



Volume 7, Issue 6, June 2020, p. 89-108

Istanbul / Türkiye

Article Information

Article Type: Research Article

This article was checked by iThenticate.

Article History:

Received

04/05/2020

Received in revised form

15/05/2020

Available online

15/06/2020

METHODS AND TECHNIQUES OF ISLAMIC FINANCING FOR THE REAL ESTATE MARKET IN ALGERIA - A CASE STUDY OF AL BARAKA BANK - A MODEL

Toubal IBTISSEM¹
Abla LEMSELLEF²

Abstract

This intervention aims to highlight the concept of Islamic real estate financing, in accordance with the rules of Islamic Sharia, as well as the most important formulas adopted in this field, with reference to the methods adopted by Al Baraka Islamic Bank for Real Estate Finance, and this study has found that real estate financing methods depend on many The methods, including what is economic and what is cooperative, and with regard to Al Baraka Bank, it attaches great importance to this aspect of the financing because of its economic and social dimensions, and thus always seeks to propose halal financing methods without usurious interest, such as the formula of lease financing, the lease described in edema, Istisna, Murabaha, but the net rate of return remains in these formulas, as well as the activity of this institution under a usurious system that raises many questions that must be reconsidered and reviewed.

Key words: real estate financing, Al Baraka Bank, leasefinancing, Istisna'a, the lease described in edema.

¹ Dr, University Abdelhamid Mehri Constantine 2, Algeria.
ibtissem.toubal@univ-constantine2.dz

² Dr, University Abdelhamid Mehri Constantine 2, Algeria

طرق وأساليب التمويل الإسلامي للسوق العقاري: دراسة حالة بنك البركة أنموذجاً

طوبال ابتسام³

عبلة لمسلف⁴

الملخص

تهدف هذه المداخلة الى إبراز مفهوم التمويل العقاري الإسلامي، وفقاً لقواعد الشريعة الإسلامية، وكذا أهم الصيغ المعتمدة في هذا المجال، مع الإشارة الى السبل التي يعتمدها بنك البركة الإسلامي للتمويل العقاري، وقد توصلت هذه الدراسة الى أن طرق التمويل العقاري تعتمد على العديد من الطرق منها ما هو اقتصادي ومنها ما هو تعاوني، وفيما يتعلق ببنك البركة فهي تولي أهمية كبيرة لهذا الجانب من التمويلات لما له من أبعاد اقتصادية واجتماعية، وبذلك تسعى دائماً لاقتراح طرق تمويل حلال بدون فوائد ربوية، كصيغة الاعتماد الايجاري، الايجارة الموصوفة في الذمة، الاستصناع، المراجعة، لكن يبقى معدل العائد الصافي في هذه الصيغ، وكذلك نشاط هذه المؤسسة في ظل نظام ربوي يثير العديد من التساؤلات التي يجب إعادة النظر فيها ومراجعتها.

الكلمات المفتاحية: التمويل العقاري، بنك البركة، الاعتماد الايجاري، الاستصناع، الايجارة الموصوفة في الذمة.

مقدمة:

يعتبر التمويل العقاري من ضمن المواضيع الهامة في المجال المالي في السنوات الأخيرة، وذلك لما للعقار من أهمية في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي للفرد، إضافة الى كونه فاعل أساسي في تحريك الدورة الاقتصادية من خلال تنشيطه للعديد من القطاعات والأسواق، كسوق العمالة ومواد البناء والأراضي والاستثمار، وتحديد القطاع المالي والبنكي، باعتباره قادراً على تجميع مدخرات الأفراد وتحويلها الى قروض عقارية بفائدة، وهذا ما يؤكد ضرورة مساهمة المؤسسات المالية في توفير أشكال التمويلات المناسبة لاحتياجات هذا القطاع، وتنمية الوعي الادخاري في المجتمع من خلال توجيه المدخرين الصغار نحو الادخار، حيث تستغل أموالهم في الاستثمار المالي في القطاع العقاري ذو العوائد المرتفعة. وهو كذلك آلية للتخفيف من حدة التضخم وارتفاع الأسعار في الأسواق العقارية، لأن زيادة نشاط وعمق الأسواق العقارية الأولية والثانوية سوف يؤدي الى

³ د. ، جامعة عبد الحميد مهري قسنطينة2،الجزائر ، bal@univ-constantine2.dz

³ د. ، جامعة عبد الحميد مهري قسنطينة2،الجزائر

توازن السعر، وبالتالي التخفيف من حدة التضخم، ناهيك عن كونه يسمح بتوسيع قاعدة الملكية في المجتمع، وتحسين الوضعية المعيشية للأفراد، في ظل ارتفاع أسعار العقارات وخصوصاً السكنات منها.

ولقد تطور اتجاه التمويل العقاري عالمياً من كونه يعتمد على المؤسسات المالية، حيث تم إنشاء أول بنك لتمويل السكن ببروسيا سنة 1770، مروراً بإنشاء القرض العقاري في فرنسا سنة 1852، إلى مؤسسات مالية جديدة متخصصة في تمويل وإعادة تمويل القروض العقارية في الولايات المتحدة الأمريكية في الستينات، لتتسارع معظم دول العالم فيما بعد إلى تبني أنظمة التمويل العقاري بأشكالها المختلفة.

لكن سرعان ما ظهرت بوادر الأزمة المالية العالمية 2008، والتي بينت بوضوح قصور نظام التمويل العقاري الربوي عن تقديم حلول حقيقية لتمويل القطاع العقاري، خصوصاً وأن العديد من الاقتصاديين أمثال موريس قد أشاروا إلى أنه يجب تحقيق شرطي تعديل معدل الفائدة إلى حدود الصفر، ومراجعة معدل الضريبة إلى ما يقارب 2 للخروج من الأزمة التي يعرفها الاقتصاد العالمي، وهذا ما يتطابق مع قواعد الشريعة الإسلامية المتعلقة بإلغاء الربا ومراجعة نسبة الزكاة في النظام الإسلامي، وهذا في حد ذاته إشادة بسداد قواعد الشريعة الإسلامية في عرض وسائل بديلة مشروعة لتأمين تمويل الأصول العقارية، من خلال مجموعة من أساليب التمويل الاقتصادية والتعاونية.

والجزائر كغيرها من الدول الإسلامية فتحت المجال للصيرفة الإسلامية بشكل غير مباشر في إطار قانون النقد والقرض 90-10 الذي سمح بإنشاء بنوك خاصة من بينها بنك البركة الذي يعتبر أول مصرف إسلامي برأس مال مختلط، تم إنشائه في 20 ماي 1991 لمزاولة جميع العمليات البنكية وفقاً لمبادئ وقواعد الشريعة الإسلامية، وقد ركز على تطوير العديد من القطاعات والأنشطة الاقتصادية، مع مراعاة التوازن والعدالة في توزيع المنافع والمخاطر الناتجة عن هذا النوع من التمويلات، من بينها تمويل السوق العقاري الذي خصه بالعديد من الصيغ بشروط وأشكال مختلفة.

ومن هنا يمكن طرح التساؤل الرئيسي التالي:

- ماهي أهم صيغ التمويل الإسلامي المعتمدة لتمويل السوق العقاري في الجزائر اعتماداً على بنك البركة؟ وما مدى مطابقتها لقواعد الشريعة الإسلامية الشرعية؟.

أهمية البحث: تنبع أهمية البحث من

- الأهمية الاجتماعية والاقتصادية للتمويل العقاري بالنسبة للمؤسسات المالية والأفراد
- رغبة المجتمعات الإسلامية في إيجاد سبل للتمويل تتوافق مع قواعد الشريعة الإسلامية.

أهداف البحث: يهدف هذا البحث إلى

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

منهج البحث:

اعتمدنا في هذا البحث على المنهج الوصفي التحليلي، وذلك من خلال عرض مختلف صيغ التمويل العقاري لبك البركة وتتبع مراحلها، ومناقشة وتحليل حيثياتها ومدى مطابقتها لقواعد الشريعة الإسلامية، مع اجراء مقارنة بين مختلف هذه الصيغ.

هيكل البحث:

وللإجابة عن هذا التساؤل ارتأينا تقسيم هذه المداخلة إلى محورين، نتناول في جزئه الأول مفهوم التمويل العقاري في النظم الوضعية والإسلامية، مع عرض أهم الصيغ المعتمدة في تمويل العقار باعتماد النهج الإسلامي، يليه المحور الثاني لإعطاء فكرة عن السبل التي يعتمدها بنك البركة الإسلامي في الجزائر لتمويل العقار..

