



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique



جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم: القانون الخاص
المرجع:.....

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

مساهمة البنوك الإسلامية في تمويل نشاط الترقية العقارية

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

الشعبة: حقوق.
من إعداد الطالب(ة):
التخصص: قانون قضائي
تحت إشراف الأستاذ(ة):
أ/ بحري أم الخير
ماحي يوسف

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ(ة).....مجبر فتيحة.....رئيساً
الأستاذ(ة)..... بحري أم الخيرمشرفاً مقرر
الأستاذ(ة).....حميدي فاطمة.....مناقشاً

نوقشت يوم: 2025/09/30

السنة الجامعية: 2025/2024



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم



كلية الحقوق و العلوم السياسية
مصلحة الترخيصات

تصريح شرقي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية في إنجاز البحث

أنا المضي أدناه،

السيد: صاحبي يوسف الصفة: طالب جامعي
الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 110091386 والصادرة بتاريخ: 21/07/2018
المسجل بكلية: الحقوق و العلوم السياسية قسم: قانون جامعي تخصص قانون دولي
والمكلف بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان:

مساهمة الدكتور الحستية في تطوير نظام
المرتبعية الجزائرية

أصرح بشرقي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه في هذه الوثيقة من طرفي:

هذه هي حياة



التاريخ: 07/10/2018

إيضاح المعلن

الإهداء

إلى الذي كان سبب سعادتي وسبب نجاحي وتوفيقني ساهم في إطلاعي

وتربيتي أبي الغالي

إلى العزيزة التي أنجبتني وبفضلها أصبحت رجلاً يسعى نحو النجاح أمي أطال الله في

عمرها

بفضلكما وصلت إلى هذا اليوم المميز

إلى الأخوة والأخوات

إلى الزملاء وكل طالب علم

شكر وتقدير

اللّٰهُ لَا يُطِيبُ اللَّيْلَ إِلَّا بِشُكْرِكَ وَلَا يُطِيبُ النَّهَارَ إِلَّا بِطَاعَتِكَ... وَلَا تُطِيبُ
اللِّحَظَاتِ إِلَّا بِذِكْرِكَ... وَلَا تُطِيبُ الْآخِرَةَ إِلَّا بِعَفْوِكَ... وَلَا تُطِيبُ الْجَنَّةَ
إِلَّا بِرُؤْيُوتِكَ

فالحمد لله الذي أماننا وثبتنا لإتمام هذا البحث المتواضع حمدا يليق
بجلال وجه وعظيم سلطانه والصلاة والسلام على أشرف المرسلين سيدنا
محمد عليه أفضل الصلاة والسلام.

أتقدم بالشكر الجزيل للأستاذة المشرفة " بحري أم الخير " التي لم تبخل علي
بإرشاداته وتوجيهاتها ونصائحها فلما مني بالشكر والاحترام.
وأشكر لجنة المناقشة على قبولها مناقشة مذكرتي، وكل من ساعدني
في هذا البحث من قريب ومن بعيد ولو بكلمة طيبة.
الى كل هؤلاء أرجو من الله العزيز القدير أن يجزيهم عنا خير الجزاء

قائمة المختصرات

باللغة العربية

ص: صفحة

ط: طبعة

ب.ن: بلد النشر

س.ن: سنة النشر.

إن التطور السريع الذي شهدته الصيرفة الاسلامية وظهورها كبديل للمصارف التقليدية خاصة في البلدان الاسلامية لم يكن صدفة بل إستجابة لرغبة قطاع واسع من الجمهور يرفضون التعامل بالربا وتكاد هذه الأخيرة أن تكون النموذج الوحيد من بين النماذج الاقتصاد الاسلامي الذي وجد طريقة لتطبيق والذي تمتع بدرجة من الاعتراف بمكانته من الوجود والاستقرار فقد إستطاعت المصارف الاسلامية أن تكون نموذج مفيد لإقتصاد الاسلامي.

ومع النمو الملحوظ للصناعة التمويل الاسلامي حتى في الدول الغربية أخذ ظهور المؤسسات المالية التي تعمل وفقا لشريعة الاسلامية عدة أشكال ومظاهر للتحول الصيرفة الاسلامية، فالبعض أنشأ نافذة إسلامية في مصرف تقليدي فيما أنشأ بعض المصارف فروعاً إسلامية أخرى، وعليه سوف نعطي فكرة عامة حول المصارف الاسلامية وبعدها أساليب التمويل ونتحدث عن النواخذ الاسلامية.

ونظرا للمشاكل التي التي تم تسجيلها في فترة سريان المرسوم رقم 93-03 حتم الوضع تدخل المشرع من جديد لإعادة تنظيم وضبط نشاط الترقية العقارية بطريقة تتماشى والأوضاع الراهنة خاصة منها الاقتصادية و السياسية والاجتماعية، وهذا من خلال إصدار القانون رقم 11-04 الذي يتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والتي كان له دور مهم في دفع عجلة الاستثمار في هذا النشاط بما يضمن تنمية قطاع السكن الذي يشهد أزمة حادة لها عدة تداعيات لاسيما على الوضع الاقتصادي والاجتماعي، بالإضافة

الى القانون رقم 09-23 المؤرخ في 21 يونيو 2023 المتعلق بالقانون النقدي والمصرفي في الجزائر.

ومما سبق نطرح الإشكالية التالية:

ما مدى مساهمة البنوك الإسلامية في تمويل نشاطات الترقية العقارية في

ظل التشريع الجزائري؟

- أهمية الموضوع:

يكتسي هذا البحث أهمية نسوقها في كون البنوك الإسلامية قديمة في القانون المقارن ولكنها حديثة نسبيا، وتكمن أهمية هذه الدراسة في التطرق الى الاطار المفاهيمي والقانوني لمدى مساهمة البنوك الإسلامية في تمويل نشاطات الترقية العقارية في ظل القانون رقم 09-23 المؤرخ في 21 يونيو 2023 المتعلق بالقانون النقدي والمصرفي في الجزائر.

أسباب اختيار الموضوع:

وقع اختيارنا لهذا الموضوع بناء على أسباب ذاتية وأخرى موضوعية تمثلت في:

- الأسباب الذاتية:

- رغبتنا وميولنا الشخصي لدراسة مواضيع لها علاقة بالقانون العقاري.
- البحث في أليات تمويل نشاطات الترقية العقارية عن طريق التمويل بالبنوك الإسلامية في التشريع الجزائري.

- أسباب موضوعية :

- دراسة مدى فعالية التشريع الجزائري في تنظيم البنوك الإسلامية تشريعيا.
- تحديد الاطار المفاهيمي والقانوني للبنوك الإسلامية.

- منهج الدراسة:

لقد اعتمدنا في البحث على المنهج الوصفي من خلال تحديد الإطار المفاهيمي للدراسة، وكذلك المنهج التحليلي في تحليل مختلف النصوص القانونية ذات الصلة بموضوع الدراسة.

وارتأينا تقسيم البحث وفق الخطة الثنائية إلى:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبنوك الإسلامية

الفصل الثاني: الإطار القانوني لتمويل البنوك الإسلامية لنشاط الترقية العقارية.

تمهيد:

إنه مما لا خلاف عليه أن البنوك التقليدية هي إفراز غربي مستند إلى المبدأ الاقتصادي الرأسمالي وأنها دخلت إلى البلاد الإسلامية والعربية مع حملات الاستعمار الذي كان متعدد الجوانب، ما بين سياسي وثقافي واقتصادي واجتماعي، ومع خروج المستعمر حصل التحرر تدريجياً من تلك الجوانب باستثناء الجانب الاقتصادي، نظراً لفقدان المؤسسات المالية الإسلامية المستندة إلى مبدأ الاقتصاد الإسلامي التي تخرجه من التنظير إلى التطبيق، حتى ظهرت مقولة إنه لا اقتصاد بلا بنوك، ولا بنوك بلا فوائد، وكان هذا بسبب الفجوة التي حصلت في العقود الأخيرة وما نتج عنها من الانبهار بمعطيات المدنية والحضارة الغربية، مع أن هناك اعترافات من المستشرقين المنصفين بأن الفضل فيها هو للحضارة والعلوم الإسلامية بما فيها الفقه .

المبحث الأول: ماهية البنوك الإسلامية

تستمد البنوك الإسلامية أسسها ومبادئها من العقيدة الإسلامية التي تحرم التعامل بالربا أخذًا وعطاءً وهذا ما جعلها تصنف من أهم المؤسسات التي ظهرت في الدول الإسلامية، حيث تمكنت بأسلوب عملها الجديد والتميز ان تثبت وجودها كبديل شرعي للبنوك التقليدية

المطلب الأول: نشأة البنوك الإسلامية

بدأت بتجربة مدينة ميت غمر المصرية سنة 1963 م ، وذلك بتأسيس بنك ادخار محلي إسلامي ثم يتم إنشاء فروع له في كل قرية أو حي تجمع فيه مدخرات الناس تحت إشراف بنك ميت غمر، وتوظف هذه المدخرات في خدمة احتياجاتهم في مناطقهم، ويعود الفضل في إنشائه إلى عالم الاقتصاد الإسلامي الأستاذ الدكتور أحمد النجار الذي وجد السند السياسي لفكرة إنشاء البنك لدى أحد أعضاء قيادة الثورة ، فصدر مرسوم جمهوري تحت رقم 17 / 1961 يأذن له في إنشائه في المكان المحدد له وهو ميت غمر.¹

وقبل صدور المرسوم أنجزت عدة دراسات إدارية واجتماعية وميدانية مهدت لصدوره ليفتح أبوابه في يوليو سنة 1963 م ، لتفتح له خمسة فروع هامة وتحمل نفس التسمية سنة 1965 م غير أن هذه التجربة كان حليفها الفشل والتعطل بسبب الإشاعات المغرضة التي أثرت حولها، وفي سنة 1966 م قررت جامعة أم درمان تدريس مادة الاقتصاد

¹ - محمد محمود الكاوي، الإستثمار في البنوك الإسلامية، دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع، (د، ب، ن)، 2012، ص11.

الإسلامي منتدبة لذلك ثلة من العلماء المختصين الذين خرجوا في النهاية بمشروع بنك بلا فوائد ، وقدم هذا المشروع للبنك المركزي السوداني لاعتماده لكن وقعت ظروف حالت دون تنفيذه.¹

وفي 1971 م صدر قانون بنك ناصر الاجتماعي رقم 66 المحرم التعامل بالربا. وفي سنة 1975 م أنشئ البنك الإسلامي للتنمية بجدة هادفا إلى دعم التنمية الاقتصادية والتقدم الاجتماعي لشعوب الدول الإسلامية الأعضاء ، وبنك دبي الإسلامي الذي أسس بموجب مرسوم حكومي صادر عن دولة دبي.

وفي عام 1977 م تأسس بنك فيصل السوداني وبنك فيصل الإسلامي المصري وبيت التمويل الكويتي ، هذا فضلا عن إنشاء الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية الذي مقره بمكة المكرمة والذي تم الاعتراف به من قبل الدول الإسلامية في الاجتماع التاسع لوزراء خارجية الدول الإسلامية المنعقد في داكار بالسنغال سنة 1978 م .

وفي عام 1978 م تأسس البنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار بموجب قانون خاص مؤقت رقم 13 إلى أن جاءت سنة 1985 م حيث صدر فيه قانون دائم ، ثم سجل كشركة مساهمة سنة 1986 م .²

1 - محمد محمود المكاوي، المرجع السابق، ص12.

2 - سمير الشاعر، المصارف الإسلامية من الفكرة إلى الاجتهاد، الطبعة الثانية، الدار العربية للعلوم ناشرون، بيروت - لبنان، 2011 ص 21.

وفي سنة 1979 أنشئ بنك البحرين الإسلامي، وباشر أعماله في نوفمبر من السنة نفسها، وفي سنة 1983 م بنك فيصل الإسلامي البحريني ، كما عرفت قطر أول بنك إسلامي سنة 1982 م وهو مصرف قطر الإسلامي ثم في سنة 1988 م تمت أسلمت بنك الراجحي بالمملكة العربية السعودية .¹

لقد أنشئت عدة بنوك إسلامية في هذه الدول كإيران التي حولت جميع بنوكها إلى بنوك إسلامية بموجب الفصل 43 من قانون 1983 الذي عوض فوائد البنوك بمكافأة تأخذها البنوك مقابل ما تقوم به من أعمال وخدمات، والأمر نفسه بباكستان، إذ أشرف مجلس الفكر الإسلامي الباكستاني على إحلال النظام الإسلامي محل نظام الفوائد.

لقد استهوى النجاح الباهر الذي حققته البنوك الإسلامية كثيرا من المتعاملين والمودعين مما استدعى إنشاء بنوك إسلامية في هذه الدول غير الإسلامية كدار المال الإسلامي بسويسرا التي أنشئت في 1981/07/27 م ، وبدأت نشاطها الفعلي في 01 جانفي 1982 م، وكالمصرف الإسلامي الدولي بالدانمارك الذي تحصل على الترخيص بتاريخ 17 فيفري 1983 م وكمجموعة البركة ببريطانيا سنة 1981م إلا أن العراقيل الكثيرة التي واجهت المجموعة أدت إلى إغلاقها من طرف البنك المركزي البريطاني سنة 1993م، محتجا على ملكية البنك وإدارته وتركيبه المجموعة المالكة، وهي دون شك أسباب إدارية بحتة، لا علاقة لها بنجاح أو فشل البنك.

¹ - سمير الشاعر، المرجع السابق، ص22.

كما أنشئت باللكسنبورج الشركة القابضة الدولية لأعمال الصيرفة الإسلامية سنة 1978م.

كما أنشئ بنك كبريس الإسلامي بقبرص سنة 1982 م في القسم التركي منها والذي يستغله الطلبة الذين يدرسون في معهد الاقتصاد الإسلامي بقبرص لتحسين تكوينهم من أجل تطبيق أفضل لمبادئ البنوك الإسلامية.¹

واعتمدت الجزائر المستقلة أول بنك إسلامي عام 1991، وهو بنك البركة الجزائري برأسمال نصفه من القطاع الخاص الأجنبي، ثم تلاه عام 2008 مصرف السلام الجزائري، وقبل عامين أقبلت بعض البنوك التقليدية على فتح نوافذ تقدم خدمات مصرفية إسلامية.

وعلى الرغم من أن حصة البنوك الإسلامية ضئيلة في السوق الجزائري، غير أنه يتوقع نموها، لأن نسبة نمو هذا القطاع أكبر من نسبة متوسط نمو القطاع البنكي الإجمالي، لأن الديناميكية التي يتمتع بها هذا القطاع الناشئ تسمح له بحضور أفضل في السوق من خلال تقديم منتجات بديلة تلبى احتياجات الجزائريين.²

1 - أمال لعمش، دور الهندسة المالية في تطوير الصناعة الإسلامية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم التجارية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس- سطيف، 2012/2011، ص 24.

2 - المرجع نفسه، ص 25.

وفي وقت فشلت الحكومات الجزائرية السابقة في جلب الأموال المتداولة في السوق الموازية والمكتنزة في البيوت عبر عملية الالتزام الطوعي والقرض السندي أطلقت حملة جديدة من خلال فتح المجال للبنوك العمومية للعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية بالموازاة مع مواصلة التعامل بالطريقة الكلاسيكية، لتشجيع أصحاب الأموال على التعامل مع البنوك وفتح الحسابات والأرصدة المصرفية، دون الوقوع في المحاضر الشرعية واختلاط أموالهم بالفوائد الربوية.¹

المطلب الثاني: مفهوم البنوك الإسلامية

لقد تعددت تعريف البنوك الإسلامية وتتنوع تنوعا كبيرا ، واختلفت من مؤلف لآخر وسنحاول التطرق لبعض هذه التعاريف على سبيل التمثيل لا الحصر على النحو الآتي:²

1 . " مؤسسة مالية مصرفية لتجميع الأموال وتوظيفها في نطاق الشريعة الإسلامية بما يخدم بناء مجتمع التكامل الإسلامي لتحقيق الآتي :

أ . جذب الأموال وتعبئة المدخرات المتاحة في الوطن الإسلامي وتنمية الوعي الادخاري .

ب . توجيه الأموال للعمليات الاستثمارية التي تخدم أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية في الوطن الإسلامي .

¹ - عيشوش عبدو، تسويق الخدمات المصرفية في البنوك الإسلامية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة باتنة، 2009/2008، ص 51.

² - محمود حسين الوادي، حسين محمد سمحان، المصارف الإسلامية، الطبعة الأولى، دار المسيرة للنشر والتوزيع، 2007، ص 26.

ج . القيام بالأعمال والخدمات المصرفية على مقتضى الشريعة خالصة من الربا والاستغلال

وبما يحل مشكلة التمويل قصير الأجل ."

2 . " البنك الإسلامي هو ذلك البنك الذي لا يتعامل بالفائدة ويقوم على قاعدة المشاركة،

ويهدف إلى منح قروض حسنة للمحتاجين."

3 . " تلك البنوك أو المؤسسات التي ينص قانون إنشائها ونظامها الأساسي صراحة على

الالتزام بمبادئ الشريعة الإسلامية، وعلى عدم التعامل بالفائدة أخذًا وعطاء "¹.

إن البنك هو مؤسسة مالية تقوم بجمع الودائع و قبولها ثم إقراضها قصد توظيف

المال و إمداد المشاريع بمصادر الأموال¹، أما من المنظور الإسلامي فالمصرف هو

مؤسسة مالية ومصرفية و تنموية و اجتماعية تستمد منطلقها العقيدي من الشريعة الإسلامية

وهو ما يميزها عن غيرها من المصارف.

والبنوك الإسلامية في الجزائر تخضع لنظام بنك الجزائر رقم 20-02 الصادر في

15 مارس 2020، والذي يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية.²

ونتيجةً لما تقدّم فإن الركائز الأساسية التي يقوم عليها العمل المصرفي الإسلامي تتمثل

فيما يلي:²

¹ - محمود حسين الوادي، حسين محمد سمحان، المرجع السابق، ص27.

² - النظام رقم 20-02 هو نظام بنكي جزائري يحدد العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من قبل البنوك والمؤسسات المالية. تم إصدار هذا النظام في 15 مارس 2020 ليحل محل النظام رقم 18-02، ويهدف إلى تنظيم العمليات المصرفية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية في الجزائر.

- أن مصدر المال و توظيفه لا بد أن يكون حلالاً؛
- أن توظيف المال لا بد أن يكون بعيداً عن شبهة الربا؛
- أن توزيع العوائد و المخاطر يتم بين أرباب المال و القائمين على إدارته و توظيفه؛

- أن الرقابة الشرعية هي أساس المراجعة و الرقابة في عمل المصارف الإسلامية؛
- أن للمحتاجين في أموال القادرين عن طريق فريضة الزكاة؛
- عدم الفصل بين الجانب المادي والجانبين الروحي والأخلاقي؛
- الملكية المزدوجة (الخاصة والعامة)؛
- الحرية الاقتصادية المقيدة؛
- التكامل الاجتماعي وتحقيق التوازن في المجتمع الإنساني (مسلمون وغير مسلمين).

