

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

المدرسة العليا للتجارة

مذكرة تخرج ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في العلوم التجارية و المالية
التخصص : نقود مالية و بنوك

دراسة مقارنة بين البنوك التقليدية و البنوك الإسلامية في التمويل العقاري

دراسة حالة بنك القرض الشعبي الجزائري و بنك البركة الجزائري

تحت إشراف :

د. بن خدة إلياس

من إعداد الطالبة :

قطاش يسمينة

مكان التبرص: بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري

فترة التبرص: 06 أفريل إلى 05 ماي 2021.

السنة الدراسية: 2021/2020

شكر و تقدير

بعد تمام العمل لاشيء أجمل ولا أحلى من الحمد فالحمد لله و الشكر له كما ينبغي
لجلال وجهه وعظيم سلطانه و كما ينبغي لجزيل فضله وعظيم إحسانه على ما أنعم به
على إتمام هذا البحث المتواضع.

ثم إنه لا يسعني إلا أن أشيد بالفضل وأقر بالمعروف لكل من ساهم في إنجاز هذا
البحث و أخص بالذكر أستاذي المشرف الدكتور بن خدة إلياس على ما خصني به من
التوجيه والتصويب... وما علمني من فيض إنسانيته وخلقه الرفيع ومستواه الراقى.
كما يسرني ان اوجه خالص الشكر و العرفان إلى السيدة "مسهل ايمان" و السيدة
"بوشايب روزة"

كما أشكر اعضاء اللجنة المناقشة لهذا العمل بورك فيهم جميعا وجزاهم الله عني الجزاء
الأوفى.

إهداء

إلى الذين رباني صغيرا

إلى الذين قال الله فيهما

{وقل رب ارحمهما كما ربياني صغيرا}

إلى والدي الكريمين و التي كلمة شكر لا تكفيهما

الذين سهرا على تربيتي و ثابرا على تعليمي و تعهداني بالحیطة والحذر

و النصح والتوجيه.

إلى أخي مُحَمَّد أَكْرَم و جمال الدين اللذان يشاركانني على الدوام

فرحتي حفظهم الله ووقفهم في حياتهم.

إلى من كانوا رفقاء دربي وفقهم الله

إلى صديقاتي وزملائي في الدراسة

إلى كل من علمني حرفا في مسيرتي الدراسة

المخلص

يهدف هذا البحث إلى تبيان أن البنوك التقليدية تقدم صيغ تمويل عقاري قائمة على الفائدة أما البنوك الإسلامية و التي أتت بمفهوم المشاركة تقوم بتمويله بصيغ تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية لكن رغم هذا الاختلاف إلا أنها متشابهة في بعض العمليات البنكية. كما تبين أن الجزائر تبذل مجهودات لتنمية هذا القطاع، إلا أنه تبقى البيئة المحيطة بالتمويل العقاري مساعدة لعمل البنوك التقليدية لا عمل البنوك الإسلامية و لذا يجب تطويرها من أجل تنشيط السوق أكثر.

الكلمات المفتاحية: البنوك الإسلامية ، البنوك التقليدية ، التمويل العقاري، الفائدة، هامش الربح .

Abstracts

This research aims to show that traditional banks offer real estate financing formulas based on interest, while the Islamic banks, which came with the concept of participation, finance it with formulas that comply with the provisions of Islamic Sharia, despite this difference, but they are similar in some operations. It was also found that Algeria is making efforts to develop this sector, but the environment surrounding real estate financing remains conducive to the work of traditional banks, not the work of Islamic banks, and therefore it must be developed in order to stimulate the market more.

Key words : islamic banks, traditional banks, real estate financing, interest, profit margin.

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	شكر و تقدير
	إهداء
	ملخص
	قائمة الأشكال و الجداول
أ	مقدمة عامة
01	الفصل الأول: التمويل العقاري في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية
02	مقدمة الفصل
03	المبحث الأول: ماهية التمويل العقاري
03	المطلب الأول: مفهوم التمويل العقاري
06	المطلب الثاني: خصائص التمويل العقاري
07	المطلب الثالث: أهمية التمويل العقاري
08	المبحث الثاني: صيغ التمويل العقاري في البنوك التقليدية
08	المطلب الأول: تعريف البنوك التقليدية
09	المطلب الثاني: أهداف البنوك التقليدية ووظائفها
11	المطلب الثالث : صيغ التمويل العقاري في البنوك التقليدية
13	المبحث الثالث: صيغ التمويل العقاري في البنوك الإسلامية
13	المطلب الأول: تعريف البنوك الإسلامية
14	المطلب الثاني: أهداف وخصائص البنوك الإسلامية
17	المطلب الثالث: صيغ التمويل العقاري في البنوك الإسلامية
27	خاتمة الفصل
28	الفصل الثاني: التمويل العقاري في الجزائر
29	مقدمة الفصل
30	المبحث الأول: عموميات حول السوق العقاري في الجزائر
30	المطلب الأول: الإطار التشريعي والتنظيمي لنظام التمويل العقاري
33	المطلب الثاني: عموميات حول السوق العقاري في الجزائر
35	المبحث الثاني: المؤسسات الداعمة للقروض العقارية
35	المطلب الأول: شركة إعادة التمويل الرهني
37	المطلب الثاني: شركة ضمان القرض العقاري
38	المطلب الثالث: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

40	المبحث الثالث : التمويل العقاري للأفراد و مخاطره في البنكين
40	المطلب الأول :تعريف التمويل العقاري للأفراد و خصائصه
42	المطلب الثاني :أنواع القروض العقارية
45	المطلب الثالث: مخاطر التمويل العقاري في البنكين
49	خاتمة الفصل
50	الفصل الثالث: مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل العقارات
51	مقدمة الفصل
52	المبحث الأول : التعريف ببنك القرض الشعبي الجزائري(CPA) و بنك البركة الجزائري
52	المطلب الاول : التعريف ببنك القرض الشعبي الجزائري
53	المطلب الثاني : التعريف ببنك البركة الجزائري
59	المطلب الثالث : الفروقات الأساسية بين بنك القرض الشعبي الجزائري وبنك البركة الجزائري
60	المبحث الثاني :مقارنة مساهمة بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في التمويل العقاري
61	المطلب الأول : مساهمة بنك القرض الشعبي الجزائري
62	المطلب الثاني : مساهمة بنك البركة الجزائري
64	المبحث الثالث: دراسة تطبيقية مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل العقارات
64	المطلب الأول : المقارنة على مستوى دراسة ملف التمويل "القرض"
70	المطلب الثاني :شروط وعناصر منح التمويل العقاري في البنكين
72	المطلب الثالث :مقارنة بين صيغة التمويل بالإجارة المنتهية بالتملك و قرض عقاري بفائدة
82	خاتمة الفصل
83	خاتمة العامة
87	قائمة المراجع
93	الملاحق

قائمة الأشكال و الجداول

قائمة الأشكال و الجداول

I. قائمة الأشكال :

الصفحة	العنوان	الرقم
05	خطوات التمويل العقاري	1.1
12	صيغة العقد العقاري بالقرض بفائدة	2.1
18	صيغة العقد العقاري بالمشاركة	3.1
19	صيغة العقد العقاري بالبيع الآجل أو التقسيط	4.1
21	صيغة العقد العقاري بالبيع بالمرابحة	5.1
23	صيغة العقد العقاري بالبيع بالاستصناع	6.1
57	الهيكل التنظيمي لبنك البركة الجزائري	1.3
58	الهيكل التنظيمي لوكالة بنك البركة	2.3
61	حجم القروض الممنوحة في القطاع العقاري من طرف القرض الشعبي الجزائري خلال الفترة 2016-2020	3.3
63	حجم التمويلات الممنوحة في القطاع العقاري من قبل بنك البركة (صيغة الإجارة المنتهية بالتملك) خلال الفترة 2018-2020	4.3

II. قائمة الجداول :

الصفحة	العنوان	الرقم
52	تطور رأس المال الاجتماعي لبنك القرض الشعبي الجزائري (1966-2014)	1.3
55	توزيع وكالات بنك البركة على مستوى التراب الوطني	2.3
61	حجم القروض الممنوحة في القطاع العقاري من قبل CPA (2016-2020)	3.3
62	حجم التمويلات الممنوحة في القطاع العقاري من قبل بنك البركة (2018-2020)	4.3
70	مقارنة بين شروط منح التمويل العقاري من قبل البنكين	5.3
74	جدول إهلاك تمويل بإجارة منتهية بالتملك في بنك البركة الجزائري	6.3
75	جدول إهلاك قرض طويل الأجل في بنك القرض الشعبي الجزائري	7.3
80	مقارنة بين بنك القرض الشعبي الجزائري و بنك البركة الجزائري في التمويل العقاري.	8.3

مقدمة عامة

شهد العالم منذ ثمانينات القرن الماضي إلى غاية يومنا هذا عدة اختلالات نقدية ومالية اقليمية وحتى عالمية بدءا بأزمة الاسواق المالية، ثم أزمة جنوب شرق آسيا ثم الازمة العالمية لسنة 2008 والتي أثرت على اسواق العقارات وعلى القطاع المالي و المصرفي، وهاته الخيرة أدت إلى اختلال الحاد لأسعار العقارات، والتي ساهمت في اتساع الفجوة بين الدائرة الاقتصادية الحقيقية و الدائرة المالية و النقدية، وفي المقابل برز الى الوجود في مطلع الستينات من القرن الماضي فكرة إنشاء بنوك اسلامية تزاوّل نشاطها في إطار الشريعة الاسلامية التي تحرم الربا، وذلك من خلال ابتكار منتجات مالية وصيغ تمويلية تتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية و التي تقوم على مبدأ المشاركة، وهو ما يميزها على المنتجات المالية التقليدية التي تركز على الفائدة الربوية.

الإشكالية:

يحتل تمويل العقارات أهمية بالغة نظرا لحاجة الناس الماسة لها ولا سيما السكنية ولما يتطلب تمويلها من رؤوس أموال كبيرة مقارنة بتمويل المنقولات كما يساهم نظام التمويل العقاري في تنشيط السوق العقاري، ودفع عجلة التنمية الاقتصادية، ويؤثر إلى حد كبير على العديد من الصناعات والأنشطة الاقتصادية الأخرى.

فبعد أن كان تمويل القطاع العقاري وإلى وقت ليس ببعيد يقتصر على البنوك التقليدية التي أثبتت فاعليتها في تحقيق النمو الاقتصادي، لكن مكانة هذه البنوك اهتزت في الآونة الأخيرة خاصة بعد الأزمة المالية العالمية التي شهدها العالم سنة 2008 م حيث تعتبر أزمة الرهن العقاري جزءا مهما من هذه الأزمة ، ظهرت البنوك الإسلامية كطرف جديد لتمويل القطاع العقاري و ذلك بمجموعة من الصيغ التمويلية المختلفة عن البنوك التقليدية وهذه الأخيرة تعتمد على صيغة التمويل بالقروض الربوية، وعلى هذا الأساس قمنا بطرح الإشكالية التالية:

ما هو الفرق بين البنوك التقليدية و البنوك الإسلامية في التمويل العقاري؟

و لتوضيح الإشكالية أكثر نقوم بطرح التساؤلات الفرعية التالية:

- ماهي خصائص التمويل العقاري؟ و ماهي صيغ التمويل العقارية التي تعتمد عليها كل من البنوك التقليدية و الإسلامية؟
- هل البيئة المحيطة بالتمويل العقاري تتناسب مع البنوك التقليدية ام مع الإسلامية ؟
- هل يوجد اختلاف في التمويل العقاري على مستوى القرض الشعبي الجزائري و بنك البركة الجزائري؟

الفرضيات:

حرصنا منا على الإجابة الصحيحة عن الإشكالية المطروحة والتساؤلات الفرعية قدمنا الفرضيات التالية:

- تعتمد البنوك الإسلامية على صيغ تمويل عقاري مختلفة عن البنوك التقليدية.
- البيئة المحيطة بالتمويل العقاري قد لا تتناسب مع البنوك الإسلامية.
- يوجد اختلاف في التمويل العقاري داخل القرض الشعبي الجزائري و بنك البركة الجزائري.

أهمية البحث:

- الدور الذي يلعبه القطاع العقاري في التنمية الاقتصادية.
- جهود الدولة في تنمية القطاع العقاري من خلال السياسات التي تقوم بها.
- طالبي العقار أمام صعوبة المفاضلة و الاختيار بين البنوك الإسلامية و البنوك التقليدية.

أهداف البحث:

يهدف البحث إلى:

- التعرف على ماهية و خصائص كل من البنوك الإسلامية و البنوك التقليدية.
- التعرف على موضوع التمويل العقاري و بيان أهميته.
- تسليط الضوء على بعض المؤسسات الداعمة للقروض العقارية.
- التقرب إلى بنكين لإجراء مقارنة بين بنك البركة الجزائري كبنك إسلامي و بنك القرض الشعبي الجزائري كبنك تقليدي في التمويل العقاري لإبراز مواطن التشابه و الاختلاف بينهما في التمويل العقاري مع تبيان المصدر الأقل تكلفة.

منهجية البحث:

لمعالجة هذا الموضوع تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي، حيث يعد مناسباً لدراسة مجال البنوك والتمويل العقاري، بالإضافة إلى تحليل بعض المعطيات المتعلقة بالتمويل العقاري في بنك القرض الشعبي الجزائري و بنك البركة الجزائري كما تم الاعتماد على المنهج المقارن للمقارنة بين نظام التمويل العقاري بفائدة في البنوك التجارية و نظام التمويل العقاري الخالي من الفائدة في البنوك الإسلامية، بالإضافة إلى استعمال الأدوات المنهجية المتمثلة في المقابلة.