المحور الأول: ماهية التمويل العقاري الإسلامي.

المحور الثاني: دراسة حالة بنك البركة الإسلامي (الاعتماد التجاري للأصول غير المنقولة، الأمانة الموصوفة في الذمة، الاستصناع، المراجعة).

المحور الأول: ماهية التمويل العقاري الإسلامي:

يخصص هذا المحور للتعريف بمفهوم التمويل العقاري في الاقتصاد الإسلامي، وكذا أطراف التمويل العقاري الإسلامي وخصائصه، إضافة الى عرض أهم الصيغ النظرية المعتمدة في تمويل السوق العقاري.

1) تعريف التمويل العقاري: هو تلك العملية القانونية التي تهدف إلى أن تضع مؤسسة مالية تحت تصرف أحد الأشخاص مبالغ مالية تخصص بصفة أساسية لشراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية والمحلات المخصصة للنشاط التجاري، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول⁵

و قد عرف أيضا على أنه حاجة الأفراد أو الشركات أو المؤسسات وغيرها إلى تمويل شراء أو تصنيع عقار، فيلجأ طالب التمويل إلى مؤسسة مالية أو أي جهة تمويل أو ما في حكمها لتقوم بعملية التمويل، ثم يقوم العميل بسداد قيمة هذا التمويل على آجال يتفق عليها نظير عائد للجهة الممولة.⁶

وهو أيضا وضع اطار قانوني عملي وواقعي لعملية اقراض الأموال لاستثمارها في شراء المساكن الخاصة بضم رهن تلك العقارات، إضافة الى تيسير الإجراءات المتصلة بهذا النشاط، وهو بذلك يقيم توازن بين كافة مصالح الأطراف المشاركة.⁷ أما من الناحية الشرعية فهو إمداد الراغب في الحصول على العقار السكني أو الخدمي أو بنائه، أو ترميمه أو تحسينه بالمال اللازم لذلك عن طريق إحدى وسائل التمويل الإسلامية وفقا للأحكام والضوابط الشرعية⁸

2) أطراف التمويل العقاري الإسلامي: تجدر الإشارة الى أنه لا يوجد عقد في الفقه الإسلامي تحت مسمى عقد التمويل العقاري، وهو بذلك من العقود المستحدثة في الفقه الإسلامي ويخضع للقواعد العامة في العقود، وذلك من حيث توفر العاقد

⁵ عرعار الياقوت: التمويل العقاري، مذكرة الماجستير، فرع قانون الأعمال، جامعة يوسف بن خده، الجزائر، 2009/2008، ص

⁶ حسين حسن شحاتة: صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية (الجائز منها والمنهي عنها) انظر الموقع <https://iefpedia.com/arab/?p=23505>.

⁷ قدرى عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، منشأة المعارف، مصر، 2004، ص12

⁸ هشام محمد القاضي، التمويل العقاري، دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2011، ص 62.

والمعقود عليه، إضافة الى الصيغة الشرعية وشروطها المعتمدة في هذا المجال، والعقد دائما يكون بين طرفين، لكن هذا لا يمنع قبول وجود طرف ممول في العقد بصفته من العاقدين، كأن يتدخل طرف ممول بدفع قيمة العقار بدلا من المشتري، باعتماد أحد وسائل التمويل العقاري كالاستصناع والمراجعة والاعتماد الايجاري وغيرها، وبهذا يكون العقد جائزا⁹

3- خصائص التمويل العقاري الاسلامي: ¹⁰ ويمكن تلخيصها فيما يلي:

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

4) صيغ التمويل العقاري الاسلامي: في مقابل الصيغ التي تعتمد على الفائدة المحرمة شرعا، نجد أن الاقتصاد الإسلامي وبالتحديد البنوك الإسلامية تعرض صيغ متنوعة لتمويل السوق العقاري، تتوافق وأحكام الشريعة الإسلامية، تتصف بالمرونة والربحية، كما أنها تساهم في تفعيل نشاط القطاع العقاري. وسنحاول طرح هذه الصيغ بالاعتماد على معياري الربحية والغاية من التمويل إلى قسمين:

3-1-1 صيغ التمويل الاقتصادية: ونميز فيها بين

3-1-1-1 التمويل عن طريق البيع الأجل:

أ- تعريف البيع الأجل: هو قسم من أقسام البيع الذي تتأجل فيه دفع ثمن المبيع إلى البائع، وهو جائز نظرا لان الثمن حق ثابت للبائع، وله تأخيره تيسيرا على من عليه، يسمح بزيادة المبيعات وحصول المشتري على السلعة دون أن يكون لديه ثمنها في الحال، بل يسد على اجل أو آجال.¹¹

ويطلق عليه أيضا بالبيع بالتقسيط ويعرف على أنه عقد يقضي بسداد ثمن البيع على عدد محدود، من الدفعات في تواريخ معينة، وتنتقل فيه حق ملكية السلعة المباعة على العميل ابتداء من توقيع العقد ودفع القسط الأول، ومن هنا لا يصبح للبائع(البنك) أية حقوق على السلعة المباعة، إلا أنه من حقه مطالبة المشتري بسداد أي قسط تخلف عن دفعه.¹²

وقد عرف بعض الباحثين في الاقتصاد الإسلامي تمويل العقار عن طريق البيع بالتقسيط بأنه شراء العقار عن طريق سداد القيمة بعد الأجل أعلى من الثمن العاجل.¹³

⁹ هشام محمد القاضي، مرجع سابق، ص 131

¹⁰ حسين عبد المطلب الأسرج، التمويل الإسلامي والمشكلة الاسكانية، مقالات في الاقتصاد الإسلامي، انظر الموقع https://www.researchgate.net/publication/271830168_altmwyl_alaslamy_walmsklt_alaskanyt

¹¹ هشام محمد القاضي، مرجع سابق، ص 198.

¹² بن ابراهيم الغالي، أبعاد القرار التمويلي والاستثماري في البنوك الإسلامية، دراسة تطبيقية، دار النفائس للنشر والتوزيع، عمان الأردن، 2011، ص 77.

وقد أجاز مجمع الفقه الإسلامي الزيادة في الثمن المؤجل عن الثمن الحالي بقوله "تجاوز الزيادة في الثمن الأجل عن الثمن الحالي، كما يجوز ذكر ثمن المبيع نقدا وثمنه بالأقساط لمدة معلومة، ولا يصح البيع إلا إذا حزم العاقدان بالنقد أو التأجيل".

ب) دور البيع الأجل في التمويل العقاري: يمكن استخدام نظام البيع لأجل كوسيلة من وسائل التمويل العقاري، حيث يتم إنشاء شركات للتمويل العقاري تقوم بشراء العقارات من البائع وتقوم بطرحها للبيع بنظام البيع لأجل أو بالتقسيط، فمثلا يكون ثمن الوحدة نقدا مائة ألف جنيه، فتقوم الشركة ببيعها بالتقسيط بمائة وعشرين أو ثلاثين لمدة عام على سبيل التمويل القصير أو المتوسط أو الطويل الأجل.

كما يرى البعض بأنه يمكن للممول تملك السكن ثم يبيعه إلى العميل ببيع مؤجلا، ويستلم منه الثمن بأقساط معلومة في عقد البيع، وأن لم يكن هناك سكن مبني ويريد العميل أن يبنيه، في هذه الحالة يستطيع الممول أن يوكل العميل ببناء البيت الذي يكون ملكا للممول، وإنما يشرف عليه العميل كوكيل له، وحينما يتم البناء يبيعه الممول إلى العميل ببيع مؤجلا. ويمكن لضمان وفاء المشتري بالثمن أن يتم رهن العقار المباع لصالح الممول البائع ضمانا للسداد.

ويعتبر تمويل المشاريع السكنية باستخدام هذه الصيغة حتى من أنسب المشروعات التي يمكن للبنوك الإسلامية تمويلها فهو البديل المناسب للقروض العقارية بفائدة لكن هذا لا ينفي وجود العديد من المخاطر المتعلقة بتشجيع الاستهلاك لدى الفئات ذات الدخل الضعيف والمتوسطة، وبالتالي تآكل مدخراتها إضافة إلى خطر إعسار أو إفلاس المشتري، خاصة وأن ملكية الشيء المبيع تنتقل إلى المشتري، فور إبرام العقد لذلك لا ينبغي التوسع في الاستدانة إلا عند الحاجة أو الضرورة.