إن الدراسات والنماذج المختلفة التي أظهرها الاقتصاديون الإسلاميون والتي كانت قد بدأت في الأربعينات والخمسينات من القرن الماضي تحولت إلي واقع بظهور أول بنك إسلامي على يد الدكتور أحمد نجار وهو بنك ميت غمر بمصر في عام 1963 و المبني على نظام الادخار الذي يتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية.¹

¹ - رشاد نعمان شايع العامري، الخدمات المصرفية الائتمانية في البنوك الإسلامية، دراسة مقارنة في القانون والفقہ الإسلامي، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2013 ص 79.

وبالرغم من عدم نجاح هذه التجربة بسبب عدم وجود الكوادر المؤهلة من العاملين، إلا أنها عكست رغبة المسلمين في إيجاد البديل للمؤسسات المصرفية الربوية التي كانت قائمة آنذاك، لذلك شهدت بداية السبعينات من القرن الماضي انطلاقة جديدة لفكرة إنشاء المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية:¹

في عقد السبعينات توالى ظهور البنوك الإسلامية للوجود فأنشأ المصرف الإسلامي للتنمية (كمصرف إسلامي دولي) في مدينة جدة بالسعودية سنة 1974، تلاه مصرف دبي سنة 1975 ليتأسس بعده مصرف فيصل الإسلامي بمصر سنة 1977، ثم توالى في الانتشار في باقي الدول العربية والإسلامية من أقصى شرق آسيا وأستراليا مروراً بإفريقيا وأوروبا و انتهاءاً بأمريكا .

هناك مجموعة من العوامل والمزايا التي جعلت البنوك الإسلامية تنتشر بصورة سريعة في أنحاء العالم حيث أنها امتازت بالآتي:²

✓ ذات كفاءة عالية تمكنها من إدارة الأزمات المالية وقد أثبتت الأزمة الآسيوية أن المصارف الإسلامية أقل تأثراً بالصدمات ، وهذا راجع لطبيعة عمل المصارف الإسلامية من حيث مشاركتها للمخاطر مع العملاء وعدم تحملها لوحدها مخاطر

¹ - رشاد نعمان شايح العامري، المرجع السابق، ص80.

² - علي أحمد السالوس، الاقتصاد الإسلامي والقضايا الفقهية المعاصرة، الجزء الأول، مؤسسة الريان للنشر والتوزيع، بيروت، 1998، ص 101.

الأعمال المصرفية (أي تقاسم المخاطر) وهو ما يجعلها أقل عُرضة للمخاطر
الناجمة عن الأزمات الاقتصادية والمالية؛

✓ بأن لها القدرة على تطوير الأدوات والآليات والمنتجات المصرفية الإسلامية مما
أدى إلى انتشارها بسرعة، وتشير التجربة إلى أن صيغ التمويل الإسلامية تتميز
بمرونة كبيرة مما يجعل من الممكن تطويرها وابتكار صيغ أخرى مناسبة لكل حالة
من حالات التمويل؛¹

✓ أكثر مقدرة ومرونة في إدارة المخاطر المصرفية وذلك لأن منهجية العمل المصرفي
الإسلامي تبنى على أساس المشاركة (أي اقتسام المخاطر) وليس الإقراض
والاقتراض؛

✓ وجود جاليات إسلامية كبيرة في جميع أنحاء العالم وارتفاع عدد المسلمين إلى أكثر
من 1.3 مليار مسلم أي خمس سكان العالم؛

✓ زيادة حجم الفوائض المالية في الدول الإسلامية سواء كان ذلك على مستوى الأفراد
أم على مستوى المؤسسات والحكومات.

¹ - علي أحمد السالوس، المرجع السابق، ص102.

✓ أما خصائص العمل المصرفي الإسلامي التي توضح فلسفته فلا يتسع المقام لسردها جميعها، ولكنها . قطعاً . مختلفة عن خصائص العمل المصرفي التقليدي.¹

ويتضح ذلك من استعراض ثلاثة عناصر²:

✓ العنصر الأول :

✓ التزام المصارف الإسلامية بأحكام الشريعة الإسلامية في جميع أعمالها وعملياتها.

✓ أما المصارف التقليدية فليس عندها أي التزام بالشريعة، بل على العكس من ذلك فإن معظم المنتجات المالية . في ظل الظروف الحالية . في مجال الائتمان أو السندات أو أدوات السيولة هي من منشأ غريب عن المعطيات الإسلامية، وذلك بسبب اختلاف الأسس والمبادئ التي تنبثق منها، أو بسبب طرق التنفيذ.

✓ ولا غرابة إذا أخذنا في الاعتبار الاختلاف الجذري بين المعيار المستخدم في الشريعة، وهو الحلال والحرام، أو الطيبات والخبائث، أو المصالح

¹ - طايبي وهيبية، مسألة الفوائد في إطار البنوك الإسلامية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري- تيزي وزو، (د، س، م)، ص 17.

² - طايبي وهيبية، المرجع السابق، ص 18.

والمفاسد بالمنظور الشرعي، وبين المعيار المادي البحت المتبع في الفكر الاقتصادي، وهو المنفعة، أو القيمة المادية، أو العائد المضمون لرأس المال نفسه دون أي اعتبار آخر.¹

✓ وكما هو معلوم فإن الشريعة أغلقت باب الكسب الذي لا يستند إلى مبدأ الضمان وتحمل التبعة، وهو الربا بشتى صورته وأساليبه المباشرة، لأنه ظلم، وليس فيه قيمة مضافة، ولا تنمية، بل تنشأ عنه طبقات طفيلية تحصل على المال دون بذل جهد أو تحمل مخاطرة، وفي الوقت نفسه قدمت الشريعة البدائل الصحيحة وهي المشاركات بأنواعها، والمبادلات بأنواعها (من بيع وإيجارات) لأن التعامل فيها يرتبط بأصول ومنافع، ويحقق مبدأ التوازن بين الربح والمخاطرة، المنصوص عليه في قوله صلى الله عليه وسلم: " الخراج بالضمان " الذي استمد منه الفقهاء قاعدة (الغنم بالغرم) .²

✓ وإذا كانت الأسواق المالية العالمية بوضعها الحالي مشتملة على كثير من المحرمات الشرعية فإن من القواعد الثابتة في شريعتنا الغراء أنه ما حرم الله شيئاً إلا أباح في مقابله ما يغني عنه، فحرم الربا وأحل البيع والسلم

1 - فادي محمد الرفاعي، المصارف الإسلامية، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007 ص43.

2 - المرجع نفسه، ص44.

والمضاربة وغيرها من المعاملات المشروعة، ولا يتصور أن يحرم الله شيئاً

يحتاج الناس إليه، ولا يجدون بديلاً عنه.¹

✓ العنصر الثاني :

✓ اختلاف وظائف المصارف الإسلامية في جوهر معاملاتها اختلافاً جذرياً

عن المصارف التقليدية التي أخذت بنموذج البنوك الغربية في معاملاتها .

✓ وبيان ذلك إن الأساس العام الذي قامت عليه المصارف الإسلامية يتمثل

في عدم الفصل بين أمور الدين وأمور الدنيا، فكما يجب مراعاة ما شرعه

الله في العبادة يجب مراعاة ما شرعه في المعاملات بإحلال ما أحله وتحريم

ما حرمه، واعتماد الشريعة الإسلامية أساساً لجميع التطبيقات، واتخاذها

مرجعاً في ذلك . ومن أبرز مظاهر هذا تحريم الربا، واعتبار النقود وسيلة

للتبادل ومخزناً للقيم وأداة للوفاء ، وأنها ليست سلعة، وليس لها قيمة زمنية

إلا من خلال ارتباطها بالتعامل بالسلع بشروطها الشرعية.²

✓ إن فلسفة هذه الوظائف للمصارف الإسلامية تعتمد مبدأ أن ملكية الإنسان

مقيدة بما حدده المالك المطلق لهذا الكون، وهي نظرية الاستخلاف التي

1 - المرجع نفسه، ص45.

2 - رمضان حافظ عبد الرحمان، موقف الشريعة من البنوك- المعاملات المصرفية- التأمين، الطبعة الأولى، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة، 2005 ص 15.

تقوم على أساس أن المال لله عز وجل والإنسان مستخلف فيه لعمارة الأرض، وهذه النظرة الدينية هي الأساس في اعتبار المال وسيلة وليس غاية، وأن هناك أهدافاً سامية للتملك ، وهذه النظرة ليست من صنع اجتهاد فقهي أو فكري وإنما هي في صميم التشريع السماوي وجاءت بها النصوص الصريحة في القرآن والسنة فمن ذلك قوله تعالى " هو أنشأكم من الأرض واستعمركم فيها " وكذلك قوله تعالى " آمنوا بالله ورسوله، وأنفقوا مما جعلكم مستخلفين فيه، فالذين آمنوا منكم وأنفقوا لهم أجر كبير".

✓ وما دام الإنسان مستخلفاً على هذا المال فإن ملكيته له مربوطة بهدف ومقيدة بشروط من استخلفه، بأن يحصل عليه بالأساليب التي ارتضاها، وأن ينمي بالوسائل التي شرعها، وأن يستخدمه فيما يحل له وأن لا ينسى حق الله فيه، وهذه القيود تكفل تنظيم الدورة الاقتصادية بكاملها من الإنتاج إلى التوزيع.¹

✓ وقد جاءت أهداف التملك مبينة بغاية الوضوح والاستيعاب لما فيه خير الإنسان وإصلاح مجتمعه وبيئته وقبل ذلك كله رضا ربه بقول الله تعالى "

¹ - رمضان حافظ عبد الرحمان، المرجع السابق، ص16.

وابتغ فيما آتاك الله الدار الآخرة، ولا تنس نصيبك من الدنيا، وأحسن كما أحسن الله إليك، ولا تبغ الفساد في الأرض، إن الله لا يحب المفسدين".

✓ العنصر الثالث :

✓ اختلاف علاقة المتعاملين مع المصارف الإسلامية عنها في المصارف التقليدية فالعلاقة لدى المصارف الإسلامية تستبعد أهم ما تعول عليه المصارف التقليدية، وهو عنصر الفائدة على الاقتراض والإقراض، حيث تقترض أموال الغير على أساس الفائدة الربوية، ثم تقرض تلك الأموال بالفائدة في حين أن المصارف الإسلامية تستقبل أموال الغير على أساس المضاربة (المشاركة في الربح بتقديم المال من المستثمر والجهد من المصرف) وذلك من خلال حسابات الاستثمار، ثم يقوم المصرف باستثمار تلك الأموال بصيغ استثمارية بعضها على أساس المضاربة أو المشاركة في الربح والخسارة وبعضها على أساس المعاملات الآجلة المشروعة¹

✓ هذا، وان من المبادئ الهامة في النظام المصرفي الإسلامي عدم الأخذ بمفهوم اختلاف قيمة النقد لذاته لاختلاف تواريخ استحقاقه المعترف به في النظم التقليدية، وبدلاً من ذلك أخذت المصارف بمبدأ المشاركة في الربح

¹ - محمود حسن صوان، أساسيات العمل المصرفي الإسلامي، بدون طبعة، دار وائل للنشر، عمان، 2001 ص

والخسارة المستند إلى مفهوم الخراج بالضمان ومفهوم الغنم بالغرم ، إلى جانب الصيغ الأخرى المعنية من التجارة المشروعة، واستبعدت مبدأ التكلفة المقررة لرأس المال من خلال الفائدة الربوية المرتبطة بالتمويل، واجتنبت الربا بأنواعه ولم تتخذ من القرض وسيلة من وسائل الاستثمار .

✓ ومن معالم فلسفة العمل المصرفي الإسلامي أن تلك المصارف تراعى في استثماراتها لأموالها الذاتية والأموال التي تقبلها تحقيق الربح الحلال والنفع العام للمجتمع وتمويل المشاريع.¹

✓ وتتم عملية قبول المصرف للأموال على أساس عقد المضاربة التي هي شركة في الربح بين المال والعمل، وتتعدد بين أصحاب حسابات الاستثمار (أرباب المال) والمصرف (المضارب) الذي يعلن القبول العام لتلك الأموال للقيام باستثمارها، واقتسام الربح حسب الاتفاق وتحميل الخسارة لرب المال إلا في حالات تعدي المصرف (المضارب) أو تقصيره أو مخالفته للشروط فإنه يتحمل ما نشأ بسببها .

¹ - محمود حسن صوان، المرجع السابق، ص 93.

✓ وطريقة تحقيق الربح للمصرف بحسب العلاقة التعاقدية بينه وبين المستثمرين

تتم على النحو التالي: ¹

✓ يقوم المصرف . بصفته مضارباً . بإدارة استثمارات أموال الغير لقاء نسبة

من ناتج الاستثمار على أساس عقد المضاربة ويستحق تلك النسبة في حال

تحقق الربح فقط وإذا لم يتحقق ربح خسر المصرف جهده وتحمل صاحب

المال الخسارة المالية .

✓ كما قد يقوم المصرف بإدارة استثمارات أموال الغير بأجر مقطوع أو نسبة

من المال المستثمر ، وذلك على أساس عقد الوكالة بأجر، ويستحق هذا

الأجر بأداء العمل سواء تحقق ربح أم ².

✓ مما سبق يتبين أن العمل المصرفي الإسلامي له فلسفة مختلفة تماماً عن

فلسفة المصارف التقليدية، ذلك أن تلك المصارف تتاجر في النقود عن

طريق بيع وشراء الائتمان والتكسب من الفرق، فهي قائمة على الربا وليس

التعامل في السلع أو الخدمات، باستثناء الخدمات المصرفية الخالية من

المخاطرة .

¹ - عادل عبد الفضيل، الربح والخسارة في معاملات المصارف الإسلامية، دراسة مقارنة، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2007، ص53.

² - عادل عبد الفضيل، المرجع السابق، ص 54.

- ✓ أما البنوك الإسلامية فهي تتقيد بوظيفة النقود التي هي تسهيل انتقال السلع والخدمات وتتجنب الربا أخذاً أو إعطاءً، وتحل محله المشاركة سواء بين مال ومال (شركات الأموال) أو بين جهد ومال (المضاربة الشرعية) فالربح من منظور الشرع لا يستحق إلا بمال (كالمبادلات وشركات الأموال) أو عمل (كالإجارة وشركة الصنائع والمضاربة) أو ضمان (كشركة الوجوه).¹
- ✓ ومن فلسفة العمل المصرفي توقع المخاطر وتحملها بالرغم من السعي لتقليلها، في حين ان البنوك التقليدية لا تأخذ مخاطر ولا تقدم إلا على ما هو مضمون النفع بحسب الأصل والطبيعة (إذ لا عبرة بالطوارئ التي لا يمكن تفاديها) وتجعل تبعه الخسارة على المقترض الذي تشتت عليه منفعة عن القرض ويلتزم هو الأداء مهما كانت الظروف، أو تأخذ عن الضمان عائداً مهما كانت نتائج النشاط الذي يدخل فيه المستفيد من الضمان.²

¹ - قادري محمد الطاهر، المصارف الإسلامية بين الواقع والمأمول، الطبعة الأولى، مكتبة حسين لطباعة والنشر والتوزيع، لبنان، 2014 ص 29.

² - قادري محمد الطاهر، المرجع السابق، ص 30.

كما يقدم المصرف الإسلامي فيقدم كافة الخدمات المصرفية التي يقدمها البنك التقليدي فيما عدا الخدمات المصرفية التي تتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية والتي تستخدم أسعار الفائدة في تنفيذ تلك الخدمات. ومن هذه الخدمات ما يلي: ¹

- فتح الحسابات الجارية و تأدية الشيكات وتفاصيل الأوراق التجارية ؛
- تحويل الأموال في الداخل و الخارج؛
- فتح الإعتمادات المستندية و شراء و بيع الشيكات السياحية و غير ذلك من الخدمات؛
- إعداد الدراسات اللازمة لحساب المتعاملين مع المصرف و تقديم المعلومات و الإستشارات المختلفة؛
- إصدار خطابات الضمان المصرفية كنوع من التسهيلات المصرفية؛
- القيام بدور الوكيل في شراء و بيع الأسهم و شهادات الإستثمار وما في حكمها من أوراق مالية صادرة على غير أساس الربا؛
- شراء و بيع العملات الأجنبية على أساس السعر الحاضر و إصدار الشيكات بهذه العملات؛
- تلقي اكتتابات الشركات في مراحل التأسيس وزيادة رأس المال؛
- تأجير الصناديق الحديدية و إدارة الممتلكات القابلة للإدارة؛

¹ - حربي محمد العريقات، سعيد جمعة عقل، إدارة المصارف الإسلامية، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، 2010، ص81.

- التعامل بالبطاقات المصرفية وفق ضوابط شرعية خاصة بذلك؛
- بالإضافة إلى ذلك فإن المصارف الإسلامية تقدم من الخدمات الإجتماعية للمواطنين ما يقوي روابطهم وتجمعاتهم كتقديمها قروض حسنة لأغراض إنتاجية أو لاعتبارات اجتماعية أو تقديم تمويل بأسعار مخففة بسبب الاعتبارات السابقة.¹

المبحث الثاني: الأساس التنظيمي للبنوك الإسلامية

المطلب الأول: تأصيل العمل المصرفي الإسلامي

وسوف نستعرض في إيجاز مجال الموارد المالية ثم مجال توظيف (تشغيل) تلك الموارد .

أولاً طرق استقطاب الأموال

تتمثل طرق استقطاب الأموال (جمع الموارد) على وجه شرعي في عدد من الوسائل،

مثل:²

أ- الحسابات الجارية :

وهي تحقق سيولة دون أي تكلفة، مع حق المصرف في توظيفها لصالحه، وعلى ضمانه . وهذا يتطلب ضبط تكييف المبالغ المودعة في تلك الحسابات وإعداد طلبات فيها

¹ - حربي محمد العريقات، سعيد جمعة عقل، المرجع السابق، ص82.

² - حدة رايس، دور البنك في إعادة تجديد السيولة في البنوك الإسلامية، الطبعة الأولى، ايتراك للنشر والتوزيع، القاهرة، 2009، ص220.

شروط وبيانات تتسجم مع طبيعة هذه الحسابات . وللبنك أن يُضَمَّن تلك الشروط حقه في المقاصة بين مستحقاته على أصحاب تلك الحسابات والرصيد المتكون فيها .

ويتطلب ذلك تنظيم دفاتر حسابات، وشيكات، وإشعارات، مع ربط الحسابات ببطاقة صرف آلي، بالإضافة إلى بيان ما يحق للبنك تقاضيه من العمولات المختلفة وفق الضوابط الشرعية، مع تنظيم آلية مشروعة لمعالجة حالات انكشاف الحساب¹.

ب- حسابات الاستثمار (حسابات التوفير) :

تُعتبر حسابات الاستثمار أهم طرق حشد الأموال، حيث إنها هي البديل الشرعي لإيداع الأموال بالفائدة الربوية . وحسابات الاستثمار أساسها غالباً المضاربة المطلقة، وقد تقوم على أساس المضاربة المقيدة، ولا سيما بالنسبة للودائع المخصصة التي تستثمر على حدة خارج الوعاء العام للاستثمار .