خطة البحث:

تم تقسيم البحث إلى ثلاثة فصول على النحو التالي:

الفصل الأول بعنوان التمويل العقاري في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية يضم ثلاثة مباحث، حيث تطرقنا في المبحث الأول إلى ماهية التمويل العقاري، أما المبحث الثاني فقد تطرقنا فيه صيغ التمويل العقاري في البنوك التقليدية، بينما خصصنا المبحث الثالث صيغ التمويل العقاري في البنوك الإسلامية. أما الفصل الثاني بعنوان التمويل العقاري في الجزائر ويضم ثلاثة مباحث، المبحث الأول يتحدث عن عموميات حول السوق العقاري في الجزائر، أما المبحث الثاني يتناول المؤسسات الداعمة للقروض العقارية مع ذكر الحكم الشرعي لهذه المؤسسات واقتراح بديل شرعي لها، إضافة إلى المبحث الأخير الذي يدرس التمويل العقاري للأفراد و مخاطره في البنكين.

وفي الفصل الثالث تم تسليط الضوء على دراسة ميدانية مقارنة قمنا بها على مستوى القرض الشعبي الجزائري و بنك البركة الجزائري والذي بينا فيه أهم الفوارق الموجودة بين البنكين صيغة التمويل المقدمة لفائدة القطاع العقاري.

الدراسات السابقة:

1- دراسة عرعار الياقوت، "التمويل العقاري" رسالة تناولت دراسة مفاهيم عامة حول ماهية التمويل العقاري بكل جوانبه بما فيها الصيغ المستحدثة و المعمول بها مع ذكر المؤسسات المالية و الهيئات الضامنة و المانحة لهذا الأخير و قد توصلت الدراسة الى انه نمط التمويل في السوق الجزائري يعاني من عدة اختلالات لاسيما تلك المتعلقة بغياب تأهيل فعلي لتقنيات متطورة للتسيير العادي لهذا السوق، كما يجب دعم التمويل من خلال اقامة مؤسسات مالية خاصة بالقرض العقاري.

2- ABDESSELAM Cylia et KANA Zina بعنوان:

entre la Financement de l'immobilier : Etude comparative

"finance conventionnelle et la finance islamique

"التمويل العقاري: دراسة مقارنة بين التمويل التقليدي والتمويل الإسلامي" تناولت هذه الدراسة عموميات عن سوق العقاري في الجزائر مع دراسة للتمويل الكلاسيكي وذكر لمصادر التمويل الإسلامي وصولا الى دراسة مقارنة بين تمويل عقاري كلاسيكي تمويل عقاري إسلامي و قد توصلت الدراسة الى انه لا يوجد العديد من الإختلافات في تحليل التمويل العقاري بين بنكين إسلامي وتقليدي كما ان البنك الإسلامي الجزائري يلبي إحتياجات الأفراد وفق مبادئ الشريعة الإسلامية.

ما يميز الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة:

- اقتراح بديل المؤسسات الداعمة للقروض العقارية.
- التطرق إلى المخاطر المتعلقة البنوك الاسلامية في التمويل العقاري .

الفصل الأول

التمويل العقاري في البنوك التقليدية

والبنوك الإسلامية

مقدمة الفصل:

يعتبر النظام المصرفي من أهم القطاعات الاقتصادية فالبنوك هي العصب المحرك للاقتصاد و مصدر لتمويل المؤسسات و المشاريع و ما تقدمه من الخدمات المالية وتسيير الحياة الاقتصادية من خلال الاستثمار الدائم للأموال في مختلف المجالات خاصة القطاع العقاري و هو من أهم القطاعات التي تأثرت بالأزمات المالية العالمية، خاصة مع اعتبارها قطاع حساس و التي تسعى كل الدول للمحافظة عليه.

و من خلال هذا الفصل سنحاول التطرق إلى ماهية التمويل العقاري، التعرف على كل من البنوك التقليدية و البنوك الإسلامية مع ذكر كل من صيغ التمويل العقاري الموجودة في البنك التقليدي و البنك الإسلامي.

المبحث الأول : ماهية التمويل العقاري

نظرا لأهمية التمويل العقاري على الصعيد الاقتصادي والاجتماعي سنحاول في هذا البحث إلى التطرق إلى مفهوم التمويل العقاري و اهم عناصره خصائصه وأهميته.

المطلب الأول: مفهوم التمويل العقاري

على ضوء هذا المطلب سوف نتطرق الى مفهوم التمويل العقاري عناصره والى خطواته.

اولا :مفهوم التمويل العقاري

إن تعريف التمويل العقاري يندرج ضمن نسق يجمع بين مصطلحي التمويل من جهة والعقار من جهة اخرى.

1-المقصود بالتمويل

لغة: التمويل مشتق من المال ، جاء في لسان العرب : "وَمَلَّتْ بَعْدَنَا تَمَالٌ وَمُلَّتْ وَتَمَوَّلَتْ، كُلُّهُ: كَثُرَ مَالُكَ"¹.

و جاء في القاموس المحيط نفس المعنى² :ملت تمال وملت وتمولت و استملت : كثر مالك وملت بالضم اعطيته المال.

اما اقتصاديا:جاء في القاموس الاقتصادي ما يلي :

" عندما تريد منشأة زيادة طاقتها الإنتاجية أو إنتاج مادة جديدة أو إعادة تنظيم أجهزتها فإنها تضع برنامجا يعتمد على الناحيتين التاليتين :

الناحية المادية :أي حصر كل الوسائل المادية الضرورية لإنجاح المشروع(عدد و طبيعة الأبنية ، الآلات، الأشغال و اليد العاملة).

¹ ابن منظور، محمد بن مكرم بن علي، أبو الفضل، جمال الدين ابن منظور الانصاري الرويفعي الإفرقي، لسان العرب، دار صادر، ج11، ط3 بيروت ، 1414 هـ ، ص636/11 .

² فيروز أبادي، محمد بن يعقوب، القاموس المحيط، المطبعة الميمنية، ج4، ط 2 ، القاهرة، 1319 هـ ، ص53.

-الناحية المالية :تتضمن كلفة و مصدر الأموال و كيفية استعمالها وهذه الناحية هي التي تسمى بالتمويل³.

وعليه فالتمويل هو الإمداد بالأموال للغير في أوقات الحاجة إليها، قد يكون طالب التمويل شركات بمختلف أنواعها، أفراد أسر و دول.

2-العقار⁴

لغة:العقار بفتح العين: كل ملك له أصل وقرار ثابت كالأرض والدور والشجر والنخل، وهو مأخوذ من عقر الدار - أصله -، وجمعه عقارات، ويقابله المنقول، والعقار من كل شيء خياره.

اصطلاحاً:عند الحنفية: العقار: هو الثابت الذي لا يمكن نقله من محل إلى آخر كالدور والأراضي.

وعند المالكية: العقار: اسم للأرض وما اتصل بها من بناء وشجر.

قانونياً: بموجب أحكام المادة 683 من القانون المدني، يعد كعقار "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

من خلال تعريف التمويل و العقار كل على حدا يمكننا القول ان التمويل العقاري هو كل نشاط تمويلي يهدف للاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت خدمية ومباني والمحلات المخصصة للأنشطة التجارية، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رسمياً أو غيرها من الضمانات التي يقبلها الممول⁵.

كما يمكن القول ان التمويل العقاري هو حاجة الأفراد أو المؤسسات أو الشركات وغيرها إلى تمويل شراء أو تصنيع بناء عقار، فيلجأ طالب التمويل إلى مؤسسة مالية أو أي جهة تمويل ، ثم يقوم العميل بسداد قيمة هذا التمويل على آجال يتفق عليها نظير عائد للجهة الممولة.

³ عبد المجد قدي، تطوير صيغ التمويل قصير الأجل للبنوك الإسلامية مع دراسة تطبيقية حول مجموعة من البنوك الإسلامية، جمعية التراث، ط1، الجزائر، 2002، ص 37.

⁴ مجموعة من المؤلفين ،كتاب مجلة البحوث الإسلامية، ج75، ص 289.

تاريخ الاطلاع 26/04/2021، 15.15/04/262021، <https://al-maktaba.org/book/34106/35092#p12021>

⁵ محمد الأمين خمفاوي، التمويل العقاري في البنوك التجارية، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر أكاديمي كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، 2016/2017، ص3.

ثانيا :عناصر وخطوات التمويل العقاري

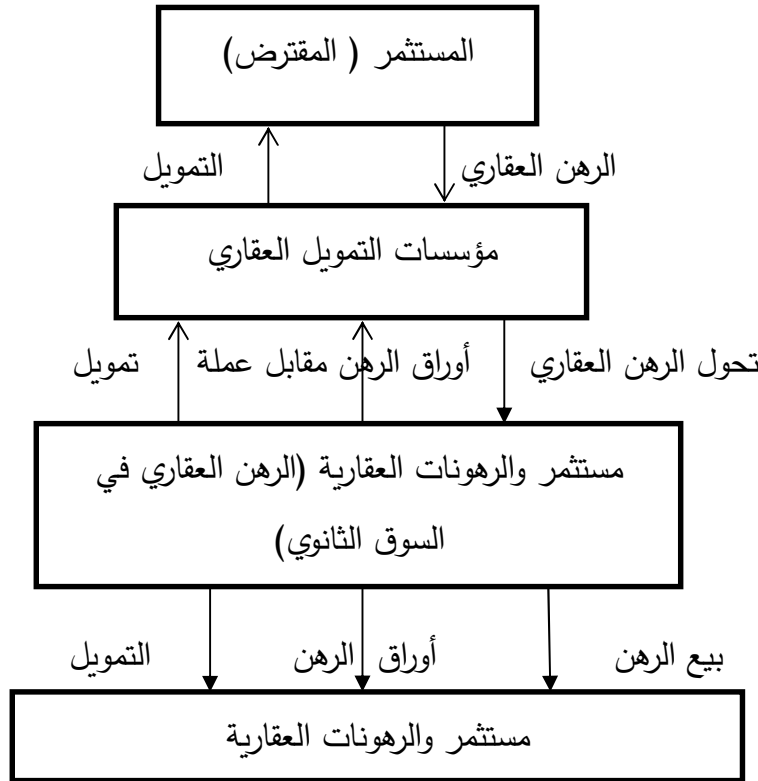
عناصر التمويل العقاري

تتمثل عناصر التمويل العقاري بصفة عامة في الآتي⁶ :

- طالب التمويل العقاري (المشتري او المستثمر)
- مُقدم التمويل العقاري
- موضوع التمويل العقاري .
- صيغة أو شكل التمويل العقاري

2 خطوات التمويل العقاري

الشكل رقم (1.1) :يوضح خطوات التمويل العقاري



المصدر : فريد راغب النجار، الاستثمار والتمويل والرهن العقاري، (الاقتصاديات - المخاطر - إعادة الهيكلة)، الدار الجامعية للطباعة والنشر والتوزيع، ط،1مصر، 2009،ص183.

⁶ حسين حسين شحاتة، صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية (الجائز والمنهي عنها شرعاً) على الموقع <https://hawassdroit.yoo7.com>، تاريخ الاطلاع/16.47/0501، 2021.

المطلب الثاني: خصائص التمويل العقاري

تختلف صور و أشكال تطبيق نظام التمويل العقاري في دول العالم وفقا للأوضاع الاقتصادية والمالية، لكن رغم الاختلافات فان التمويل العقاري ينفرد بخصائص يمكن إجمالها في ما يلي⁷:

- التمويل العقاري عقد مالي

يسمح بالتدخل المالي و يظهر هذا من خلال من خلال الإلتزامات المتبادلة بين أطراف الإتفاق و من خلال المؤسسات المخول لها مزاوله أنشطة التمويل العقاري .

- التمويل العقاري من العقود ذات التنفيذ المتتابع

ان اتفاق التمويل العقاري يعتبر من عقود المدة أو العقود الزمنية ، إذ تُعرف هذه الأخيرة أنها تلك العقود التي تعتبر المدة عنصرا أساسيا فيه إذ تحدد محلّه وهي إما ذات تنفيذ دوري كعقد التوريد و إما عقود ذات تنفيذ مستمر كعقد الإيجار .

اتفاق التمويل العقاري من الإئتمان الطويل الأجل، كما أن مبلغ التمويل المتفق عليه يمكن أن يوفي به المقترض دفعة واحدة أو أكثر وفق المعدل انجاز أعمال البناء أو الترميم أو التحسين .

- التمويل العقاري من عقود الإستهلاك

و ذلك من منظورين

منظور شخصي: يضيق من مفهوم المستهلك.

منظور موضوعي: يوسع من هذا المفهوم.

1. المفهوم الضيق للمستهلك

هو كل شخص يتعاقد بقصد اشباع حاجاته الشخصية أو العائلية من اموال وخدمات وبناء عليه

لا يكتسب صفة المستهلك من يتعاقد لأغراض مهنته أو مشروعته أو حرفته.

2. المفهوم الموسع للمستهلك

⁷عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، 2009/2008، ص 17 ص 25 ص 18 ص 27.

يجعل هذا المفهوم المستهلك يشمل كل من يطلب منتوجا أو خدمة ، سواء اتجهت نيته إلى استخدامه في مجال شخصي أو في مجال مهني.

المطلب الثالث : أهمية التمويل العقاري

يعتبر التمويل العقاري من بين أهم وسائل التنمية الاقتصادية والاجتماعية في البلد وما يساعد على انتشار ظاهرة التمويل العقاري كونه وسيلة لمنافع ملموسة يمكن ان تتلخص في عدة جوانب منها :

1- الأهمية المالية

إن التكيف مع التحديات الحديثة في مجال العولمة و التطور السريع للنظام المالي العالمي يعني بالضرورة إدخال إصلاحات على النظام المالي التقليدي بما يتماشى مع متطلبات العصر، و يجب أن تؤدي هذه الإصلاحات إلى انشاء نظام مالي موحد للبنوك.