3-1-2 التمويل عن طريق عقد الاستصناع:

أ- تعريف الاستصناع: يمكن تعريف الاستصناع بأنه عقد تتعهد بموجبه البنك بإنتاج شيء معين وفقا لمواصفات تم الاتفاق عليها، ويشمل هذا التعهد كل خطوات التصنيع وكذلك سعر وتاريخ التسليم، ويمكن للبنك أن يعهد ذلك العمل أو جزء منه لجهة أخرى تتخذه تحت إشرافه ومسؤوليته¹⁴. وقد ثبتت مشروعيتها بالنسبة للإجماع أما السنة فقد أرجعت ذلك إلى استصناع الرسول صلى الله عليه وسلم خاتما ومنبرا، وأما الإجماع فقد اقرها بمشروعيتها باعتباره عقدا مستقلا بذاته وليس داخلا في عقد السلم.

ب- دور الاستصناع في التمويل العقاري :

يترتب على التمويل بالاستصناع العديد من الفوائد، حيث أنه يسمح بقيام الطلب على سلع بمواصفات معينة، مما يعكس الحاجة الفعلية لها، وهذا ما يعكس على تحقيق التوازن بين العرض والطلب، وهذه الميزة حولت هذه الصيغة تؤدي إلى التوسع في إنشاء المساكن من نوعية الإسكان المتوسط والاقتصادي ذات الطلب المتزايد والحد في التوسع في إنشاء المساكن الفاخرة المقصورة على فئة محدودة ويتميز التمويل العقاري عن طريق الاستصناع بأنه:¹⁵

- لا يشتمل على فوائد ربوية.
- يمكن أن يتم استخدام عقد الاستصناع لمن يريد إقامة مسكن خاص أو مشروع تجاري أو لإنشاء عقارات للبيع.

¹³ هشام محمد القاضي، مرجع سابق، ص 152.

¹⁴ شوقي بورقية، التمويل في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية، عالم الكتب الحديث، الأردن 2013، ص 111.

¹⁵ هشام محمد القاضي، مرجع سابق، ص 184.

- يمكن للمؤسسة المالية إصدار وثائق لتجميع مدخرات من المواطنين لهذا الغرض على شرط مشاركتهم في عوائد الاستصناع.
- يوفر للمقاولين التمويل اللازم دون الحاجة إلى الاقتراض.
- يمكن للمؤسسة تسهيل ديونها على مستوى العقارات قبل موعدها ببيعها للغير بمبلغ أقل من القيمة الاسمية.

و هو يستخدم في الحالات التالية:

حالة بناء المساكن: حيث يتفق الشخص مع احد الصانع على بناء بمواصفات معينة في مدة معينة لقاء أجر معين، ويتفق على طريقة سداد الثمن مع مراعاة باقي الشروط الاستصناع التي ذكرها الفقهاء.

حالة استصناع المباني على أرض مملوكة للصانع (المقاول) في حالة تقسيم قطع الأراضي إلى قطع مقررّة تصلح لبناء بيوت فردية بمواصفات يمتلكها ليم تسليمها جاهزة بالثمن المتفق عليه. استصناع البيوت الجاهزة التي يمكن نقلها من ارض غلى ارض مما لم يكن تصوره في الماضي. حالة بيع الدور السكنية ذات أوصاف محددة مع بيان تسديد الثمن وآجاله.

3-1-3 التمويل عن طريق المرابحة:

تعريف المرابحة: هي من صيغ التمويل في الأمد القصير، تعرف على أنها تلك البيوع التي يزيد فيها سعر البيع عن سعر الشراء الأصلي للمبيع، ويكون الهدف منها هو تحقيق هامش ربح، وتتجسد صيغة التمويل بالمرابحة في عقد قانوني يكون طرفيه كل من المصرف الإسلامي الذي يعمل على توفير المتعاقد عليه والعميل طالب التمويل من خلال صيغة المرابحة ومحل العقد - المتعاقد عليه- والمتمثل في الأصل أو السلعة المطلوبة¹⁶، وهو مشروع بالإجماع ويعمل به من زمن الصحابة رضي الله عنهم. شروط المرابحة:

يلزم لصحة المرابحة بالإضافة إلى الشروط العامة المتعلقة بالعقد ما يلي:¹⁷

- أن يكون الثمن معلوما للمشتري الثاني العميل، لأن المرابحة بيع بالثمن الأول مع زيادة (الربح) والعلم بالثمن الأول شرط لصحة البيع.
- أن يكون الربح معلوما لأنه يمثل بعض الثمن.
- أن لا يكون الثمن في العقد الأول مقابلا بجنسه من أموال الربا.
- أن يكون رأس المال من المثليات كالمكيلات والموزونات والعدديات المتقاربة. ورأس المال هو ما لزم المشتري الأول بالعقد.
- أن يكون العقد في البيع الأول صحيحا، فإذا كان فاسدا لم تجز المرابحة بيع الثمن الأول مع زيادة (ربح) والبيع الفاسد يثبت الملك فيه بقيمته أو بمثله لا بالثمن.

ب- دور عقد المرابحة في التمويل العقاري:

يستخدم هذا النوع من البيوع في المصارف الإسلامية تحت اسم بيع المرابحة للأجر بالشراء في قطاعات ومجالات مختلفة كالقطاع العقاري والصناعي والزراعي، ويمثل التمويل بالمرابحة الجانب الأكبر من الاستثمارات فيها، وقد تصل إلى أكثر من 80% من حجم الاستثمارات في بعض المصارف الإسلامية. وقد سجلت البنوك في هذا المجال نجاحا معتبرا في توفير العديد

¹⁶ بن إبراهيم الغالي، مرجع سابق، ص 82.

¹⁷ مصطفى كمال السيد طایل، البنوك الإسلامية والمنهج التمويلي، دار أسامة للنشر والتوزيع، عمان، 2012، ص 274.

من السلع ومن بينها المساكن، كما أنه صدر معيار محاسن بيع المراجعة عن هيئة المحاسبة للمؤسسات المالية الإسلامية، كما أصرت بعض الدول كمصر على سبيل المثال قوانين تسمح لشركات التمويل العقاري للوحدات وبيعها مراجعة بالتقسيم للعميل.

ويتم عقد المراجعة في التمويل العقاري بمجموعة من المراحل تتمثل في:

- شراء العقار من طرف المؤسسة التمويلية نقداً أو بالأجل من صاحبها (أفراد أو مؤسسات الترفيه العقارية) إما بناء على طلب معين أو بدون طلب.
- إبرام عقد بيع للوحدة مع طالب السكن بثمن شراء المؤسسة التمويلية مضاف إليها هامش ربح معلوم، على أن يسدد جزء من ثمن البيع مقدماً والباقي يسدد على أقساط طويلة الأجل.
- طلب الضمانات الكافية لسداد الأقساط كرهن الوحدة السكنية المباعة.
- تتم عملية السداد عن طريق أقساط بثمن أعلى من ثمن البيع النقدي.

3-1-4 التمويل عن طريق الإجارة:

أ) تعريف الإجارة: الإجارة اسم للأجرة، وتعني الأجرة في اللغة الأجر والثواب والمكافأة والعوض، وهي الجزاء على العمل والعوض عن منفعة، والإجارة في الاصطلاح تعني تملك منافع مباحة لمدة محددة مقابل عوض مادي معلوم.¹⁸

ب) أنواع الإجارة: ونميز فيها بين:¹⁹

التأجير التشغيلي: تقوم بموجبه البنوك الإسلامية بتأجير معدات وآلات لمن يطلب خدماتها في القطاعات الزراعية والصناعية والخدمية بصفة خاصة وفق عقد الإجارة بمدة زمنية معينة، وتتمثل أهم خصائصه فيما يلي:

- لا تغطي فترة التعاقد لتأجير الأصل طول العمر الاقتصادي له، وإنما تغطي جزء منه فقط، ومن ثم فإن المؤجر لا يستهلك قيمة الأصل كاملاً.
- يكون المؤجر هو المسئول عن الصيانة وأجراء التأمين على الأصل المستقل.
- لا يكون للمستأجر في هذا النوع من التأجير فرصة اختيار شراء الأصل في نهاية مدة التعاقد.