ويتطلب الأمر إعداد نماذج لحسابات الاستثمار التي ينبغي أن تشتمل على أهم أحكام عقد المضاربة، من حيث تحديد نسب الأرباح بين المصرف بصفته مضارباً والمستثمرين بصفتهم أرباب المال، ويستتبع ذلك بعض المبادئ الشرعية التي يُحتاج إليها في تطبيق المضاربة المشتركة، مثل طريقة النمر في احتساب الأرباح، والمباراة لتغطية

¹ - بن تقة عبد اللطيف، ضامن عبد الغني، صالح الياس، دور الرقابة الداخلية في تحسين أداء البنوك، مذكرة التخرج لنيل شهادة الليسانس في العلوم التجارية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس- سطيف، 2010/2011، ص 15.

التخارج، وغيرها من الضوابط الشرعية، ولا سيما في ضوء القرار الذي صدر عن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الثالثة عشرة بالكويت عن حسابات الاستثمار

المشتركة¹.

وبالنسبة للودائع تحت الطلب فإنها ينطبق عليها الأسس نفسها مع مراعاة إمكانية

السحب والإيداع، دون التقيد بمدة الوديعة².

هذا، وهناك آلية يمكن بها توزيع أرباح دورية ولو لم تنته الفترة المالية وتصدر

القوائم المالية السنوية، وهي آلية معتمدة شرعاً ومستوفية للضوابط الشرعية لعقد المضاربة،

ولا سيما مبدأ التنضيق الحكمي (التقويم) الذي تضمنه قرار من المجمع الفقهي الإسلامي

الدولي بشأن سندات المضاربة، كما صدر بشأنه قرار من المجمع الفقهي الإسلامي لرابطة

العالم الإسلامي.

ج- التَّورُّق :

التَّورُّق - كما هو معلوم - تملك أصول بئمن مؤجل ثم بيعها بئمن حال لغير من

اشترت منه، إحدى الوسائل المشروعة للحصول على السيولة . وبالرغم من صدور قرار

¹ - بن بركة عبد اللطيف، ضامن عبد الغني، صالح الياس، المرجع السابق، ص16.

² - عبد الحميد عبد الفتاح المغربي، الإدارة الإستراتيجية في البنوك الإسلامية، الطبعة الأولى، بدون دار النشر، جدة، 2004، ص74.

من المجمع الفقهي الإسلامي لرابطة العالم الإسلامي بمشروعيته فإنه لم يوضع موضع

التطبيق إلا مؤخراً من بعض البنوك الإسلامية أو النوافذ الإسلامية للبنوك التقليدية.¹

وتطبيق التورق يُحقق مصلحة مزدوجة، فهو يوفر السيولة للعملاء، كما يُستخدم

لاستقطاب السيولة للمصارف، فضلاً عن استخدامه في استثمار أموال العملاء بالمرابحات

بعوائد ثابتة معلومة مقدماً، وهو مطلب تُلحُّ عليه بعض الشركات والمؤسسات الحكومية

التي تضع ميزانيات تقديرية لأنشطتها .

ولا يخفى ما في التورق من خطورة لقربه في الإجراءات من بيع العينة المحرّم، مع

اختلافه جوهرياً عنه، وهذا يتطلب دقة متناهية في تنفيذه ووضع الآلية والإجراءات في

ضوء الضوابط الشرعية، فضلاً عن الاحتياط بالوسائل الشرعية لتجنب تفاوت الأسعار ما

بين الشراء بالأجل والبيع النهائي بثمن حال مما يُضر بالعمل أو البنك.²

والتورق تدعو إليه الحاجة حيث لا يمكن تطبيق الصيغ الأخرى لتمويل العملاء،

وهذا يجعل التمويل الإسلامي متاحاً لتغطية جميع احتياجات العملاء أياً كانت صورتها .

1 - عبد الحميد عبد الفتاح المغربي، المرجع السابق، ص 75.

2 - شودار حمزة، علاقة بنوك المشاركة بالبنوك المركزية في ظل نظم الرقابة النقدية التقليدية، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس سطيف، 2006، 2007، ص113.

ويحتاج التورق إلى عقود نمطية تحقق الدقة المطلوبة، واتفاقيات بين أطرافه المختلفة.

د - التسديد، أو التصكيك :

التسديد أو التصكيك المقبول شرعاً هو تحويل الموجودات العينية أو المنافع إلى صكوك قابلة للتداول، ويحتاج بعض القيود والإجراءات لتحقيق الضوابط الشرعية التي تقوم على أساس ملكية المستثمر أصولاً دارة للدخل الذي يمثل عائد السند، كما أن هناك آلية مقبولة شرعاً من شأنها توفير التحوط (الحماية والأمان) للعميل دون الضمان الممنوع شرعاً في المشاركات¹.

وتتنوع الصكوك المشروعة إلى صكوك الإجارة والسلم والمضاربة، وقد صدر بشأن صكوك المضاربة قرار من مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي، وتحكم الصكوك جميعاً جملة من الضوابط الشرعية، كما أن لعملية التصكيك أطرافاً مختلفة لحماية حملة الصكوك وتيسير تداولها، مع الإشارة إلى أن صكوك الإجارة تتوافر لها قابلية التطبيق الملائم للمدد الطويلة عن طريق الأجرة المتغيرة، التي تتفق مع الضوابط الشرعية وتوفر عائداً متغيراً لحامل الصك².

1 - المرجع نفسه، ص 114.

2 - فليح حسن خلف، البنوك الإسلامية، الطبعة الأولى، جدار للكتاب العالمي للنشر والتوزيع، عمان - الأردن، 2006، ص 157.

والصكوك تحقق للشركات السيولة على وجه مشروع، كما أنها تتيح للبنك توظيف

السيولة.

هذا، وقد أصدرت مؤسسة النقد بالبحرين نوعين من الصكوك، أحدهما للتأجير،

وهي قابلة للتداول، والآخر للسلام، وهي غير متداولة .

ولا بد من تنظيم المستندات المتعددة لسلامة التطبيق .¹

هـ صناديق الاستثمار :

هذا المنتج قد اشتهر حتى إن أكثر من بنك تقليدي أشرف على تنظيم وإيجاد

صناديق للاستثمار في الأسهم بالضوابط الشرعية التي وضعتها هيئات الرقابة الشرعية،

فضلاً عن الندوات مثل ندوة البركة، وتبلورت فيما بعد بمعيار شرعي للأوراق المالية صدر

عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية .

ويتطلب إنشاء الصندوق إجراءات مشابهة لإجراءات التصكيك، ويمكن تنويعها

بحيث تكون صناديق أسهم، أو صناديق تأجير، وقد أثبتت صناديق التأجير نجاحاً في

توظيف أموال المستثمرين في المناطق التي لا توجد فيها بنوك إسلامية .²

1 - المرجع نفسه، ص158.

2 - فليح حسن خلف، المرجع السابق، ص159.

ثانياً : طرق تشغيل (توظيف) الأموال تشغيل الأموال عن طريق المنتجات المنظمة

للتمول والاستثمار

أ- المربحة المصرفية :

تعدُّ المربحة المصرفية واحدة من صيغ التمويل الأكثر استعمالاً في العمل المصرفي الإسلامي، وبهذه الصيغة يستطيع البنك أن يمول ما يحتاجه العملاء من سلع استهلاكية وبضائع وأعيان (أثاث، سيارات، عقارات ، معدات، مواد بناء)، فضلاً عن أسهم الشركات التي يجوز التعامل فيها.¹

والغالب في تطبيق هذه الصيغة التمويلية أن تكون المربحة مقترنة بوعدهم بالشراء من العميل للبنك، والأولى - كما أوصت بعض المؤتمرات - الاستغناء عن هذا الوعد والاستعاضة عنه بتضمين طلب الشراء - الذي يشتري به البنك ما يريد بيعه بالمربحة - خيار شرط لصالحه، وبذلك يكون له الحق في إلغاء الطلب خلال مدة محددة، فتتحقق الحماية التي يوفرها الوعد بالشراء.²

¹ - معروف محمد الكفراوي، بحوث في الاقتصاد الإسلامي، مؤسسة الثقافة الجامعية، بدون طبعة، بدون دار النشر، الإسكندرية، 2000 ص 31.

² - معروف محمد الكفراوي، المرجع السابق، ص 32.

ولحاجة هذه الصيغة إلى دقة في التنفيذ، فإن إعداد عقودها وصيغها المختلفة يحتاج إلى مراعاة الضوابط الشرعية التي تجعلها في مأمن من التنفيذ المخرج لها من الحل إلى الحرمة، ومن الشراء والبيع الحقيقي إلى الصوري .

وإذا تم اختيار صيغة المربحة المقترنة بالوعد بالشراء، فلا بد من إعداد وعد بالشراء بنحو يبقيه في إطار الوعد المشروع في هذه الحالة، ولا يجعله مختلطاً بالعقد، باعتبار أن العقد في هذه المرحلة لا يجوز بسبب أن البنك لم يملك العين بعد . كما يلزم إعداد صيغة طلب شراء تتوافر فيها جميع مقومات عقد البيع، مع بعض البنود التي تضمن تسليم البنك للعين بعد شرائها ولو تسليماً حكماً، إلى جانب ما يلزم من إفراز للأعيان المثلية . وهذا بالإضافة إلى صياغة عقد مربحة مؤجلة الثمن تتوافر فيه جميع مقومات وشروط عقد المربحة باعتباره بيع أمانة، مع جميع الوسائل المشروعة لحماية البنك من ماطلة العميل في السداد¹.

ب- المربحة في السلع الدولية، مع البنوك الأخرى :

تستخدم المربحة في السلع الدولية مع البنوك الأخرى وسيلة استثمار أموال البنك لمدة قصيرة، وكذلك توفير السيولة اللازمة من البنوك المتعامل معها .

¹ - المرجع نفسه، ص33.

فإذا وجد فائض سيولة لدى البنك أمكنه في هذه الحالة شراء سلع من السوق الدولية بنفسه، أو بتوكيل بنك آخر - وهذا خلاف الأولى - بالشراء نيابة عنه، ثم بيع السلع المشتراة بالمرابحة مؤجلة الثمن، ويكون الربح هو العائد على المبلغ الذي استخدم في العملية

1.

ويمكن أن يتم العكس، وذلك إذا احتاج البنك إلى سيولة فإن البنك الآخر يشتري سلعاً دولية، أو يشتري البنك السلع بالوكالة عن البنك الآخر، ثم يشتري من هذا البنك السلع نفسها بالمرابحة، بعد أن يملكها يقوم ببيعها - بنفسه أو بتوكيل البنك المشتري منه بذلك - بثمن حال في السوق الدولية إلى غير من اشترى منه البنك البائع ابتداءً، وبذا يوفر البنك لنفسه السيولة، وهذه العملية تعتبر واحدة من صور استخدام التورق الشائعة في البنوك الإسلامية².

ونظراً لأن محل هذه المرابحات هو السلع الدولية، في السوق الدولية للسلع والمعادن، فإن صياغة الاتفاقيات والعقود المنظمة لهذه العمليات تحتاج دقة متناهية تسعفها خبرة عملية بواقع تطبيقاتها وما يصاحبه عادة من خلل وتلاعب مقصود أو غير مقصود، وذلك

1 - وهبة الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة، بدون طبعة، دار الفكر للنشر، لبنان، 2007 ص 528.

2 - مشري صبرينة، كحيله فاطمة الزهراء، البنوك الإسلامية وتمويل التجارة الخارجية، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في العلوم الاقتصادية والتسيير، جامعة فرحات عباس - سطيف، 2010-2011، ص 41.

لتقادي الصورية التي توصم بها هذه المراجحات في العادة، ومنع تداخل الضمانات في حال التوكيل بالشراء أو البيع .

وعلى هذا يجب إعداد اتفاقيات وعقود تنظم العلاقة بين البنك والسماسة في السوق الدولية، بالإضافة إلى اتفاقية إطارية تنظم التعامل بين البنك والبنوك الأخرى تُلحق بها إشعارات تعاقدية تُستخدم في العمليات الفردية المستقبلية، وقد تأخذ هذه الاتفاقية الإطارية صورة اتفاقية استثمار في المراجحات الدولية أو صورة اتفاقية وكالة بالاستثمار في مراجحات السلع الدولية¹.

ج- المشاركة :

تُعتبر المشاركة الأسلوب الأمثل لتمويل عمليات الاستثمار الجماعية، في المشاريع الصناعية والتجارية والعقارية وغيرها .

وفي هذه الصيغة يمول البنك المشروع موضوع المشاركة بمبلغ من المال، والعميل بمبلغ آخر، ويصبح البنك والعميل مالكين لرأس مال الشركة، وتوزع الأرباح بينهما بحسب الاتفاق، أما الخسارة فإنها تكون بقدر حصة كل طرف في رأس المال، بالنسبة والتناسب

2.

¹ - وهبة الزحيلي، المرجع السابق، ص 559.

² - مصطفى كمال السيد طایل، القرار الاستثماري في البنوك الإسلامية، المكتب الجامعي الحديث، 2006، ص170.

ويمكن للبنك أن يطبق آلية المشاركة بأسلوبين : فقد تكون المشاركة دائمة، تستمر إلى حين انتهائها، دون أن يمنع ذلك أحد الشريكين من بيع حصته للخروج من الشركة أو التخارج . وقد تكون المشاركة متناقصة، بمعنى أن حصة البنك تتناقص بالتدريج إلى أن يتم إطفائها بشكل كامل . وأكثر وسائل إطفاء حصة البنك شيوعاً هي تلك التي تتم بالاتفاق على تنازل البنك عن حصته تدريجياً مقابل سداد العميل الشريك ثمنها بنحو دوري، من الربح الذي يحصل عليه أو من أية موارد أخرى، وينجز ذلك خلال فترة زمنية يتفق عليها ابتداءً، وعند سداد كامل ثمن الحصة يتخارج البنك من الشركة، ويصبح العميل مالكاً بالكامل للمشروع محل المشاركة.¹

ولتنفيذ هذه الصيغة يجب إعداد عقد مشاركة دائمة، وعقد مشاركة متناقصة، تُراعى فيهما الضوابط الشرعية سيما ما يتعلق منها بآلية إطفاء حصة البنك في المشاركة المتناقصة.

ويمكن أن تستخدم المشاركة لصياغة بديل مشروع لما يُعرف في النظام البنكي التقليدي بالسحب على المكشوف، أو تمويل رأس المال العامل.²

¹ - مصطفي كمال السيد طایل، المرجع السابق، ص171.

² - المرجع نفسه، ص172.

د- المضاربة :

في المضاربة، كصيغة تمويل واستثمار، يُقدم البنك ما يعرف برأس مال المضاربة إلى العميل المضارب الذي يبذل جهده في استثماره، بنحو مطلق أو مقيد، والربح يوزع بين البنك والعميل بحسب النسب الشائعة المتفق عليها في العقد، أما الخسارة فيتحملها البنك باعتباره رباً للمال، إلا أن تكون الخسارة ناشئة عن التعدي أو التقصير أو مخالفة الشروط العقدية من قبل المضارب، وهو العميل . وبحسب الطرفان نتائج العملية يقسمان الأرباح في نهاية مدة المضاربة، ولا مانع أن يتم ذلك دورياً حسب الاتفاق، وفق الضوابط الشرعية التي يلزم بيانها في هذا الخصوص¹.

وتستخدم البنوك الإسلامية المضاربة فيما يعرف بالتمويلات المجمعمة، وفيها يتولى أحد البنوك ترتيب عملية المضاربة ويكون هو المضارب، وتشارك بنوك أخرى باعتبارها أرباب المال، ويتم استثمار المال في نشاطات مختلفة، والشائع استثماره في المراجعة . ويمكن للمضارب أن يخلط جزءاً من ماله بمال المضاربة، فيكون شريكاً في المال، ويستحق ربحاً باعتباره مضارباً وربحاً على ماله الذي شارك به .

¹ - محمد احمد الخضري ، البنوك الإسلامية، الطبعة الثالثة، إيتراك للنشر والتوزيع ، مصر ، 1999 ص137.

ويحتاج استخدام هذه الصيغة إلى إعداد عقد مضاربة، وفي حال التمويل المجمع لعمليات مرابحة يجب إعداد عقد مضاربة، وعقد إطاري لعمليات المرابحة، كل ذلك وفق الضوابط الشرعية التي تعصم التطبيق من الزلل.¹

هـ - الإجارة :

يجد القارئ لواقع صيغ التمويل المستخدمة في البنوك الإسلامية أن الإقبال على الإجارة ازداد بشكل ملحوظ في الآونة الأخيرة، وأنها أصبحت تزامم المرابحة المصرفية، ومرد ذلك ما تتميز به الإجارة من ميزة أن تكون الأجرة فيها متغيرة وفق بعض الضوابط الشرعية .

ويمكن للبنك أن يستخدم هذه الصيغة في صورة الإجارة التشغيلية، وذلك حين يود الاحتفاظ بملكية العين المؤجرة بعد انتهاء الإجارة، أو الإجارة المنتهية بالتمليك، وذلك عندما يتجه القصد إلى نقل ملكية العين المؤجرة إلى العميل المستأجر بعد انتهاء عقد الإجارة أو ثناء سريانه.²

¹ - المرجع نفسه، ص 138.

² - عبد الحق محمد العيفة، واقع التجربة المصرفية الإسلامية في الجزائر - تقييم اقتصادي إسلامي: دراسة حالة بنك البركة، رسالة ماجستير، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة اليرموك، 2011/2012، ص 34.

ومما يجعل صيغة الإجارة مرنة في التطبيق، أن الإجارة لا يشترط أن تكون معينة، أي واردة على عين محددة بذاتها، وإنما يمكن أن تكون موصوفة في الذمة، بحيث يرد العقد على عين موصوفة وصفاً منضبطاً يمنع التنازع، وهذا يعني عدم اشتراط وجود العين المؤجرة، أو تملك البنك لها أو لمنفعتها، وقت إبرام عقد الإجارة.¹

ويمكن استخدام الإجارة المنتهية بالتمليك كصيغة لتوفير السيولة النقدية للعملاء، وذلك بشراء عين يملكها العميل بثمن حالٍ منه، وتأجيرها إليه إجارة منتهية بالتمليك بأجر مؤجلة تزيد على ثمن الشراء، وفق بعض الضوابط الشرعية التي يلزم توافرها في هذه العملية.

كما يمكن استخدامها أيضاً في تمويل بناء العقارات، والاستفادة من تغير الأجرة وعدم ثبات أقساط التمويل، وذلك بشراء الأرض من العميل الراغب في بنائها وتأجيرها إليه إجارة موصوفة في الذمة منتهية بالتمليك، أي مبنية وفق التصميم الذي يريده العميل، ويمكن في هذه الحالة استئجار الأرض من العميل - بدل شرائها منه، سيما إذا كان الشراء ممنوعاً كما هو حال بعض النظم - مع الحق في البناء عليها، ولا يُعتبر هذا من العينة المحرمة.²

1 - المرجع نفسه، ص 35.

2 - عبد الحق محمد العيفة، المرجع السابق، ص 35.