وهذا مثل ما انتهجته الجزائر في كثرة الإصلاحات ،نذكر من ذلك تمويل السكن عن طريق نظام الرهن العقاري الذي يعتبر من إحدى العوامل الأساسية التي تساعد على تنمية القطاع المالي و توطيد استقراره ،عادة ما تكون المؤسسات المالية في البلدان النامية متحفظة إلى حد ما في تقديم القروض طويلة الأجل ،بما في ذلك التمويل العقاري وخاصة قروض الإسكان.

2- الأهمية الاقتصادية

للمويل العقاري أهمية كبيرة حيث يمثل الاستثمار السنوي لإنجاز السكنات نسبة من الناتج الوطني الخام وكذلك نسبة من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة ،وأیضا نسبة من مجموع النشاط الصناعي العمراني،حيث يساهم إنتاج السكنات في تشغيل اليد العاملة وبذلك إمتصاص نسبة البطالة،كما يزيد في نمو قطاع البناء والأشغال العمومي.

للمويل العقاري وظيفة إقتصادية فهو يهدف إلى الحصول على المال بأقل تكلفة ممكنة لاستثماره ،فهو يساعد في تحقيق التنمية الاقتصادية للدول و ذلك عن طريق:

توفير فرص عمل متعددة و متنوعة لأعداد كبيرة من الحرفيين وغيرهم في مجالات النشاط المختلفة،مما يؤدي إلى تقليل معدلات البطالة،حيث ترتبط الأنشطة العقارية بأكثر من مائة نشاط ،كما أن الاستثمارات في مجال التشييد والبناء تمثل أكثر من 50 بالمائةمن استثمارات الدولة⁸.

⁸ كنوش نسيمه، دور التمويل المصرفي العقاري في التخفيف من أزمة السكن في الجزائر ، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2018/2019 ، ص7

- يساعد الدولة على مواجهة ظاهرة السكن العشوائي ، و الإسكان الهامشي كالسكن في فوق الأسطح وغيرها ، كما يقضي على المناطق العشوائية ، و إعادة تخطيطها من جديد وبناء منازل عليها لهؤلاء السكان.

- التخفيف من حدة التضخم وارتفاع الأسعار في سوق العقارات حيث أن تحفيز حركة تداول الوحدات السكنية القديمة والجديدة في سوق العقارات يؤدي إلى توازن الأسعار، وبالتالي تخفيف التضخم.

3 الأهمية الاجتماعية

يساهم التمويل العقاري في الاستقرار الاجتماعي والأمني للأفراد والمجتمع ، لأنه يساعد الأفراد على امتلاك منازلهم الخاصة ، فهذا الأخير هو علامة على الاستقرار والأمن الشخصي والاجتماعي، مما يخلق الاستقرار والأمن في القطاع العقاري، وبالتالي يحقق الاستقرار السياسي، كما لأنه يلبي احتياجات الشركات للاستثمار العقاري ن وذلك من خلال توسيع القاعدة الملكية بدخول شرائح جديدة من المجتمع لديها القدرة على تملك وحدات سكنية على فترات زمنية طويلة⁹.

المبحث الثاني: صيغ التمويل العقاري في البنوك التقليدية

سنتناول في هذا المبحث الصيغ الخاصة بالتمويل العقاري في البنوك التقليدية و لكن هذا بعد التعرف للبنك التقليدي ، إلى أهدافه ووظائفه.

المطلب الأول: تعريف البنوك التقليدية

لعل تعريف البنك التجاري ليس من الأمور السهلة وذلك لتداخل العمليات التي تقوم بها ولذلك تطلب منا التطرق إلى التعريف الاصطلاحي من خلال ذكر بعض الكتاب لتعريفهم للبنك التجاري ثم إلى التعريف التشريعي له في القوانين المصرفية.

1- التعريف الاصطلاحي:

يعرف البنك التقليدي بأنه " تلك المنشأة التي تقبل الودائع من الأفراد والهيئات تحت الطلب أو لأجل، ثم تستخدم هذه الودائع في منح القروض والسلفيات وعليه فإن ربحها يتأتى من الفرق الحاصل بين سعر

⁹ كنوش نسيمية ، نفس المرجع السابق، ص8.

فائدة الإقراض وسعر فائدة الإقراض".¹⁰

1- التعريف التشريعي:

يعرف قانون النقد و القرض في مادته (114) البنوك التجارية على أنها " أشخاص معنوية مهمتها الأساسية و العادية إجراء العمليات الموضحة في المواد 110 إلى 113 من قانون 90-10. بحيث تتضمن هذه المواد الأعمال التي كلفت البنوك بها وتقتصر على النقاط التالية:

- العمل على جمع الودائع والمدخرات من الجمهور
- القيام بمنح القروض

- توفير وسائل الدفع اللازمة ووضعها تحت تصرف الزبائن مع السهر على إدارتها " ¹¹.

وعليه يمكننا القول إن البنك التقليدي عبارة عن مؤسسة مالية وسيطة بين مجموعتين من الأفراد، المجموعة الأولى تتمثل في طالبي رؤوس الأموال هم الذين يحتاجون إلى الأموال لغرض الاستثمار أو الاستغلال أما المجموعة الثانية فتتمثل في عارضي رؤوس الأموال أي الذين لديهم فائض من الأموال ويحتاجون إلى الحفاظ عليها وتميبتها، وتتمثل عملية الوساطة في البنوك التقليدية في منح القروض للمجموعة الأولى وقبول الودائع من المجموعة الثانية مقابل سعر الفائدة.

المطلب الثاني: أهداف البنوك التقليدية ووظائفها

أولاً: أهداف البنوك التقليدية:

تسعى البنوك التجارية إلى تحقيق ثلاثة أهداف رئيسية وهي: الربحية والسيولة والأمان.

✓ **الربحية**: و تتمثل في الفرق بين الفوائد على الودائع و الفوائد على القروض الممنوحة و مختلف إيرادات الخدمات المصرفية المقدمة¹².

✓ **السيولة**: هي موارد البنك المالية المتمثلة في الودائع، و يجب على البنك توفير السيولة اللازمة لمواجهة زيادة السحوبات المفاجئة.

✓ **الأمان**: تسعى البنوك التجارية الى تزويد المودعين بأكبر قدر ممكن من الأمان وذلك عن طريق تجنب الدخول او اقراض المشروعات مرتفعة المخاطرة وهذا يعتبر بمثابة قيد على الادارة عند سعيها لتحقيق الهدف الرئيسي و هو تعظيم ربحية البنك.

¹⁰ شوقي بورقبة ، التمويل في البنوك التقليدية و البنوك الإسلامية ، عالم الكتب الحديث ، الأردن ، 2013 ، ص58

¹¹ المادة 114 من قانون النقد و القرض 90-10 .

¹² مطيهرى كمال ، دراسة مقارنة بين البنوك الإسلامية و البنوك التقليدية في تمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة،مجلة المشكاة في الاقتصاد التنموية و القانون، العدد 05 ، جامعة تلمسان، 2017 ص132

ثانيا: وظائف البنوك التقليدية

تقوم البنوك التجارية بعدة وظائف منها النقدية وغير النقدية، كما تقدم العديد من الخدمات التي تقدمها للعملاء ويمكن إجمالها بما يلي:

2-1- تلقي أو قبول الودائع¹³:

تعتبر الودائع من أهم مصادر التمويل للبنوك التجارية لذلك تحرص البنوك على تنميتها من خلال تنمية الوعي المصرفي والادخاري، بتبسيط إجراءات التعامل عند السحب والإيداع، في فتح المزيد من الوحدات المصرفية. وتبني سياسة الودائع للبنك التجاري على جذب المزيد من الودائع، وتختلف الودائع من حيث آجالها، والقطاعات التي ينتمي إليها المودعين، والنشاط الاقتصادي للمودعين.

ويمكن تصنيف هذ الودائع إلى الاتي :

- ✓ **ودائع جارية:** وهي تلك الودائع التي يستطيع أصحابها سحبها دون إنذار.
- ✓ **ودائع لأجل:** وهي تلك الودائع التي لا يستطيع أصحابها السحب منها إلا بعد انقضاء المدة المحددة والمتفق عليها مسبقا بين البنك والمودع .
- ✓ **ودائع بإخطار:** يقوم العملاء بإيداع مبلغ معين من المال، بحيث يخطر المودع بنكه برغبته في السحب بعد مدة زمنية متفق عليها.

2-2- تقديم القروض:

وهو ما يعرف بمنح الائتمان حيث تقدم البنوك التجارية قروضا لمحتاجيها، وهي على نوعين: قروض بدون ضمان تمنح للمتعاملين الرئيسيين مع البنك كونه متأكد من مركزهم المالي، لأنه في الأصل البنك التجاري لا يقدم قروضا بدون ضمان، وقروضا بضمانات مختلفة يمكن ذكر منها ما يلي:

- ◀ قروض بضمان سلع مختلفة
- ◀ قروض بضمان أوراق مالية،
- ◀ قروض بضمان شخصيإلخ.

¹³ بيكتور جمعة، يعقوب أمال، مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي دور البنوك التجارية في تمويل النشاط الاقتصادي، جامعة أدرار، 2016- 2017

2-3- التعامل بالاعتمادات المستندية:

من خلالها يتم تسهيل عمليات التجارة الخارجية، عن طريق تحويل كمية البضائع المستوردة من حساب المستورد المحلي إلى حساب المصدر الأجنبي، ويتم ذلك بين البنوك بتقديم الوثائق الخاصة بالبضاعة موضوع الصفقة.

2-4- التعامل بالأوراق المالية والتجارية

قد تتدخل البنوك التجارية بائعة أو مشتريه للأوراق المالية في السوق المالي سواء لحسابها أو لصالح متعاملها، ويمكنها أيضاً خصم الأوراق التجارية وفرض رسوم لصالح عملاءها.

2-5- شراء وبيع العملات الأجنبية:

وذلك بالأسعار المحددة من قبل البنك المركزي أو حسب التنظيم الساري العمل به في مجال سوق الصرف، وكل ذلك مقابل عمولة.

2-6- تحصيل الشيكات الواردة إليها من عملائها ولحسابهم

2-7- تأجير خزائن حديدية للأفراد مقابل عمولة محددة

2-8- تقديم مختلف أنواع الخدمات للمتعاملين وطالبيها

2-9- خدمات البطاقات الائتمانية.

المطلب الثالث: صيغ التمويل العقاري في البنوك التقليدية

سنقوم في هذا المطلب بذكر صيغة التمويل العقاري المطبقة في البنك التقليدي.

• صيغة التمويل العقاري بقروض بفائدة¹⁴ :

يقصد به في هذا المقام قيام مؤسسة مالية أو جهة تمويل ما بإعطاء شخص قرضاً بفائدة لتمويل شراء عقار ، على أن يقوم المقترض بسداد هذا القرض وفائدته على آجال يتم الاتفاق عليها، وأحياناً يُطلب من المقترض (طالب التمويل) تقديم ضمانات مختلفة لكي تطمئن الجهة المقرضة إلى استرداد القرض والفائدة، كما توضع شروط منها تحميل المقترض بفوائد إضافية عند التأخير عن سداد الأقساط في مواعيدها حسب سعر الفائدة السائد في السوق أو أعلى منه.

¹⁴ حسين حسين شحاتة، موقع سبق ذكره، ص03.

• عقد التمويل العقاري بقروض بفائدة

تتمثل أركان هذا العقد في الآتي :

- الإيجاب : وهو طلب التمويل ويصدر من طالب القرض (المقترض) .
- القبول : وهو موافقة الجهة المقرضة بإعطاء القرض لطالبه (المقرض) .

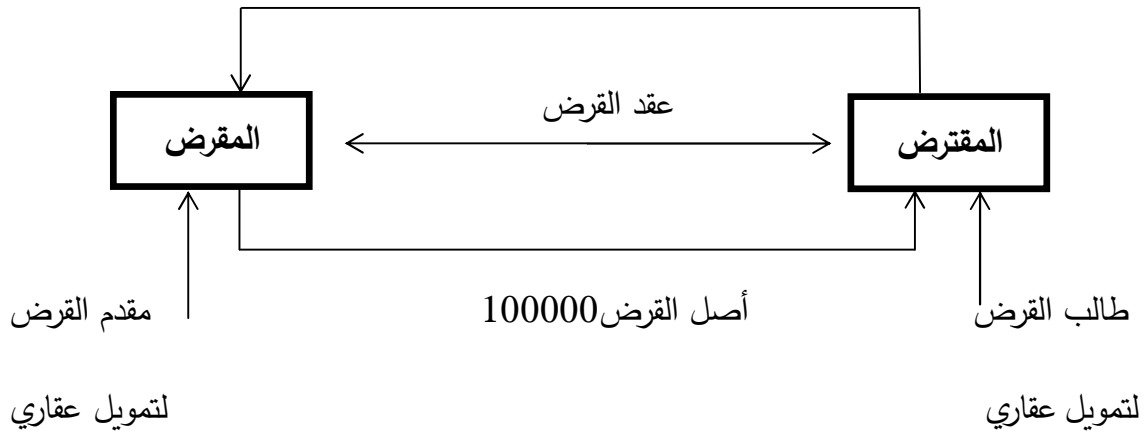
موضوع العقد : قرض بفائدة

صيغة العقد : قرض بفائدة لتمويل عقاري.

ويكون التصوير البياني لهذا العقد على النحو التالي :

الشكل رقم (2.1) صيغة العقد العقاري بالقرض بفائدة

رد القرض وفوائده 120000



المصدر: حسين حسين شحاتة، صيغ التمويل العقاري المعاصرة، ص40

المبحث الثالث: صيغ التمويل العقاري في البنوك الإسلامية

قبل التطرق الى صيغ التمويل العقاري المطبقة في البنوك الاسلامية سنتعرف على البنوك الاسلامية اهدافها وخصائصها.

