمد صافية، بن قدور أشواق، دور التمويل الإسلامي في تحقيق أهداف التنمية الاقتصادية التمويل الأصغر في السودان نموذجا، (مجلة التحليل والاستشراف الاقتصادي)، العدد الثاني، جامعة تمنراست الجزائر، 2022/12/28.
- 2- بن الدين فاطمة، مفهوم القرض العقاري، (مجلة دراسات في الوظيفة العامة)، العدد الثالث، المركز الجامعي البيض، جوان 2015.
- 3- دوفي قرمية، دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة، (مجلة اقتصاد المال والأعمال)، العدد 04، المركز الجامعي عبد الحفيظ بوصوف-ميلة 1، 2020/01/31.
- 4- سبع فاطمة الزهراء، قويدري محمد، أساسيات صيغ التمويل الإسلامي المطبقة في الاقتصاد الإسلامي، (مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية)، العدد 32، جامعة البحث في العلوم الإسلامية والحضارة الاغواط، دون تاريخ نشر.

- 5- صالح مفتاح، معافي فريد، الضوابط الشرعية لنوافذ المعاملات الإسلامية في البنوك التقليدية، (مجلة العلوم الإنسانية) العدد 34-35، جامعة خضير بسكرة، مارس 2014.
- 6- ضرار الماحي العبيد، محمد عوض الكريم الحسين، الفروع والنوافذ الإسلامية في البنوك التقليدية الدوافع والمبررات والتحديات، (مجلة الجزيرة)، العدد 01، 2009.
- 7- طاهر غياطو، القروض العقارية من الآليات القانونية لتمويل مشاريع الترقية العقارية بالتشريع الجزائري، (دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية)، العدد 03، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة يحي فارس بالمدينة بالجزائر، 2021/10/04.
- 8- طاهر غياطو، القروض العقارية من الآليات القانونية لتمويل مشاريع الترقية العقارية بالتشريع الجزائري، (دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية)، العدد 05، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر السيادة والعولمة جامعة يحي فارس بالمدينة بالجزائر، 2021/10/04.
- 9- طهراوي أسماء، تجربة النوافذ الإسلامية في البنوك التقليدية الجزائرية واقع وتحديات، (مجلة دراسات في الاقتصاد وإدارة الأعمال) ، العدد 02، جامعة ابو بكر بلقايد تلمسان، 2022/11/03.
- 10- العجاج فاطمة الزهراء، النوافذ الإسلامية كآلية جديدة لجذب المودعين نحو البنوك التجارية، (مجلة الدراسات المالية والمحاسبية والإدارية)، العدد 02، جامعة ابو بكر بلقايد تلمسان، 2022/12/09.
- 11- علاء حسين علي، التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية، (مجلة تشريعات التعمير والبناء)، العدد الرابع، جامعة الأنبار العراق، ديسمبر 2017.
- 12- قمومية سفيان، بلعزوز بن علي، النوافذ الإسلامية في البنوك التقليدية كمدخل للتحويل الكلي إلى المصرفية الإسلامية، (مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا)، العدد 21، جامعة الشلف الجزائر، 2019/09/12.
- 13- قوادرية خديجة وآخرون، دور البنوك التجارية في تمويل التنمية الاقتصادية، (مجلة التحولات الاقتصادية)، العدد 01، 2022.
- 14- كواش زهية، بن حاج جلال، واقع وتحديات التمويل في الجزائر بنك البركة نموذجا، (مجلة الاقتصاد الحديث و التنمية المستدامة)، العدد 02، جامعة الجلاي بونعامة بخميس مليانة الجزائر، 2020/06/15.

15- مفيدة نادي، صابرينة مغتات، النوافذ الإسلامية في البنوك التقليدية بين النظري والتطبيق، مجلة المنتدى للدراسات والأبحاث الاقتصادية، العدد 02، مخبر إدارة الأسواق المالية باستخدام الأساليب الرياضية والإعلام آلي جامعة غليزان، 2021/06/06.

16- منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، العدد الثاني، جامعة دمشق، 2009.

17- نعناعة بوحفص جلاب، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية بالجزائر، مجلة الحقوق والحريات، بسكرة، عدد تجريبي، 2014.

## II مجالات باللغة الأجنبية:

Keuth s.veruan Jennifer, Islamic financing and foreclosure volume

34,number 1 ,2009,USA

## خامسا: المداخلات

1- بن عبيد فريد وآخرون، واقع التمويل الإسلامي في الدول الأوروبية، النظام المالي وإشكالية تمويل الاقتصاديات النامية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير جامعة محمد بوضياف\_المسيلة\_، 4-5 فيفري (د.ت).

قدي عبد المجيد، بوزيد عصام، التمويل في الاقتصاد الإسلامي-المفهوم والمبادئ، الأزمة المالية الراهنة والبدائل المالية والمصرفية، معهد العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير المركز الجامعي خميس مليانة، 5-6 ماي 2009.

الملاحق

BANQUE NATIONALE D'ALGERIE  
DRE TEBESSA 193  
AP TEBESSA 491

STATIQTIQUE FINANCE ISLAMIQUE 31 - DEC - 2021 AU 28 - FEV - 2023

	DATE	31 DEC 2021		31 DEC 2022		28 FEV 2023	
		NOMBRE	MONTANT	NOMBRE	MONTANT	NOMBRE	MONTANT
RESSOURCE	C/CHEQUE.I (231)	171	945 330,98	320	17 489 105,98	479	25 509 183,79
	EPARGNE.I (266)	175	142 554 881,96	356	213 757 116,42	412	251 566 034,48
	EPARGNE. I. J (266)	26	15 254 000,00	43	1 917 000,00	50	2 455 098,75
	C/COURANT .I (312)	8	832 933,60	31	3 955 112,01	35	6 750 205,10
	CIINR (386)	12	40 700 000,00	19	19 780 000,00	19	19 500 000,00
<b>TOTAL</b>		<b>392</b>	<b>200 287 146,54</b>	<b>769</b>	<b>256 898 334,41</b>	<b>995</b>	<b>305 780 522,12</b>
FINANCEMENT	MOURABAHA IMMOBILIER (515)	2	7 821 666,66	3	15 615 833,33	3	15 323 333,33
	MOURABAHA EQUIPEMENT (507)	7	3 733 891,44	9	2 797 661,24	11	2 833 803,86
	MOURABAHA AUTOMOBILE	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	IJARA	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	IJARA AKARIA	0	0,00	0	0,00	0	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>9</b>	<b>11 555 558,10</b>	<b>12</b>	<b>18 413 494,57</b>	<b>14</b>	<b>18 157 137,19</b>





## Engagement d'achat

Je soussigné(e) **Mr** ..... ayant fait une demande d'acquisition du ..... Pour l'achat du logement sis au lotissement coopérative promotionnelle HAFSA N° 05, Commune et Wilaya de Tébessa, avec un financement Mourabaha immobilier souscrit auprès de la BNA dont les caractéristiques et les conditions ont été mentionnées dans ladite demande telles que approuvées par la banque sans modifications quelconques.