التأجير التمويلي: هو الحصول على أصل من الأصول للانتفاع به واستخدامه وحيازته لفترة زمنية معينة للحصول على منفعة معينة من المنافع، مقابل ما يحصل عليه المالك (المؤجر) من تدفقات نقدية (أقساط الإيجار) من المستأجر من إمكانية تملكه.²⁰

وتتمثل أهم خصائصه في:²¹

- تتم عملية التأجير بعقد غير قابل للإلغاء.
- تبقى ملكية الأصل للمؤجر (البنك) وحق الانتفاع للمستأجر (العميل) مقابل دفعات إيجارية تغطي على مدى فترة التعاقد الأموال المدفوعة في شراء الأصل مضاف إليه هامش ربح مناسب.
- تكاليف الصيانة والتأمين على عاتق المستأجر.

¹⁸ محمد محمود عجلوني، البنوك الإسلامية أحكامها مبادئها وتطبيقاتها، دار المسيرة للطباعة والنشر، 2017 الأردن، ص 260.

¹⁹ مصطفى كمال سيد الطابيل، مرجع سابق، ص 278.

²⁰ ابن ابراهيم الغالي، مرجع سابق، ص 66.

²¹ سليمان ناصر، تطوير صنع التمويل القصر الأجل للبنوك الإسلامية، جمعية الثرات، غرداية الجزائر، 2002، ص 116.

■ يتضمن العقد عادة في هذا النوع اتفاقا على شراء الأصل من طرف المستأجر لان مدة الإيجار تساوي تقريبا العمر الإنتاجي لهذا الأصل.

ج- دور عقد الإجارة في التمويل العقاري:

يعتبر عقد الإيجار ذو أهمية اجتماعية فهو وسيلة للحصول على السكن المناسب لمن لا تسمح إمكانياته المحدودة من تملك سكن خاص، من الناحية الاقتصادية، يعتبر الإيجار أحد أدوات الاستغلال الاقتصادي للثروة العقارية. يتم استغلال الإجارة في التمويل العقاري عن طريق الإجارة التشغيلية بطريقتين:

■ إما عن طريق إنشاء شركة عقارية يكون غرضها إنشاء المباني، ثم تأجيرها لطالبي السكن مقابل دفعات شهرية.

■ أو أن تصدر شركة استثمار سندات إجارة تجمع بموجها مبالغ من المدخرين واستغلالها في إنشاء عدة مباني تقوم بتأجيرها، بشرط مشاركة حملة السندات في الحصول على قيمة الإيجار الدوري بعد خصم تكاليف إدارة العقار

أما بالنسبة للإجارة المنتهية بالتملك يمكن أن يتم ذلك عن طريق قيام مؤسسة مالية بشراء أو إنشاء مبنى بهدف تأجيره للغير مقابل قسط إيجار ذو قيمة منتظمة ومحددة، وهذا ما يسمح باسترداد قيمة الأصل وعائد مناسب مع كل قسط إلى حين انتهاء مدة الإيجار فتنتقل ملكية المبنى إلى المستأجر.

ومن الناحية الشرعية يجوز للمالك المبنى الأصلي أن يدير المبنى ويمارس عليه مختلف التصرفات الشرعية كبيعها للآخرين أو بمشاركتهم فيه بشرط علمهم بمختلف الالتزامات الخاصة به.

3-1-5 التمويل عن طريق المشاركة:

أ- تعريف المشاركة: المشاركة هي أسلوب تمويلي يشترك بموجبه المصرف الإسلامي مع طالب التمويل في تقديم المال اللازم للمشروع، ويوزع الربح بينهما بحسب ما يتفقان عليه، أما الخسارة فبنسبة تمويل كل منهما²²

ب- دور المشاركة في التمويل العقاري:

يمكن لعرض الشركة أن يكون ذو دور مهم في التمويل العقاري عن طريق شركة الملك والمشاركة المتناقصة، فشركة الملك تصلح بنوعها الاختياري والإجباري كوسيلة للتمويل العقاري، وتكون الملكية هنا بحسب نسبة المشاركة، قد يكون ذلك في العديد من الحالات كالاشتراك في شراء عقار مع احترام شركة الملكية، أو الاشتراك في شراء مبنى متعدد الطوابق، أو قطعة أرض فضاء لبنائها، كما يمكن أن تقدم البنوك العقارية لأصحاب مشروعات استصلاح الأرض أو تشييد المساكن، ولكن على سبيل الاقتسام معهم بالنصف أو الثلث حسب الاتفاق، أما عن الأسلوب الثاني والمتمثل في المشاركة المتناقصة، فيكون بالاتفاق بين البنك والعميل بشراء البيت مع تنازل البنك عن حصته تدريجيا للعميل مقابل سداد ثمنها دوريا، وذلك خلال فترة مناسبة يتفق عليها، وعند انتهاء عملية السداد يتم انتقال ملكية حصة البنك كلية إلى ذلك العميل (الشريك)، ويعتبر تطبيق هذه الصيغة مصدر لتحقيق عوائد معتبرة للبنك، كما أنها تسمح بمنح التمويل أكبر عدد ممكن من طالبيه فضلا عن شرعيته وموافقته لأحكام الشريعة الإسلامية. وهي تتم وفق المراحل التالية:²³

²² بن إبراهيم الغالي، مرجع سابق، ص 64.
²³ منى لطفي بيار، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 25، العدد الثاني، سوريا، 2009، ص 26.

- يقع المصرف والعميل عقد مشاركة، ويشترى العميل السكن، وتكون ملكيته مشتركة بين المصرف والعميل.
- يستأجر العميل المسكن من المصرف بموجب عقد ايجار، يحدد فيه قيمة الايجار ومدته، وكيفية السداد.
- يشترى العميل المسكن تدريجيا، وتتناقص قيمة الأقساط تدريجيا مع تناقص حصة المصرف، حتى يمتلك العميل المسكن بالكامل.

3-1- التمويل عن طريق التوريق:

أ- تعريف التوريق: عرفها القانون الوضعي على أنها عملية خلق أوراق مالية من خلال مجموعة من الديون، عادة ما تكون هذه الديون، في شكل قروض عقارية، وتسمى بالأوراق المالية المدعومة برهنيات عقارية.²⁴ ولقد عرفت أيضا على أنها تقنية تسمح بتمويل الذمم الرهينة إلى أوراق مالية قابلة للتداول في أسواق المال.²⁵ وقد أجمع الفقهاء على تحريم التوريق التقليدي في جميع حالاته، وبالتالي فلا يجوز التعامل معه لا بالسندات ولا بتصكيكها. أما التوريق الإسلامي فهو إصدار وثائق أو شهادات مالية متساوية القيمة، تمثل حصصا شائعة في ملكية موجودات (أعيان، أو منافع أو حقوق) قائمة فعلا أو سيتم إنشاؤها من حصيلة الاكتتاب وتصدر وفق عقد شرعي.²⁶ خصائص الصكوك: نبرز منها ما يلي:

- يمثل الصك حصة شائعة في ملكية حقيقية.
- يصدر الصك على أساس عقد شرعي، ويأخذ أحكامه.
- انتفاء ضمان المدير (المضارب أو الوكيل أو الشريك).
- أن تشترك الصكوك في استحقاق الربح بالنسبة المحددة وتحمل الخسارة بقدر الحصة التي يمثلها الصك.
- تحمل مخاطر الاستثمار كاملة
- تحمل الأعباء الناتجة عن ملكية الأصل الممثلة في الصك سواء كانت الأعباء مصاريف استثمارية أو هبوط في القيمة أو مصاريف صيانة وتأمين وغيرها.

ب- دور التوريق في التمويل العقاري:

لكي يكون التوريق دور في التمويل العقاري فإنه يجب أن يتم في ضوء الشروط والضوابط الفقهية، وفي هذا الصدد يمكن أن تمثل المشاركة الفرعية في حالة كون الديون مشروعة عن طريق شركة الملكية، بأن يبيع الدائن جزءا من ديونها أو كلها لشخص طبيعي أو اعتباري بنسبة من عقار أو عقارات، أو من شركة أو مصنع ليقوم الشخص الطبيعي أو الاعتباري بتصكيك هذه الأعيان بطريقة مشروعة تتوافر فيها الضوابط المطلوبة شرعا.

²⁴ عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص 325.

²⁵ Valorem A et Lefèvre pelletier et Associés, Investir dans L'immobilier d'habitation Léscis litec , paris, 2010,p 155

²⁶ هشام محمد القاضي، مرجع سابق، ص 266.