المطلب الأول: تعريف البنوك الإسلامية

تعتبر البنوك الإسلامية حدثا متميزا وجديدا في المجتمع الإسلامي بصفة خاصة، وفي العالم بصفة عامة، حيث مرت هذه البنوك بمجموعة من المراحل التي تخللتها جهود عظيمة تم بفضلها إعطاء عدة تعاريف لها.

تعريف البنوك الاسلامية

تعددت التعاريف المقدمة للبنوك الإسلامية ومن بينها نجد:

- البنك الاسلامي هو "مؤسسة مصرفية لتجميع الاموال و توظيفها في نطاق الشريعة الإسلامية بما يخدم بناء مجتمع التكافل الإسلامي و يحقق عدالة التوزيع ووضع المال في المسار الإسلامي"¹⁵.
- وعرف ايضا على انه "مؤسسة مالية بنكية لتجميع الأموال وتوظيفها في نطاق الشريعة الإسلامية بها يخدم المجتمع"¹⁶.
- كما عرف البنك الإسلامي من طرف الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامي بأنها" تلك البنوك او المؤسسات التي تنص قانون إنشائها، ونظامها الأساسي صراحة على الالتزام بمبادئ الشريعة الإسلامية وعلى عدم التعامل بالفائدة أخذا وعطاء"¹⁷.

¹⁵ د.محمد محمود المكاوي ، البنوك الاسلامية النشأة التمويل التطوير، المكتبة العصرية، ط1، مصر، 2009، ص12

¹⁶ كداتسة عائشة، أثر تطبيق معايير المحاسبة المالية الإسلامية على قائمة المركز المالية للمؤسسات المصرفية-دراسة حالة بنك البركة-، اطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية ، قسم العلوم التجارية، جامعة البليدة، 2017/2018، ص25.

¹⁷ عبد الحق هاني، بعلي مراد،أثر معايير المحاسبة الإسلامية على الإفصاح في البنوك الإسلامية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي،جامعة محمد بوضياف - المسيلة ،2018/2019.

*وردت عدة نصوص في القرآن والسنة تحرم التعامل بالربا و من أمثلة ذلك قوله عز وجل:(يا أيها الذين آمنوا لا تأكلوا الربا أضعافا مضاعفة واتقوا الله لعلكم تفلحون) سورة آل عمران، الآية 130.

وعليه يمكننا القول ان البنوك الاسلامية هي عبارة عن مؤسسات مالية نقدية تسعى إلى تعبئة الموارد و توظيفها في مشاريع تتناسب مع مبادئ الشريعة الإسلامية، ملتزمة في ذلك بعدم التعامل بالربا* أخذا و عطاء ، و تحقق التنمية الاقتصادية للمجتمع الإسلامي.

المطلب الثاني: أهداف وخصائص البنوك الإسلامية

أولاً: أهداف البنوك الإسلامية

تهدف البنوك الإسلامية إلى تحقيق جملة من الأهداف في مجال المال والمعاملات الاقتصادية، يمكن إيجازها بما يأتي:

✓ **الأهداف التنموية:** تسعى البنوك الإسلامية لدفع عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية للمجتمع وفقاً للمعايير الشرعية وذلك من خلال تحقيق تنمية عادلة ومتوازنة تركز على توفير الاحتياجات الأساسية للمجتمعات.

✓ **الأهداف المالية¹⁸:** استناداً إلى حقيقة أن البنك الإسلامي هو في الأساس بنك ومؤسسة إسلامية، يؤدي دوره كوسيط مالي وفقاً لمبدأ المشاركة، فإن لديه عدد من الأهداف المالية التي تعكس الأداء النجاح في أداء هذا الدور على ضوء أحكام الشريعة الإسلامية، والسعي للوصول لتحقيق سلامة وقوة الوضع المالي للبنك الإسلامي بالشكل الذي يمكنه من زيادة حصته في السوق، وهذه الأهداف هي:

- **جذب الودائع وتنميتها:** يعد هذا الهدف من أهم أهداف البنوك الإسلامية، فالودائع تعد المصدر الرئيسي لمصادر الأموال في البنك الإسلامي، وترجع أهمية هذا الهدف إلى انه يعد تطبيقاً للقاعدة الشرعية بعدم تعطيل الأموال واستثمارها بما يعود بالأرباح على المجتمع وأفراده.
- **استثمار الأموال:** تعد الاستثمارات ركيزة العمل في البنوك الإسلامية والمصدر الرئيسي لتحقيق الأرباح سواء للمودعين أو المساهمين، بحيث توجد العديد من صيغ الاستثمار الشرعية التي يمكن استخدامها في البنوك الإسلامية للاستثمار، على أن يأخذ البنك في اعتباره عند استثماره للأموال المتاحة تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

¹⁸ عبد الحق هاني بعلي مراد، مرجع سبق ذكره، 2018/2019 ص 15.

- تحقيق الأرباح¹⁹ : الأرباح هي المحصلة الناتجة من نشاط البنك الإسلامي وهي ما ينتج من العمليات البنكية وعملية الاستثمارات التي تنعكس في صورة أرباح موزعة على المودعين وعلى المساهمين، فزيادة أرباح البنك تؤدي إلى زيادة القيمة السوقية لأسهم المساهمين، وبما ان البنك الإسلامي مؤسسة مالية إسلامية يعد تحقيق الأرباح من أهدافه الرئيسية، وذلك حتى يستطيع البنك المنافسة والاستمرار في السوق البنكي، وليكون دليلا على نجاح العمل البنكي الإسلامي.
- ✓ **الهدف الارتقائي:** يعمل البنك الإسلامي على الارتقاء بحاجات الأفراد وعلى إشباعها الإشباع السليم حيث تقدم خدمات بنكية تتوافق مع احتياجاتها ومعتقداتها الدينية، كما تعمل بشكل مستمر على استحداث منتجات بنكية إسلامية جديدة تتوافق مع متطلبات العصر²⁰.
- ✓ **نشر الثقافة والمعرفة البنكية الإسلامية:** وهذا من خلال الحث على استخدام الأدوات الاقتصادية الإسلامية، ويتم ذلك عن طريق إصدار المجلات والكتيبات التي تنشر هذه المعرفة وتوضح هذه الأدوات.
- ✓ **أهداف متعلقة بالمتعاملين:** للمتعاملين مع البنك الإسلامي أهداف متعددة ينبغي أن يحرص البنك الإسلامي على تحقيقها وهي على النحو التالي²¹:
- **تقديم الخدمات البنكية:** يعد نجاح البنك الإسلامي بتقديم خدمات بنكية بجودة عالية للمتعاملين، وقدرته على جذب العديد منهم، بحيث تكون هذه الخدمات في إطار أحكام الشريعة الإسلامية.
- **توفير التمويل للمستثمرين:** يقوم البنك الإسلامي باستثمار أمواله المودعة لديه من خلال أفضل القنوات الاستثمارية المتاحة له وذلك عن طريق توفير التمويل اللازم للمستثمرين، أو استثمار هذه الأموال من خلال شركات تابعة متخصصة، أو باستثمار هذه الأموال مباشرة سواء كانت في أسواق محلية أو إقليمية أو عالمية

¹⁹ فوزي عطوي، علم الاقتصاد-في النظم الوضعية والشرعية الإسلامية منشورات الحلبي الحقوقية، ط 1 ، بيروت، 2005ص52.

²⁰ محسن احمد الخضير، البنوك الإسلامية ،ايتراك للنشر والتوزيع، ط 3 ، مصر القاهرة، 1999، ص39.

²¹ أمال لعمش، دور ال هندسة المالية في تطوير الصناعة الإسلامية، مذكرة لنيل ش هادة الماجستير في العلوم التجارية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس-سطيف،، 2011/2012ص10

- توفير الأمان للمودعين : من أهم عوامل نجاح البنوك مدى ثقة المودعين في البنك، وحتى تتولد هذه الثقة على البنك توفير سيولة نقدية دائمة لمواجهة احتمالات السحب من ودائع العملاء خصوصا الودائع تحت الطلب، وتستخدم السيولة النقدية في البنوك في الوفاء باحتياجات سحب الودائع الجارية من ناحية واحتياجات البنك من المصروفات التشغيلية بالإضافة إلى توفير التمويل اللازم للمستثمرين من ناحية أخرى.

✓ الأهداف المتعلقة بالجانب الابتكاري²² : في ظل البيئة التنافسية التي تعيش فيها البنوك الإسلامية، يعتبر إيجاد البديل الإسلامي لمختلف المعاملات المصرفية التي تلبي احتياجات الأفراد و الشركات و المؤسسات ، وفي شتى المجالات من تجارية و زراعية و صناعية تحديا يواجهه عمل هذه المؤسسات .

و لمواجهة المنافسة مع نظيراتها التقليدية، تعمل البنوك الإسلامية على تنويع المنتجات و الخدمات البنكية و التمويلية التي تقدمها لاستقطاب أكبر عدد من العملاء و استيعاب الطلب المتزايد من قبلهم، و كذا تطوير مختلف الأساليب الاستثمارية التي تمكنها من استثمار الأموال في مختلف المجالات، إضافة إلى تمكين الأطراف المشاركة في العمليات الاستثمارية من تحقيق أهدافهم، مراعية في ذلك ضوابط المعاملات المالية التي أقرتها الشريعة الإسلامية.

ثانيا: خصائص البنوك الإسلامية

تمتاز المصارف الإسلامية بميزات فريدة عن غيرها من البنوك ومؤسسات التمويل، ولعلها في ذلك تتطرق من قواعد ومبادئ الشرع الحنيف، ولعل من ابرز هذه الميزات والخصائص:

1- حرمة التعامل بالفائدة: فالمصرف الإسلامي لا يقر التعامل بالفائدة²³، وهو أهم ما يميز العمل المصرفي الإسلامي لأن الربا محرمة* في الشريعة الإسلامية بخلاف البنوك التقليدية تسعى دائما وراء الربح من خلال تطبيق النظام القائم على الفائدة.

²² أمال لعمش، مرجع سبق ذكره، 2011/2012 ص12

²³ هایل طشوش، خصائص المصارف الإسلامية، مجلة المحاسب العربي، العدد 32، 2015.

* لقوله عز وجل: (يا أيها الذين آمنوا لا تأكلوا الربا أضعافا مضاعفة واتقوا الله لعلكم تفلحون) سورة آل عمران، الآية 130.

2- تصحيح وظيفة رأس المال في المجتمع: لا تتاجر البنوك الإسلامية في النقود، فهي لا تقرض أو تقترض نقوداً، وإنما تقدم تمويلاً عينياً بحيث لا مجال لاستخدامه في غير الغرض الذي طلب من أجله، لتساهم بذلك في تحريك النشاط الاقتصادي من خلال الاستثمارات الحقيقية معتمدة في ذلك على المشاركة، وبذلك نجد العلاقة بين البنك وعملائه تقوم على أساس الشراكة وليس على أساس دائن ومدين.

3- التمسك بالقاعدة الذهبية²⁴: تتمثل هذه القاعدة في قاعدة الحلال و الحرام ،حيث تعمل البنوك الإسلامية على تطهير معاملاتها من كل ما يخالف الشريعة الإسلامية والتي تتمثل في :

- قاعدة الغم بالغرم: أي أن الحق في الربح بقدر الاستعداد لتحمل المخاطر.
- الالتزام بقاعدة الخراج بالضمان: أي أن الذي يضمن أصل الشيء جاز له أن يحصل على ما تولد عنه من العائد
- قاعدة الاستخلاف في المال: المال مال الله و البشر مستخلفين فيه، لذا كان لا بد على البشر أن يتصرفوا في هذا المال وفقاً لإرادة مالكه و هو الله عز وجل.
- 4- تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية في كافة المعاملات البنكية والاستثمارية.
- 5- ربط التنمية الاقتصادية بالتنمية الاجتماعية.
- 6- الالتزام بالسعي لتحقيق عناصر التكافل الاجتماعيين أفراد المجتمع.

المطلب الثالث : صيغ التمويل العقاري في البنوك الإسلامية

هناك صيغ عديدة للتمويل العقاري في البنوك الإسلامية بحيث نجد²⁵.

1- التمويل العقاري بصيغة المشاركة

• طبيعة التمويل العقاري بصيغة المشاركة

يقصد بها في هذا المقام اتفاق طرفين على المشاركة في شراء أو تصنيع عقار، حيث يُقدم طرف الأرض التي سوف يقام عليها العقار (فرضاً)، ويقدم طرف آخر التمويل اللازم لبناء العقار، ويتقفا على توزيع عائد المشاركة بينهما بالتراضي.

²⁴ مطهري كمال ،دراسة مقارنة بين البنوك الإسلامية و البنوك التقليدية في تمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة ،مذكرة

تخرج لنيل شهادة الماجستير في الإقتصاد ،جامعة وهران ، 2012/2011، ص25.

²⁵ حسين حسين شحاتة، نفس المرجع السابق، ص04.

• طبيعة عقد التمويل العقاري بصيغة المشاركة

تتمثل أركان هذا العقد في ما يلي :

الإيجاب : ويصدر من طالب المشاركة وهو في الغالب من يرغب تمويل العقار ويكون عنده الأرض أو جزء من المال للبناء ولكن لا يكفي .

القبول : ويصدر من الطرف الثاني في المشاركة وهو الذي يقدم التمويل اللازم لشراء أو لبناء العقار .