### Je m'engage à :

1. Finaliser l'opération d'achat avec le prix fixé par la banque pour le logement comme suit :

- **Prix initial 10 000 000.00 DA TTC**
- **Marge 6 165 002.87 DA**
- **Prix final 16 165 002.87 DA TTC** auquel j'accepte d'ajouter les frais de l'opération uniquement.

2. Procéder à un versement, représentant un dépôt de garantie « Hamich Al Jiddiya », qui s'élève à **1 000 000.00 DA**

3. Autoriser la banque à prélever la perte éventuelle suite à ma renonciation (éventuelle) à l'achat.

La banque s'engage à ne pas demander au client un dédommagement qui dépasse la valeur réelle des dommages subis suite à l'éventuelle renonciation à l'achat.

Fait à **TEBESSA**, le .....

Signature du client

La banque



مشروع عقد بيع عقار

بتاريخ:

فهرس رقم:

لدى الأمتناء الوافق نوم العين، الموثق بتبسة، الممضى أمفله.

حضر

- أولا/ السيد: [REDACTED] (تبسة) المولود بتبسة بتاريخ الثاني والعشرين من شهر جوان سنة ألف وتسعمائة وتسعين (1999/06/22) حسب شهادته للميلاد رقم [REDACTED] وحسب رخصته للسياسة المسلمة له من بلدية تبسة بتاريخ 2019/12/26 تحت رقم [REDACTED] جزائرية الجنسية، سليم أهلية التعاقد.

المسمى بصلب هذا العقد بـ: البايح .

الذي بحضوره هذا أعلن حال كمال أهليته وجواز أمره شرعا أنه باع ملتزما بكافة الشروط والضمانات القانونية والعادية الجاري بها العمل في مثل هذه المواد والبيوع العقارية المنجزة في إطار عقود التمويل بصيغة " المرابحة " سيما أحكام الأمر 11-03 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض، المعدل والمتمم و أحكام الأمر 07-21 المؤرخ في 08 يونيو 2021 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2021 المعدل بالأمر 16-21 المؤرخ في 30 ديسمبر 2021 المتضمن قانون المالية لسنة 2022 و النظام رقم 02-2020 المؤرخ في 15 مارس 2020 الصادر عن بنك الجزائر المحدد للعمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية إلى :

ثانيا/ البنك الوطني الجزائري، مؤسسة عمومية إقتصادية، شركة مساهمة، ذات رأسمال قدره مائة وخمسون مليار دينار جزائري (150.000.000.000 دج) الكائن مقرها الرئيسي بشارع أرستو شي قيفارة رقم 08 بلدية الجزائر الوسطى (ولاية الجزائر) المقيدة بالفرع المحلي للمركز الوطني للسجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم ب 00 16/00-0012904 والحاملة لرقم التعريف الجبائي 000016001290141 ورقم التعريف الإحصائي 0 966 1607 00002 53/55.

والممثل من طرف وكالت تبسة رمزها 491، الكائن مقرها بالمنطقة الحضرية الجديدة رقم 01 قسم 121 مجموعة ملكية رقم 07 (تبسة) المقيدة بالفرع المحلي للمركز الوطني للسجل التجاري بتبسة بتاريخ 2022/02/02 تحت رقم ب 00 12/36-0012904 والحاملة لرقم التعريف الجبائي 096616070000253 القانم بإسمها ولحسابها/السيد: [REDACTED] الساكن بحي 20 أوت 1955 (سوق أهراس) المولود بمحمد بلوزداد (الجزائر) بتاريخ الحادي عشر من شهر أوت سنة ألف وتسعمائة وأربعة وثمانين (1984/08/11) حسب شهادته للميلاد رقم [REDACTED] وحسب بطاقته للتعريف الوطنية المسلمة له من بلدية سوق أهراس بتاريخ 2019/09/23 تحت رقم [REDACTED]، جزائري الجنسية. والمخول له صلاحية إبرام هذا العقد بصفته مدير الوكالة بموجب قرار صادر عن الرئيس المدير العام بتاريخ 25 مارس 2021 تحت رقم 2021/90.

المسمى بصلب هذا العقد بـ: المشتري .

- الحاضر والقابل للبنك شراء العقار المعين أدناه .

التعيين

عقار مبني معد للإستعمال السكني يتكون من طابق أرضي و سطح كائن بتخصيص التعاونية العقارية "حفصة" (تبسة) مشيد على القطعة رقم (05) من نفس التخصيص مساحتها مائتان وأربعون متر (240 م<sup>2</sup>) مربع يحدها :  
- من جهة أولى : رصيف وتعاونية عقارية.  
- من جهة ثانية : القطعة رقم 04 .  
- من جهة ثالثة : القطعة رقم 02 .  
- من جهة رابعة : رصيف وطريق .

### أصل الملكية

- تملك البائع العقار المعين أعلاه عن طريق الشراء وتم له ذلك بموجب عقد توثيقي تلقاه المكتب العمومي للتوثيق للأستاذ/مسي رضا، الموثق بالعينات بتاريخ 10 نوفمبر 2020 فهرس رقم 2020/570 مسجل بمفوضية التسجيل والطابع بتبسة بتاريخ 2020/12/09 وصل مقتطع رقم 02017658، مشهر بالمحافظة العقارية بتبسة بتاريخ 2020/12/29 حجر 512 رقم 16.

### بوليصة التأمين

- إن العقار المباع بموجب العقد الحالي، قد تم تأمينه ضد الأخطار والكوارث الطبيعية لدى شركة التأمينات (.....)، وكالت تبسة، رمزها .....، رقم بوليصة التأمين ..... يبدأ سريانها من تاريخ ..... لمدة سنة.

### -التكاليف والشروط

- تم هذا التعاقد وفقا للتكاليف والشروط القانونية والعادية والأعراف المعمول بها في مثل هاته المواد التي يخضع لها المتعاقدان لا سيما الأتي بيانا:

#### أولاً: إلتزامات البائع:

01- الإلتزام بنقل الملكية، وهو أول الإلتزام على عاتق البائع الذي يلتزم بالقيام بأعمال مادية إيجابية أو سلبية كتزويد المشتري بالبيانات الضرورية عن محل التنازل وأن يقدم له الأوراق والمستندات المتعلقة بذات العقار وتصديق إمضاءها وغيرها كما يلتزم بعدم التصرف في محل التنازل للغير.