3-1-1 السلم: هو عقد موصوف في الذمة ببدل يعطى عاجلاً²⁷ يستخدم في مجال الاستثمار العقاري عن طريق بيع الوحدات قبل إنشائها وتسليمها بعد الانتهاء منها، ويمكن تنفيذ ذلك بالتعاون مع الشركات العقارية وبيع الوحدات السكنية بعد ذلك.²⁸

3-2 وسائل التمويل التعاونية: وهي غير مستعملة بشكل واسع كسابقتها وتميز فيها بين القرض الحسن والوقف والزكاة وسنحاول فيما يلي بشكل مختصر بيان دورها:

3-2-1 القرض الحسن ودوره في التمويل العقاري: هو عقد بين طرفين أحدهما المقرض والثاني المقترض، يتم بمقتضاه دفع مال مملوك من المقرض إلى المقترض على أن يقوم هذا الأخير برده أو رد مثله إلى المقرض في الزمان والمكان المتفق عليهما، وقد سمي بالقرض الحسن للتفريق بينه وبين القروض في البنوك التقليدية²⁹ ويمكن أن يكون لهذا النوع من القروض التي تقوم على عدم النفع أو الفائدة على المقرض من قبل المقترض نتيجة القرض، دور كبير في التمويل العقاري، حيث تخصص البنوك الإسلامية جزءاً من أرباحها، ومن تبرعات المودعين لتقدم التمويل العقاري للمحتاجين، ومن أمثلة هذه البنوك بنك ناصر الاجتماعي المصري، بنك التسليف والادخار السعودي والبنك الإسلامي الأردني. ويوجه هذا النوع من القروض في مجال التمويل العقاري لتمويل القطاعات التي تتطلب إعانة دائمة بواسطة الدولة، كإنشاء منازل صغيرة في المناطق الريفية أو في الأحياء الفقيرة مع الإشارة إلى أن المصارف الإسلامية عند منحها للقرض الحسن قد تأخذ عمولة أو رسم أو خدمة في مقابل القرض، مقابل الجهد المبذول في تسيير القرض، وهي لا تتجاوز عادة 1% من قيمة القرض.

3-2-2 الوقف ودوره في التمويل العقاري: يعرف الوقف على أنه تحبب مالك مطلق التصرف ماله المنتفع به، مع بقاء عينه بقطع تصرف الواقف في رقبته بصرف ريعه إلى جهة ير تقرباً إلى الله تعالى³⁰ يمكن أن يكون للوقف أثراً اقتصادي هام يتمثل في زيادة الانفاق بنوعيه الاستثماري والاستهلاكي، حيث أن حبس رؤوس الأموال العقارية والنقدية لتستثمر في مجالات اقتصادية واجتماعية محددة، وذات نفع عام يؤدي إلى إخراج هذه الأموال الزائدة عن كفاية أصحابها من الاكتناز أو الاستخدام ذو الفوائد، وزيادة الإنفاق بنوعيه في القطاع العقاري سوف يساهم في تحريك وتنشيط قطاع العقار في مجال البناء والصيانة³¹

3-2-3 الزكاة ودورها في التمويل العقاري: هي حق معلوم للفقراء في مال الأغنياء، وهي واجبة على كل مسلم كان مالكا للنصاب الذي تجب فيها الزكاة لسنة كاملة.³² يتولى البنك الإسلامي إخراج زكاة أموال البنك وأرباح مساهميه وزكاة من يوكله من المودعين لديه والمتعاملين معه، ويستخدمها في المجال العقاري لتمويل احتياجات الفقراء غير القادرين على تأمين سكن لائق.

²⁷ محمد محمود المكاوي، التمويل في البنوك الإسلامية عقد السلم، المكتبة العصرية المنصورة، مصر 2015، ص 19.

²⁸ عبيد نجوى، درار هنده، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر، قسم العلوم التجارية، تخصص تمويل مصرفي، جامعة العربي التبسي تبسة، 2016، ص 26.

²⁹ شوقي بورقية، مرجع سابق، ص 107.

³⁰ هشام محمد القاضي، مرجع سابق، ص 297.

³¹ المرجع نفسه، ص 303.

³² محمد محمود العجلوني، مرجع سابق، ص 340.

المحور الثاني: دراسة حالة بنك البركة الإسلامي (الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة، الايجارة الموصوفة في الذمة، الاستصناع، المراجعة)

سنتناول في هذا المحور التعريف ببنك البركة الإسلامي في الجزائر، مع ابراز أهم المراحل التي مر بها، والنتائج التي حققها فيما يتعلق بحجم التمويلات والودائع، الايراد المصرفي الصافي، ونتيجة السنة المالية، وكذلك أهم صيغ التمويل العقاري المعتمدة على مستواها، مع التركيز على صيغة الإجارة الموصوفة في الذمة، الاعتماد الايجاري على الأصول غير المنقولة، الاستصناع، المراجعة للأمر بالشراء في حالة الأصول غير المنقولة.

التعريف ببنك البركة الإسلامي:

إثر تحرير السوق المصرفي الجزائري، الذي كان محتكرا من طرف البنوك العمومية، ثم اعتماد بنك البركة كأول بنك إسلامي، برأس مال أجنبي، حيث تم اعتماده كشركة مساهمة، من قبل مجلس القرض والنقد سنة 1990. و بذلك حولت له مباشرة جميع العمليات المصرفية الموافقة لمبادئ الشريعة الإسلامية. وقد تم تقييد بنك البركة بالسجل التجاري في 20 ماي 1991، وقد انطلق نشاطه رسميا في 01 سبتمبر 1991، ومقره الرئيسي في بن عكنون بالجزائر العاصمة.

ويخضع بنك البركة لأحكام الأمر 11/03 المؤرخ في 2003/08/26 والمتعلق بقانون النقد والقرض على غرار باقي البنوك، حيث أن هذا الأمر يتبنى أي إجراءات وقوانين خاصة توطر العمل المصرفي الإسلامي، وسلطات الرقابة تطبق نفس الإجراءات القانونية والرقابة على البنوك، سواء كانت على المصرفية الإسلامية أو البنوك الكلاسيكية الأخرى.³³

بلغ رأس مال بنك البركة 10 مليار دج موزع كالتالي: مجموع البركة المصرفي بنسبة 56%، وهو مجموعة بنوك إسلامية سعودية تم تأسيسها سنة 1969 برأس مال قدره 15 مليار دج، وبنك التنمية الفلاحية والريفية بنسبة 44% وهو بنك عمومي، أنشأ بموجب المرسوم رقم 82-106 في 13 مارس 1982، برأس مال قدره 330 مليون دج، وقد بلغ عدد الموظفين ببنك البركة في نهاية السنة 2017 938 موظفا، موزعين على شبكة استغلال بلغت 30 وكالة³⁴، ويطمح البنك لتوسيع وكالاته لتصل إلى 50 وكالة في نهاية سنة 2018، وقد وصل رأس ماله سنة 2018 إلى 15 مليار دج.

أما فيما يتعلق بإنجازاته المالية فقد سجل ارتفاعا في حقوق الملكية قدر ب 27429 مليون دج سنة 2018 أي بزيادة قدرت ب 2888 مليون دج بالمقارنة مع سنة 2017، وزيادة في حجم الودائع قدر ب 223995 مليون دج سنة 2018 أي بزيادة قدرت ب 16 مليار دج بالمقارنة مع سنة 2017.

وبلغ حجم التمويلات الممنوحة للعملاء سنة 2018 مبلغ 156460 مليون دج، مسجلة زيادة قدرها 16783 مليون دج بالمقارنة بسنة 2017. وقد نتج عن هذا تسجيل نتائج إيجابية فيما يتعلق بالإيراد الصافي الذي قدر ب 11850 مليون دج سنة 2018 بالمقارنة مع سنة 2017 الذي سجل فيها 8669 مليون دج، وزيادة في نتيجة السنة المالية قدرت ب 1619 مليون دج حيث قدرت نتيجة السنة المالية سنة 2018 ب 5167 مليون دج.³⁵

³³ التعريف ببنك البركة الإسلامي، انظر الموقع شوهد يوم 28-03-2020 <https://www.albaraka-bank.com/?lang=ar>
³⁴ بنك لبركة الجزائر 27 عاما من الشفافية والتميز انظر الموقع

<https://www.albaraka-bank.com/wp-content/uploads/2018/12/SAAFI-2018-Etat-des-lieux-de-la-banque-islamique-en-Alg%C3%A9rie-AL-BARAKA-BANK.pdf>