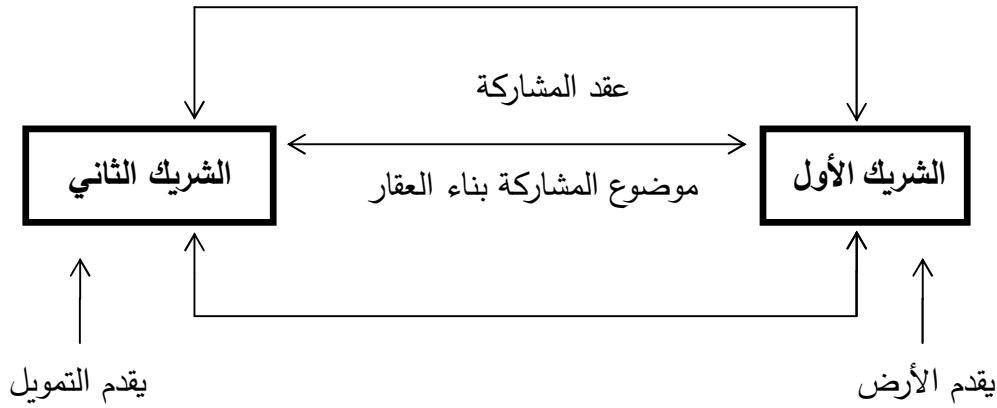
موضوع العقد : المشاركة في شراء أو بناء عقار .

صيغة العقد: اتفاق بين طرفين على المشاركة في نشاط عقاري .

ويكون التصوير البياني لهذا العقد على النحو التالي :

الشكل رقم (3.1) صيغة التمويل العقاري بالمشاركة .

توزيع عائد المشاركة



المصدر: حسين حسين شحاتة، نفس المرجع، ص05.

-الحكم الشرعي في التمويل العقاري بصيغة المشاركة

التكيف الشرعي للعقد السابق وأركانه وصيغته، هو مشاركة وفقاً لقاعدة: "الغنم بالغرم" والكسب بالخسارة، وهو جائز شرعاً على أن يؤخذ في الحسبان عند إبرامه قواعد أو شروط المشاركة في الفقه الإسلامي (باب فقه المشاركة في أي كتاب فقه) ومن أهمها ما يلي :

- تحديد حصة كل طرف في رأس مال المشاركة نقداً أو عينا أو خليطاً منهما .

- المشاركة في الربح والخسارة .

- توزيع الخسارة إن وجدت حسب حصص كل شريك في رأس المال.
- توزيع مهام ومسؤوليات إدارة المشاركة حسب الاتفاق .
- تطبيق مبدأ الوكالة في الإدارة حيث يعتبر كل طرف وكيلاً عن الطرف الآخر عند مباشرة الأعمال.
- الالتزام بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية في كافة المعاملات.

2- التمويل العقاري بصيغة البيع الآجل أو بالتقسيط:

طبيعة التمويل العقاري بصيغة البيع الآجل أو بالتقسيط

ويقصد بهذه الصيغة هو شراء العقار عن طريق سداد القيمة بعد أجل معين، ويطلق على هذه الصيغة البيع بالآجل أو الشراء بالتقسيط وعادة يكون الثمن الآجل أعلى من الثمن العاجل.

طبيعة عقد البيع الآجل في التمويل العقاري

تتمثل أركان هذا العقد فيما يلي :

الإيجاب : ويصدر من طالب الشراء بالآجل أو بالتقسيط (المشتري)

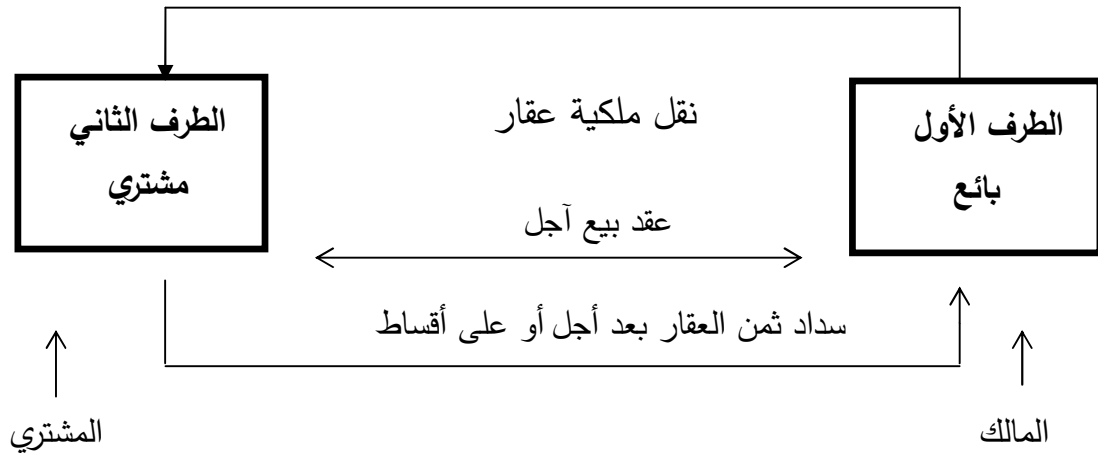
القبول : ويصدر من البائع الذي يمتلك العقار المعروض للبيع (البائع)

موضوع العقد : العقار

صيغة العقد : البيع الآجل للعقار

ويكون التصوير البياني لهذا العقد على النحو التالي :

الشكل رقم (4.1) : صيغة التمويل العقاري بالبيع الآجل أو بالتقسيط



-الحكم الشرعي في بيع عقار بالآجل

لقد أجاز الفقهاء البيع بالآجل أو بالبيع بالتقسيط ودليلهم في ذلك قول الله تبارك وتعالى (وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا) (البقرة: 275)، كما أن هناك سلعة أو بضاعة أو شيء وسيط بين الطرفين، كما أجازوا زيادة الثمن الآجل عن الثمن الناجز بشرط عدم فصل الزيادة عن الثمن.

3- التمويل العقاري بصيغة بيع المرابحة لآجل لأمر بالشراء

- طبيعة التمويل العقاري بصيغة بيع المرابحة لآجل لأمر بالشراء

ويقصد بهذه الصيغة أن يطلب أحد العملاء أو الأفراد من جهة تمويل معينة أن تقوم بشراء عقار ما حدد المواصفات على أن تبعه له بالآجل وسداد ثمنه على أقساط بربح يتفق عليه مع تقديم وعد بالشراء ودفع مبلغ مقدم لضمان جديته .

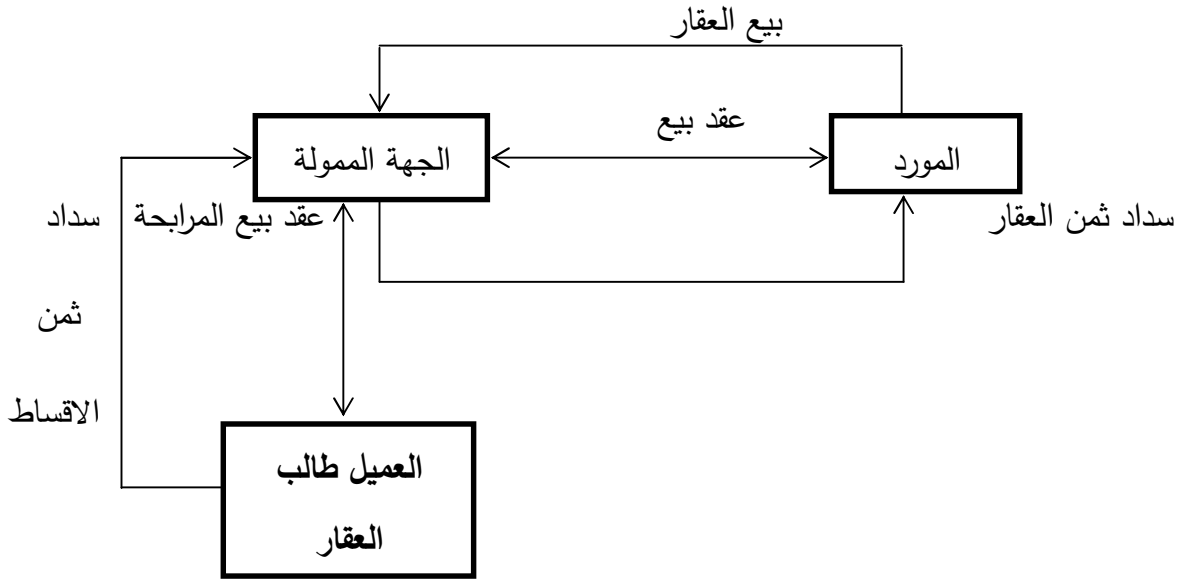
وتنفذ هذه العملية على النحو التالي :

- يقدم الطالب طلباً إلى الجهة الممولة يطلب فيه مثلاً شراء عقار بمواصفات محددة ويرفق به المستندات والوثائق المطلوبة للجهة الممولة.
- في حالة الموافقة بعد الدراسة وغيرها تقوم الجهة الممولة بشراء العقار وتملكه من المورد أو الجهة البائعة .
- تقوم الجهة الممولة بإعادة بيع العقار مرة ثانية إلى طالبيه وهو العميل بربح يتفق عليه كما يتم الاتفاق على مقدار وآجال سداد الأقساط ويبرم عقد المرابحة .
- تقوم الجهة بتسليم العميل العقار بعد أخذ الضمانات الكافية واستلام ضمان الجدية.
- يقوم العميل بسداد الأقساط حسب الآجال المتفق عليها .

طبيعة العقود في تمويل العقارات بصيغة المرابحة لآجل لأمر بالشراء هناك عقدان هما :

- ✓ العقد الأول :بين المورد للعقار والجهة الممولة (المشترية) ويطلق عليه عقد شراء عقار نقداً.
- ✓ العقد الثاني :بين الجهة الممولة والتي أصبحت مالكة والزيون طالب العقار عقد بيع عقار بالمرابحة لآجل. ولا تختلف أركان وأطراف هذه العقود السابق بيانها.

الشكل رقم (5.1) صيغة التمويل العقاري بالبيع بالمربحة



المصدر: حسين حسين شحاتة، نفس المرجع، ص 08.

الحكم الشرعي في شراء عقار بصيغة المربحة لأجل

لقد أجاز الفقهاء بيع المربحة لأجل للأمر بالشراء لأنه يدخل في زمرة البيوع الجائزة شرعاً على أن تطبق الضوابط الشرعية الواردة في كتب الفقه تحت باب "بيع المربحة" وما يجب التأكيد عليه في هذا المقام هو ضرورة أن تقوم الجهة الممولة بالشراء الفعلي و التملك الحقيقي والحيازة بأي صورة من صور الحيازة المتعارف عليها قبل نقل الملكية إلى العميل طالب العقار حتى لا تدخل في شبهة بيع مالا يملك والمنهي عنها شرعاً.

4- التمويل العقاري بصيغة بيع الاستصناع

• بيعة التمويل العقاري بصيغة بيع الاستصناع

أحياناً يحتاج فرد لديه قطعة أرض وليس عنده مال لبنائها، فيذهب إلى جهة تمويل لتقوم ببنائها لحسابه من خلال مقاول، وتقوم هذه الجهة بدفع تكلفة البناء إلى المقاول على أقساط أو دفعات حسب الأحوال، وعندما تنتهي عملية البناء، تقوم الجهة الممولة ببيع البناء إلى الفرد على أساس تكلفة البناء مضاف إليها عائد يطلق عليه "ربح الاستصناع".

• طبيعة العقود في تمويل بناء العقارات بصيغة الاستصناع

من أهم هذه العقود ما يلي :

• عقد المقاولة بين المقاول (الصانع) وبين الجهة الممولة للبناء (المستصنع) ويطلق عليه عقد الاستصناع.

• عقد الاستصناع الموازي: بين طالب البناء (المستصنع له) وبين الجهة الممولة (المستصنع) ويطلق عليه "الاستصناع الموازي".

وتتمثل أركان عقد الاستصناع الأول (المقاولة) في الآتي

- الإيجاب : ويصدر من الجهة الممولة ويطلق عليها المستصنع

- القبول : ويصدر من المقاول ويطلق عليه الصانع

- موضوع العقد : بناء عمارة أو منزل أو نحو ذلك .

- صيغة العقد : "الاستصناع".

وتتمثل عقد أركان الاستصناع الموازي

- الإيجاب : ويصدر من طالب الصنعة ويطلق عليه اسم : "المستصنع له"

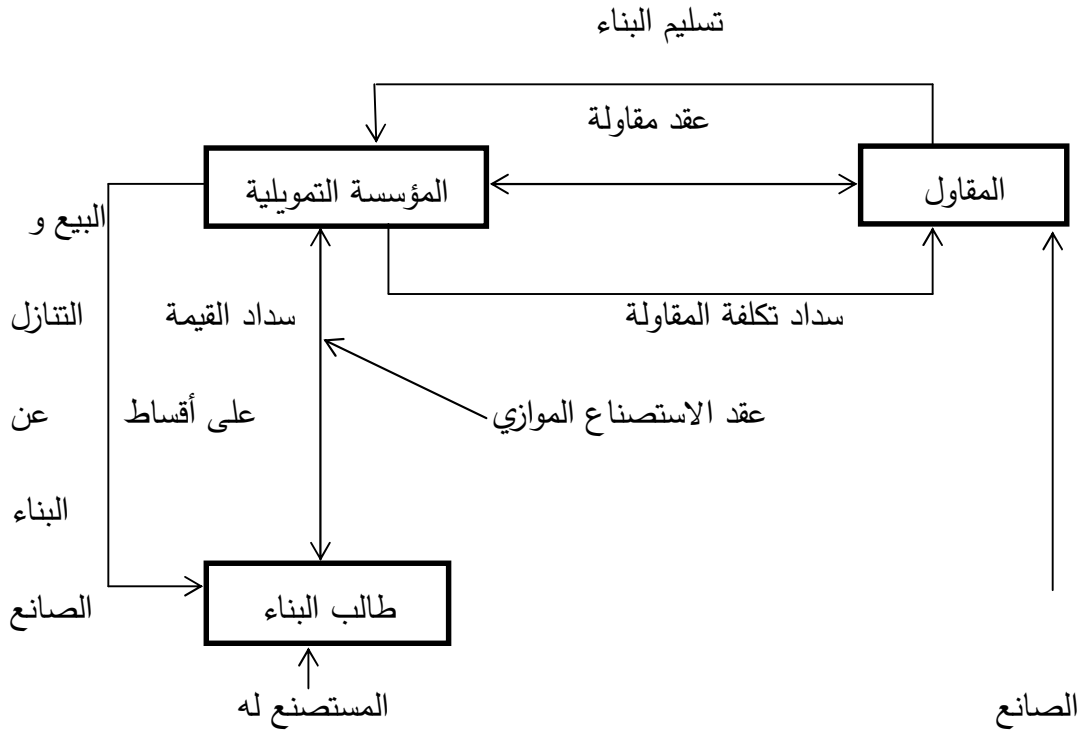
- القبول : ويصدر من الجهة الممولة ويطلق عليها المستصنع.