- وأن يتقدم بشطب جميع الديون أو الرهون التي قد تعيق نقل الملكية ويصد هذا الشرط الأخير فقد صرح البائع أن العقار محل هذا البيع صافي وخالي من جميع الديون والتكاليف والأعباء.

02- تسليم محل التنازل: يلتزم أيضا بالمحافظة على العقار محل التعاقد حتى تمام تسليمه للمشتري أو من يحل محله ووضعه تحت يده وتصرفه وأن يسلمه على الحالة التي كان عليها وقت التعاقد وبالمقدار المعين في العقد مع الملحقات التي تتبعه، كسندات الملكية، والإجراءات الواقعة على العقار، ووالص التأمين، والإتفاقات وبطاقات الإشتراك وكل ما من شأنه تمكين المشتري أو الأمر بالشراء من الدخول في الملكية وحيازته حيازة فعلية وهادئة.

- كما تتم إجراءات التسليم والتسلم بوضع العقار تحت تصرف المشتري أو الأمر بالشراء في المكان والزمان المعينين وتكون نفقات التسليم على البائع.

03- ضمان عدم التعرض: وهو إلتزام يضاف إلى ضمان العيوب الخفية والإلتزام بالتسليم، فالبائع يضمن عدم التعرض للمشتري منه أو من الغير الذي يكون له وقت التنازل حق على محل التنازل ويكون البائع ملزما بالضمان ولو كان الأجنبي قد ثبت حقه بعد التنازل إذا كان هذا قد آل إليه من البائع نفسه، وعليه أيضا ضمان الإستحقاق للمشتري عما فاتته من كسب وما أصابه من خسارة بسبب إستحقاق محل التنازل.

04- ضمان العيوب الخفية وهوات الوصف: لكي يتمكن المشتري من الحيازة المفيدة لمحل التنازل فإن البائع ملزم بضمان العيوب الخفية التي تستوجب الضمان كالعيب الواقع على العين ولم يكن معلوما للمشتري ولم يتسن له إكتشافه وقت التنازل.

- أما إذا علمه وقبل به فلا ضمان هنا.

- وضمان العيوب الخفية كضمان عدم التعرض والإستحقاق وضمان تطهير العقار من القيود والديون السابقة للتنازل حيث لا يلتزم المشتري إلا بما يترتب من هذه الديون ابتداء من تاريخ الإقتناء.

- وأن يقوم بشطب جميع الديون أو الرهون التي قد تعيق نقل الملكية.

#### ثانياً: إلتزامات المشتري:

01- الإلتزام بالوفاء بالثمن: إن البيع الحالي من البيوع العقارية المنجزة في إطار عقود التمويل بصيغة " المرابحة " وضمن المبيع أداه البنك الوطني الجزائري وكالت تبسة 491 بمعرفة الموثق محرر العقد الحالي وعن طريق حساب الزياض المفتوح بالخزينة العمومية بتبسة وتمت المخالصة النهائية بشأن ذلك بين الطرفين بمعرفة الموثق.

02- تحمل مصاريف العقد: أن المصاريف الناتجة عن العقد الحالي يتحملها البائع والأمر بالشراء كل فيما يخصه دون الرجوع على البنك وهي مصاريف عادة ما تحدد في التوثيق والتسجيل والشهر العقاري.

03- تسلم محل التنازل: التسلم هو العملية المتممة للتسليم وهما يتمان في وقت واحد ويكون التسلم بالإستيلاء على المحل ووضع اليد عليه فعلا وذلك في المكان والزمان المتفق عليهما حيث يسلم البائع المضاتيح والمستندات ويتلقاها المشتري أو من يحل محله وتكون المصاريف حسب الإتفاق فإن لم يكن هناك اتفاق فتبقى على عاتق البائع.



## الملاحق

### الضمن

- بناء على طلب الأمر بالشراء السيدة/ [REDACTED] وحسب التعهد بالشراء المؤرخ في .....  
ويموجب العقد الحالي فقد إقتنى البنك الوطني الجزائري ، وكالت تبسة 491، العقار المعين أعلاه من  
السيد/ [REDACTED] ، بعد الإيجاب والقبول بثمن أصلي قدره: عشرة ملايين (10.000.000 دج) دينار جزائري،  
أداه البنك بموجب شيك يحمل رقم ..... مسحوب على وكالة تبسة باسم ولحساب  
المكتب العمومي للتوثيق محرر العقد الحالي أودع بحساب الزبائن المفتوح لدى الخزينة العمومية بتبسة و  
سيسلم للبايع بمعرفة وعلم الموثق الممضي بالكيفية التالية :  
- مبلغ : ثمانية ملايين (8.000.000 دج) دينار جزائري، سيسلم للبايع بعد إتمام إجراءات الشهر العقاري .  
- مبلغ : مليوني (2.000.000 دج) دينار جزائري المساوي لخمس (5/1) ثمن المبيع ، سيسلم للبايع بعد  
إكتمال إجراءات المحافظة على الخزينة العمومية طبقا للمادة 1/256 من قانون التسجيل ، المعدل  
والمتم، ويشهد الموثق الممضي بإبراء ذمة البنك من الثمن الإبراء التام. مخالصة نهائية.

### الحصول في الملكية والإستغلال

- بموجب هذا العقد وإبتداء من تاريخ شهره يدخل المشتري في الإنتفاع والتمتع والتصرف في العقار وجميع  
توابعه المحللة في التعيين وذلك بحيازته حيازة فعلية وهادئة تحت رعاية البائع.

### تسليم الممتلكات

- سلم البائع للمشتري سند الملكية القديم، و للمشتري الحق في إستخراج ما أراد من وثائق أو نسخ على  
نقته وأن يحل محل البائع في كل ما يتعلق بالعقار محل البيع.

### الشهر العقاري

- ستشهر نسخة من هذا العقد مصححة ومطابقة للأصل بالمحافظة العقارية بتبسة خلال ثلاثة أشهر من  
تاريخ العقد الحالي طبقا لسعي من الموثق الممضي أسفله لأحكام المادتين 15 و 16 من الأمر رقم 74-75  
المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن أعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذا المادة 90 من  
المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري طبقا لما جاءت به المادتان  
792 و 793 من الأمر رقم 78-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني حتى ينتج العقد آثاره  
بين الأطراف وتجاه الغير.  
كما صرح الأطراف أنهم يوكلون الموثق الممضي أسفله لإجراء أي تعديلات مطلوبة من طرف المحافظة  
العقارية المختصة.