ويحتاج استخدام هذه الصيغة، وآلياتها المختلفة، إلى إعداد العقود اللازمة، ومنه عقد الإجارة (بحالاته) وعقد الخدمات الخاص بصيانة العين المؤجرة والتأمين عليها، وذلك بنحو تتوافر فيه الضوابط الشرعية، سيما تلك التي تُحقق الصورة المشروعة للإجارة المنتهية بالتمليك وفق قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي، وتُبعدها عن أن تكون سائرة للبيع كما هو في البيع الإيجاري التقليدي .

ويجدر بالذكر أنه يمكن استخدام الإجارة على أساس (إجارة الخدمات) كصيغة لتمويل الأقساط الدراسية، ونفقات العلاج الطبي والعمليات الجراحية، وتكاليف الرحلات السياحية، وتذاكر السفر، كل ذلك وفق صيغ وعقود تراعي خصوصية كل حالة، وتلتزم بالأحكام الشرعية¹.

و- الاستصناع والاستصناع الموازي :

يمكن للبنك أن يستخدم الاستصناع في كل ما تدخله الصناعة، كالمباني والطائرات والمصانع والسفن وغيرها، ويشترط في الاستصناع أن تكون المواد والعمل من الصانع، فإن كانت المواد من المستصنع فإن العقد يأخذ صورة الإجارة .

¹ - أحمد سليمان محمود خواصنة، آثار العولمة على المصارف الإسلامية، أطروحة دكتوراه، كلية الإقتصاد، جامعة اليرموك، 2006، ص 73.

ويتطلب تنفيذ هذه الصيغة إعداد عقد استصناع يُبرم بين البنك والعميل، وعقد استصناع مواز يُعقد بين البنك والمقاول (الصانع) من الباطن الذي سيتولى الصناعة لصالح البنك، إضافة إلى عقد صيانة، وعقد إدارة في حال الاستصناع العقاري.¹

ومن الجائز شرعاً أن يتضمن عقد الاستصناع (الموازي) شرطاً جزائياً لصالح البنك لحمل المقاول (الصانع) من الباطن على الالتزام بتسليم المصنوع في الأجل المحدد في العقد حتى يتمكن البنك من تنفيذ التزامه بالتسليم في مواجهة العميل، وقد صدر بجواز هذا الشرط قرار من مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي.²

ي- السّلم والسّلم الموازي :

للسّلم استخدامات مختلفة في التمويل أهمها ما يتعلق بتمويل النشاط الزراعي والصناعي الإنتاجي، وذلك بتوفير السيولة النقدية اللازمة للزراعة أو الصناعة . فالسّلم وسيلة مشروعة لتوفير السيولة للعملاء، أو تمويل رأس المال العامل، وفق الضوابط الشرعية.

1 - المرجع نفسه، ص74.

2 - مشري صبرينة، كحيلة فاطيمة الزهراء، البنوك الإسلامية وتمويل التجارة الخارجية، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس-سطيف، 2011/2012، ص 55.

ووفق هذه الصيغة يشتري البنك من العميل بئمن حالاً سلعة موصوفة وصفاً كافياً
مؤجلة التسليم إلى موعد محدد .

وللبنك أن يُصَرِّف السلعة محل عقد السِّلَم بصور مختلفة بعد تسلمها، فهو إما أن
يبيعها بنفسه بئمن حالاً أو مؤجل، وإما أن يوكل العميل ببيعها نيابة عنه بأجر أو بدون
أجر¹.

وللبنك في سبيل تصريف السلعة أن يأخذ وعداً بشراء السلعة محل عقد السِّلَم ممن
يرغب في شرائها منه، ثم يُبرم عقد بيعها بعد تسلمها، وله كذلك أن يُبرم مع الراغب في
شرائها عقد سلم مواز يبيعه بمقتضاه سلعة بنفس مواصفات السلعة التي اشتراها هو سلماً،
بشرط عدم الربط بين العقدين .

وهذه التطبيقات تحتاج إلى إعداد عقد سلم، وعقد سلم مواز، ووعد بالشراء، وعقد
بيع حالٍ وآخر مؤجل، كل ذلك وفق الضوابط الشرعية الخاصة بكل عقد من هذه العقود
2.

1 - المرجع نفسه، ص 56.

2 - مشري صبرينة، كحيله فاطيمة الزهراء، المرجع السابق، ص 57.

تشغيل (توظيف) الأموال عن طريق الخدمات المصرفية :

أ- خطاب الضمان :

يُعتبر خطاب الضمان (أو الضمان البنكي) بأنواعه من أهم الخدمات المصرفية التي يقدمها البنك لعملائه لتسهيل تعاملاتهم مع الجهات الحكومية والشركات .

وترجع عمولة الضمان البنكي بأنواعه إلى أساس شرعي واحد هو الأجر على الضمان المجرد، وهو غير جائز شرعاً . وللتوضيح فإن هذه العمولة تكون كذلك إذا كان الضمان بلا غطاء لمبلغه، وبالتالي يجب ألا تزيد عمولته على التكاليف الفعلية المصاحبة لإصداره، أما إذا كان مبلغ الضمان مغطى من قبل العمل المستصدر له فإنه يكون ضماناً بنكياً في مواجهة المستفيد منه، ووكالة بالدفع نيابة عن العميل في حقيقته الشرعية، ومن ثم يجوز للبنك أن يأخذ منه أجر وكالة يمكن أن تُربط بمبلغ الضمان وزمنه . وبين هاتين الصورتين توجد صورة ثالثة وهي صورة الضمان المغطى جزئياً، فهذا الضمان يكون ضماناً مجرداً في جزء، ووكالة في جزء هو الجزء المغطى، وتكون عمولة كل جزء وفق تكييفه¹ . وفي هذا الصدد يلزم صياغة طلب إصدار خطاب ضمان، ورسالة خطاب ضمان، وإعداد جدول شرائح للعمولات الخاصة بالضمان المكشوف بالكامل، بحيث يُراعى أن تكون العمولات مغطية للتكلفة الفعلية وموزعة بحسب شرائح المبالغ المفترضة للضمانات .

¹ - الشماع فائق محمود، الحساب المصرفي: دراسة قانونية مقارنة، الطبعة الأولى، الدار العلمية الدولية ودار الثقافة، عمان، الأردن، 2003، ص19.

ويُضمَّن هذا الجدول ضابطاً يُعتمد عليه في حساب عمولة الخطابات ذات الغطاء الجزئي، باعتبارها عمولة فعلية في جزء وعمولة وكالة في جزء . كما يُضمَّن ما يجوز في تقدير عمولة الخطابات المغطاة بشكل كامل، باعتبارها عمولة وكالة يجوز فيها ما يجوز في عمولة الوكالة عموماً¹.

كما يلزم أيضاً بيان كيفية تحديد عمولة تعديل أو تمديد الضمان، بحسب حالة الغطاء، وهذا وفق الضوابط الشرعية المتعلقة بذلك .

ب- الاعتمادات المُستندية الصّادرة والواردة :

الاعتمادات تشمل عمليات التصدير والاستيراد، وتُغطي حالتها الاعتماد بالوكالة، والاعتماد بالمرابحة، وذلك بعمولة في الوكالة، وربح في المرابحة . كما أن هناك حلولاً للحالة التي يتزدد فيها العميل بين الإقبال على اعتماد الوكالة أو الدخول في اعتماد المرابحة.²

وتوجد آليات شرعية لمعالجة حالة عجز العميل عن تغطية الاعتماد وذلك بالدخول معه في مشاركة بالضوابط الشرعية للشركة .

1 - الشماخ فائق محمود، المرجع السابق، ص20.

2 - المرجع نفسه، ص20.

وفي حالة اختلاف عملة الاعتماد لصالح المصرف عن عملة المرابحة مع العميل، واحتمال مواجهة مشكلة تغير سعر الصرف، هناك حلول شرعي معتمدة من بعض الندوات ومن المعايير الشرعية للمجلس الشرعي لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

مع ضرورة صياغة العقود بصورة يؤمن معها من نشؤ علاقة تعاقدية بين العميل والمورد لجوئه إلى المصرف، ومعالجة ذلك آلياً في حال وجودها¹.
والاعتمادات تتنوع إلى محلية وخارجية، حسب مصدر البضاعة .

ج- بوالص التحصيل الصادرة والواردة :

تتم هذه العمليات دون وجود اعتماد مستندي، وتتنوع حالاتها تبعاً لمقدرة العميل على الدفع وتحصيل البوالص عن طريق البنك بعمولة، أو عدم مقدرة ومعالجة ذلك عن طريق توكيل العميل بالشراء نيابة عن البنك ثم البيع إليه بالمرابحة، أو شراء المصرف البضاعة مباشرة بدون اعتماد مستندي .

¹ - محمد توفيق النجار، الصيرفة الإسلامية تواصل النمو القوي، مجلة إتحاد المصارف العربية، بيروت، لبنان، العدد 06، 2017، ص 336.

وتحتاج عمليات التحصيل إلى دقه في صياغة عقودها ومستنداتها بسبب تداخل

العلاقات التعاقدية، وتنوعها، وحاجة التجار إلى السرعة في التنفيذ.¹

د - عمليات الصرف الأجنبي :

هناك ضوابط شرعية متفق عليها لأحكام الصرف سواء تم مع العملاء أو مع البنوك

الإسلامية أو التقليدية، وبمراعاتها تؤمن من الوقوع في ربا الفضل، أو ربا النسيئة مع ضرورة

معالجة قضية الوعد على الصرف والبدائل الشرعية لتجنب تغير سعر الصرف، مع إمكانية

تطبيق مبدأ الوكالة مع العميل للبنك بشراء ما يحتاج إليه من عملة نظير عمولة الوكالة،

أو استصدار وعد ثم إجراء مرابحة حالة، وهذا يُغني البنك عن الاحتفاظ بمبالغ كبيرة

مجمّدة.²

وهذا يحتاج إلى إعداد العقود والصيغ المختلفة، بما يتفق مع الضوابط الشرعية،

سيما ما يعلق منها بأحكام الصرف، والتي وجدت في بعضها اجتهادات جماعية معاصرة.

¹ - المرجع نفسه، ص 337.

² - حسن محمد البرقاي، دور الصيرفة الإسلامية في إدارة الأزمة الرهنة، بحث مقدم ضمن مؤتمر تداعيات الأزمة الاقتصادية العالمية على منظمات الأعمال، جامعة الزرقاء الخاصة، الزرقاء، المملكة الأردنية الهاشمية، ديسمبر 2009، ص 49.

هـ - البطاقات الائتمانية :

لا يخفى الأهمية القصوى لهذه الخدمة، وضرورة توفير البنك لها لإغناء عملائه عن البطاقات التقليدية، سواء كانت البطاقة مغطاة (بطاقة الحسم الفوري من الرصيد) أو الحسم غير مغطاة، وسواء استخدمت للحصول على السلع أو الخدمات أو السحب النقدي. وهناك آلية مشروعة لتطبيق منح الأجل في البطاقة بدون فوائد، وبدون تفويت المنفعة على المصرف¹.

وفي الحالتين لا بد من مراعاة قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي، والمعيار الشرعي لهيئة المراجعة والمحاسبة للمؤسسات المالية الإسلامية، وتنظيم اتفاقيات وعقود للأطراف المختلفة (المنظمة الراعية، البنك التاجر، البنك المصدر، حامل البطاقة)، كل ذلك وفق الضوابط الشرعية اللازمة .

¹ - عبد الرحمن اليسرى احمد، دور المصارف الإسلامية في تعبئة الموارد المالية للتنمية ، ندوة البنوك الإسلامية ودورها في تنمية إقتصاديات المغرب العربي، البنك الإسلامي للتنمية، جوان، 1990 ص.129.

و- الشيكات :

إصدار البنك الشيكات بأنواعها تُنظمه بعض الضوابط الشرعية والفتاوى الصادرة عن الهيئات الشرعية لتجنب إصدار الشيكات بعملة مختلفة مع تأجيل الاستيفاء، ونحو ذلك من التطبيقات، بالإضافة إلى العملات المختلفة، ما يجوز منها وما لا يجوز¹.

ز- تأجير الصناديق :

تتم هذه العملية على أساس عقد الإجارة، أو عقد إيداع بأجر، وتتطلب تنظيم عقود وشروط للعلاقة بين البنك والعميل².

المطلب الثاني: التحديات الراهنة التي تواجه البنوك الإسلامية

تواجه الصناعة المصرفية الإسلامية في الوقت الراهن جملة من التحديات التي تساعد على دعم أسواق رأس المال العربية إذا ما تم تذليلها أهمها:

✓ تحرير و عولمة الخدمات المصرفية خاصة بعد تطبيق اتفاقية التجارة الدولية و
تحرير الخدمات؛

✓ الفجوة التكنولوجية وضعف التطوير في الصناعة المالية الإسلامية مقارنة بالصناعة
المالية التقليدية؛

¹ -فؤاد السرطاوي، التمويل ودور القطاع الخاص، ط1، عمان، الأردن، دار المسيرة للطباعة والنشر، 1999 ص: 95.

² - فؤاد السرطاوي، المرجع السابق، ص 96.

✓ ضآلة أحجام البنوك الإسلامية - قرابة 75 % من البنوك الإسلامية يبلغ رأس مال

كلا منها اقل من 25 مليون دولار - و ضعف التنسيق و العمل المشترك بينها

على المستوى الدولي؛

✓ عدم وجود أسواق مالية ونقدية محلية و دولية نشطة تتعامل بأدوات الاستثمار

الإسلامية المُستخدمة في السواقين المالي والنقدي، وعدم قدرة المصارف الإسلامية

على الاستفادة من السندات الحكومية التي تصدرها المصارف المركزية والتي غالباً

ما تشكل مجالاً رحباً لاستثمار الفوائض المالية لدى المصارف؛

✓ عدم مراعاة بعض المصارف المركزية لخصوصية عمل المصارف الإسلامية التي

تعمل في نطاقها، إذ أن مُعظم القوانين والأنظمة المُتعلقة بالعمل المصرفي جاءت

لتناسب أعمال المصارف التقليدية بالدرجة الأولى بالإضافة لخضوع المؤسسات

المالية الإسلامية لمعايير و ضوابط لا تتفق مع طبيعة عملها على المستوى الدولي.¹

كما يمكننا أن نضيف التحديات التالية:²

✓ ضيق السوق من حيث عدم وجود عدد كافي من المصارف الإسلامية في كل دولة

من الدول التي تعمل فيها هذه المصارف، الأمر الذي يحرمها من تكوين سوق نشط

¹ - عبد الله خبابة، الاقتصاد المصرفي، د ط ، دار الجامعة الجديدة، الجزائر، الجزائر، 2013، ص: 242.

² - حسين منصور، البنوك الإسلامية بين النظرية والتطبيق، ط 1، مطابع قرصي، باتنة، الجزائر، 1992. ص:

- للعمل المصرفي الإسلامي، حيث أن وجود عدة مصارف إسلامية يُساعد في زيادة حدة المنافسة ومن ثم تنوع الخدمات والمنتجات المصرفية المُقدمة؛
- ✓ الحاجة إلى الملاءة المالية و زيادة رأس المال و كفايته بسبب الوظائف التي يؤديها المصرف الإسلامي (القدرة على تحمل المخاطر من خلال الكفاءة المالية والجدارة الائتمانية لقاعدة عملائه)؛
- ✓ عدم تطوير الأدوات المالية في أسواق رأس المال العربية و الدولية من أجل مواجهة ظروف السيولة عند الحاجة إليها أو عند وجود فائض منها ؛
- ✓ قلة الكوادر البشرية المؤهلة في العمل المصرفي الإسلامي و التي تمكنها من تحسين مستوى إدارتها وعملياتها الفنية و بالتالي تعظيم مهارتها في الهندسة المالية الإسلامية و قدرتها على منافسة البنوك التقليدية.
- ✓ وجود مشاكل مُحاسبية نتيجة الاختلافات بين محاسبة المصارف الإسلامية ومحاسبة المصارف التقليدية؛
- ✓ ضعف التنسيق بين الهيئات الشرعية في المصارف الإسلامية و توحيد المرجعية الشرعية في كل بلد.¹

¹ - حسين منصور، المرجع السابق، ص24.

تمهيد:

أصبحت سياسة التمويل العقاري بوصفها ظاهرة اقتصادية تحتل مكانة هامة لدى مختلف الانظمة الاقتصادية و السياسية لجميع الدول، نظرا لدورها الجوهري في تنمية و تطوير قطاع الإسكان من خلال توفير الموارد المالية اللازمة لتمويل مختلف المشاريع العقارية التي يتم إنجازها من طرف المتعاملين العموميين و الخواص، هنا أدرك المشرع الجزائري أن التمويل هو المحرك الأساسي لتنشيط سوق العقار و الذي بدونه تتوقف حركة البناء و تشارك الدولة بمواردها و تدعم البنوك والمؤسسات المالية المختصة بتوفير المال الكافي لتجسيد المشاريع الاستثمارية في هذا القطاع، و هنا اتضح أكثر دور الدولة من خلال تنوع الطرق و الأدوات المتدخلة في هذا النشاط خاصة ذوي الدخل المنخفض بما يتلائم و احتياجاتهم، لهذا سنقوم في هذه المحاضرة التطرق إلى الآتي :

المبحث الأول: ماهية التمويل العقاري للبنوك الإسلامية

بالرغم من وضع المشرع الجزائري لمجموعة من الآليات و الضمانات المتعلقة بكيفيات تمويل مختلف الأنشطة المتعلقة بقطاع السكن من خلال نصوص قانونية مختلفة إلا أنه لم يبادر إلى وضع تعريف شامل للتمويل العقاري، كما فعل المشرعين منهم المشرع الفرنسي و المشرع المصري، الذي خصصوا له قانونا خاصا يعرف بقانون التمويل العقاري، هذا الأخير ينظم الجهات القائمة على توفير الموارد المالية اللازمة للمعاملات العقارية سواء أكانت هذه الجهات (شركات التمويل العقاري أم غيرها)، وكذلك تنظيم عمليات توفير الموارد للممولين أي تنظيم معاملات السوق الثانوي للتمويل العقاري ، و إبراز الأدوات و الاتفاقات اللازمة لإتمام المعاملات و تمويلها، مع تنظيم المراكز القانونية للأشخاص القائمة على هذا النشاط.

المطلب الأول: مفهوم التمويل العقاري

مفهوم التمويل العقاري يندرج ضمن نسق يجمع بين مصطلحي التمويل من جهة، و العقار من جهة أخرى.¹

التمويل: هو الإمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها، وطالب التمويل ليس فقط الشركات بمختلف أنواعها بل أيضا الأفراد والأسر، و الدول.

¹ - حسن أحمد توفيق ، التمويل و الإدارة المالية في المشروعات التجارية ، مطبعة جامعة القاهرة والكتاب الجامعي ، مصر -1992، ص06.

ومسؤولية الممول تتمثل في محاولة التأكد من حسن تدبير المتحصلات والمدفوعات، حيث يتيسر دائما المال للوفاء بالمدفوعات اللازمة كلما ظهرت، وعندما تتساوى المتحصلات والمدفوعات، فلا مشكلة في ذلك.