- موضوع العقد : بناء عمارة أو منزل أو نحو ذلك .

- صيغة العقد : "الاستصناع الموازي".

ويمكن تصوير العلاقات التعاقدية في هذه الحالة على النحو التالي:

الشكل (6.1):صيغة التمويل العقاري بالبيع و بالإستصناع



المصدر: حسين حسين شحاتة، مرجع سبق ذكره، ص11.

-الحكم الشرعي في التمويل العقاري بصيغة الاستصناع

لقد أجاز جمهور الفقهاء عقد بيع الاستصناع وعقد المقاوله لحاجة الناس إليها وقياساً على بيع السلم الذي أجازهُ رسول الله ﷺ، كما وضع الفقهاء مجموعة من الضوابط والمعايير الشرعية لضمان تنفيذه صحيحاً .

5- التمويل عن طريق الإجارة:

الجانب الشرعي: الإجارة من العقود الشرعية تقع على منافع الأعيان، ويوجد منها نوعين هما:

- 1- الإجارة التشغيلية أو الأصلية: وهي أن يستأجر مبنى للسكن مثلاً مقابل أجره محددة تدفع دورياً وتقتصر علاقة المستأجر على الانتفاع بالمبنى الذي يظل ملكاً للمؤجر.

2-الإجارة المنتهية بالتملك : و هي ان يقوم البنك بشراء العقار ويقوم بتأجيره للعميل مع وعد بتملك العميل العقار في اخر مدة التأجير مع دفع اخر قسط، وفي الإجارة لا تكون النسبة المدفوعة ثابتة تكون متغيرة.

ولقد أجازت هيئة الفتوى ورقابة الشرعية في البنوك الإسلامية صيغة الإجارة بالتملك، حيث ينطوي ذلك على عقدين منفصلين هما:

- عقد إجارة بعوض نظير الانتفاع بالأصل الثابت، وهو من عقود المعاوضات الجائزة شرعا.
- عقد وعد بالبيع من قبل البنك الإسلامي في نهاية مدة عقد الإجارة أو قبلها، وقد يكون الوعد ملزم أو غير ملزم.

خطوات الإجارة

ونوضحه بالنسبة لكل نوع من أنواع الإجارة على الوجه التالي:

- بالنسبة للإجارة التشغيلية: ويمكن أن تتم بطريقتين هما:

الطريقة الأولى: أن تنشأ شركة عقارية يكون غرضها إنشاء المباني ثم تأجيرها لطالبي السكن مقابل أجره شهرية.

الطريقة الثانية: أن تصدر شركة استثمار سندات إجارة تجمع بموجبها مبالغ من المدخرين ثم تنشئ بهذا المبلغ عدة مباني تقوم بتأجيرها على أن يشارك حملة السندات في الحصول على قيمة الإيجار الدوري بحسب ما يحمله كل شخص من سندات بعد خصم مقابل إدارة العقار ويمكن أن يتم تداول هذه السندات في السوق الثانوية.

- بالنسبة للإجارة المنتهية بالتملك

يمكن تلخيص خطوات تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك في النقاط التالية²⁶:

- يقوم البنك الإسلامي (المؤجر) بشراء أصول ثابتة محددة بطلب من العميل (المستأجر).
- يقوم البنك الإسلامي بتأجير هذه الأصول إلى العميل.
- تحتسب الدفعات الإيجارية على فترة التعاقد وتأخذ بعين الاعتبار ثمن الشراء وقيمة الأصل وهامش الربح

²⁶ ماضي بلقاسم، التمويل بالإجارة كأداة متميزة لتنمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، على الموقع الإلكتروني iefpedia.com تاريخ الاطلاع 20.15،2021/05/18 .

- يبقى البنك الإسلامي مالكا للأصول المؤجرة طيلة فترة التأجير، حتى تمام سداد أقساط الإجارة، تم تنتقل الملكية للعميل.
- وتستخدم صيغة الإجارة بالبنوك الإسلامية تحت مسمى "التأجير مع الوعد بالتمليك"، وذلك تطبيقاً لقرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم 110 الصادر في دورته الثانية عشر التي عقدت في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية خلال الفترة من 23 إلى 28 سبتمبر 2000، والذي ينص على ضرورة الفصل بين عقد التأجير وبين عقد التمليك حيث أن لكل عقد حقوق والتزامات لدى الأطراف، تختلف باختلاف العقدين بحيث يتم أولاً توقيع عقد الإجارة وفي نهاية مدة التأجير يتم توقيع عقد البيع وانتقال الملكية للعميل.

6- التمويل الخيري²⁷ :

بجانب عقود المعاوضات التي شرعها الإسلام فإنه توجد عقود التبرعات القائمة على عمل الخير والإحسان إلى الناس لأن الله سبحانه وتعالى كما أمر بالعدل أمر بالإحسان في قوله تعالى ﴿إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ﴾ والعدل أن يحصل كل شخص في عقد معاوضة على حقه، أما الإحسان فيقوم على أن يعطى شخص لآخر مالاً دون مقابل منه وإنما يرجو من الله عز وجل الثواب، ولقد شرع الإسلام آليات عديدة لعقود التبرعات أو الإحسان منها ما هو واجب مثل الزكاة ونفقة الأقارب وحقوق الحيوان ومنها ما هو تطوعي مثل الوقف والصدقات التطوعية الأخرى، وفي هذا الإطار يمكن استخدام أسلوب الوقف الذي يمثل صدقة جارية يستمر ثوابها إلى ما بعد حياة الإنسان في توفير التمويل اللازم لمساكن المحتاجين من الفقراء والمساكين، ويمكن أن يتم ترتيب ذلك من خلال إنشاء صندوق وقف مخصص للإسكان يتم العمل به على الوجه التالي:

- تتبنى إحدى المنظمات غير الحكومية مثل الجمعيات الخيرية الدعوة إلى إنشاء صندوق وقف مخصص للإسكان وتتخذ الإجراءات اللازمة لذلك.
- يتم إصدار سندات وقفية.
- يتم طرح هذه السندات للاكتتاب العام عن طريق أحد البنوك ويدعى المواطنون لشراء ما يقدرون عليه من السندات كل حسب إمكانياته وهو بذلك يشارك في وقف يستمر ثوابه له طالما استمر الانتفاع به.

²⁷ محمد عبد الحليم عمر، الآليات التمويلية الإسلامية لتنشيط السوق العقاري، مؤتمر تنشيط السوق العقاري المصري جامعة

- يكون الصندوق مفتوحاً بمعنى عدم تحديد حد أقصى لرأسماله، ففي البداية يحدد رأس مال الصندوق ثم يظل الباب مفتوحاً حيث يتم إصدار ثاني وثالث للسندات وهكذا.
- بعد ما يتم تجميع المال اللازم يتم إنشاء مساكن شعبية بها.
- يمكن أن يتم تأجير هذه المساكن للمحتاجين بأجر رمزي، وفي ترتيب آخر يمكن أن تملك لهم بأحد أسلوبين حسب الحاجة:
 - أ - تملك المسكن مجاناً للفقراء والمساكين.
 - ب - تملك المسكن بتمن مدعوم في حدود 50%.

خاتمة الفصل

إن التمويل العقاري يحتل مكانة كبيرة وأهمية عالية حيث أنه يعتبر من بين أهم وسائل التنمية الاجتماعية والاقتصادية في البلد.

البنوك التقليدية و التي تعتمد أساسا في معاملاتها على النظام الربوي تقوم بتمويل العقارات بصيغ قائمة على الفائدة، أما البنوك الإسلامية و التي أتت بمفهوم المشاركة كبديل للربا التي ترفض التعامل بها تقوم بتمويل القطاع العقاري بالصيغ التالية :

المشاركة، البيع الآجل، المرابحة لآجل للأمر بالشراء، الاستصناع، الاجارة، كما نجد القطاع الخيري و هو احد الأسس التي من خلالها يمكن تمويل القطاع العقاري.

الفصل الثاني

التمويل العقاري في الجزائر

مقدمة الفصل

بعد دراسة ماهية التمويل العقاري وإعطاء نظرة على كل من البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية و الصيغ المستعملة في القطاع العقاري في كل من البنكين كان لابد من التطرق من ذكر التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري.

و من خلال هذا الفصل سنحاول التعرف على الدور الذي تلعبه منظومة التمويل العقاري في الجزائر من الجانب التشريعي والتنظيمي باعتبارها الأساس الذي تبنى عليه كل التعاملات في المجال العقاري ، إضافة إلى التعرف على أوضاع السوق العقاري في الجزائر من خلال تشخيصه خاصة من ناحية العرض و الطلب مع ذكر المؤسسات الداعمة للقروض العقارية في وصولا إلى مخاطر التمويل العقاري.

المبحث الأول : عموميات حول السوق العقاري في الجزائر

لقد وجد في الجزائر ما بعد التسعينات، اقتناع تام ان تشجيع المبادرات الفردية، و تضافر جهود القطاع الخاص، و توفير الفرص للمؤسسات المالية ، هو السبيل لوضع مبدأ توفير المسكن بالتملك موضع التنفيذ، لهذا حاول المشرع الجزائري عبر محطات مختلفة، إقرار منظومة للتمويل العقاري ، بوضع الإطار الأساسي لعمليات منح القرض العقاري بإقرار أدوات قانونية و فنية التي تحقق تنظيم موضوع التمويل العقاري.

المطلب الأول: الإطار التشريعي والتنظيمي لنظام التمويل العقاري

من خلال هذا المطلب سنتعرف على منظومة التمويل العقاري في الجزائر من الجانب التشريعي والتنظيمي.

أولا :الإطار التشريعي

لقد شهدت الجزائر إلى غاية التسعينات سيطرة للدولة المستمرة على حركة النمو العقاري لكن الانفتاح الاقتصادي خلال هذه الفترة ساعد على رفع الدخل و تحسين مستوى المعيشة ، هذا ما كان عاملا أساسيا على توسع الفجوة بين حجم الطلب والعرض في سوق العقارات ولإزالة العراقيل ذات الطابع القانوني و التنظيمي التي كانت تشكل مكبحا في تمويل العقارات، و من أجل تعزيز جهود الدولة للحد من أزمة الإسكان ، تدخلت بآليات أخرى للنهوض بقطاع التمويل العقاري، ليس من خلال تدخل الخزينة العمومية وإنما بإشراك الخواص في هذا المجال وحثهم على المساهمة للحد من هذا الإشكال ويقصد بالخواص المؤسسات المالية التي كانت بعيدة عن التمويل العقاري ،فقامت الدولة بعدد من الإجراءات منها:

-قيام المشرع الجزائري بوضع قواعد لتنظيم النشاط العقاري وذلك من خلال قانون 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، والذي جاء أساسا لسد الحاجيات الاجتماعية في مجال السكن، حيث حدد هذا القانون الإطار العام للترقية العقارية وضبط القواعد الخاصة ببعض عملياتها²⁸. أصدر المشرع الجزائري المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 والمتعلق بالنشاط

²⁸المركبي العقاري في القانون الجزائري، في الموقع الإلكتروني، تاريخ الاطلاع 10.20.2021/05/05.

<https://icidari.com/2018/09/25/proin-in-orci-quis-elit-blandit-imperdiet>

العقاري²⁹ الذي أضفى الصفة التجارية على المتعامل في الترقية العقارية، الذي يتوفر على الأهلية القانونية التجارية فكان هذا القانون بمثابة وثبة نوعية في مجال تعبئة الإستثمار الخاص في ميدان الترقية العقارية.

المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق ل 23 افريل سنة 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية او مصادر بنكية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك , المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 25-12-2012 الذي أتاحت أحكامه البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق أربعة و عشرين 24 ألف دينار جزائري و يساوي ست 06 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون لا يملك او لم يسبق له ان تملك هو و زوجه ملكية كاملة , قطعة ارض صالحة للبناء او عقارا ذا استعمال سكني و لم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن او لشرائه و لا تتاح الاستفادة من هذه الآلية إلا مرة واحدة لذات الشخص³⁰ .

-المرسوم التنفيذي رقم 04_137 المؤرخ في أول ربيع الأول الموافق ل 21 أفريل سنة 2004 المتضمن شروط و كفيات شراء في اطار البيع بالإيجار السكنات المنجزة بأموال عمومية أو موارد بنكية أو غيرها من طرق التمويل³¹ .

تم إنشاء منشآت مساعدة على منح القروض العقارية و من المؤسسات الجديدة التي ظهرت ضمن هيكل سوق العقار في الجزائر نذكر: الصندوق الوطني للسكن، صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية، شركة ضمان القرض العقاري، شركة إعادة التمويل الرهنوي.

كما منح المشرع الجزائري لبنة أخرى لطرح تنظيم القرض العقاري وهي إمكانية مؤسسات الإقراض التي تمنح قروضا عقارية للمواطنين من إحالة حقوقها الناشئة عن اتفاق القرض إلى شركة إعادة التمويل الرهن التي تباشر نشاط التوريق طبقا لأحكام قانون السوق العقاري الثانوي المنظم بموجب القانون رقم 06/05 المؤرخ في 20/02/2006 الذي تضمن توريق القروض العقارية³² .