### الموكلين

- لتنفيذ هذا العقد وتوابعه القانونية والعادية إختار كل طرف مكان إقامته موطن له يمكن مخاطبته  
فيه عند الحاجة وإختار البنك مقر الوكالة الكائن بالمنطقة الحضرية الجديدة رقم 01 قسم 121  
مجموعة ملكية رقم 07 (تبسة) يمكن مخاطبته فيه عند الإقتضاء.

### الحالة المؤدية

- صرح كل متعاقد ملتزما في هذا العقد على مسؤوليته الشخصية وتحت طائل العقوبات أنه ذو  
جنسية جزائرية أصلية، وأنه غير محجور عليه و لا هو في حالة إفلاس أو توقف عن الأداء أو قيد تصفية  
كما أنه لم يتعرض لأيّة عقوبة تنقص من أهليته أو حقوقه المدنية وأنه ليس محل أي حكم جزائي  
يحرمه من حقوقه الوطنية، كما أنه أقدم على هذا التعاقد بمحض إرادته دون أي تأثيرات خارجية طبقا  
لأحكام المادة 65 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ،  
وصرح ممثل البنك أن هذا الأخير مؤسسة عمومية إقتصادية تمارس نشاطها بالجزائر وأنها ليست في حالة  
إفلاس أو توقف عن الأداء أو قيد تصفية.

### تلاوة القوانين الضريبية والتأكدات

- قبل الإنتهاء من هذا العقد تلى الموثق الممضي على مسامع المتعاقدين نصوص المواد التالية من قانون  
التسجيل رقم 76/105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المعدل:  
- المادة 113: تتعلق بإخفاء جزء من ثمن بيع عقار أو محل تجاري أو قسمة أو زبائن والفقرات من 2 إلى 6 من  
نفس المادة.

## الملاحق

- المادة 116: تتعلق بزيادة في الثمن في عقد عمومي أو عرفي مسجل سابقا.
- المادة 119: التي تخول إدارة التسجيل حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية والمحلات التجارية والزيائن أو حق الايجار متى كان الثمن المصرح به غير كاف.
- المادة 133: تتعلق بصدق وتأكيده التصريح في إنتقال الملكية بعد الوفاة وأن العقد يعبر عن كامل الثمن.
- المادة 134: تتعلق بتقديم تصريحات وتأكيدات مفشوشة والجزاء المترتبة على ذلك.
- المادة 1/256 من قانون التسجيل والمتضمنة لإلزامية وجوب إيداع الخمس (1/5) المبلغ المصرح به بحساب مكتب التوثيق المفتوح لدى الخزينة المعدلة والمتممة سيما بالمادة 12 من الأمر 07/21 المؤرخ في 08 يونيو 2021 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2021.
- والمواد 12،13،14،15 من الأمر 07/21 المؤرخ في 08 يونيو 2021 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2021 المعدلة والمتممة للمواد 257، 258، 2-353، 5-353 من قانون التسجيل.
- كما أطلع الموثق الممضي أسفله البائع الأول و البائع الوسيط على أحكام المادة 05 من الأمر 07/21 المؤرخ في 08 يونيو 2021 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2021 المنشأة للمادة 147 مكررا ضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة والمادة 06 المتتممة للمادة 173 من نفس القانون والمادة 07 المعدلة والمتتممة للمادة 217 من نفس القانون والمادة 08 المتتممة لأحكام المادة 220 من نفس المتعلقة بالضريبة على الدخل الإجمالي على فائض القيمة.
- وكذا التعليم رقم 2021/792 المؤرخ في 10 جوان 2021 الصادرة عن المديرية العامة للضرائب .
- وبعد التلاوة والتأكدات صرح الأطراف أنهم واعون تحت طائل العقوبات بتحملهم وحدهم عهدة تصريحاتهم وكل ما يترتب عنها من مسؤولية.

### التأشير

- إشباتا لما ذكر حرر وانعقد بمكتب التوثيق الكائن بتبسة .
- دون شطب ولا إخراج بالهامش .
- سنة ألفين وإثنان وعشرين . وفي / .....
- وبعد التلاوة في مجلس العقد أمضى وبصر الحاضرون مع الموثق .

الأستاذ/الرائف نجم الدين  
الموثق



مشروع عقد بيع عقار  
في إطار عقود التمويل بصيغة المرابحة.

بتاريخ:  
فهرس رقم:

حضر

- أولاً/البنت الوحيي الجزائري، مؤسسة عمومية إقتصادية، شركة مساهمة، ذات رأسمال قدره مائة وخمسون مليار دينار جزائري (150.000.000.000 دج) الكائن مقرها الرئيسي بـ شارع أرنستو شي قيطارة رقم 08 بلدية الجزائر الوسطى (ولاية الجزائر) المقيدة بالفرع المحلي للمركز الوطني للسجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم 00 ب 16/00-0012904 الحامل لرقم التعريف الجبائي 000016001290141 ورقم التعريف الإحصائي 0 966 1607 00002 53/55 .

- والممثل من طرف وكالة تبسة رمزها 491، الكائن مقرها بالمنطقة الحضرية الجديدة رقم 01 قسم 121 مجموعة ملكية رقم 07 (تبسة) المقيدة بالفرع المحلي للمركز الوطني للسجل التجاري بتبسة بتاريخ 2022/02/02 تحت رقم 00 ب 12/36-0012904 والحامل لرقم التعريف الجبائي 096616070000253 القائم باسمها ولحسابها السيد: سالمى سعيد، ابن محمد وابن بوراس غنيمة، الساكن بحي 20 أوت 1955 (سوق أهراس) المولود بمحمد بلوزداد (الجزائر) بتاريخ الحادي عشر من شهر أوت سنة ألف وتسعمائة وأربعين وثمانين (1984/08/11) حسب شهادته للميلاد رقم 917 وحسب بطاقته للتعريف الوطنية المسلمة له من بلدية سوق أهراس بتاريخ 2019/09/23 تحت رقم 115744512، جزائري الجنسية.

- و المخول له صلاحية إبرام هذا العقد بصفته مدير الوكالة بموجب قرار صادر عن الرئيس المدير العام بتاريخ 25 مارس 2021 تحت رقم 2021/90.

المسمى بصلب هذا العقد بـ: البايح .