³⁵ المرجع نفسه، ص ص 20-24

صيع التمويل العقاري الإسلامي المعروضة من طرف بنك البركة الإسلامي في الجزائر تتميز صيع التمويل المصرفي ببنك البركة الإسلامي بالتدخل المباشر للبنك في الصفقات الممولة من قبله، مما يبرر بطبيعة الحال العمولة التي يتقاضاها البنك الإسلامي، فتعتمد أساسا على مشاركة الرجل المصرفي في النشاطات الممولة من قبله كمتعامل اقتصادي وليس كمولد مالي، أي بصيغة التاجر حيث يتم تقاسم أخطار ومسؤولية المشروع أو النشاط بين الطرفين، البنك والزبون والعلاقة بينهما لا تحدد بمدى ودائن، بل تكون علاقة شراكة الربح والخسارة. والقاعدة في ذلك عند بنك البركة هو أن المال هو مجرد أداة بسيطة لتبادل المنتجات، حتى وإن كان بالموازاة مخزن للقيمة، إلا أنه لا يمكن إنتاج فائض إلا إذا تحولت إلى سلعة حقيقية، ولذلك يعتبر بنك البركة هامش الربح مشروعاً من وجهة نظر الشريعة الإسلامية، لأنه نتج عن النشاطات كالبيع والمشاركة والاتجار والتصنيع والتي ساهم فيها بنك البركة. وفي هذا السياق فإن بنك البركة يسعى إلى تطبيق نظام مصرفي جزائري يتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية عن طريق تحقيق جملة من الأهداف تتمثل في:³⁶

- استقطاب الموارد، وتشغيلها بالطرق الإسلامية، وبأفضل القواعد الاستثمارية، بما يحقق الربح الحلال
- توفير السيولة، لسد الاحتياجات المالية لمختلف القطاعات.
- تشجيع الادخار الفردي والمؤسسي.
- تمويل كافة الأعمال الاستثمارية والتجارية المشروعة مع دعم صغار المستثمرين والحرفيين.
- تعزيز حقوق الملكية.
- تحسين الحصص السوقية، وتعزيز مركز الريادة للقطاعات المتواجدها.

2-1 الإجارة الموصوفة في الذمة:

الإجارة الموصوفة في الذمة هو عقد من خلاله يتعهد البنك بتوفير منفعة للعميل منفعة على عقار معين بأوصافه دون أن يكون البنك بالضرورة مالكا للعقار عند توقيع عقد الإجارة الموصوفة في الذمة، ويشترط أن يكون بإمكانه التصرف فيه عند حلول أجل نفاذ تنفيذه، وميزته الأساسية أن العقار ليس متوفر وقت منح التمويل وهو محدد فقط بخصائصه. وطبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية لا يجوز مبدئياً للبنك إجراء معاملة تمويل العقار مدام هذا العقار غير موجود، وهو إذن لا يدخل ضمن ممتلكات البنك عند البيع والإيجار غير أن هذه الحالة تعرف استثنائين:

1. يمكن إجراء البيع طبقاً لقواعد البيع بالسلم لقول الرسول (ص) « من أسلف في شيء، ففي كيل معلوم، ووزن معلوم، إلى أجل معلوم».
2. يمكن التعهد بالتمويل، حتى ولو لم يكن البنك مالكاً للعقار ويدخل ذلك في إطار الإجارة الموصوفة في الذمة، أي إجارة عقار موصوف بأوصافه، حيث يتم التوقيع مع العميل على البنية التي هي قيد الإيجار.
3. مع شرط أن يكون العقار معروفاً بأوصافه بما لا يسمح بجهالة أو اختلاف بين الطرفين (الموضوع، النوع، الكمية، القيمة،.....) والمنفعة مطابقة للشريعة الإسلامية، والخدمة يمكن تحقيقها من طرف البنك، بحيث يمكنه امتلاك العقار وتأجيله بواسطة الإجارة، الموصوفة في الذمة وبالنسبة لدفع الأجرة، فشرعاً لا مانع من دفع

³⁶ حيدر ناصر، تقييم تجربة بنك البركة الإسلامي الجزائري، مداخلة ضمن الدورة التدريبية الدولية حول المشروعات الصغيرة والمتوسطة وتطوير دورها في الاقتصاديات المغاربية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، سطيف، 2005، ص. 17

الأجرة بعد إبرام العقد دفعة واحدة، أو على دفعات حسب الاتفاق، كما يمكن تعجيل الأجرة، أو تأجيلها أو تقسيطها.

1-1 الميزة المقدمة من طرف الإجارة الموصوفة في الذمة بالنسبة للتمويل العقاري:

أ- يمنح هذا النوع من التمويل للمهنيين خاصة في حالي:

- إنجاز أصول غير منقولة في إطار الترقية العقارية
- إنجاز أشغال البناء التوسعية أو بناء طابق علوي إضافي على أصل غير منقول.
- هي إجارة منهية بالتمليك للأفراد على أصول غير منقولة بحيث يتمكن الفرد من:
- شراء شقة من مرقى بصيغة عقد البيع على المخطط، أو عقد التخصيص.
- إنجاز أصل غير منقول أو أشغال التوسعة أو بناء طابق علوي إضافي على نفس الأصل

1-2 الإجراءات العملية للإجارة الموصوفة في الذمة على العقارات:

تتم عملية التمويل لبنك البركة الإسلامي بعدة خطوات تتمثل في ما يلي:

تقدم طلب تمويل (سواء لتمويل المقاولين والمرقيين العقاريين لتشديد بناء ذاتي، أو تمويل سكن مقتنى في إطار بيع على المخطط، أو لتمويل البناء الذاتي أو التوسعة) للبنك مع تقديم عقد الملكية للأرض، رخصة البناء، عقد على المخطط وكل الوثائق الإدارية الرسمية المطلوبة. دراسة ملف التمويل من طرف البنك، بعد الموافقة يتم التوقيع مع العميل (مرقي عقاري، الأفراد) على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، مع تحديد أوصاف العين المستأجرة. الإشهار بالعقد من طرف الموثق المخول له التأكد من صحة العقود، ويتم تأمين العقار لدى صندوق الضمان العقاري، ومن ثم تحرير عقد بيع على المخطط باسم البنك بصفته المالك الوحيد، أما بالنسبة للمرقيين العقاريين يصبح البنك مستصنعا والمقاول صانعاً، بعد إتمام المباني العقارية، يسلم البنك العين المؤجرة للمقاول، ويوكل البنك الفرد باستلام، المفاتيح والأصل من المرقي العقاري، ليسرى عقد الإجارة الموصوفة في الذمة.

ينتهي عقد الإجارة، بتسديد كافة الإيجارات المتفق عليها، ويتنازل البنك لصالح العميل على العقار مقابل قيمته المتبقية.

لا يتم تعبئة التمويل، إلا بعد تحصيل كافة الضمانات الشخصية والعينية المطلوبة، وكذا عقود التأمين المبينة في رخصة التمويل

2-2 الاعتماد الايجاري المالي للأصول غير المنقولة: هي من بين الأدوات الائتمانية الحديثة نسبياً في مجال تمويل

الاستثمارات من حيث تنظيم اطارها القانوني، يقوم بموجبه البنك أو المؤسسة المالية المختصة في هذا النوع من العمليات بشراء الأصول المنقولة أو غير المنقولة وتأجيرها الى عميلها بموجب عقد الاعتماد الايجاري الذي عرفه الأمر 96-09، بأنه عملية قرض تجارية ومالية تسمح باقتناء الأصول الضرورية لممارسة مختلف الأنشطة سواء كانت أصول منقولة أو غير منقولة³⁷. ويتدخل في هذه العملية ثلاثة أطراف وهم المورد والمستأجر والمؤجر الذي يعكس المؤسسة المالية³⁸.

وهي تمر بالعديد من المراحل يمكن اختصارها فيما يلي:³⁹

- يختار عميل البنك الأصول غير المنقولة التي يريد اقتناؤها، ويتفاوض مع البائع حول شروط شرائها.