²⁹الجريدة الرسمية عدد 14 الصادر في 06 مارس 2011، قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 في فيفري سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

³⁰بوحفص جلاب نعناعة، القروض العقارية و أثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر ، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر ، جامعة سعد دحلب ، البليدة، 2013، ص128.

³¹نفس المرجع السابق، ص128

³² فاطمة الزهراء اوعيل بن عنون، منال رزيق، آليات التمويل العقاري في الجزائر ،مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الليسانس ،جامعة البويرة ،2012/2013 ص26

المادة 110 من مشروع قانون المالية ل2020 تنص بما يلي: "يمنح اجل 3 سنوات يجري سريانه ابتداء من الفاتح يناير 2020 لشاغلي السكنات المنجزة على أساس تمويل نهائي للدولة و المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري قصد تسديد على مستوى هذه المصالح مخلفات مبالغ الايجار المستحقة و التي لم تدفع إلى غاية 31 ديسمبر 2019"³³.

ثانيا :الإطار التنظيمي للتمويل العقاري³⁴

ان بنك الجزائر يحدد قواعد الحذر والتسيير و التي تستند إلى جملة من المعايير نذكر منها:

- النسب بين الأموال الخاصة و التعهدات و التسهيلات الممنوحة لكل مدين.
- نسب السيولة
- النسب بين الودائع و الاستعمالات
- استعمال الأموال الخاصة وبوجه عام كل المعايير التي تسمح بتقدير الخطر

كما نجد معايير عامة تحكم أداء المؤسسات التمويلية لوظيفتها بحيث:

تأخذ في حسابها الاعتبارات القانونية حتى لا يحدث اختلاف بين السياسة الخاصة بها و السياسة الإئتمانية و القيود التي يضعها بنك الجزائر.

- تقرير حدود و مجال الاختصاص بمنح تمويلات وتسهيلات مع تحديد أنواع التمويلات التي يمنحها و التكلفة.

- تحديد الشروط و إجراء خطوات الحصول الواجب على التمويل، لأن جهة تبتغي تحقيق النفع العام لها قوانين داخلية و التي تنظم طريقة عملها.

إلى جانب هذه المعايير العامة التي تحكم عمل المؤسسات المالية لابد من إحترام جملة من المعايير الخاصة بمزاولة نشاط التمويل العقاري لجلب رضا العملاء مع تأمين و ضمان كاف و توفير قدر من الثقة بين الأطراف و هذه المعايير هي:

- أن تكون إجراءات منح التمويل واضحة ومحددة على نحو يكفل لعميل معرفة التزاماته.
- تسليم طالب التمويل صورة من النموذج المتضمن للشروط الأساسية للعقد قبل توقيعه.
- إمكانية التمويل بأكثر من نسبة معينة من قيمة العقار بحسب الأعراف المطبقة.

³³ وكالة الانباء الجزائرية في الموقع، تاريخ الاطلاع 19.41،2021/05/27

<https://www.aps.dz/ar/economie/78487-2020>.

³⁴فاطمة الزهراء اوعيل بن عنون، منال رزيق، نفس المرجع، ص ص 26-27.

- تحديد قيمة العقار بمعرفة أحد الخبراء العقاريين.

لا يجوز للممول توفير تمويل أكثر بما يجاوز نسبة محددة بشكل تنظيمي من رأسمالها لعميل واحد، تطبيقا للقواعد الاحترازية الواجبة الاحترام في البنوك و المؤسسات المصرفية.

لا يجوز أن يزيد قسط التمويل على نسبة معينة من مجموع دخل العميل بحيث يؤدي إغفال ذلك من جانب الممول إلى تقرير بطلان عقد التمويل العقاري و إلزامه بالتعويض لتجسيد التطبيق الميداني لهذه المعايير الخاصة و العامة.

ينبغي على البنك رسم سياسة معينة للتمويل يثبت فيها كيفية استخدام الأموال والأسس التي يبني عليها قرارات منح التمويل ومتابعتها قياسا بالسياسة المرسومة لها و لا يمكن لأي بنك تحقيق أهدافه دون أن يرسم سياسته.

المطلب الثاني: عموميات حول السوق العقاري في الجزائر

سوق العقارات من القطاعات ذات الأولوية في الجزائر ، و لهذا سنتطرق في هذا المبحث الى السوق العقاري في الجزائر كما سنتعرف على المؤسسات الداعمة للقروض العقارية.

اولا : واقع السوق العقاري في الجزائر³⁵ :

لقد عرف السوق العقاري في الجزائر ركودا كبيرا بسبب احتكار الدولة لهوكان عدد عمليات نقل العقار محدودا جدا وبعد الانفتاح الاقتصادي عرف السوق العقاري كباقي الأسواق انتعاشا وأصبح القطاع العام والخاص يلعبون نفس الدور كما أن هناك جزءا من السوق أصبح يحتله الأفراد.

ولقد هيأت الدولة الظروف اللازمة من اجل قيام هذا السوق حيث تم استحداث أليات جديدة بدءا بمرونة الإجراءات على شكل قوانين عقارية ،تبسط المعاملات وطرق جديدة لتمويل العقار وتنظيم كيفية التمويل كآلية مالية تسمح بزيادة حجم السوق العقاري وإحداث مؤسسات جديدة تساهم في زيادة حجم الحظيرة العقارية كالوكالات العقارية ومؤسسات الترقية العقارية هذه الأخيرة تعتبر بمثابة محرك لقطاع البناء و السكن، ما أن تهيئة المحيط في هذا التي سمح للأفراد بالمشاركة في زيادة السوق العقاري عن طريق بناء سكنات خاصة ومحلات تجارية ومهنية وهذا ما يسمح بتنشيط السوق العقاري.

³⁵ عبد الحكيم بلوغي، أثر الضرائب على النشاط العقاري، مجلة العلوم الانسانية، العدد 17 ، 2009، ص26

ثانيا : تشخيص السوق العقاري في الجزائر

إن السوق العقاري في الجزائر كباقي الأسواق العقارية الأخرى يتكون من العرض لمختلف أنواع العقار قصد بيعه إلى طالبي العقارات وكلما يحدث التوافق يقع البيع. ويمكن تحديد العرض و الطلب في السوق الجزائري كما يلي :

1-2 العرض في السوق العقاري الجزائري: يتكون العرض في السوق العقاري من مجموعة المؤسسات العمومية منها ديوان الترقية والتسيير العقاري الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الوكالات العقارية، مؤسسة السكن العائلي ومؤسسات خاصة، على شكل وكالات للترقية العقارية، كذلك يوجد الأفراد والبيع التي تتم في المزاد العلني المنجزة من طرف أملاك الدولة. يتكون العرض في السوق العقاري من مختلف العقارات منها:

- **العقار المبنى :** وهو الذي يكون على شكل سكنات فردية وجماعية بحيث أن السكنات الجماعية معظمها معروضة من طرف المؤسسات (عملية البيع الأولى) ثم تتداول بين الأفراد أما السكنات الفردية فغالبيتها تعرض من طرف الأفراد. كما انه يحتوي محلات تجارية توجد في الدور الأرضي للسكنات الجماعية ومحلات فردية ملحقة بالسكن معدة للغرض التجاري ومهنية و التي غالبا ما تكون على شكل شقق او مباني انفرادية وصناعية فهي من خلال اسمها توجد في أماكن ذات طابع صناعي.
- **العقار غير المبنى :** نقصد به العقار المعد للبناء وهو في معظم الأحيان يكون على شكل تعاونيات عقارية ثم تهيئ من طرف الوكالات العقارية وتبيعهما للأفراد على شكل قطع ثم تتداول بين الأفراد سواء على حالها او بعد بناءها كليا اوفي طور الإنجاز.

2- الطلب في السوق العقاري في الجزائر

يتكون الطلب في السوق العقاري:

- **الأشخاص أو الأفراد :** وطلبهم يكون في معظمه للعرض السابق الذكر من سكنات بأنواعها تامة الأشغال أو في طور الإنجاز و المحلات التجارية و المهنية و الصناعية او الأراضي البيضاء المعدة للبناء .
- **المؤسسات الخاصة :** تقوم بالشراء لغرض النشاط الذي أنشأت من أجله ويكون طلبها يتمحور حول شقق أو بناءات فردية تستعملها كمقرات لنشاطها، كما أن طلبها يتوجه أحيانا إلى الأراضي البيضاء لاستعمالها كحظائر أو مستودعات لتخزين السلع و المواد الأولية.

• الإدارة العمومية: تشتري من أجل استعمالها كمقرات لأداء مختلف الوظائف.

بصفة عامة فان الطلب في السوق العقاري له طابع خاص لأن ما يشتري يبقى ذو قيمة عالية لما له من أهمية بالغة سواء للاستخدام السكني أو لغرض استغلاله.

المبحث الثاني : المؤسسات الداعمة للقروض العقارية

إن من خصائص القروض العقارية المتعلقة هي طول مدة القرض وهذا الأمر الذي يقلل السيولة لدى المؤسسات المقرضة لمدة طويلة، لذا أصبحت البنوك و المؤسسات المالية المقرضة في كثير من الأحيان تتهرب عن منح مثل هذه القروض و تتخوف منها و لتعزيز دور البنوك تم إنشاء مؤسسات داعمة بهدف رئيسي هو تطوير القرض العقاري و توفير السيولة. و من خلال هذا الفصل سنتعرف على هذه المؤسسات من بداية نشأتها، إجراءاتها و كذا أهدافها.

المطلب الأول: شركة إعادة التمويل الرهني³⁶ SRH

1- التعريف بالشركة

وهي مؤسسة مالية تتدخل على مستوى السوق الثانوية، في نوفمبر 1997 م، و قد اعتمدت من طرف مجلس النقد و القرض كمؤسسة مالية بموجب المقرر المؤرخ في 06 أفريل 1998م، و تعتبر شركة إعادة التمويل الرهني مقاولا اقتصادية تمارس مهامها في شكل شركة ذات أسهم.

تعمل هذه المؤسسة المالية على إعادة تمويل القروض الرهنية أي القروض الممنوحة للمتعاملين في إطار الترقية العقارية و المضمونة برهن رسمي و ذلك بجمعها كلها على شكل قرض واحد و بمعدل فائدة للقرض العقاري ، و بذلك فهي تعمل على ضمان إعادة التمويل للبنوك و المؤسسات المالية و هذا ما ينعش الاستثمار العقاري و يعزز الإئتمان ذلك أن هذه الشركة تتدخل على مستوى السوق الثانوية التي تسمح للبنك و الذي يعتبر دائن مرتهن بأن يسترجع الأموال التي منحت في إطار تمويل الترقية العقارية و ذلك عن طريق بيع هذه القروض في شكل محفظة عقارية في السوق الثانوية، إن هذه العملية تحقق عدة مزايا للبنوك التي منحت قروض عقارية من بينها توفير السيولة و الحصول على هامش ربح ثابت و عدم لجوؤها إلى اكتتاب رأس مال مرتفع و عدم التأثر بمخاطر تقلبات سعر الفائدة في السوق.

³⁶ أمينة عبدلي، الإطار القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04 العدد 2، جامعة الجيالي بونعامة بخميس مليانة، 2020، ص 95-97.

2- تحديد مهام الشركة

- تدعيم إستراتيجية الحكومة الرامية إلى تنمية التدعيم المالي وذلك عن طريق منح قروض سكنية وتخفيف العبء المالي على ميزانية الدولة فيما يتعلق بالتمويل السكني.
- المساهمة في تطور السوق المالي وسوق الرهن العقاري وذلك بتشجيع منح القروض السكنية من خلال إعطاء فرص أكبر للمؤسسات المالية والمصرفية المعتمدة .
- إصدار سندات وقيم عقارية من اجل إعادة تمويلها في إطار قدرة الشركة على التمويل السكني بصفة مستقلة قصد ضمان موارد مالية في الأسواق المحلية والخارجية.
- العمل على تشجيع البنوك على منح قروض سكنية.

3- إجراءات إعادة التمويل الرهني

- يقوم البنك بعد منحه القرض المضمون برهن رسمي بإرسال ملفات المقترضين إلى شركة إعادة التمويل الرهني والتي بدورها تقوم بإعادة دراستها وفقا لمعايير المحددة في مجال القرض ولاسيما فيما يتعلق بالضمانات ومن ثم فإن الشركة إذا ما لاحظت أن البنك قد إحترم المعايير المعمول بها قانونا خاصة من ناحية الضمانات فإنها تقوم بتأمينه وتحتفظ بعقد الرهن الرسمي المقدم من المقترض وتقوم على أساسه بإعادة تمويل البنك.
- تضاف إلى القرض الممنوحة من البنك نسبة الفائدة لصالح الشركة إلى جانب نسبة الفوائد المقررة لصالح البنك المانح وكما ذكرنا سابقا فإنها شركة تقوم بإعادة التمويل بعد تقديم البنك للقروض العقارية للمتعاملين العقاريين بعد التأكد بأن القرض مضمون برهن رسمي و هو الضمان الحقيقي الذي يمكن للبنك من خلاله الحصول على إعادة التمويل.
- بعد أخذ الرهون العقارية كضمان لها تقوم الشركة بطرحها في شكل سندات في السوق المالية ومن ثم تصبح هذه الرهون محلا للبيع والشراء وهذا ما ينشط السوق المالية.
- يتم تحويل حق ملكية الديون العقارية و التي هي عبارة عن قروض مضمونة برهن رسمي من طرف شركة إعادة التمويل الرهني بواسطة الحوالة و التي تبرم ما بين الشركة و البنك حيث يتم تحد قيمة إعادة التمويل وفقا لنسبة قيمة القرض على قيمة الرهن حيث تبدأ عملية تحصيل المستحقات بعد تقديم وثيقة الاعتراف بالدين من طرف البنك.