وباختصار فإن التمويل يعني: التغطية المالية لأي مشروع أو عملية إقتصادية.

العقار: كل شئ مستقر بحيزه ثابت فيه، لا يمكن نقله من دون تلف.¹

بعد تحديد مصطلحي التمويل من جهة، و العقار من جهة يمكن القول بأن المقصود بالتمويل العقاري: وضع إطار قانوني عملي و واقعي لعملية إقراض الأموال لاستثمارها في شراء المساكن الخاصة بضمان رهن تلك العقارات، كما ييسر الإجراءات المتصلة بهذا النشاط و يقيم توازن بين مصالح كافة الأطراف المشتركة.

والتمويل 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 الخدمائية ومباني المحلان المختصة للنشاط التجاري، وذلك بضمان حق الإمتياز على العقار أو رهنه رهنا رسميا أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول.²

1 - حسن أحمد توفيق، المرجع السابق، ص 07.

2 - هيثم صاحب ماجع، نظرية التمويل، الجزء 11، دار زهران للنشر و التوزيع، الأردن، 2001، ص 29.

فالتمويل العقاري هو عملية مالية إئتمانية، وهو بهذا الوصف له طابعه القانوني المميز، كما نجد أن جوهره الإقتصادي المحدد وهو ما يقتضي إعطائه تعريفا منضبطا. إن الآلية الأساسية في التمويل العقاري هي عملية القيام بتحويل موارد المدخرين إلى المقترضين من أجل تمكينهم من شراء وحدات سكنية وذلك في عدة ودائع ادخارية التي يقوم بإعادة تكوينها في صورة تمويلات أو قروض عقارية، لذا يكتسي هذا النظام أهمية كبيرة تتلخص في جوانب عدة.¹

أولاً: الأهمية المالية

إن تمويل السكن عن طريق الرهن العقاري يعتبر من إحدى العوامل الأساسية التي تساعد على تنمية القطاع المالي وتدعيم استقراره واستقرار الاقتصاد ككل، فعادة ما تكون المؤسسات المالية للدول النامية متحفظة نوعا ما في تقديم القروض طويلة المدى بما فيها التمويل العقاري.²

ثانياً: الأهمية الاقتصادية

إن الأثر الذي قد يحدثه قطاع السكن على النشاط الاقتصادي ذو أهمية بالغة و يحتاج إلى دعم من طرف الدولة، فالنفقات المخصصة كل سنة للسكن لا تتعدى 02% من النفقات العمومية، و أثر هذه النفقات على النشاطات الاقتصادية الأخرى تعتبر ذات

1 - هيثم صاحب ماجع، المرجع السابق، ص30.

2 - بشير مصيطفى، "الإستثمارات العقارية"، جريدة الشروق، العدد 18، الخميس 04 جانفي 2007، ص13.

أهمية قصوى، و يعتبر هذا المستوى من النفقات غير كاف نظرا لتفاقم أزمة السكن في الجزائر في السنوات الأخيرة.

ثالثا: الأهمية الاجتماعية

تبرز الأهمية الاجتماعية للتمويل العقاري في أن نظام التمويل يمنح لطالبه فترة سداد ممكنة مما يؤدي إلى ظهور قدرة شرائية لم تكن متاحة من قبل ويسر عليه تملك الوحدة السكنية التي يريدها.¹

رابعا: الأهمية القانونية

نظرا لأهمية التمويل العقاري ظهرت حاجة ماسة إلى تشريع ينظم هذا النوع من الائتمان، و في ظل غياب تشريع خاص ينظمه في الجزائر، أصبح هذا النظام يخضع لقواعد هي من ابتداء و ابتكار التطبيق العملي للبنوك و المؤسسات المصرفية و التي ما إن فتئت تنفرد في وضع قواعده و أسسه.

ففي الجزائر نجد أول من تولى الائتمان العقاري هو **CNEP** صندوق التوفير و الإحتياط، الذي تأسس سنة 1964، واشتهر بكونه مستودع للمدخرات الصغيرة للأفراد و تشجيعه للادخار في مجال السكن، ثم انتهج العمل بهذا النوع من الإئتمان بنوك معينة كالقرض الشعبي الجزائري، و بنك التنمية المحلية.²

1 - بشير مصطفى، المرجع السابق، ص14.

2 - بشير مصطفى، المرجع السابق، ص15.

وللتمويل العقاري عدة خصائص تميزه عن باقي أشكال التمويل، و التي تتمثل في

الآتي:¹

أولاً: التمويل عقد مالي

يعد التمويل العقاري عملية مالية في صورة إئتمان نقدي، يتم سواء مباشرة بأن يوضع بين يدي المشتري ليسدد منه ثمن العقار، أو نفقات ترميمه، أو تحسينه، أو بطريقة غير مباشرة بأن يسلم للبائع وفاء الثمن، و حتى في الاحوال التي يتعاقد فيها الممول مع الغير (المقاول) لإقامة بناء على أرض طالب التمويل، فإن هذه العملية تتوج قبل النهاية في صورة دين بمبلغ من النقود يلتزم طالب التمويل بسداد أقساطه إلى الممول وفقاً لما تم الإتفاق عليه.

ثانياً: التمويل العقاري عقد زمني (يمتاز بالتنفيذ المتتابع)

يمتاز التمويل العقاري بأنه من العقود ذات التنفيذ المتتابع، حيث أن عقود المدة أو العقود الزمنية هي طائفة العقود التي يعتبر فيها الزمن عنصراً جوهرياً فيها كعقد الإيجار مثلاً، إذ بموجبه تتحدد التزامات الأطراف الناشئة عن العقد، فلا يمكن تصور وجود العقد دون أن تحدد له مدة باعتبار هذه الأخيرة ركناً أساسياً من أركان العقد.²

¹ - عبد الوهاب بوكروخ ، " البنوك تتطلق في منح القروض العقارية " مجلة مال و أعمال - تصدر عن الخلدونية، للإتصال و البحوث و الدراسات ، الجزائر ، سبتمبر 2006 ، ص.06.

² - عبد الوهاب بوكروخ، المرجع السابق، ص.07.

و التمويل العقاري من الائتمان الطويل الأجل (10 سنوات أو 15 سنة أو أكثر)، و من بين الشروط الذي يتضمنه التمويل العقاري المدة المحددة للوفاء بأقساط باقي الثمن، لما لها دور مهم في تحديد مقدار الأقساط التي يلتزم بها الممول، فكلما زادت المدة قل مقدار القسط، و على العكس كلما قلت المدة زاد مقدار القسط دون تغيير في مبلغ القرض أو الالتزامات المترتبة على هذا الشخص.

ضف إلى ذلك أنه بالرغم من اعتبار التمويل العقاري من عقود المدة إلا أن هذه الأخيرة لا تتدخل في التزامات طرفي العقد، فهي لا تتغير بحسب المدة التي تستغرقها فترة السداد. كما أن مبلغ التمويل المتفق عليه يمكن أن يوفى به المقترض دفعة واحدة أو أكثر، وفقا لمعدل الانجاز (انجاز أعمال البناء أو الترميم، أو التحسين).¹

ثالثا: التمويل العقاري عقد من عقود الاستهلاك

اعتبر العديد من القانونيين أن التمويل العقاري بمثابة عقد من عقود الاستهلاك، و ذلك حينما يكون المقترض قد اقترض لانجاز إحدى العمليات التي حصرها القانون، حيث نرى مثلا أن اهتمام المشرع الفرنسي في حماية المشتريين في مجال المباني المعدة للسكن أكثر من إهتمامه بحماية من يشتري العقارات المستهدف استخدامها في عمل أو ممارسة عمل تجاري أو حرفة، و كذلك حمايتهم في معاملات الائتمان المتممة للتمتع بعقارات المساكن.²

1 - المرجع نفسه، ص08.

2- أنور طلبة، شرح قانون التمويل العقاري، المكتب الجامعي الحديث، مصر 2005، ص32

رابعاً: التمويل العقاري عقد من عقود الإذعان

يرى بعض الفقهاء أن التمويل العقاري من قبيل عقود الإذعان، لكونه يتم إعداده مسبقاً من طرف البنوك والمؤسسات المالية وفق شروط معينة تسري على جميع الراغبين في الحصول على قرض عقاري دون أن يكون للطرف الراغب في الاستفادة من ذلك حق مناقشة وتعديل العقد.

إن موضوع التمويل العقاري بما يشمل من تقرير حق الملكية و إنشاء رهن رسمي، أو غيره من الضمانات العينية، هو أمر متصل بصميم الملكية العقارية التي يحرص المشرع على تفصيل ما يرد عليها من حقوق و حصر هذه الحقوق، و عدم ترك الأمر لحرية الأفراد التعاقدية.¹

ومن أجل ضمان فاعلية قواعد التمويل العقاري، فإن هناك العديد من التشريعات قد أفردت حماية خاصة لها عن طريق فرض إجراءات، ولمن يخالفها تسلط عليه عقوبات جزائية أو إدارية أو مدنية، وإسناد الرقابة لبعض الجهات الإدارية على الشركات التي تزاول نشاط التمويل العقاري، ومنح هذه الجهات المراقبة سلطة الضبطية القضائية في اثبات الجرائم المخالفة لنظام التمويل العقاري، والقرارات الصادرة تنفيذاً له.²

1 - المرجع نفسه، ص33.

2 - شوقي باهر ، قانون الرهن العقاري: إنحيات سكانية مستمرة ، بدون طبعة ، المركز المصري لحقوق السكن ، القاهرة ، مصر ، 2002 ، ص106

إن قواعد التمويل العقاري قواعد أمرّة نسبية، حيث لا يبطل الشرط المخالف لهذه الأحكام إذا كان أكثر فائدة لطالب التمويل، فهذه الأحكام تمثل الحد الأدنى لما يحقق مصالح هذه الفئة، وإذا تضمننا التمويل العقاري شروطاً أفضل لمن حصل على التمويل، فلا بأس، لكن لا يجوز المساس بمصالحه من خلال تضمين الإتفاق بنوداً أو شروطاً تنقص من الحماية المقررة له أو تحرمه من مميزات وحقوق تقررت له بمقتضى القانون.

وقاضي الموضوع هو من يُقدّر ما إذا كان الشرط المخالف لأحكام التمويل العقاري أكثر فائدة فيصح، أو أنه ليس كذلك، و يُقدّر القاضي الشرط الأكثر فائدة للمقترض بمعياري موضوعي يراعي فيه ما يحقق أغراض القانون و مصلحة الشخص في مثل ظروف من حصل على التمويل، و لا يجوز تجزئة الشرط إذا تعلق بنظام معين، فلا يُقبَلُ من المقترض أن يجمع في مطالبته بين مزايا الشرط الوارد بالاتفاق و بين المزايا المخولة له بمقتضى القانون.¹

غير أن غالبية قواعد نظام التمويل العقاري هي قواعد أمرّة مطلقة و التي يترتب على مخالفتها البطلان، و هي تلك القواعد المتعلقة بالتنفيذ على العقار و الأحكام المنظمة لشركات التمويل العقاري و لإجراءات الإشراف و المراقبة عليها. حيث يقتصر البطلان على الشرط المخالف لأحكام القانون و يظل التمويل العقاري الذي ورد به صحيحاً إلا إذا

¹ - عبد المجيد قدي، دراسة تطبيقية حول مجموعة من قد البنوك الإسلامية ، الطبعة 01 ، المطبعة العمومية ، عنابة ، الجزائر ، 2002 ، ص 35.

تبيين أن العقد ما كان لينعقد لولا هذا الشرط ، فهنا يبطل التمويل العقاري كله و هذا تطبيقا للقواعد العامة.¹

كما أنه يجوز لطرفي التمويل العقاري أن يدرجا ما أرادا من الشروط شريطة عدم التعارض مع المبادئ القانونية، و أن لا تمثل شروطا تعسفية في جانب طالب التمويل العقاري، و لا يمكن الدفع بأن طالب التمويل قد قبل هذه الشروط، بحيث يعتبر تنازلا منه عن تلك الضمانات و الحقوق المقررة بنصوص آمرة، و قد يكون التنازل دون مقابل كالإبراء، و قد يكون بمقابل كالصلح.

للإشارة فإن الضمانات و الحقوق التي يمنحها التمويل العقاري متصلة بالنظام العام، لها هدفان الأول توجيهي يتصل بالمصلحة العامة، و بالتالي تحمي المصالح العليا للبلاد) في الميدان الاقتصادي والاجتماعي) و المبادئ الأساسية. و لا يصح التنازل عنها سواء تم ذلك قبل ثبوت الحق فيها أو بعده إذا تم التنازل فإن في ذلك مساس بالمصلحة العامة.² أما الحقوق و الضمانات المتصلة بالنظام العام لهدف حمائي فتتعلق بمصالح فردية) حماية بعض الفئات الاجتماعية الضعيفة اقتصاديا و اجتماعيا، و مصالح العمال، و المستهلكين)، حيث تتم هذه الحماية إما بتنظيم العلاقة العقدية و إما بفرض بعض الواجبات

1 - عبد المجيد قدي، المرجع السابق، ص36.

2 - الحاج طارق ، مبادئ التمويل ، الطبعة 01 ، دار الصفاء للنشر و التوزيع ، ع نام ، الأردن ، 2002 ، ص22.

أو بعض الأحكام على المتعاقدين، ويجوز التنازل عنها بعد ثبوت الحق فيها، أما قبل إستحقاقها فلا يجوز.¹

المطلب الثاني: التطورات التشريعية الخاصة بالتمويل الإسلامي في الجزائر

نتطرق من خلال هذا المطلب لدراسة النصوص التشريعية وكذا التنظيمية التي فتحت المجال لظهور الصيرفة الإسلامية في الجزائر وذلك كما يلي:

1.1.1. النصوص التشريعية

ممارسة النشاط البنكي في الجزائر قبل صدور قانون النقد والقرض (القانون 90-10) كان حكرا على البنوك العامة فقط أي البنوك التي يكون رأس مالها ملكا للدولة أو أحد مؤسساتها، وإلى غاية 1990 جميع البنوك في الجزائر ملكا للدولة، لكن وبعد صدور قانون النقد والقرض 90-10² عرف وألغي بموجب القانون رقم 03-11 ثم ألغي هذا الأخير بموجب القانون رقم 09-23 المؤرخ في 21 يونيو 2023 المتعلق بالقانون النقدي والمصرفي في الجزائر. النظام البنكي الجزائري توجهها نحو فتح المجال أمام القطاع الخاص لإنشاء البنوك برأس مال خاص، وكان من أحد أبرز نتائج هذا التوجه الجديد إنشاء أول بنك إسلامي في الجزائر وهو بنك البركة.

¹ - الحاج، طارق، المرجع السابق، ص23.

² - القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 أبريل 1990 الخاص بالنقد والقرض الملغى.

إن القانون 90-10- و القانون رقم 09-23 المؤرخ في 21 يونيو 2023 المتعلق بالقانون النقدي والمصرفي في الجزائر، كان انعكاسا لتحويلات سياسية واقتصادية واسعة عرفت الجزائر، هدفه إعادة تنشيط وظيفة الوساطة المالية وإبراز دور النقد والسياسة النقدية، ونتج عنه نظام تتميز فيه البنوك عن المؤسسات المالية الأخرى، وعن البنك المركزي الذي يمثل السلطة النقدية، حيث أعيد لهذا الأخير كل صلاحياته في تسيير النقد والائتمان مع منحه استقلالية واسعة، كما أعيد للبنوك التجارية وظائفها التقليدية بوصفها اعاوناء اقتصادية مستقلة، كما حول القانون السلطة التقليدية إلى مجلس النقد والقرض وهو نفسه مجلس إدارة بنك الجزائر، فهذا الأخير يتمتع بصلاحيات واسعة في مجال النقد والقرض، يتزأسه محافظ بنك الجزائر، وللمجلس الحق في إصدار الأنظمة المتعلقة بالنقد وشروط إنشاء البنوك والمؤسسات المالية وذلك تدعيماً للنظام المالي والنقدي لمسايرة اقتصاد السوق.

ولأن القانون نص صراحة على منح رخص إنشاء البنوك والمؤسسات المالية الجزائرية والأجنبية أو الاكتتاب في رأس مال البنوك الوطنية القائمة بهدف إحداث منافسة حقيقية بين البنوك لتحسين خدمات القطاع المصرفي فقد كان من أهم نتائجه إنشاء أول بنك إسلامي خاص في الجزائر وهو بنك البركة، ومما تجب الإشارة إليه أن العمل بقانون النقد والقرض القانون 90-10 استمر إلى غاية صدور الأمر 03-11¹ والذي ألغى كليا

¹ - الأمر رقم 03-11 المؤرخ 26 أوت 2003 بشأن النقد والقرض، ينشأ بغية إلغاء القانون رقم 90-10 المؤرخ 14 أبريل 1990 الملغى بموجب القانون رقم 09-23 المؤرخ في 21 يونيو 2023 المتعلق بالقانون النقدي والمصرفي في الجزائر.

القانون 10-90، وألغي هذا الأخير بموجب القانون رقم 09-23 المؤرخ في 21 يونيو 2023 المتعلق بالقانون النقدي والمصرفي في الجزائر. حيث تضمن قواعد التنظيم البنكي بما في ذلك تحديد الجهات المكلفة بتنظيم المهنة البنكية وهي بنك الجزائر ومجلس النقد والقرض واللجنة المصرفية".

2.1.1. النصوص التنظيمية

يعرف القانون البنكي في مجال الصيرفة الإسلامية نظامين صادرين عن مجلس النقد والقرض في إطار اختصاصاته كسلطة نقدية وهما النظام 2018 والنظام 20-02¹.

1.2.1.1. النظام 18-02 المتعلق بالمالية التشاركية

يعتبر النظام 2018 والمتضمن قواعد ممارسة العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة التشاركية من طرف البنوك والمؤسسات المالية أول إطار قانوني وتنظيمي خاص بالمعاملات المتوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية، حيث نص صراحة في المادة 201² منه على: "يهدف هذا النظام إلى تحديد القواعد المطبقة على المنتجات المسماة التشاركية

¹ - النظام رقم 20-02 هو نظام بنكي جزائري يحدد العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من قبل البنوك والمؤسسات المالية. تم إصدار هذا النظام في 15 مارس 2020 ليحل محل النظام رقم 18-02، ويهدف إلى تنظيم العمليات المصرفية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية في الجزائر.

² - النظام رقم 18-02 المؤرخ في 4 نوفمبر 2018 يتعلق بقواعد ممارسة العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة التشاركية من طرف المصارف والمؤسسات المالية.

التي لا يترتب عنها تحصيل أو تسديد فوائد، وبذلك يكون هذا النظام قد أشار أساس إطار اختصاصاته كسلطة نقدية وهما النظام 02-188¹ والنظام 02-20.