³⁷ الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10-10-01- الجريدة الرسمية، العدد 03، ص. 25

³⁸ انظر الموقع مبادئ الصيرفة الإسلامية <https://www.albaraka-bank.com>

³⁹ صيغ التمويل الاسلامي انظر الموقع. <https://www.albaraka-bank.com/finance-islamique/?lang=ar#formules>

- يقدم العميل للبنك طلبا للتمويل لشراء الأصول غير المنقولة، وتكون مرفقة بعقد الملكية والشهادة السلبية والدفتر العقاري وكل وثائق أخرى مطلوبة.
- يتم منح التمويل بعد استكمال إجراءات دراسة الملف، خصوصاً ما يتعلق بالمخاطر، المردودية، الضمانات، وغيرها....، ليقوم بعدها الموثق بتحرير عقد البيع باسم البنك، ويتم البيع وفق الشروط بين العميل والبنك.
- يوقع العميل مع البنك عقد الاعتماد الايجاري، والذي يتضمن كل حيثيات العملية من التعيين الدقيق للعين المؤجرة، مدة التأجير، مبلغ الإيجارات الواجب تسديدها وغيرها.....
- تحرير عقد البيع باسم البنك بصفته المشتري للعقار، ويتم توقيع العقد نيابة عن البنك من طرف مدير البنك.
- يتم احتساب الايجار الدوري مدمجا فيها هامش الربح.
- يوكل البنك العميل استلام الأصل من البائع، والقيام بكل الإجراءات الإدارية المتعلقة بالانتفاع بالعين المؤجرة.
- ينتهي عقد الايجار بتسديد كافة الإيجارات المتفق عليها في أجلها، وبما أنه تأجير لعقار، يمكن للبنك أن يتنازل عليه مقابل تسديد قيمته المتبقية.

وتجدر الإشارة الى أن أنه في حالة العقار في طور الإنجاز، يمكن للبنك توكيل المستعمل لانجاز أشغال البناء لحسابه وتمويل العملية كصاحب مشروع. وفي حالة ما اذا كانت القطعة الأرضية ملكا للمستعمل، يمكن لهذا الأخير بيعها للبنك أو تأجيرها له لمدة تساوي مدة عقد الايجار، وهنا يجب أن تنتهي العملية بالتملك. وهذه الطريقة مطابقة لمبادئ الشريعة الإسلامية، فموضوع التأجير مملوك للبنك ملكية قانونية، كما أن شروط العقد دقيقة وواضحة، ولا يشوبها أي غموض، ويتم تحديد هامش ربح متفق عليه مسبقا، ويضمن المستعمل صيانة الأصل المؤجر، مع تحمل كل التكاليف الايجارية الواردة في العقد.

3-2- الاستصناع: بالمقارنة مع التطبيقات الحالية يشبه الاستصناع عقد المقاولة كما هو معرف في المادة 549 من القانون المدني الجزائري، فهو عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر، ويتدخل في صيغة الاستصناع على مستوى بنك البركة، ثلاثة أطراف وهم على التوالي صاحب المشروع والمقاول في اطار استصناع مزدوج.

ويتدخل البنك وفق الصيغتين التاليتين:⁴⁰

1-2-3 البنك صانع والعميل مستصنع: وتتم وفق المراحل التالية

- يقوم البنك بتكليف مقاول محترف لانجاز مشروع المطلوب طبقا لعقد استصناع ثاني، يظهر فيه البنك على أنه مستصنع.
- يتم بعدها تسديد تكاليف الخدمات المقدمة من طرف المقاول، والتي قد تأخذ أيضا صيغة تسبيقات على الأشغال تستنزل من قيمة التسديد اللاحق.

⁴⁰صيغة الاستصناع، انظر الموقع.

file:///c:/Users/ouili20mohamed/Desktop/Dalil/siyaghtamouil.htm

▪ يمكن أن تسدد قيمة الصفقة لصالح صاحب المشروع في شكل مؤونات جزئية أو كلية متزايدة في حساب الاستصناع، وتحسب الأرباح العائدة للبنك من التمويل باحتساب كل النفقات والتكاليف، مضافا إليها هامش ربح متفق عليه.

وتجدر الإشارة إلى أنه على مستوى بنك البركة، يتم تعبئة التمويلات مرة واحدة بالنسبة للمبالغ التي تقل عن 500.000 دج، وعلى ثلاث دفعات بالنسبة للتمويلات التي تتجاوز 500.000 دج.

3-2-2 البنك مستصنع والعميل صانع: وتتم وفق المراحل التالية

- يكلف البنك باعتباره مالك المشروع العميل لإنجاز لحسابه مشروع عقاري معين.
- يرسل العميل المقاول للبنك فاتورة أولية أو كشف يحدد فيه تعيين المشروع المراد إنجازه والمبالغ الواجب تسديدها، وتتم هذه العملية تماشيا مع مراحل التقدم في الإنجاز.
- يستلم البنك المشروع من العميل بموجب وصل بالاستيلاء، ويوكله لغرض بيع المشروع بالوكالة، على أساس سعر أدنى يشمل مبلغ التمويل مضافا إليه هامش ربح البنك المعتاد، ليتم في الأخير توقيع عقد بيع المصنوعات بالوكالة.

وتجدر الإشارة إلى أنه فيما يتعلق بمطابقتها للشريعة الإسلامية، فإنه يبرر هامش الربح في إطار عملية الاستصناع بالتدخل بصفته مقاول يتكفل بإنجاز مختلف الأشغال المتعلقة بإنجاز المشروع، ويكون هذا التدخل بشكليه المباشر وغير المباشر، كما أن هذه الصفقة تتم على تحويل مواد البناء وأرضية البناء، عن طريق العمالة إلى مشروع عقاري.⁴¹

2-4 المراهبة: وهي تعرف في مجال التمويل العقاري بصيغة الأمر للشراء، وهي غير معتمدة بشكل كبير في مجال التمويل العقاري، بالنظر للمعاملات التجارية (شراء سلع استهلاكية، التجارة الخارجية)، وهي تتم وفق المراحل التالية:⁴²

- يوقع البنك والعميل على عقد التمويل الذي يفسر من الناحية الشرعية، على أنه وعد بالبيع على أصل عقاري معين.
- يوكل البنك عميله للتفاوض فيما يتعلق بعملية الشراء، ليتدخل البنك فيما بعد كمشتري للعقار ويتحمل كل المصاريف المبينة في عقد المراهبة.
- يسدّد البنك قيمة العقار الممول بعد استكمال كل الإجراءات القانونية لهذه العملية، وذلك إما بشيك أو تحويل أو طرق أخرى مباشرة لفائدة البائع.
- وتستمد هذه الصيغة مشروعيتها من كون أن هامش الربح للبنك مستحق نتيجة قيام البنك بتحمل تكاليف عملية البيع الحقيقية لصالحه، والتي تتم بشكل مسبق، كما أن هامش ربح البنك وأجال التسديد تكون معروفة ومتفق عليها بين الطرفين مسبقا.

3- دراسة مقارنة بين مختلف الصيغ السابقة: إذا ما حاولنا إجراء دراسة مقارنة بين مختلف الصيغ السابقة يمكن أن نلاحظ مايلي:

- كلها طرق تمويلية طويلة الأجل تتراوح بين 5 سنوات في حالة التهيئة و20 سنة في حالة الشراء والبناء، وذلك تماشيا مع طبيعة التمويل العقاري .

⁴¹ مشروعية عقد الاستصناع انظر الموقع:

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

⁴² صيغ التمويل بالمراهبة انظر الموقع: <file:///c:/Users/ouili20mohamed/Desktop/Dalil/morabaha.htm>.

- تمنح لصالح عملاء بنك البركة سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين.
- كلها تتطلب ابرام علاقة مع وسيط قد يكون مقاول أو مرقي عقاري.
- يختلف معدل العائد السنوي من طريقة الى أخرى بشكل نسبي حيث يحصل البنك على معدل عائد سنوي يقدر ب 7.5 في حالة الشراء، و 7.75 بالنسبة للتهيئة والبناء.
- وما يمكن الإشارة إليه أن التمويل عن طريق الإجارة الموصوفة في الذمة، تختلف عن صيغة الاعتماد الإيجاري المنتهي بالتمليك في أن الأصل العقاري غير متوفر وقت منح التمويل ويحدد فقط خصائصه.
- كلها صيغ تمويل نقدية، تركز على التدخل المباشر في الصفقات الممولة من قبله لتبرير العمولة التي يتقاضاها البنك في مختلف هذه الحالات.
- يتعرض بنك البركة للعديد من المخاطر في اطار مختلف التمويلات العقارية، نذكر منها عجز الزبون عن تسديد المدفوعات بشكل جزئي أو كلي في صيغة المرابحة للأمر بالشراء، وعدم قدرة البنك على تحصيل ثمن الأصول من المستصنع، أو عدم الوفاء بتسليم المشروع في أجله المحددة أو ارتفاع تكلفة الإنجاز في حالة الاستصناع، إضافة الى تحمل البنك جميع الالتزامات والمخاطر المتعلقة بالموجودات المؤجرة، وكذلك في حالة الغاء عقد الايجار يتحمل البنك مخاطر القيمة المتبقية من الأصل، اذا كانت أقل من المدفوعات المستردة المستحقة للمستأجر في حالة الاجارة المنتهية بالتمليك.⁴³