ثانيا/السيدة: [REDACTED] موظفة، الساكنة بحي [REDACTED] المولودة بتبسة بتاريخ الحادي عشر من شهر ديسمبر سنة ألف وتسعمائة وثلاثة وثمانين (1983/12/11) حسب شهادتها للميلاد رقم [REDACTED] حسب بطاقتها للتعريف الوطنية المسلمة لها من بلدية تبسة بتاريخ 2017/03/28 تحت رقم [REDACTED]، جزائرية الجنسية، سليمة أهلية التعاقد.

الممثلة بصلب هذا العقد بـ: المشتري .

- اللذان بحضورهم إلتمسا من الموثق الممضي أن يحرق لهم في الشكل الرسمي إتفاقاتهم الرضائية المتضمنة بيع عقار في إطار عقود التمويل بصيغة " المرابحة " وقبل تلقي العقد عرضوا ما يلي: -

العرض

-في إطار عقود التمويل بصيغة " المرابحة " سيما أحكام الأمر 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض، المعدل والمتمم و أحكام الأمر 21-07 المؤرخ في 08 يونيو 2021 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2021 المعدل بالأمر 21-16 المؤرخ في 30 ديسمبر 2021 المتضمن قانون المالية لسنة 2022 و النظام رقم 02-2020 المؤرخ في 15 مارس 2020 الصادر عن بنك الجزائر المحدد للعمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية وبناء على التعهد بالشراء المؤرخ في ..... والذي إلتزمت بموجبه المشتري تجاه البنك بصفته الأمر بالشراء بإتمام عملية الشراء بالمرابحة للعقار المعين أدناه المملوك للبنك بموجب عقد تلقيناه بمكتبنا بنفس تاريخ العقد الحالي وسيكون محل تسجيل بمقتضى التسجيل والطابع بتبسة وشهر بالمحافظة العقارية بتبسة في أوائله ومقرنا بالعقد الحالي، والمقتنى لفائدة البنك بناء على طلبها وفقا للمواصفات المحددة بالتعهد بالشراء وبإتفاقية المرابحة العقارية المبرمة بينهما المؤرخة في ..... تحت رقم ..... المسجلة بمقتضى التسجيل والطابع بتبسة بتاريخ ..... وصل مقتطع رقم ..... بحقوق قدرها..... ، وذلك في التعيين التالي: -

- ويعد هذا العرض يأتي موضوع العقد الحالي:

الورقة الأولى 06/01

## الملاحق

### التعيين

- عقار مبني معد للإستعمال السكني يتكون من طابق أرضي و سطح كائن بتخصيص التعاونية العقارية "حفصة" (تبسة) مشيد على القطعة رقم (05) من نفس التخصيص مساحتها مائتان وأربعون متر (240 م<sup>2</sup>) مربع يحددها : .....
- من جهة أولى : رصيف وتعاونية عقارية. ....
- من جهة ثانية : القطعة رقم 04 . ....
- من جهة ثالثة : القطعة رقم 02 . ....
- من جهة رابعة : رصيف وطريق . ....

### أصل الملكية

- تملك البائع العقار المعين أعلاه عن طريق الشراء وتر له ذلك بموجب عقد توثيقي تلقيناه بمكتبنا بتاريخ ..... فهرس رقم .....، سيكون محل تسجيل بمقتضى التسجيل والطابع بتبسة و شهر بالمحافظة العقارية بتبسة مقترنا بالعقد الحالي . ....

### بوليصة التأمين

- إن العقار المباع بموجب العقد الحالي، قد تم تأمينه ضد الأخطار والكوارث الطبيعية لدى شركة التأمينات (.....)، وكالت تبسة، رمزها .....، رقم بوليصة التأمين ..... يبدأ سريانها من تاريخ ..... لمدة سنة. ....

### الثمن وكيفية التمسك

- فضلا عما سبق بيانه من التكاليف والشروط و طبقا للتعهد بالشراء المؤرخ في ..... و مواد إتفاقية المراجعة العقارية المبرمة بين البنك والمشتري/الأمر بالشراء المؤرخة في ..... تحت رقم ..... المسجلة بمقتضى التسجيل والطابع بتبسة بتاريخ ..... وصل مقتطع رقم ..... بحقوق قدرها ..... فإن هذا البيع تم بعد إيجاب وقبول الطرفين على ثمن قدره : خمسة عشرة مليون و مائتان وثمانية عشرة ألف وخمسمائة وإثنان وخمسون دينار و سبعة وثمانون سنتيم (15.218.552,87 دج) يشمل جميع الرسوم والضرائب والمصاريف المتصلة مباشرة بعملية البيع مفصل على النحو التالي: .....
- ثمن إقتناء العقار من طرف البنك : عشرة ملايين (10.000.000 دج) دينار جزائري . ....
- قيمة الضرائب والرسوم والمصاريف : ثلاثة وخمسون ألف و خمسمائة وخمسون (53.550,00 دج) دينار جزائري . ....
- هامش ربح البنك : ستة ملايين ومائة وخمسة وستون ألف وإثنان دينار وسبعة وثمانون سنتيم (6.165.002,87 دج) دينار جزائري . ....
- مجموع الثمن الواجب الدفع من المشتري: خمسة عشرة مليون و مائتان وثمانية عشرة ألف وخمسمائة وإثنان وخمسون دينار و سبعة وثمانون سنتيم (15.218.552,87 دج) منها مبلغ هامش الجدلية المقدر بـ: مليون (1.000.000,00 دج) دينار جزائري . ....

### كيفية التمسك

- وفي هذا الصدد اتفق البنك والمشتري كما هما قائلان على أن تسديد هذا الثمن يكون بالتقسيم حسبما جاء بإتفاقية المراجعة المشار إليها و ذلك على النحو التالي / .....
- ثمن البيع الإجمالي مع احتساب كل الرسوم و المصاريف : خمسة عشرة مليون مائتان وثمانية عشرة ألف وخمسمائة وإثنان وخمسون دينار و سبعة وثمانون سنتيم (15.218.552,87 دج). ....
- عدد الأقساط : مائتان وأربعون (240) قسط شهري . ....
- قيمة القسط : ثلاثة وستون ألف و مائة سبعة وثمانون دينار وإثنان وخمسون سنتيم (63.187,52 دج) . ....
- هامش الجدلية : مليون (1.000.000,00 دج) دينار جزائري . ....

### التكاليف والشروط الخاصة

- يحق للبائع تحصيل الأقساط ابتداء من أول شهر يلي نقل ملكية العقار وذلك باقتطاعه من حساب المشتري الموطن لديه . ....