1.2.1.1. النظام 02-18 المتعلق بالمالية التشاركية الإسلامية

يعتبر النظام 2018 والمتضمن قواعد ممارسة العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة التشاركية من طرف البنوك والمؤسسات المالية أول إطار قانوني وتنظيمي خاص بالمعاملات المتوافقة مع ضوابط الشريعة، حيث نص صراحة في المادة 01 منه على : يهدف هذا النظام إلى تحديد القواعد المطبقة على المنتجات المسماة التشاركية التي لا يترتب عنها تحصيل أو تسديد فوائد ، وبذلك يكون هذا النظام قد أشار لأول مرة إلى إمكانية قيام البنوك بالعمليات المصرفية دون تحصيل للفوائد التي تتعارض مع مبادئ الشريعة الإسلامي والعمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة التشاركية هي كل العمليات التي تقوم بها البنوك والمؤسسات التي تندرج ضمن العمليات المذكورة في المواد من 66 إلى 69 من الأمر 03-11² والمتمثلة في عمليات تلقي الأموال (الودائع) وعمليات توظيف الأموال والتمويل والاستثمار التي لا يترتب عنها تحصيل أو تسديد فوائد وتخص هذه العمليات على الخصوص فئات المنتجات التالية المرابحة المشاركة المضاربة، الإجارة الاستصناع السلم،

¹ - النظام رقم 02-188 هو نظام يتعلق بقواعد ممارسة العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة التشاركية من طرف المصارف والمؤسسات المالية في الجزائر. يهدف هذا النظام إلى تحديد القواعد والإجراءات والشروط المطبقة في هذا المجال.

² - المواد من 66 الى 69 من الأمر رقم 03-11 المؤرخ 26 اوت 2003 بشأن النقد والقرض، ينشأ بغية إلغاء القانون رقم 90-10 المؤرخ 14 أفريل 1990.

وكذا الودائع في حساب الاستثمار، ويتعين على البنك أو المؤسسة المالية الراغبة في تقديم منتجات مالية تشاركية تقديم معلومات وافية دعماً لطلب الترخيص المسبق من بنك الجزائر منها : بطاقة وصفية للمنتج، رأي مسؤول المطابقة للبنك أو المؤسسة المالية، الإجراء الواجب اتباعه لضمان الاستقلالية الإدارية والمالية لشباك المالية التشاركية عن باقي أنشطة البنك أو المؤسسة المالية.

ويقصد بشباك المالية التشاركية دائرة ضمن بنك معتمد أو مؤسسة مالية معتمدة تتمتع حصرياً بخدمات ومنتجات الصيرفة التشاركية، ويتمثل الإجراء الواجب اتباعه لضمان الاستقلالية في الفصل المحاسبي بين شبك المالية التشاركية والأنشطة الأخرى للبنك أو المؤسسة المالية من خلال استقلالية حسابات الزبائن ضمن شبك المالية التشاركية عن باقي حسابات زبائنهم كما يتعين على البنوك والمؤسسات المالية المعتمدة وبعد حصولها على ترخيص مسبق من بنك الجزائر الحصول على شهادة مطابقة منتجاتها لأحكام الشريعة الإسلامية من طرف هيئة وطنية مؤهلة قانوناً لذلك، غير أن النظام لم ينص على الجهة المخولة لإنشاء هذه الهيئة.¹

إن النظام 02-18 لم يجد طريقه للتطبيق لعدة اعتبارات أهمها التغييرات السياسية التي حصلت وأدت إلى إجراء انتخابات رئاسية نهاية عام 2019، قبل أن يدخل الإقتصاد العالمي في صراع مع وباء كورونا المستجد والذي رافقه انخفاض كبير في أسعار النفط وما

¹ - سليمان ناصر ، "مبادئ التمويل في عمليات البنوك الإسلامية " ، الملتقى الدولي حول أخلاق الإسلام و اقتصاد السوق، المجلس الإسلامي الأعلى ، الجزائر ، 2006، ص25.

صاحبه من آثار في الجانب الاقتصادي للبلاد، غير أن ذلك كله لم يمنع من إصدار النظام

12-02-2003 المحدد للعمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية.¹

2.2.1.1. النظام 20-02 المحدد للعمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية

ألغى النظام 02-20- الذي يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية

وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية جميع أحكام النظام 2018 السالف

الذكر 18، وتضمن النظام 02-20 تعريف العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية

في المادة 02 منه²، حيث جاء فيها ما يلي: " في مفهوم هذا النظام تعد عملية بنكية متعلقة

بالصيرفة الإسلامية كل عملية بنكية لا يترتب عنها تحصيل أو تسديد للفوائد، يجب على

هذه العمليات أن تكون مطابقة للأحكام المشار إليها في المواد من 66 إلى 69 من الأمر

03-11- المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم.

¹ - النظام 12-02-2003، المشار إليه في طلبك، هو نظام يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من قبل البنوك والمؤسسات المالية في الجزائر. يهدف هذا النظام إلى تنظيم الخدمات المصرفية التي تتوافق مع الشريعة الإسلامية، والتي لا تتضمن تحصيل أو تسديد فوائد.

² - المادة 02 من النظام رقم 20-02 هو نظام بنكي جزائري يحدد العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من قبل البنوك والمؤسسات المالية. تم إصدار هذا النظام في 15 مارس 2020 ليحل محل النظام رقم 02-18، ويهدف إلى تنظيم العمليات المصرفية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية في الجزائر.

2.2.1.1. النظام 02-20 المحدد للعمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية.

ألغى النظام 02-20 الذي يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية جميع أحكام النظام 18-02-1¹ السالف الذكر 18، وتضمن النظام 02-20 تعريف العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية في المادة 02 منه، حيث جاء فيها ما يلي: " في مفهوم هذا النظام تعد عملية بنكية متعلقة بالصيرفة الإسلامية كل عملية بنكية لا يترتب عنها تحصيل أو تسديد للفوائد، يجب على هذه العمليات أن تكون مطابقة للأحكام المشار إليها في المواد من 66 إلى 69 من الأمر 11-03 المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم".

ومما تجب الإشارة إليه أن النظام 2018-2002 قد حصر منتجات الصيرفة الإسلامية ولم يذكرها على سبيل المثال كما فعل النظام 18-02-02 الملغى، حيث جاءت صياغة المادة 04 من النظام 02-20 كما يلي: تخص العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية المنتجات الآتية: المرابحة المشاركة، المضاربة الإجارة، السلم الاستصناع حسابات الودائع، الودائع في حسابات الاستثمار"، والبنوك والمؤسسات المالية التي ترغب في تسويق منتجات الصيرفة الإسلامية يتعين عليها تقديم ملف لبنك الجزائر من أجل طلب الترخيص المسبق من العرض السابق يمكن القول أن النظام 20-02-02 قد تضمن الإشارة كذلك إلى شبابيك الصيرفة

¹ - النظام رقم 18-02 المؤرخ في 4 نوفمبر 2018 يتعلق بقواعد ممارسة العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة التشاركية من طرف المصارف والمؤسسات المالية.

الإسلامية التي تنشأ ضمن البنوك أو المؤسسات المالية وتكف حصريا بخدمات ومنتجات الصيرفة الإسلامية.¹

من خلال إجراء مقارنة بين النظام 18-2- والنظام 200-2002 نلاحظ أن هذا الأخير لم يختلف كثيرا عن سابقه، فقط أزال بعض الغموض الذي كان يكتنف النظام السابق، حيث استبدل مصطلح الصيرفة التشاركية بالصيرفة الإسلامية، في حين أن المفهوم لم يتغير، فيقصد بكليهما كما ورد في النظامين العمليات التي تقوم بها البنوك أو المؤسسات المالية والتي تندرج ضمن العمليات المذكورة في المواد من 66 إلى 69 من الأمر 03-11 والتي لا يترتب عنها تحصيل أو تسديد للفوائد.

أما فيما يتعلق بشروط ممارسة هذا النوع من الصيرفة فقد كانت نفسها مع تعديل بسيط يتعلق بتحديد الهيئة المؤهلة قانونا لتقديم شهادة مطابقة المنتجات لأحكام الشريعة الإسلامية وهي كما أشار إليها النظام 20-02 في المادة 16 منه² الهيئة الشرعية الوطنية للإفتاء للصناعة المالية الإسلامية، كما عوض مصطلح الشبائيك التشاركية بالشبائيك الإسلامية لكن دائما المفهوم بقي نفسه لم يتغير، عدا عن ذلك يمكن القول بقية أحكام النظامين كانت متطابقة.

¹ - المادة 04 من النظام رقم 18-02 المؤرخ في 4 نوفمبر 2018 يتعلق بقواعد ممارسة العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة التشاركية من طرف المصارف والمؤسسات المالية.

² - المادة 16 من النظام رقم 20-02 هو نظام بنكي جزائري يحدد العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من قبل البنوك والمؤسسات المالية. تم إصدار هذا النظام في 15 مارس 2020 ليحل محل النظام رقم 18-02، ويهدف إلى تنظيم العمليات المصرفية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية في الجزائر.

2.1. إنشاء البنوك الإسلامية في الجزائر

تعرف المنظومة البنكية الجزائرية بنكين إسلاميين وهما بنك البركة وبنك السلام،

كما تعرف مجموعة من شبابيك الصيرفة الإسلامية.¹

1.2.1.1. بنك البركة

هو أول بنك إسلامي في الجزائر برأس مال مختلط (عام وخاص) ، تم إنشاؤه في

20 ماي 1991 برأس مال 500 مليون دينار جزائري، وبدأ بمزاولة نشاطاته بصفة فعلية

خلال شهر سبتمبر 1991، أما فيما يخص المساهمين فهما بنك الفلاحة والتنمية الريفية

(الجزائر) ومجموعة البركة المصرفية (البحرين).

وعند صدور الأمر 11-03 أصبح لبنك البركة الحق في مزاولة جميع العمليات

البنكية من تمويلات واستثمارات مع حرصه على أن تكون متوافقة مع مبادئ الشريعة

الإسلامية.²

المبحث الثاني: مساهمة البنوك الإسلامية في تمويل نشاطات الترقية العقارية

نظرا للمشاكل التي تم تسجيلها في فترة سريان المرسوم رقم 93/03 حتم الوضع

تدخل المشرع من جديد لإعادة تنظيم و ضبط نشاط الترقية العقارية بطريقة تتماشى و

الايضاح الراهنة خاصة منها الاقتصادية و السياسية و الاجتماعية ، و هذا من خلال

اصدار القانون رقم 11/04 الذي يتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، و التي

¹ - سليمان ناصر، المرجع السابق، ص 26.

² - المرجع نفسه، ص 27.

كان له دور مهم في دفع عجلة الاستثمار في هذا النشاط بما يضمن تنمية قطاع السكن الذي يشهد أزمة حاد لها عدة تداعيات لاسيما على الوضع الاقتصادية و الاجتماعي ، وعليه سوف يتم دراسة مفهوم نشاط الترقية على ضوء القانون رقم 11/04¹ و اهم المستجدات التي جاء بها القانون ، ثم التطرق الى اهم المشاريع العقارية المنجزة في اطار الترقية العقارية.

المطلب الأول: دراسة للمشاريع المنجزة في اطار الترقية العقارية على ضوء القانون رقم

04/11

بما أن العقار يعتبر من الثروات الطبيعية التي تتحكم في تطور و نمو الشعوب، فإن الدولة تسعى إلى ترشيد استغلال العقار الحضري بصورة فعالة، من خلال الحرص على تنقيح النصوص القانونية وتعديلها، بما يضمن التحكم في تسيير الفضاء العمراني، و يستجيب لمقتضيات عملية البناء من أجل ضمان تنمية المحيط العمراني، لهذا فقد حددت النصوص المعدلة المتعلقة بالترقية العقارية نطاق نشاط الترقية العقارية وشروط ممارستها وذلك وفق الآتي:

حسب نص المادة 15 من القانون 11²/04 المتعلق بقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية فإن موضوع الترقية العقارية يشمل كل من : أعمال انجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات ، اقتناء وتهيئة الأراضيات

¹ - القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

² - المادة 15 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

من أجل البناء ، و تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات، وعليه يمكن حصر نطاق الترقية العقارية فيما يلي:

أولاً : أعمال الانجاز : نلاحظ أن نشاط الترقية العقارية في ظل القانون 86/07¹ المتعلق بالترقية العقارية، كان يشمل إنجاز المحلات ذات الاستعمال السكني كأساس، أما إنجاز المحلات ذات الطابع المهني والتجاري فيكون بشكل ثانوي فقط. فنشاط الترقية العقارية في ذلك الوقت كان يستهدف قطاع السكن كأصل، إذ نجد المادة 5 من القانون 86/07 تنص على: " يجب أن تشجع الترقية العقارية السكن². "...

و بعد صدور كل من المرسوم التشريعي 93/03³ المتعلق بالنشاط العقاري والقانون 04/11⁴ المتعلق بتحديد قواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، أصبح نشاط الترقية العقارية يشمل إنجاز المحال ذات الاستعمال السكني، و كذا المحال ذات الاستعمال الحرفي أو الصناعي أو التجاري على حد السواء.

وبحسب المادة 2 من المرسوم التشريعي 93/03³ فإن المتعامل لا ينجز بنفسه و إنما يتولى البناء ، هذا ما جعل المشرع الجزائري ينص أن " النشاط العقاري يشمل على مجموعة الأعمال تساهم في إنجاز... " ،بمعنى لا ينجز بنفسه وإنما يساهم في الإنجاز .لكن بعيدا عن أبعاد الكلمة أقول أن النشاط ينصب على تشييد المباني التي يقيمها ليتحرك داخلها

1 - القانون رقم 07/86 المؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية.

2 - المادة 05 من القانون رقم 07/86 المؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية.

3 - المادة 02 من القانون رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتضمن النشاط العقاري.

ولتقدم نوعاً من الحماية أو المأوى بغض النظر عن الغرض المخصص له أو المكان الموجودة فيه أو الشكل الذي تتخذه منازل.. محلات... عمارات.. الخ، فالبناء ينصب على مبنى مغلق على أرض أو أسفلها تؤسس كمخبأ ضد الاعتداءات و العناصر الطبيعية الخارجية و التحرك داخله، لكن للقيام بذلك من اللازم أن يحصل المتعامل على رخص كرخصة البناء و رخصة التجزئة.

وحسب المادة 16 من القانون 11¹/04 فإن نشاط الترقية العقارية ينصب على الإنجاز للأمالك العقارية، و يرى" ويس فتحي "أن نشاط الترقية العقارية لا يشمل فقط أعمال الإنجاز بل يشمل إلى جانبها كلا من أعمال التشييد و البناء، كما أن أحكام الضمان العشري- أحد أهم المسائل في الترقية العقارية - لا تقتصر على الإنجاز بل تشمل كذلك الأعمال الأخرى.

ثانياً: التهيئة : عمليات التهيئة مفهوم واسع ، ليست سهلة التعريف وإن كان قانون التعمير الفرنسي عرفها من خلال الهدف، كونها تخص تنفيذ سياسة السكن، عموماً الجماعات المحلية هي المسؤولة عن إنجازها ، غير أن واقع الترقية في فرنسا كشف أن المتعامل يساهم في إنجاز ما يعرف بمنطقة التعمير الأولوية، لكن تحفظ الإدارة نحو قادها لنزع

¹ - المادة 16 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

المتعاملين من المناطق، لأجل هذا تدرجيا منطقة التعمير الأولوية أصبحت مجال نشاط

هيئات عمومية بسبب الامتيازات الممنوحة للإدارة.¹

ونظرا لأن منطقة التعمير الأولوية لا تستجيب في الغالب لا لحاجيات و لا لرغبات

السكان و نمط حياتهم ، وكذا نتيجة الصعوبات التي تخص السعر المالي للتجهيزات و بطئ

الاجراءات الإدارية ، وايضا مواجهة لصعوبات تطبيق منطقة التعمير الأولوية من المهنيين

الخواص أنشأت السلطات العمومية في سنة 1967 منطقة التهيئة المتفق عليها

لتتنازل عنها لمستعملين عموميين وخواص، إذن عمليات التجهيز في منطقة ZAC تتطلب

كلفة توزع بين الجماعات المحلية التي تنجز تجهيزات ZAC ثانوية، رياضية .. الخ ،

وتجهيزات الحياة الأولية وتجهيزات ثانوية أخرى على عهدة من يقوم بالتهيئة أي المهني

وأخرى على عهدة من يقوم بالبناء، إذن المتعامل أصبح يقوم بعمليات التهيئة، فيعهد له

عملية تجهيز الأرض للبناء.²

¹ - حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة النشر والتوزيع الجزائر، 2002، ص 93.

² - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 21.

بالجزائر في القانون القديم إن الوكالة المحلية العقارية حسب المادة 4 من المرسوم 86/04 المتعلق بإنشاء الوكالة العقارية المحلية¹ هي التي تقوم بإعداد الملفات التقنية و الإدارية السابقة لقرارات برامج التهيئة و القيام أو تكليف من يقوم بالدراسات و أشغال تهيئة المناطق السكنية و الصناعية والمناطق الخاصة طبقا لتوصيات مخطط التعمير وتعليماته، ووفق المادة 7 من قانون التهيئة 90/29 المؤرخ في 02 فبراير 1990² المتعامل يقوم بعمليات التهيئة من خلال توفيره لكل بناء معد للسكن من مصدر للمياه الصالحة للشرب وجهاز صرف للمياه يحول دون رمي النفايات على السطح اما حاليا وفي ظل القانون 11/04 فقد أدرج المشرع عمليات التهيئة كإحدى مجالات نشاط الترقية العقارية وهذا نظرا لأهميتها ، إذ أن تهيئة أراضي البناء يلعب دورا هاما في تنشيط الترقية العقارية و تشجيعها، لذلك كان من الضروري النص على إجراءات تحفيزية لتحسين عرض أراضي البناء، بينما كانت سابقا في الجزائر تتكفل الجماعات المحلية بتهيئة أراضي البناء رغم قلة الأدوات والوسائل التي تمكنها من القيام بمهامها باعتبارها المهية العقاري على أحسن و أكمل وجه.

1 - المادة 04 من المرسوم رقم 86-04، المؤرخ في 7 يناير 1986، يتعلق بإنشاء الوكالة العقارية.

2 - المادة 07 من القانون رقم 29-90 المؤرخ في 2 فبراير 1990 المتضمن قانون التهيئة العمرانية.

ثالثا: التجديد العمراني

أكدت احكام القانون 11/04 على إعادة تغيير المحيط الخاص بالنسيج العمراني مع امكانية تهديم البنايات القديمة وبناء مدن جديدة ، حيث عرف المشرع الجزائري التجديد العمراني في قانون 11/04 بأنه : "كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي، تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع. "

وعرفه الفقه بأنه تغير فيزيائي في الاستعمال أو في كثافة الاستعمال والمباني لجذب الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية في المناطق الحضرية، وهو عملية تكيف هيكل المدينة الحضري وقطاعاتها بشكل مستمر للمتطلبات الحديثة للمدينة بهدف تحسين وضعية المناطق القديمة و التي فقدت أهميتها دون تغير في الخصائص المجالية للنسيج و النوعية المعمارية و البنية معتمدا على الإمكانيات الاقتصادية والفنية المتاحة¹.