خاتمة:

من خلال عرضنا لمختلف وسائل التمويل العقاري بشقيه الاقتصادي والاجتماعي يمكن أن نستخلص ما يلي:

- النتائج:

1. صيغ التمويل العقاري في الفقه الاقتصادي لا تقتصر على طريقة واحدة إنما تعتمد على العديد من الطرق سبق ذكرها في المضمون.
 2. توجه لفتات متنوعة من المتعاملين، أفراد مؤسسات عقارية، وزارة السكن ومختلف الجهات التابعة لها
 3. تبتعد كل البعد عن الفوائد الربوية المحرمة والعمل على تقليل درجة المخاطر عن طريق إشراك الأطراف المستفيدة من عوائد النشاط العقاري.
 4. صيغ التمويل العقاري ترتبط ارتباطا وثيقا بالجانب المادي للاقتصاد أو بالإنتاج الحقيقي الذي يسمح بحل مشكل عويص تعاني منه أغلب المجتمعات ألا وهو مشكل السكن يتضح لنا مدى اهتمام الفقه الإسلامي باحتياجات المجتمع وعلى رأسها السكن من خلال خيارات التمويل المناسبة.
- بالنسبة لبنك البركة، فمن الواضح جدا أنه يولي أهمية كبرى للتمويل العقاري، ويسعى دائما لاقتراح طرق تمويل حلال دون فوائد ربوية، وفق تعاليم الشريعة الإسلامية، حيث يقترح بنك البركة هامش الربح في التمويلات بما يعادل 7% في المتوسط،

⁴³ مختاري مصطفى، مخاطر التمويل في المصارف الإسلامية - دراسة حالة بنك البركة نموذجا-، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، تخصص تحليل اقتصادي، جامعة بن خدة يوسف، الجزائر، 2008-2009، ص ص 123-129

وهو ما يصفه البنك بالهامش التنافسي، والأقل تكلفة مقارنة مع بقية البنوك التي تقترح نفس الصيغ التمويلية العقارية التي يقدمها بنك البركة.

وفي هذا السياق يعرف بنك البركة بعض المستجدات مثل:

البحث في آليات تمويل بنكي لصالح مكتتي السكن الترقوي العمومي (LPP) عن طريق عقد الإجارة المنتهية بالتملك، بحيث يستفيد مكتتي LPP من قروض بنكية دون فائدة ربوية لتمويل شراء مساكنهم عبر بنك البركة، ويبقى الملف معروضا على الجهات الرسمية لدراسته.

و من خلال ما تم عرضه، يتبين لنا ظاهريا بأن بنك البركة التزم بتطبيق قواعد الشريعة الإسلامية من خلال مختلف الصيغ التمويلية العقارية الإستصناع، الاعتماد الإيجاري المالي المنتهي بالتملك، الإجارة الموصوفة في الذمة، والمراجعة للأمر بالشراء، بحيث تسمح هذه الأنواع من التمويلات الاستجابة لرغبة البنك في توسيع وتطوير أنواع التمويلات التي يمنحها البنك لعملائه حسب احتياجاتهم. لكن يبقى معدل العائد الصافي فيه ومختلف الأخطار المحيطة بهذه الصيغ التمويلية، وكذلك نشاط هذه المؤسسة المالية في ظل نظام مصرفي ربوي يثير العديد من التساؤلات التي يجب مراجعتها والوقوف عندها.

الاقتراحات والتوصيات:

1. تخفيض معدلات هامش الربحية في مجال التمويل العقاري، وذلك من باب تحقيق مقاصد الشريعة الإسلامية ومفهوم المسؤولية الاجتماعية.
2. انشاء صناديق استثمارية متخصصة موجهة خصيصا للتمويل العقاري.
3. تفعيل الشراكة مع مؤسسات الترقية العقارية ووزارة السكن والعمران في الجزائر، للتشاور في كفاءات تمويل مختلف الصيغ السكنية.
4. تطبيق وسائل التمويل التعاونية لصالح الطبقات الفقيرة والمعوزة، كتدعيم لصيغة السكن الاجتماعي التجاري في الجزائر.
5. فصل السلطة الرقابية للبنوك التجارية الربوية عن مثيلاتها في البنوك الإسلامية بهدف فصل المعاملات المالية، واجتناب شبهة الربا.
6. انشاء دورات تدريبية للموظفين العاملين في هذا المجال، وذلك في اطار سياحة أعمال تحفيزية في البلدان الرائدة في مجال التمويل العقاري الإسلامي.
7. تطوير وتفعيل سياسة إدارة مخاطر التمويل العقاري خصوصا ما تعلق منها بالمخاطر الائتمانية والسوقية والتشغيلية.

قائمة المراجع:

Valorem A et Lefèvre pelletier et Associés, Investir dans L'immobilier d'habitation Léscis litec , paris, 2010.

الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10-01- الحريدة الرسمية، العدد 03،

انظر الموقع مبادئ الصيرفة الإسلامية <https://www.albaraka-bank.com>

بن ابراهيم الغالي، أبعاد القرار التمويلي والاستثماري في البنوك الإسلامية، دراسة تطبيقية، دار النفائس للنشر والتوزيع، عمان الأردن، 2011،

بنك البركة الجزائري 27 عاما من الشفافية والتميز انظر الموقع-<https://www.albaraka-bank.com/wp-content/uploads/2018/12/SAAFI-2018-Etat-des-lieux-de-la-banque-islamique-en-Alg%C3%A9rie-AL-BARAKA-BANK.pdf>

التعريف ببنك البركة الإسلامي، انظر الموقع شوهد يوم 28-03-2020 <https://www.albaraka-bank.com/?lang=ar>

حسين حسن شحاتة: صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية (الجائز منها والمنهي عنها) انظر الموقع [.https://iefpedia.com/arab/?p=23505](https://iefpedia.com/arab/?p=23505)

حسين عبد المطلب الأسرج، التمويل الإسلامي والمشكلة الاسكانية، مقالات في الاقتصاد الإسلامي، انظر الموقع

https://www.researchgate.net/publication/271830168_altmwyl_alaslamy_walmsklt_alaskanyt

حيدر ناصر، تقييم تجربة بنك البركة الإسلامي الجزائري، مداخلة ضمن الدورة التدريبية الدولية حول المشروعات الصغيرة والمتوسطة وتطوير دورها في الاقتصاديات المغاربية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، سطيف، 2005،

سليمان ناصر، تطوير صنع التمويل القصر الأجل للبنوك الإسلامية، جمعية الثرات، غرداية الجزائر، 2002،
شوقي بورقبة، التمويل في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية، عالم الكتب الحديث، الأردن 2013،

صيغ التمويل الاسلامي انظر الموقع. <https://www.albaraka-bank.com/finance-islamique/?lang=ar#formules>

صيغ التمويل بالمراجعة انظر الموقع: <file:///c:/Users/ouili20mohamed/Desktop/Dalil/morabaha.htm>

صيغة الاستصناع، انظر الموقع <file:///c:/Users/ouili20mohamed/Desktop/Dalil/siyaghtamouil.htm>

عبيد نجوى، درار هندا، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر، قسم العلوم التجارية، تخصص تمويل مصرفي، جامعة العربي التبسي تبسة، 2016، ص 26.

عرعار الياقوت: التمويل العقاري، مذكرة الماجستير، فرع قانون الأعمال، جامعة يوسف بن خده، الجزائر، 2009/2008،
قدري عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، منشأة المعارف، مصر، 2004، ص 12

محمد محمود المكاوي، التمويل في البنوك الإسلامية عقد السلم، المكتبة العصرية المنصورة، مصر 2015،

محمد محمود عجلوني، البنوك الإسلامية أحكامها مبادئها وتطبيقاتها، دار المسيرة للطباعة والنشر، الأردن، 2017،

مختاري مصطفى، مخاطر التمويل في المصارف الإسلامية -دراسة حالة بنك البركة نموذجاً-، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، تخصص تحليل اقتصادي، جامعة بن خدة يوسف، الجزائر، 2009/2008.

مشروعية عقد الاستصناع انظر الموقع: <https://www.albaraka-bank.com/finance-islamique/?lang=ar#formules>

- مصطفى كمال السيد طایل، البنوك الإسلامية والمنهج التمويلي، دار أسامة للنشر والتوزيع، عمان، 2012.
- منى لطفي بيار، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 25، العدد الثاني، سوريا، 2009.
- هشام محمد القاضي، التمويل العقاري، دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2011.