الورقة الثانية 06/02

## الملاحق

- يقوم البائع بتسليم المشتريّة جدول التسديد المتضمن بيان مبلغ الأقساط وعددها وتواريخ إستحقاقها .
- يحقّ للبائع عند تأخر المشتريّة في تسديد الأقساط المستحقّة عن أجلها المحددة أن يسحب من أي حساب لها مودن لدى البنك .
- التسديد المسبق / يمكن للمشتريّة التعجيل بدفع مبلغ الأقساط المستحقّة بكاملها أو جزء منها و البائع غير ملزم أن يتنازل عن هامش الربح أو جزء منه .
- غرامت التأخير / يتعين على المشتريّة التقيد بتواريخ دفع الأقساط المتفق عليها .
- في حالة تسجيل تأخر في تسديد ثلاثة (03) أقساط متتاليّة ، يصبح باقي المبلغ حالا بعد توجيه إعداز للمشتريّة .
- تلتزم المشتريّة في حالة المماطلّة في دفع الأقساط التي التزمت بها في أجل إستحقاقها بدفع غرامت تأخير تعادل نسبة أربعة بالمائة (4 %) من مبلغ القسط المستحق يتبرع بها لحساب الأعمال الخيريّة التابع للبنك تحت رقابة الهيئّة الشرعيّة الوطنيّة للإفتاء للصناعات الماليّة طبقا للمادة 06 من بنك الجزائر رقم 03-2020 .
- وفي حالة الإعسار يمكن للبائع أن يمنح المشتريّة أجلا معقولا و مدروسا يتناسب مع وضعيتها الماليّة لتسديد الأقساط الواجبة عليها دون زيادة في هامش الربح ودون فرض غرامت تأخير .
- الضمانات والتأمينات / تلتزم المشتريّة بما يلي :
- تأمين العقار بعد تسلمه ضد الكوارث الطبيعيّة ويلتزم بتجديد بوليصة التأمين سنويا .
- تأمين على الحياة وعلى العجز الدائر لصالح البنك ، وتسلم وثيقة التأمين على الحياة وعلى العجز الدائر للبنك للإحتفاظ بها .

### إمّتيان البايع

- ترتب على كفيّة تسديد ثمن المبيع محل العقد الحالي قيد إمّتيان لفاضة البايع- البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة 491- يتمثل في رهن رسمي من الدرجه الأولى ضمانا للثمن المقسط الذي سبق وتمت الإشارة إليه في بند الثمن وطرق التسديد المحللة أعلاه .

### الرهن المتفق

- ضمانا للوفاء بمبلغ البيع ولواقه وكافّة الضرائب والرسوم والمصاريف وهامش الجديّة ترهن المشتريّة لفاضة البنك الوطني الجزائري ، وكالة تبسة 491 ، رهنا رسميا من الدرجه الأولى واردا على العقار المبين أعلاه .
- تم هذا الرهن ضمانا لمبلغ قدره: خمسة عشرة مليون و مائتان وثمانية عشرة ألف وخمسمائة وإثنان خمسون دينار وسبع وثمانون سنتيم (15.218.552,87دج) منها مبلغ هامش الجديّة المقدر بـ مليون (1.000.000,00دج) دينار جزائري .
- وقد التزمت [REDACTED] بأداء مبلغ : خمسة عشرة مليون و مائتان وثمانية عشرة ألف وخمسمائة وإثنان خمسون دينار وسبع وثمانون سنتيم (15.218.552,87دج) المذكور أعلاه بموجب مائتان وأربعون (240) قسط شهري ، قدرت قيمة القسط الواحد بـ : ثلاث و ستون ألف و مائة سبعة وثمانون دينار و إثنان وخمسون سنتيم (63.187,52دج) .
- يؤدي للبنك الوطني الجزائري، وكالة تبسة 491 ، في أجل قدره : عشرون (20) سنّة يبدأ تاريخ إحتسابها من أول شهري تاريخ شهر العقد الحالي ، كل ذلك بموجب إتفاقيّة المرابحة العقاريّة المبرمة بين البنك والمشتريّة تحت رقم ..... بتاريخ .....، المسجلّة بمقتضى التسجيل والطابع بتبسة بتاريخ ..... وصل مقتطع رقم ..... بحقوق قدرها: ..... دج.

### حلّو البنك محلّ المشتريّة (إن إقتضى الأمر)

- يتأسس لفاضة البنك الوطني الجزائري، وكالة تبسة 491 رهنا رسميا يتم قيده طبقا للتشريع والتنظيم الجاري به العمل وذلك ضمانا لثمن المبيع المقسط الذي إستفادت منه المشتريّة وتضمن المشتريّة سلامة الرهن ونفاذه وليس لها أن تأتي عملا ينقص من قيمة الحقوق العقاريّة المرهونة أو تعرضها للتلف وعليها أن تتخذ على نفقتها كل الوسائل التي تلتزم للمحافظة عليه أو طلب سقوط أجل الدين والوفاء به فورا .
- و للبنك الدائن أن يحل محل المشتريّة في كل أو جزء الدين المتبقى إن إقتضى الأمر ذلك .

الورقة الثالثة 06/03

### التكاليف والشروط العامة

- تم هذا التعاقد وفقا للتكاليف والشروط القانونية والعادية والأعراف المعمول بها في مثل هاته المواد التي يخضع لها المتعاقدان لا سيما الآتي بيانها:

#### أولا: إلتزامات البائع:

01- الإلتزام بنقل الملكية: وهو أول إلتزام على عاتق البائع الذي يلتزم بالقيام بأعمال مادية إيجابية أو سلبية كتزويد المشتري بالبيانات الضرورية عن محل التنازل وأن يقدم لها الأوراق والمستندات المتعلقة بذات العقار وتصديق إضائها وغيرها كما يلتزم بعدم التصرف في محل التنازل للغير.

- وأن يتقدم بشطب جميع الديون أو الرهون التي قد تعيق نقل الملكية ويصدد هذا الشرط الأخير فقد صرح البائع أن العقار محل هذا البيع صافي وخال من جميع الديون والتكاليف والأعباء.

02- تسليم محل التنازل: يلتزم أيضا بالمحافظة على العقار محل التعاقد حتى تمام تسليمه للمشتري ووضع تحت يدها وتصرفها وأن يسلمه على الحالة التي كان عليها وقت التعاقد وبالمقدار المعين في العقد مع الملحقات التي تتبعه، كسندات الملكية، والإيجارات الواقعة على العقار، وحوالص التأمين، والإتفاقات وبطاقات الإشتراك وكل ما من شأنه تمكين المشتري من الدخول في الملكية وحيازته حياة فعلية وهادئة.