وتعد عملية التجديد الحضري إحدى الممارسات القانونية، الإدارية، العقارية، المالية والتقنية المهمة في سياسات التصميم الحضري والتي تتعامل مع المناطق ذات الوضع العمراني البيئي الرديء، والذي تصاحبه أوضاع عمرانية واجتماعية واقتصادية سيئة .

¹ - ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري " دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري و التشريعات المقارنة " ، دار الجامعة الجديدة ، اسكندرية - مصر ، 2007 ص 09 .

و الملاحظ أن نشاط الترقية العقارية منذ صدور المرسوم التشريعي 93/03 لم يعد منحصرًا في إنجاز المباني الجديدة فقط، بل كذلك ينصب على تجديد الأملاك المبنية من قبل، حيث نص المشرع الجزائري بالنص العربي في هذا المرسوم على قيام المتعامل بعمليات التجديد أي « restauration la » « باللغة الفرنسية ، لكن في الترجمة الفرنسية للنص القانوني يستعمل المشرع كلمة « rénovation » ، و التي تقابلها في اللغة العربية الترميم ، مما يدفع للقول أن النص العربي جاء بمصطلح أضيق من النص الفرنسي، لأن التجديد يدخل في إطار الترميم إلا أنه في ظل القانون 11/04 تدارك المشرع ذلك ونص على كل من الترميم و عمليات التجديد ، حيث تقترب هذه الأخيرة من عمليات إعادة تأهيل المال القديم التي تتعلق بعمليات الصيانة الصغيرة ، يقوم بها في فرنسا ما يطلق عليه بائع الأملاك ، أما بالنسبة للمتعامل فإنه يظهر تحفظ في الالتزام بإعادة التأهيل بسبب عدة صعوبات قانونية ، مالية، اجتماعية و تقنية التي يطرحها تحسين المال القديم¹.

رابعاً: التأهيل وإعادة الهيكلة والترميم

لقد اهتم قانون 11/04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وفي إطار تحقيق أهدافه التي نص عليها في المادة الأولى منه، بتحديد المفاهيم الأساسية التي تضبط الترقية العقارية، من بينها : إعادة تأهيل هيكلة البنايات وإرجاعها الى حالتها القديمة ، حيث قد يكون الحل جذري بإعادة هيكلة جزء أو كل شبكات التهيئة والبنايات أو إعادة تخصيص

¹ - مصطفى دالع ، " أثر الأزمة الأمريكية على الإقتصاد الجزائري " ، موقع أنترنت للصحيفة الإقتصادية ، 2007/12/01 ، ص55.

البنيات لاستعمال آخر ، وايضا الإصلاح والترميم العقاري، حيث عرف قانون 11/04 في المادة الثالثة¹ منه الترميم العقاري بأنه: "كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي "...

ويتفق هذا النص مع نص المادة 26 مكرر 7 من القانون 01/07 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم لقانون الاوقاف 91²/10 في أن الترميم يرد على بنايات موجودة، وإذا كان المشرع الوقفي قد حصرها صراحة في البنيات المعرضة للخراب والاندثار، فما يستنتج من تعريف قانون/11 04 أن البنيات المعنية بالترميم هي تلك البنيات المعرضة للانهدام والخراب مع إمكانية التدخل لإصلاحها، مما يستدعي التدخل لتأهيلها غير أن المشرع في القانون 04-11 لم يبين المقصود بالتأهيل وإن كان نص على إعادة التأهيل وعرفه بأنه: "كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال"، ويفهم من هذا النص أن الترميم العقاري لا يقتصر على إعادة البناء إلى حالته التي كان عليها قبل تعرضه للخراب أو التداعي، بل يتعدى ذلك إلى إضافة وإدخال التحسينات، وتهيئة العقار بما يجعله قابلاً للاستغلال، وبهذا المعنى يقترب من مفهوم الترميم كآلية لاستغلال واستثمار وتنمية البنيات الوقفية المعرضة للخراب والاندثار .

¹ - المادة 03 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

² - نص المادة 26 مكرر 7 من القانون 01/07 المؤرخ في 22 مايو 2001، المعدل والمتمم لقانون الأوقاف.

في الأخير فإن عقد الترميم يخضع لأحكام وضمانات قانون 11-04 والتي من

بينها:

-ضمان استثناء عمليات الترميم في إطار مشروع عقاري للشروط القانونية.
 -يخضع الترميم للترخيص الإداري المسبق، وأكدت المادة 06¹ على أنه يمنع الشروع في الترميم دون الحصول على الترخيص المسبق، دون بيان الجزاء المترتب على الإخلال بهذا الالتزام، ولعل هذا متروك للتنظيم الذي يصدر تطبيقاً للمادة، ومع ذلك فإن الترخيص الإداري ليس هو نفسه الرخصة الصريحة التي تمنح من السلطات المختصة في إطار تطبيق قواعد المادة 05 من قانون 11/04² اعتبرت أن نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء هو الذي يخضع للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، أما الترميم وإعادة التأهيل والتجديد العمراني وإعادة الهيكلة والتدعيم فهي التي تخضع للترخيص الإداري المسبق.

-أن تنجز عمليات الترميم العقاري ضمن احترام المخططات الموافق عليها من طرف السلطات المؤهلة طبقاً للمادة 09 من القانون³.

1 - المادة 06 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

2 - المادة 05 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

3 - المادة 09 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

- ضمان التمويل المالي الكافي في انجاز عمليات الترميم في إطار مشروع عقاري طبقا للمادة 12 من القانون¹.

- إلزامية الاستعانة بأصحاب الاختصاص، من ذوي الكفاءة المهنية طبقا للمادة 16 من القانون².

المطلب الثاني: واقع وأفاق الاستثمار في تمويل المشاريع العقارية المنجزة اطار الترقية العقارية

لقد عرف الاستثمار في تمويل قطاع السكن بصفة عامة و نشاط الترقية العقارية تطورا مع تطور و تعديل المنظومة القانونية لنشاط الترقية العقارية بقاء من مرحلة الاستقلال و صولا الى يوما هذا و عليه سوف نحاول تسليط الضوء على تطور قطاع الاستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية باختصار، وكذا الافاق المستقبلية للاستثمار في هذا المجال كما يلي:

1.دراسة لمراحل تطور الاستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية:

1.1.مرحلة الاولى : من 1962 الى 1986:

في هذه الفترة فقد اعتمد ميدان السكن على المخصصات المالية التي ترصدها الدولة لقطاع السكن فلقد تم رصد مبالغ مالية ضخمة من اجل القيام بعملية انجاز المشاريع السكنية المبرمجة لتلبية حاجات الافراد من السكن ، و نظر لقلّة التمويل وعجز الدولة عن

¹ - المادة 12 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

² - المادة 16 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

تمويل كل البرامج المسجلة لديها حاولت ان تستغل رأسمال الخاص للأفراد من خلال نظام التعاونيات العقارية بدفعهم الى تمويل بناء سكنات بأموالهم الخاصة بهدف التخفيف من اعباء التمويل على الدولة ، إلا ان ما ميز هذه الفترة هو عجز الدولة عن تمويل كل المشاريع المبرمجة نظرا لنقص الموارد المالية و لاسيما بعد الظروف الاقتصادية التي عرفتها البلاد في بداية الثمانينات مما ادي الى توقف و الغاء العديد من المشاريع السكنية¹. وما يمكن ان نشير اليه ان في هذه الفترة التي سبقت صدور اول قانون ينظم الترقية العقارية هو هيمنة الدولة بمؤسساتها على تسيير الكلي لقطاع السكن بدا من الدراسة فالتمويل فالانجاز وصولا الى تسليم دون ان تسمح بأي مبادرة للخواص للمساهمة في مجال السكن وهذا ما يمكن اعتباره العامل الرئيسي في الفشل والعجز الذي يعرفه قطاع السكن في الجزائر في هذه الفترة نتيجة عجز الدولة عن التوفيق بين الدراسة والانجاز والتمويل هذه المشاريع السكنية لتغطية الطلب².

في خضم كل هذه المعطيات عن المشاكل و تقادم ازمة السكن بارتفاع الطلب امام تراجع العرض حتم الوضع تدخل المشرع لتنظيم موضوع الترقية العقارية بشكل واضح و صريح بإصدار نص قانوني ينظم و يضبط هذا المجال بما يسمح بإعادة تنشيط و تطوير قطاع السكن بشكل خاص و كذا التخلص من المشاكل التي خلفتها هذه الفترة من خلال

¹ - نبيل الملاح ، " قراءة في انعكاسات الأزمة المالية العالمية " ، موقع انترنت : المجلة الاقتصادية ، 05/11/2008، ص5 .

² - المرجع نفسه، ص06.

اصدار اول قانون خاص بالترقية العقارية و هو 18 القانون رقم 86/07 المتعلق بالترقية العقارية¹.

2.1 المرحلة الثانية : من 1986 الى 1993:

في هذه المرحلة استهدف المشرع من خلال المادة 19 من القانون رقم 86/07² المتعلق بالترقية العقارية استغلال التوفير المالي للأسمال المواطنين بغرض توفير مصدر تمويل اضافية لتمويل قطاع السكن حتى تقلص من الاعباء المالية عن خزينة الدولة -كذلك ان القانون كان يطلب من المكتتبين الخواص توفير الاموال اللازمة للقيام بالعمليات مما يشكل عائق امامهم اذ انه كان - يشترط مساهمة في المشروع لا تقل عن 50% من قيمة المشروع وهو تمويل كبير لا يستطيع المكتتب توفيره - كذلك كان يفرض القانون على المكتتب عدم استخدام تسبيقات التي يقدمها المشترون في عقد حفظ الحق و كذا البيع على التصاميم .

-كذلك عدم امكانية الاستفادة من القروض الممنوحة من طرف البنوك إلا بعد ان يقوم المكتتب بصرف المساهمة الشخصية له و المقدرة ب 50% من قيمة المشروع وهو الامر الذي دفع العديد من المكتتبين الى خرق القانون ، اضافة الى تدخل الدولة في تحديد قيمة القروض الممنوحة من طرف البنوك

¹ - المادة 18 من القانون رقم 07/86 المؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية.

² - المادة 19 من القانون رقم 07/86 المؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية.

- قيام البنوك باشتراط نسبة فائدة مرتفعة على القروض الممنوحة للمكاتب الخواص مما ادت الى ارهاق هؤلاء المكاتب وهذا الامر أدى الي ارتفاع قيمة السكن الامر الذي جعل الافراد غير قادرين على الحصول على سكن وهذا عقد مشكلة السكن بدل حلها.
- امتناع البنوك عن منح القروض اللازمة لتمويل المشاريع الترقية العقارية نتيجة عدم كفاية الضمانات المقدمة من المكاتب.
- هيمنة كل من الخزينة العمومية و الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على تمويل قطاع السكن في هذه الفترة.

3.1 مرحلة الثالث : من 1993 الى 2011:

في هذه الفترة تم اصدار المرسوم رقم 93/03 الذي ألغى أحكام القانون رقم 86/07 المتعلق بالترقية العقارية¹، اذ ان هذا المرسوم قد تم تسجيل تطور ملحوظ في منظومة التمويل العقاري غير أنها لم تصل الى النتائج المرجوة منها نظرا للمشاكل التي سجلت على المرسوم و ما نتج عنه من منازعات اثرة على تطوير قطاع التمويل العقاري لاسيما ما تعلق بالقروض العقارية الموجهة لتمويل المشاريع ذات الطابع السكني باعتبار ان هذا المرسوم كان يهدف لتطوير هذه المشاريع اكثر من غيرها، وعليه سوف نحاول استعراض اهم التطورات التي عرفها قطاع التمويل في هذه المرحلة كما يلي:

¹ - المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 1 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري.

- تم اصدار قانون النقد و القرض رقم 90/10¹ و الذي حرر المعاملات المصرفية لاسيما في مجال التمويل العقاري و السكني على الخصوص بإعطاء الحرية للبنوك في منح القروض دون تدخل الدولة

- اعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ليصبح بنك للعقار مهمته تمويل قطاع السكن و تم اسناد المهام المكلف بها سابقا الى الصندوق الوطني للسكن الذي تم انشاءه
- استحدثت عدة هيئات لدعم منظومة التمويل العقاري منها شركة ضمان القروض SGCI وكذا شركة اعادة التمويل الرهني SRH تعادني من الهيئات الضامن للقروض العقارية في الجزائر.

- تحال أمام البنوك التجارية في مطلع سنة 2000 لدخول مجال الاستثمار في تمويل قطاع السكن ومشاريع الترقية العقارية بالقروض العقارية و على رأسها كل من بنك القرض الشعبي CBA وبنك التنمية المحلية BDL

-تطوير العمل المصرفي بإصدار تعديل لقانون النقد و القرض رقم 11/03² و اصدار عدة مراسيم التي من شأنها تدعم منظومة التمويل العقاري في بلادنا.

حرصت الدولة في ظل أزمة السكن التي تعاني منها ، من جراء الارتفاع المستمر وغير المنطقي لثمن الوحدات السكنية بمختلف أنواعها سواء الفردية أو الجماعية ، والذي كان نتيجة عن عدم التحكم الجيد والمراقبة الفعلية من طرف السلطات العامة للسوق العقارية

¹ -القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 افريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض.

² - الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 16 أوت 2011 المعدل والمتمم لقانون النقد والقرض.

بالدرجة الأولى ثم الازدياد الهائل لعدد السكان بالدرجة الثانية والذي ترتب عنه أن ارتفاع ميزان الطلب مقارنة بميزان العرض وبالتالي أسعار ، فكل هذه العوامل زادت من حدة أزمة السكن التي تعاني منها طبقة ليست بالقليلة من المواطنين ليست في متناول الطبقة العاملة الجزائريين، وكان في المقابل ذلك أن ألزمت الدولة أن تجعل قطاع السكن والتعمير من ضمن مسؤولياتها الأساسية وقد تجلّى ذلك من خلال الدعم المالي الموجه للقطاع وصرف أموال ضخمة عليه ، في حين أنه كان بالإمكان لو تم التحكم الفعال في هذه السوق التخفيف من هذه الأزمة نوعاً ما وتوفير جهد الأموال التي تم إنفاقها على القطاع الى مشاريع اقتصادية أخرى.

وقد تجلت سياسة الدولة في قطاع الإنتاج السكني بالاستثمار في التمويل بمختلف أشكاله من إعانات مالية موجهة لفئة من المستفيدين المتوفرة فيهم الشروط المطلوبة قانوناً بالإضافة الى الاستثمار في القروض العقارية التي فُتح المجال أمام الهيئات المصرفية، واختيار المشرع لها يدل القروض الاستهلاكية من خلال نص المادة 75 من القانون رقم 09-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009¹، حيث وبالتالي نستنتج من ذلك أن السلطات العامة نصت على أنه «لا يرخّص للبنوك بمنح قروض للأفراد إلا في إطار القروض العقارية» في البلاد أصبحت ترى في هذا النوع من القرض الحل الجديد الذي لا بد من تشجيع الأفراد عليه لمواجهة مشكل توفير السكن ، وهو في نفس الوقت أحد الآليات

¹ - المادة 75 من القانون رقم 09-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009.

التي كثر الحديث عنها في السنوات الأخيرة في تمويل السكن من خلال الإجراءات المتعلقة بها وأيضا مزاياها دون أن ننسى دوره في تفعيل نشاط الاستثمار في قطاع السكن من خلال توفير الموارد المالية اللازمة له وهو ما ينعكس إيجابا على نشاط الترقية العقارية ، وأيضا إستحداث المشرع لجملة من النصوص القانونية لتنظيم هذه الطريقة في تمويل مشاريع الترقية العقارية ، وهو الأمر الذي يحفز المتعاملين العقاريين و على رأسهم المرقين الخواص على المبادرة بالمشاريع في ظل توفر الية القرض العقاري الممنوحة من طرف البنوك و المؤسسات المالية.

وأيضا دون أن ننسى أهمية القروض في التمويل قطاع السكن، والتي تظهر من خلال إمكانية الفرد في الحصول على سكن لائق عن طريق توفير السيولة المالية له المقدمة من مختلف البنوك التجارية المؤسسات المالية¹.

لقد اتجهت إرادة الدولة إلى انتهاج سياسية تهدف إلى تمكين الأفراد و خاصة المنتمين إلى الفئات المحرومة و متوسطة الدخل من الحصول على ملكية مسكن لائق ، وهذا باعتماد على فتح المجال للاستثمار في تمويل المتعاملين الخواص للمبادرة بانجاز مشاريع سكنية تلبية للطلب المسجل على السكن من خلال استحداث عدة صيغ السكني لاسيما منها صيغة الترقوي المدعم التي استحدثتها الدولة لامتصاص الطلب و التي من خلالها تسمح بزيادة العرض و في نفس الوقت إتاحة الفرصة للمرقين العقاريين و لاسيما الخواص

¹ - محمد حسنين، الوجيز في نظرية الإلتزام المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1983، ص 18.

منهم أن يساهم في انجازها و لتشجيع هذه الفئة من المتعاملين في مجال الترقية العقارية تم إقرار عدة تحفيزات مالية لصالحهم و تعددت الأهداف التي تسعى إليها الدولة من وراء تقريرها لتصل في الأخير إلى نتيجة مفادها إنعاش قطاع السكن بما يضمن القضاء على أزمة السكن الحالية التي تعيشها البلاد ، وعليه سوف نحاول إبراز أثر تشجيع الاستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية على إنعاش قطاع السكن من خلال ثلاثة نقاط رئيسية و هي¹:

- 1- بالنسبة للمرقي العقاري :تتعدد الآثار الايجابية التي يمكن تعددها فيما يلي:
 - تشجيع المرقيين العقاريين على توسيع مشاريعهم السكنية المنجزة في إطار الترقية العقارية نتيجة توفير الموارد المالية من طرف البنوك و المؤسسات المالية
 - تحسيس المرقي العقاري باهتمام الدولة و مرافقته باعتباره شريك أساسي في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن مما يدفعه إلى المضي قدما في طموح
 - ارتفاع الأرباح المحققة من طرف المرقي العقاري نتيجة استفادته من التمويل و الإعفاءات الضريبية التي تمنحها إياه الدولة.

1 - محمد حسنين، المرجع السابق، ص20.

-تسهيل جميع الإجراءات المتعلقة باستفادة من الأوعية العقارية التي سيتم انجاز عليها السكنات الترقية المدعمة باعتبار أن الدولة هي المشرفة على العملية و تنجز لحسابها مما يؤدي إلى تسريع وتيرة الانجاز و تسليم المشروع في الآجال المحددة¹

-يفتح المجال أمام المرقين العقاريين لاسيما الخواص منهم مما يزيد في مستوى التنافسية مع المرقين العموميين مما يؤدي إلى جودة في الانجاز و انخفاض في الأسعار السكنات مما ينجر عنه ضبط سوق السكن عن طريق استقرار أسعار الوحدات السكنية بشكل مقبول

-تعزيز مصادر التمويل التي يحتاجها المرقى العقاري للانطلاق في انجاز مشاريعه ضمن نطاق الترقية العقارية من خلال التحفيزات المباشرة و التي تتمثل في القروض الميسرة التي تقدمها له الدولة مما يدفعه إلى توسيع في حجم المشاريع التي يتولى انجازها.