- كما تتم إجراءات التسليم والتسليم بوضع العقار تحت تصرف المشتري في المكان والزمان المعينين وتكون نفقات التسليم على البائع.

03- ضمان عدم التعرض: وهو إلتزام يضاف إلى ضمان العيوب الخفية والإلتزام بالتسليم، فالبائع يضمن عدم التعرض للمشتري منه أو من الغير الذي يكون له وقت التنازل حق على محل التنازل ويكون البائع ملزما بالضمان ولو كان الأجنبي قد ثبت حقه بعد التنازل إذا كان هذا قد آل إليه من البائع نفسه، وعليه أيضا ضمان الإستحقاق للمشتري عما فاتها من كسب وما أصابها من خسارة بسبب إستحقاق محل التنازل.

04- ضمان العيوب الخفية وهوات الوصف: لكي تتمكن المشتري من الحياة المفيدة لمحل التنازل فإن البائع ملزم بضمان العيوب الخفية التي تستوجب الضمان كالعيب الواقع على العين ولم يكن معلوما للمشتري ولم يتسن لها إكتشافه وقت التنازل.

- أما إذا علمته وقبلت به فلا ضمان هنا.

- وضمان العيوب الخفية كضمان عدم التعرض والإستحقاق وضمان تطهير العقار من القيود والديون السابقة للتنازل حيث لا تلتزم المشتري إلا بما يترتب من هذه الديون ابتداء من تاريخ الإقتناء.

- وأن يقوم بشطب جميع الديون أو الرهون التي قد تعيق نقل الملكية.

#### ثانيا: إلتزامات المشتري:

01- الإلتزام بالوفاء بالثمن: إن البيع الحالي من البيوع العقارية المنجزة في إطار عقود التمويل بصيغة "المرايحة" وثمن المبيع فقد سبق تفصيله ببند كميقات التسديد المحللة أعلاه.

02- تحمل مصاريف العقد: طبقا لما جرت عليه العادة أن المشتري هي وجدها التي تتحمل جميع مصاريف التعاقد دون الرجوع على البائع وهي مصاريف عادة ما تحدد في التوثيق والتسجيل والشهر العقاري.

03- تسلم محل التنازل: التسلم هو العملية المتممة للتسليم وهما يتمان في وقت واحد ويكون التسلم بالإستياء على المحل ووضع اليد عليه فعلا وذلك في المكان والزمان المتفق عليهما حيث يسلم البائع المقايح والمستندات وتلقاها المشتري وتكون المصاريف حسب الإتفاق فإن لم يكن هناك إتفاق فتبقى على عاتق البائع الأول.

04- ومن إلتزامات المشتري العامة دفع الضرائب العقارية والتقيد بجميع قوانينها.

#### الدخول في الملكية والإستغلال

- بموجب هذا العقد وإبتداء من تاريخ شهره تدخل المشتري في الإنتفاع والتمتع والتصرف في العقار وجميع توابعه المحللة في التعيين وذلك بحيازته حياة فعلية وهادئة تحت رعاية البائع.

#### تسليم الممتلكات

- لم يسلم البائع للمشتري أي سند ملكية قديم، و للمشتري الحق في إستخراج ما أرادت من وثائق أو نسخ على نفقتها وأن تحل محل البائع في كل ما يتعلق بالعقار محل البيع.

### الشهر العقاري

- ستشهر نسخة من هذا العقد مصححةً و مطابقةً للأصل بالمحافظة العقارية بتبسة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العقد الحالي طبقاً بسعي من الموثق الممضي أسفله لأحكام المادتين 15 و 16 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و كذا المادة 90 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري طبقاً لما جاءت به المادتان 792 و 793 من الأمر رقم 75-78 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني حتى ينتج العقد آثاره بين الأطراف و تجاه الغير.

كما صرح الأطراف أنهم يوكلون الموثق الممضي أسفله لإجراء أي تعديلات مطلوبة من طرف المحافظة العقارية المختصة.

### الموومن

- لتنفيذ هذا العقد وتوابعه القانونية والعادية إختار كل طرف مكان إقامته موطناً له يمكن مخاطبته فيه عند الحاجة وإختار البنك مقر الوكالة الكائن بالمنطقة الحضرية الجديدة رقم 01 قسم 121 مجموعة ملكية رقم 07 (تبسة) يمكن مخاطبته فيه عند الإقتضاء.

### المالة الملائية

- صرح كل متعاقد ملتزماً في هذا العقد على مسؤوليته الشخصية وتحت طائل العقوبات أنه ذو جنسية جزائرية أصلية، وأنه غير محجور عليه و لا هو في حالة إفلاس أو توقف عن الأداء أو قيد تصفية كما أنه لم يتعرض لأيّة عقوبة تنقص من أهليته أو حقوقه المدنية وأنه ليس محل أي حكم جزائي يحرمه من حقوقه المدنية، كما أنه أقدم على هذا التعاقد بمحض إرادته دون أي تأثيرات خارجية طبقاً لأحكام المادة 65 من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، وصرح ممثل البنك أن هذا الأخير مؤسسة عمومية إقتصادية تمارس نشاطها بالجزائر وأنها ليست في حالة إفلاس أو توقف عن الأداء أو قيد تصفية.

### تلاوة القوانين الضريبية والتأكدات

- قبل الإنتهاء من هذا العقد تلى الموثق الممضي على مسامع المتعاقدين نصوص المواد التالية من قانون التسجيل رقم 76/105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المعدل؛

- المادة 113؛ تتعلق بإخضاع جزء من ثمن بيع عقار أو محل تجاري أو قسمة أو زيانن والضقات من 2 إلى 6 من نفس المادة.

- المادة 116؛ تتعلق بزيادة في الثمن في عقد عمومي أو عرفي مسجل سابقاً.

- المادة 119؛ التي تخول إدارة التسجيل حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية والمحلات التجارية والزيانن أو حق الإيجار متى كان الثمن المصرح به غير كاف.

- المادة 133؛ تتعلق بصدق وتأكيّد التصريح في إنتقال الملكية بعد الوفاة وأن العقد يعبر عن كامل الثمن.

- المادة 134؛ تتعلق بتقديم تصريحات وتأكيدات مغشوشة والجزاء المترتبة على ذلك.

- المادة 1/256 من قانون التسجيل والمتضمنة إلزامية وجوب إيداع الخمس (1/5) المبلغ المصرح به بحساب مكتب التوثيق المفتوح لدى الخزينة المعدلة والمتممة سيما بالمادة 12 من الأمر 07/21 المؤرخ في 08 يونيو 2021 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2021 .

- والمواد 12، 13، 14، 15 من الأمر 07/21 المؤرخ في 08 يونيو 2021 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2021 المعدلة والمتممة للمواد 257، 258، 2-353، 5-353 من قانون التسجيل.

- كما أطلع الموثق الممضي أسفله البائع الأول و البائع الوسيط على أحكام المادة 05 من الأمر 07/21 المؤرخ في 08 يونيو 2021 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2021 المنشأة للمادة 147 مكرراً ضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة والمادة 06 المتممة للمادة 173 من نفس القانون والمادة 07 المعدلة والمتممة للمادة 217 من نفس القانون والمادة 08 المتممة لأحكام المادة 220 من نفس المتعلقة بالضريبة على الدخل الإجمالي على فائض القيمة.

## الملاحق

- وبعد التلاوة والتأكدات صرح الأطراف أنهم واعون تحت طائل العقوبات بتحملهم وحدهم عهدة تصريحاتهم وكل ما يترتب عنها من مسؤولية.

### التأشير

إثباتا لما ذكر حرر وانعقد بمكتب التوثيق الكائن بتبسة .

دون شطب ولا إخراج بالهامش .

سنة ألفين وإثنان وعشرين . وفي / من شهر .

وبعد التلاوة في مجلس العقد أمضى الحاضرون مع الموثق .

الأستاذ/الوافي نجم الكين  
الموثق



BANQUE NATIONALE D'ALGERIE

PLAN D'AMORTISSEMENT (Valide)

Date .....: 21 Mai 2023 a 10:25  
 Agence .....: 00491 AP TEBESSA 491  
 Devise .....: DZD DINARS ALGERIEN

Page : 1

Numero de pret .....: 001475 Avenan 01  
 Type de pret .....: 510 MOURABAHA IMMO EPARGNANT 5,75%  
 Client .....: 0049120488

Engagement disponible .....: 0908000004-54 ENG DISPO FINANCE MOURABA IMMO  
 Engagement de pret .....: 0515000004-71 FINANC MOURAB IMMOBILIER ISLAM  
 Compte de remboursement ...: 0231000125-14 CHQ PARTICULIER ISLAMIQUE  
 Compte d'impayés .....: 0716000008-74 IMPAYE/FIN MOURABAHA IMMOBILIE  
 Compte d'attente .....: 0417000004-55 MORABAHA IMMO ATTENTE DE REGL  
 0716000007-77 IMPAYE/FIN MOURA IMMOB ACCESSO

Montant du pret .....: 9.000.000,00  
 Source de financement .....: source finance LT Immo

Type de plan .....: CONSTANT  
 Echeance fin de mois .....: NON  
 Nombre d'echeances .....: 240  
 Gestion du differe .....: GRACE  
 Nombre de jours reels .....: NON  
 Pret indexe .....: NON  
 Date de mise en place .....: 01/03/2022  
 Date de 1ere echeance .....: 10/03/2022  
 Date de derniere echeance ..: 10/02/2042  
 Date limite d'utilisation ..: 17/02/2023

NO	Date	Amortissement	Taxe/	COMMISSION GEST	Taxe COMMISS	Taxe Marge	Taxe Marge	Tx/Capital	Montant echeance	Etai
	Echeance			Marge					Reste du	
001	01/03/2022	0,00							0,00	CPT
002	10/03/2022	37.500,00		25.687,51					63.187,51	CPT
003	10/04/2022	37.500,00							8.962.500,00	
									63.187,51	CPT

الملاحق

No	Date	Amortissement	Taxe/	COMMISSION GEST	Taxe COMMISS	Taxe Marge	Taxe Marge	Tx/Capital	Montant echeance	Etat
	Echeance			Marge					Reste du	
004	10/05/2022	37.500,00		25.687,51					8.925.000,00	
									63.187,51	CPT
									8.887.500,00	
005	10/06/2022	37.500,00		25.687,51					63.187,51	CPT
									8.850.000,00	
006	10/07/2022	37.500,00		25.687,51					63.187,51	CPT
									8.812.500,00	
-----										
BANQUE NATIONALE D'ALGERIE										
-----										
PLAN D'AMORTISSEMENT (Valide)										
-----										
Date	.....	21 Mai 2023 a 10:25								
Agence	.....	00491 AP TEBESSA 491								
Devise	.....	DZD DINARS ALGERIEN								
-----										
007	10/08/2022	37.500,00		25.687,51					63.187,51	CPT
									8.775.000,00	
008	10/09/2022	37.500,00		25.687,51					63.187,51	CPT
									8.737.500,00	
009	10/10/2022	37.500,00		25.687,51					63.187,51	CPT
									8.700.000,00	
010	10/11/2022	37.500,00		25.687,51					63.187,51	CPT
									8.662.500,00	
011	10/12/2022	37.500,00		25.687,51					63.187,51	CPT
									8.625.000,00	
012	10/01/2023	37.500,00		25.687,51					63.187,51	CPT
									8.587.500,00	
013	10/02/2023	37.500,00		25.687,51					63.187,51	CPT
									8.550.000,00	

## المخلص:

هدفت دراسة صيغ التمويل الإسلامي للسكن في البنوك التجارية بالجزائر إلى التعرف على الصيغ الإسلامية للتمويل العقاري في البنوك التجارية ولتحقيق هذا الهدف تم اختيار البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة -491-.

وقد تم اعتماد منهج دراسة الحالة للوقوف على تطور التمويلات الممنوحة للتمويل العقاري بالصيغ الإسلامية وكيفية منح هذه التمويلات، توصلت الدراسة إلى أن البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة -491- يساهم في التمويل العقاري من خلال صيغتين إسلاميتين "صيغة المرابحة" و"صيغة الإجارة المنتهية بالتملك"، غير أن الإقبال على هذه الصيغ مازال ضئيلا باعتبارها حديثة النشأة في هذه الوكالة.

الكلمات المفتاحية: التمويل الإسلامي، التمويل العقاري، صيغة المرابحة، البنوك التجارية

## **Abstract:**

The study of Islamic financing for housing in commercial banks in Algeria aimed to identify the Islamic formulas of real estate financing in commercial banks and to achieve this goal, the National Bank of Algeria was chosen Tebessa Agency -491-.

and the case study approach was adopted to determine the development of financing granted for real estate financing in Islamic formulas and how to grant these financings, the study found that the National Bank of Algeria Tebessa Agency -491- contributes to real estate financing through two Islamic formulas "Murabaha formula" and "Expired Ijara formula" However, the demand for these formulas is still low, considering that they are newly established in this agency

Keywords: Islamic financing , financing homes , murabaha formula , commercial banks.