- تنوع وتعدد التحفيزات المباشرة وغير المباشرة التي تمنحها الدولة للمتعاملين في نشاط الترقية العقارية ساهمت في استقطاب متعاملين جدد وهو ما يسجل ارتفاع عدد المرقين العقاريين الخواص كل سنة.²

1 - أحمد محمد أبوزيد ، " اتفاق التمويل العقاري كآلية جديدة لتنشيط سوق العقارات المبنية " ، مجلة العلوم القانونية صنفوالإ ادية العدد،2 السنة ،47 مصر ، يوليو 2005 ، ص136.

2 - المرجع نفسه، ص137.

2. بالنسبة للأفراد طالبي السكن : تتعدد الآثار الايجابية فيما يلي:

- مساعدة الأفراد لاسيما الفئة المحرومة و متوسطة الدخل و الغير قادر على اقتناء مسكن لائق بإمكانيتها الخاصة المحدودة الاستفاضة من عدة صيغ برمجتها و مولتها الدولة لفائدتهم مما يتيح لهم فرصة الاستفاضة.

- إقرار تحفيزات للأفراد أصحاب الدخل المتوسط ساهم في تعزيز قدراتهم المالية التي تمكنهم من الحصول على ملكية مسكن سواء من الدولة في إحدى الصيغ السكنية المنجزة أو من المرقين الخواص

- إن تنوع الصيغ السكنية المنجزة من حيث النمط والحجم والسعر سوف يضمن تلبية جميع طلبات و لكل فئات المجتمع دون إقصاء أو تهميش لأي فئة¹.

- تمكين الأسر المحرومة من فرصة الحصول على مسكن لائق وبسعر مقبول مدعم من طرف الدولة بإعانات تقدمها أجهزة الدولة المتخصصة (كصندوق الوطني للسكن) حسب كل فئة وطبقا لما يحدده القانون

- بالنسبة لتطوير نشاط الترقية العقارية : أن الاستثمار في تمويل الترقية العقارية له اثر جد هام في تطوير نشاط الترقية العقارية كما يلي:

¹ - العيد حداد ، الحماية القانونية للمستهلك في ظل اقتصاد السوق ، رسالة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون ، كلية الحقوق ، بن عكنون ، جامعة الجزائر 2002 ، ص 37.

- اعتبار نشاطات الترقية العقارية البوابة التي يمكن من خلالها تحقيق قفزة في مجال إنعاش قطاع السكن مما استوجب معه الأمر الاهتمام بها و تدعيمها بما يضمن الوصول إلى هذه النتيجة¹.

- تحرير نشاط الترقية العقارية من الاحتكار الذي كان من طرف الدولة من خلال فتح المجال أمام المستثمرين الخواص الراغبين في دخول مجال الترقية العقارية و الاستثمار فيه.

- إعطاء فرصة للمرقين الخواص في توالي انجاز بعض البرامج السكنية المدعم من طرف الدولة والمواجهة للفئة محدودة الدخل في المجتمع كصيغة الترقوي المدعم.

- تنوع في الصيغ السكنية التي يتم انجازها في مجال الترقية العقارية حسب مقاييس و معايير تقنية تستجيب لرغبات و طلبات المقتنين بما يضمن رضاهم من حيث التصميم و الحجم و السعر²

- ارتفاع عدد المرقين العقاريين الذين يرغبون في الاستثمار في نشاطات الترقية العقارية مما كان له أثر الايجابي في رفع الحصص السكنات المسلمة في السنوات الأخيرة.

1 - العيد حداد، المرجع السابق، ص38.

2 - شاكر القريني ، محاضرات في إقتصاد البنوك ، ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1992 ، ص 90.

- ارتفاع في عدد الورشات السكنية المفتوح وارتفاع وتيرة الانجاز مما أدى إلى تسليم عدد معتبر من السكنات وهذا ما يقلص في حجم الطلبات المسجلة على السكن بارتفاع العرض

- اهتمام الدولة بجانب التمويل من خلال فتح المجال أمام البنوك والمؤسسات المالية لتمويل الترقية العقارية والسعي إلى توفير المناخ الملائم لتشجيع الاستثمار في مجال السكن.¹

وعليه إن التجارب السابقة التي عايشتها الدولة في سعيها إلى تنظيم و ضبط الإطار العام لنشاط الترقية العقارية بما يحقق إنعاش قطاع السكن، جعلها تتدارك بعض النقائص التي وقعت فيها و احتواء الوضع باتخاذ جملة إصلاحات ناجع وهذا ما تجسد في إصدار القانون رقم 11/04 و المراسيم التنفيذية له ، وكذا تراجع الدولة عن الاحتكار الممارس في مجال السكن و فتح المجال للتنافسية و إعطاء الفرص في مجال انجاز بين المرقين العموميين و الخواص ، و كذا قطاع التمويل العقاري من خلال فتح هذا المجال أمام البنوك التجارية و المؤسسات المالية بعد أن كانت الهيمنة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك ، وهذا ما يسمح بتحرير الاستثمار في تمويل نشاط الترقية العقارية و بالتالي الوصول إلى النتيجة المرجوة و هي تنمية و التخفيف من أزمة السكن.²

1 - شاكور القزويني، المرجع السابق، ص 91.

2 - المرجع نفسه، ص 92.

الجزائر كغيرها من الدول الاسلامية تشهد تجارب في مجال العمل المصرفي الاسلامي تؤخذ الحلول بتصحيح الاختلالات الموجودة في النظام المالي، عقبه استمرار تدهور أسعار البترول منذ سنة 2014 وجذب الكتلة النقدية الضخمة المتداولة خارج الدائرة البنكية الجزائرية، لذلك سمحت السلطات الجزائرية للبنوك التقليدية بفتح نوافذ تقدم خدمات مصرفية إسلامية في نفس الوقت من خلال إصدار مجموعة من قواعد الشريعة الاسلامية والتصحيح أولها النظام رقم 18 /02 / المؤرخ في 04 /11/2018 / الذي يتضمن قواعد ممارسة العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة التشاركية من طرف مصارف المؤسسات المالية، والذي تم إلغائه بمقتضى النظام 2022 المؤرخ في 15/03/2020 والذي يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الاسلامية وقواعد ممارستها والذي يمثل الانطلاقة الفعلية للصيرفة الاسلامية في الجزائر من خلال السماح للمصارف التقليدية بإنشاء شبابيك الصيرفة الاسلامية ثم التعليمية.

كما أصبح لتمويل نشاط الترقية العقارية أهمية استراتيجية في السياسة العامة للدولة لتنظيم قطاع السكن والتخفيف من الأزمة الحالية في مجال السكن، وهذا نظرا لما شهده من إعادة تنظيم وضبط من الناحية القانونية من خلال اصدار الامر رقم 11-04 وبعض المراسيم التنفيذية له.

التوصيات والاقتراحات:

- لا بد من تكوين متخصصين في الميدان العقاري على مستوى البنوك الإسلامية وذلك من أجل التخطيط السليم للنهوض بالترقية العقارية

- وضع أشخاص ذوي خبرة عقارية خاصة في الجهات القانونية المؤهلة لمنح التمويل للنشاطات العقارية.

- يجب إزالة كل شرط تعسفي والذي بدوره يرهق الذمة المالية للمرقي.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: النصوص القانونية

1. الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 16 أوت 2011 المعدل والمتمم لقانون النقد والقرض.
2. الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003 بشأن النقد والقرض، ينشأ بغية إلغاء القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 أبريل 1990.
3. القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 أبريل 1990 الخاص بالنقد والقرض.
4. القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
5. القانون رقم 86/07 المؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية.
6. القانون رقم 86/07 المؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية.
7. القانون رقم 93/03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتضمن النشاط العقاري.
8. القانون رقم 86-04، المؤرخ في 7 يناير 1986، يتعلق بإنشاء الوكالة العقارية.
9. القانون رقم 29-90 المؤرخ في 2 فبراير 1990 المتضمن قانون التهيئة العمرانية.
10. القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 أبريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض.
11. القانون رقم 09-23 المؤرخ في 21 يونيو 2023 المتعلق بالقانون النقدي والمصرفي في الجزائر.
12. المرسوم التشريعي رقم 03-93 مؤرخ في 1 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري.
13. النظام رقم 02-20 هو نظام بنكي جزائري يحدد العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من قبل البنوك والمؤسسات المالية. تم إصدار هذا النظام في 15 مارس 2020 ليحل محل النظام رقم 18-02، ويهدف إلى تنظيم العمليات المصرفية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية في الجزائر.

14.النظام رقم 02-188 هو نظام يتعلق بقواعد ممارسة العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة التشاركية من طرف المصارف والمؤسسات المالية في الجزائر. يهدف هذا النظام إلى تحديد القواعد والإجراءات والشروط المطبقة في هذا المجال.

15.النظام رقم 02-18 المؤرخ في 4 نوفمبر 2018 يتعلق بقواعد ممارسة العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة التشاركية من طرف المصارف والمؤسسات المالية.

16.النظام رقم 20-02 هو نظام بنكي جزائري يحدد العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من قبل البنوك والمؤسسات المالية. تم إصدار هذا النظام في 15 مارس 2020 ليحل محل النظام رقم 02-18، ويهدف إلى تنظيم العمليات المصرفية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية في الجزائر.

ثانيا: الكتب

أ- الكتب العامة:

1.الحاج طارق ، مبادئ التمويل ، الطبعة 01 ، دار الصفاء للنشر و التوزيع ، عمان ، الأردن ، 2002.

2.حدة رايس، دور البنك في إعادة تجديد السيولة في البنوك الإسلامية، الطبعة الأولى، ايتراك للنشر والتوزيع، القاهرة، 2009.

3.حربي محمد العريقات، سعيد جمعة عقل، إدارة المصارف الإسلامية، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، 2010.

4.حسن أحمد توفيق، التمويل والإدارة المالية في المشروعات التجارية، مطبعة جامعة القاهرة والكتاب الجامعي، مصر -1992.

5.حسين منصور، البنوك الإسلامية بين النظرية والتطبيق، ط 1، مطابع قرصي، باتنة، الجزائر، 1992.

6.حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2002.

- 7.رشاد نعمان شايع العامري، الخدمات المصرفية الائتمانية في البنوك الإسلامية، دراسة مقارنة في القانون والفقہ الإسلامي، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2013.
- 8.رمضان حافظ عبد الرحمان، موقف الشريعة من البنوك- المعاملات المصرفية- التأمين، الطبعة الأولى، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
- 9.سمير الشاعر، المصارف الإسلامية من الفكرة إلى الاجتهاد، الطبعة الثانية، الدار العربية للعلوم ناشرون، بيروت -لبنان، 2011.
- 10.شاكر القزيني ، محاضرات في إقتصاد البنوك ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1992.
- 11.شوقي باهر ، قانون الرهن العقاري: إنجازات سكانية مستمرة ، بدون طبعة ، المركز المصري لحقوق السكن ، القاهرة ، مصر ، 2002 .
- 12.عادل عبد الفضيل، الربح والخسارة في معاملات المصارف الإسلامية، دراسة مقارنة، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2007.
- 13.عبد الحميد عبد الفتاح المغربي، الإدارة الإستراتيجية في البنوك الإسلامية، الطبعة الأولى، بدون دار النشر، جدة، 2004.
- 14.عبد الله خبابة، الاقتصاد المصرفي، دار الجامعة الجديدة، الجزائر، الجزائر، 2013.
- 15.عبد المجيد قدي، دراسة تطبيقية حول مجموعة من البنوك الإسلامية، الطبعة 01، المطبعة العمومية، عنابة، الجزائر، 2002.
- 16.علي أحمد السالوس، الاقتصاد الإسلامي والقضايا الفقهية المعاصرة، الجزء الأول، مؤسسة الريان للنشر والتوزيع، بيروت، 1998.
- 17.فادي محمد الرفاعي، المصارف الإسلامية، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007.
- 18.فليح حسن خلف، البنوك الإسلامية، الطبعة الأولى، جدار للكتاب العالمي للنشر والتوزيع، عمان - الأردن، 2006.

19. فؤاد السرطاوي، التمويل ودور القطاع الخاص، ط1، عمان، الأردن، دار المسيرة للطباعة والنشر، 1999.

20. قادري محمد الطاهر، المصارف الإسلامية بين الواقع والمأمول، الطبعة الأولى، مكتبة حسين لطباعة والنشر والتوزيع، لبنان، 2014.

21. محمد احمد الخصري، البنوك الإسلامية، الطبعة الثالثة، ايتراك للنشر والتوزيع، مصر، 1999.

22. محمد حسنين، الوجيز في نظرية الإلتزام المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1983.

23. محمود حسن صوان، أساسيات العمل المصرفي الإسلامي، دار وائل للنشر، عمان، 2001.

24. محمود حسين الوادي، حسين محمد سمحان، المصارف الإسلامية، الطبعة الأولى، دار المسيرة للنشر والتوزيع، 2007.

25. معروف محمد الكفراوي، بحوث في الاقتصاد الإسلامي، مؤسسة الثقافة الجامعية، بدون دار النشر، الإسكندرية، 2000.

26. هيثم صاحب ماجع، نظرية التمويل، الجزء 11، دار زهران للنشر و التوزيع، الأردن، 2001.

27. وهبة الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة، دار الفكر للنشر، لبنان، 2007.

ب- الكتب المتخصصة:

1. أنور طلبة، شرح قانون التمويل العقاري للبنوك، المكتب الجامعي الحديث، مصر 2005.

2. ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري " دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري و التشريعات المقارنة "، دار الجامعة الجديدة، اسكندرية - مصر، 2007.

3. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.

4. محمد محمود المكاوي، الإستثمار في البنوك الإسلامية، دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع، (د، ب، ن)، 2012.

5. مصطفى كمال السيد طایل، القرار الاستثماري في البنوك الإسلامية، المكتب الجامعي الحديث، 2006.

ثالثا: الرسائل الجامعية

1. أحمد سليمان محمود خواصنة، آثار العولمة على المصارف الإسلامية، أطروحة دكتوراه، كلية الإقتصاد، جامعة اليرموك، 2006.

2. العيد حداد، الحماية القانونية للمستهلك في ظل اقتصاد السوق، رسالة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر 2002.

3. أمال لعمش، دور الهندسة المالية في تطوير الصناعة الإسلامية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم التجارية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس - سطيف، 2011/2012.

4. شودار حمزة، علاقة بنوك المشاركة بالبنوك المركزية في ظل نظم الرقابة النقدية التقليدية، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس سطيف، 2006، 2007.

5. طايب وهيب، مسألة الفوائد في إطار البنوك الإسلامية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، (د، س، م).

6. عبد الحق محمد العيفة، واقع التجربة المصرفية الإسلامية في الجزائر - تقييم اقتصادي إسلامي: دراسة حالة بنك البركة، رسالة ماجستير، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة اليرموك، 2011/2012.

7. عيشوش عبدو، تسويق الخدمات المصرفية في البنوك الإسلامية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة باتنة، 2008/2009.

8. بن تقة عبد اللطيف، ضامن عبد الغني، صالح الياس، دور الرقابة الداخلية في تحسين أداء البنوك، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم التجارية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس- سطيف، 2010/2011.

9. مشري صبرينة، كحيلة فاطمة الزهراء، البنوك الإسلامية وتمويل التجارة الخارجية، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في العلوم الاقتصادية والتسيير، جامعة فرحات عباس- سطيف، 2010-2011.

رابعاً: المقالات والمدخلات

1. عبد الوهاب بوكروح ، " البنوك تنطلق في منح القروض العقارية " مجلة مال و أعمال - تصدر عن الخلدونية، للإتصال و البحوث و الدراسات ، الجزائر ، سبتمبر 2006.

2. نبيل الملاح ، " قراءة في انعكاسات الأزمة المالية العالمية " ، موقع انترنت : المجلة الإقتصادية، 05/11/2008.

3. أحمد محمد أبوزيد ، " اتفاق التمويل العقاري كآلية جديدة لتنشيط سوق العقارات المبنية " ، مجلة العلوم القانونية والادارية العدد، 2 السنة ، 47 مصر ، يوليو 2005 .

4. سليمان ناصر ، "مبادئ التمويل في عمليات البنوك الإسلامية "، الملتقى الدولي حول أخلاق الإسلام واقتصاد السوق، المجلس الإسلامي الأعلى، الجزائر، 2006.

5. بشير مصيطفى، "الإستثمارات العقارية"، جريدة الشروق، العدد 18، الخميس 04 جانفي 2007.

خامساً: المواقع الالكترونية

1. مصطفى دالع ، " أثر الأزمة الأمريكية على الإقتصاد الجزائري " ، موقع أنترنت للصحيفة الإقتصادية ، 2007/12/01.

.....	الواجهة
.....	الإهداء
.....	شكر وتقدير
.....	قائمة المختصرات
1	مقدمة
.....	الفصل الأول: الاطار المفاهيمي للبنوك الاسلامية
6	تمهيد:
7	المبحث الأول: ماهية البنوك الإسلامية
7	المطلب الأول: نشأة البنوك الإسلامية
11	المطلب الثاني: مفهوم البنوك الإسلامية
25	المبحث الثاني: الأساس التنظيمي للبنوك الإسلامية
25	المطلب الأول: تأصيل العمل المصرفي الإسلامي
47	المطلب الثاني: التحديات الراهنة التي تواجه البنوك الإسلامية
.....	الفصل الثاني: دور البنوك الإسلامية في تمويل نشاط الترقية العقارية
51	تمهيد:
52	المبحث الأول: ماهية التمويل العقاري للبنوك الإسلامية
52	المطلب الأول: مفهوم التمويل العقاري
61	المطلب الثاني: التطورات التشريعية الخاصة بالتمويل الإسلامي في الجزائر
69	المبحث الثاني: الصيغ التمويلية الإسلامية لنشاط الترقية العقارية
.....	المطلب الأول: دراسة للمشاريع المنجزة في اطار الترقية العقارية على ضوء القانون رقم
70	04/11

المطلب الثاني: واقع وأفاق الاستثمار في تمويل المشاريع العقارية المنجزة اطار الترقية

79..... العقارية

92..... الخاتمة

..... قائمة المصادر والمراجع

..... الفهرس



ملخص مذكرة الماستر



بعد الاصلاحات المؤسساتية التي قامت بها الجزائر واتخاذ البنوك الإسلامية أرضاً خصبة لنشاط الترقية العقارية، وما تبع ذلك من إصلاحات تشريعية أخرها القانون رقم 09-23 الأمر الذي سمح للبنوك الإسلامية في تمويل نشاط الترقية العقارية ومنحه الصلاحيات الملائمة.

الكلمات المفتاحية:

- البنوك الإسلامية - التمويل - الترقية العقارية- قانون النقد والقرض.

Following the institutional reforms undertaken by Algeria, Islamic banks became fertile ground for real estate development activities, and the subsequent legislative reforms, most recently Law No. 09-23, which allowed Islamic banks to finance real estate .development activities and granted them appropriate powers

:Keywords

Islamic banks – Financing – Real estate development –
.Monetary and credit law