المطلب الثاني :شركة ضمان القرض العقاري SGCI

1-تعريفها³⁷

شركة ضمان القرض العقاري هي مؤسسة عمومية اقتصادية ذات أسهم أنشأت بتاريخ 1997/10/05 . مساهميتها هم مجموعة البنوك العمومية وشركات التأمين التالية :

البنوك :

البنك الوطني الجزائري BNA ،البنك الخارجي الجزائري BEA ،القرض الشعبي الجزائري CPA
بنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR ،الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP
شركات التأمين :

الشركة الجزائرية للتأمينات SAA ،الشركة المركزية لإعادة التأمين CCR ،الشركة الجزائرية لتأمينات النقل CAAT ،الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين CAAR .

2-أهداف المؤسسة³⁸:

تهدف هذه المؤسسة المالية أساسا إلى:

- إعطاء ضمانات للقروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية في إطار الحصول على ملك عقاري ذو الطابع السكني أو لأجل القيام بالترقية العقارية
- تسيير مال الضمان بطريقة مستقلة والمكون من حصص المؤسسات المالية.
- تنفيذ كل عمليات القرض الخاصة بمتعهدي البناء وعموما كل العمليات المالية العقارية أو المنقولة التي يمكن أن ترتبط بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بموضوعها.

3-مجال عملها

كما سبق ذكره فإن النشاط الرئيسي لشركة ضمان القرض العقاري يتمثل في إعطاء ضمانها للمؤسسات البنكية و المالية التي تمنح قروضا موجهة إما للترقية العقارية وإما للحصول على سكن أو التجديد أو البناء الذاتي من طرف الخواص، وهي تقوم بتطوير أموال الاستثمار المجددة من طرف البنوك و المؤسسات المالية عن طريق قيامها بضمان القروض العقارية التي تشمل على:

- القروض الممنوحة لمتعهدي البناء.

³⁷رحماني فائزة، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،الجزائر كلية الحقوق - بن عكنون 2004 ص 60.

³⁸ بلطرش زهور ، غريبي أحمد ، تمويل الصناعة العقارية في الجزائر لحل أزمة السكن، مجلة معهد العلوم الاقتصادية المجلد 23 ،العدد02 ، 2020 ،ص288.

- القروض الممنوحة للأفراد.
- القروض الممولة للترقية العقارية.

تقدم هذه الشركة إلى نوعين:

◀ **الضمان البسيط:** هذا النوع من الضمانات يقوم بتغطية البنك ضد خطر عدم قابلية التسديد من طرف المقترض للقرض المضمون.

◀ **الضمان الكلي:** وهو عبارة عن الضمان البسيط وكل ما يحمله من تغطية للبنك، إضافة إلى أنه يشمل تغطية ضد أخطار الوفاة من جهة وأخطار احتراق السكنات موضوع القرض المرهون من جهة أخرى.

بالنتيجة فإن الضمان الذي تقدمه شركة ضمان القرض العقاري للبنوك التجارية تسعى من خلاله إلى تحقيق نتائج إيجابية ستعكس مباشرة على النشاط العقاري بصورة عميقة تتعلق خاصة ب :

- ضمان وسائل القروض.
- جعل النشاط العقاري أكثر احترافية.
- جعل القروض العقارية أكثر مرونة وشفافية.

المطلب الثالث : صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية³⁹ FGSMPI

1-تعريفه

لقد أنشأ صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 03/10/1997 المتعلق بالنشاط العقاري لاسيما المادة 11 الفصل الأول منه التي تنص: يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي التزاماته بتأمين إجباري يكتتبه لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به كما نصت المادة 121 من القانون رقم 26/89 المؤرخ في 31/12/1989 و المتضمن قانون المالية لسنة 1990 على ما يلي : يمكن إحداث صناديق للضمان و الكفالة المتبادلة في مختلف قطاعات النشاط الاقتصادي عن طريق التنظيم.

تتمتع صناديق الضمان المشار إليها في الفقرة أعلاه بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، هدفها ضمان القروض المصرفية الممنوحة من قبل المؤسسات المصرفية وكل أشكال التسديد الأخرى التي تكتسي طابع التسبيق عند الطلب الوارد من زبائنها المنخرطين.

³⁹ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، أطروحة الدكتوراه، عناية كلية الحقوق، 2005، ص 58.

يمكن أن ينخرط في الصندوق الضمان كل شخص طبيعي أو معنوي ذو نشاط يتناسب مع مجال اختصاص الصندوق. يمكن لصناديق الضمان والكفالة المتبادلة التي يتم إحداثها في إطار هذه المادة، اللجوء إلى تسهيلات مصرفية لتغطية احتياجات الخزينة، ويمكنها في حالة الضرورة الاستفادة من ضمان الدولة، وتحدد القوانين الأساسية المتعلقة بهذه الصناديق هدفها وطريقة تسييرها وإدارتها وعملها. فصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ذو طبيعة خاصة يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، موضوع تحت وصاية وزير السكن وهو ذو طابع تعاوني لا يسعى لتحقيق الربح مما يجعل منه وسيلة أو أداة تستعملها السلطة الوصية بشكل مباشر لأجل إضفاء الشفافية و الأمان في التعاملات غير الواضحة بين المرقيين العقاريين الخواص و المستفيدين من السكنات.

2-صلاحيات الصندوق

تتمثل صلاحيات الصندوق في ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون والتي تكتسي شكل تسبيق على الطلب إلى المتعاملين في الترقية العقارية على أساس عقد البيع على التصاميم وبهذه الصفة يجب على المرقي العقاري أن يكتتب لدى الصندوق تأمينا على المشروع المتضمن العقار موضوع البيع من الناحية العملية تأمينا من طرف الصندوق يكون على النحو التالي:

إن مرقي عندما يريد بيع سكن على المخطط ويتلقى تسبيقات من المشتريين يجب عليه تأمين هذه التسبيقات وهذا التأمين يكون لدى الصندوق وهذا حتى يتمكن الصندوق من حماية المشتريين من احتمال تعجز المرقي بسبب الوفاة أو الاحتيال أو أي عجز آخر قد يصدر من المرقي وذلك بقيام الصندوق بإرجاع المبالغ إلى المشتريين المدفوعة من طرفهم إلى المرقي بعد التأكد من عجز المرقي بطرق القانونية لكن الشرط أن يكون المشتري حائزا على عقد البيع على المخطط يتضمن التأمين لدى الصندوق على أن يقوم بالإجراءات اللازمة للاسترداد الأموال المدفوعة للمشتريين من المرقي العقاري.

الحكم الشرعي لتعامل البنوك الاسلامية مع هذه المؤسسات⁴⁰ :

الصيغة المستعملة في هذه المؤسسات ربوية متمثلة في قلب الدين وهي لا تتناسب مع البنوك الاسلامية لأنها تخضع لأحكام الشريعة الاسلامية.

⁴⁰ هشام القاسمي، المراقب الشرعي لمصرف السلام ، مقابلة شفوية.

البديل المقترح لهذه المؤسسات :

ان الآلية المتبعة في المؤسسات السابقة الذكر غير مقبولة شرعا و بالتالي من بين البدائل المقترحة و التي تتوافق مع احكام الشريعة الاسلامية نجد⁴¹:

- إنشاء شركات متخصصة في شراء الاصول العقارية تتعامل وفق احكام الشريعة الاسلامية
- التنازل وبيع الأصل لفائدة شركة اعادة التمويل ويقوم البنك بتسييره لفائدتها والشركة تستحق العائد المتبقي أما البنك يأخذ قيمة عملية التسيير.
- توفير صيغ وأدوات تتوافق مع أحكام الشريعة حتى تتمكن هذه البنوك من إعادة التمويل في حالة العجز في السيولة.

المبحث الثالث: التمويل العقاري للأفراد و مخاطره في البنكين

في هذا المبحث سنتعرف على التمويل العقاري للأفراد، خصائصه و أشكال القروض المقدمة للأفراد كما سنتعرف على المخاطر التي يواجهها القطاع العقاري في البنك التقليدي و كذا البنك الإسلامي.

المطلب الأول: تعريف التمويل العقاري للأفراد و خصائصه

سنتطرق في هذا المطلب الى تعريف التمويل العقاري للأفراد كما سنتعرف على خصائصه.

أولا: تعريفه

هو عبارة عن قرض تقليدي طويل الأجل مخصص لتمويل العقارات للاستخدام السكني. وهو مضمون برهن عقاري من الدرجة الاولى على العقار الممول أو أي عقار آخر. إنها عملية توفير الأموال اللازمة من قبل مؤسسة مصرفية للفرد لغرض شراء أو بناء أو تجديد العقارات⁴².

ثانيا: خصائص التمويل العقاري للأفراد

من بين الخصائص نذكر:

⁴¹ هشام القاسمي، نفس المرجع السابق.

⁴² Cylia ABDESSELAM et Zina KANA ,financement de l'immobilier : étude comparative entre la finance conventionnelle et la finance islamique, mémoire en vue de l'obtention du diplôme de master en sciences économiques, université de Tizi-Ouzou, 2018/2019, p21.

• المدة

تختلف مدة القرض السكني عادة ما تكون في حدود 30 عامًا. يتم اختيار الحد الأقصى بشكل عام وفقاً للوائح المعمول بها وشروط أهلية البنك في سوق الرهن العقاري. ومع ذلك، يتم تحديد المدة لكل عميل وفقاً لسنه وظروفه الشخصية (القدرة على السداد). بغض النظر عن سعر الفائدة ، كلما كانت المدة أقصر ، انخفضت التكلفة الإجمالية للقرض. من ناحية أخرى ، فإن السداد الشهري سيكون أكثر أهمية.

• معدل الفائدة

يمكن منح القروض العقارية بمعدل فائدة ثابت أو متغير بحيث :

✓ **معدل الفائدة الثابت**: يعرف أيضاً بسعر الفائدة الثابت و الذي يعني معدل الفائدة و الذي يبقى ثابت طوال مدة القرض ، وبالتالي فهو أقل خطورة وأكثر استقراراً للمقترض. والمقترض الذي يأخذ قرض معدل ثابت يعرف بالتأكيد مستوى الفائدة التي يجب دفعها بشكل دوري، والتي يمكن أن تساعد في إدارة التدفق النقدي.

✓ **معدل الفائدة المتغير**: يُعرف أيضاً بسعر الفائدة المتغير أو معدل الفائدة القابل للتعديل. هو أن سعر الفائدة يمكن أن يتحرك صعوداً وهبوطاً بناءً على التغيرات في مؤشر أسعار الفائدة الأساسي مثل سندات الخزنة أو سعر الفائدة الأساسي ، والتي تعكس تقلب سعر الفائدة في السوق. يمكن للقروض ذات الأسعار المتغيرة أن تفيد العملاء في حالة انخفاض معدل الفائدة المحتمل. ولكن ، يمكن أن تكون أيضاً غير مواتية في حالة ارتفاع الأسعار الذي سيؤدي إلى زيادة في الفائدة المستحقة الدفع. بالنسبة للبنوك ، تتمتع هذه المعدلات بميزة في حالة الزيادة (زيادة الربحية) ، ولكن تأثيرها سيكون سلبياً في حالة حدوث انخفاض محتمل في المعدلات (انخفاض في الربحية).

• فترة التأجيل

هناك نوعان (02) من فترة التأجيل وهما: فترة التأجيل الاجمالية و فترة التأجيل الاستهلاكية.

- فترة التأجيل الإجمالية

لا يدفع المقترض أي شيء خلال هذه الفترة بأكملها ، ولكن في نهاية التأجيل سيتعين عليه البدء في دفع أصل الدين والفائدة. وهذا ما قد يشكل عبئا ثقيلا عليه في تحمله.

- فترة التأجيل الاستهلاكية

خلال هذه الفترة بأكملها ، يدفع المقترض الفائدة فقط وسيبدأ في سداد رأس المال فقط في نهاية هذه الفترة.

• الدفع المسبق

يحدث أن يطلب العميل سداد قرضه قبل الاستحقاق ، جزئياً أو كلياً ، لأنه كان لديه تدفق استثنائي للأموال أو زيادة في موارده. في هذه الحالة ، سيتجنب دفع آجال الاستحقاق المستقبلية ويوفر تكلفة الفائدة المتوقعة حتى نهاية القرض. ومع ذلك ، يمكن للمصرفي أن يطلب منه دفع غرامات الدفع المسبق⁴³.

المطلب الثاني: أنواع القروض العقارية

أصبحت القروض العقارية منتجات مصرفية ، من خلال مشاركتها في مجال البنوك التجارية ، بحيث تتخذ القروض العقاري أشكالاً عديدة وهذا ما سنتعرف عليه في هذا المطلب⁴⁴.

1- القطاع الحر

القروض التي تشكل جزءاً من هذا القطاع هي تلك التي لا تخضع لأي لائحة معينة بهدف تشغيلها. بشكل عام ، فتراتهم طويلة ويمكن أن تكون الأسعار المطبقة ثابتة أو متغيرة. نظراً للمنافسة، أصبحت المنتجات التي تقدمها البنوك تتكيف بشكل متزايد مع العملاء.

⁴³Djida BENATSOU et Sabrina ZAIDI , financement bancaire d'un crédit immobilier, mémoire en vu de l'obtention du diplôme de master en sciences de gestion, université de Bejaia, 2017/2018,p31

⁴⁴Nouri Hassani, Le financement Bancaire d'un crédit immobilier, mémoire en vue de l'obtention du diplôme de master en sciences économiques, université de Bejaia,2019/2020,p25

1-1- قروض مجدولة

طوال مدة القرض. في تكوينهما ، فإن نسب رأس المال ستزداد والفائدة ستتناقص.

- قروض ذات آجال استحقاق تصاعديّة: يزيد مقدار آجال الاستحقاق على فترات سنوية ونسبة مئوية ثابتة في البداية.

- قروض ذات آجال استحقاق متناقصة: تتخفّض آجال استحقاقها على فترات سنوية ونسبة مئوية ثابتة في البداية. هذه القروض، مخصصة للمقترضين الذين من المقرر أن ينخفض دخلهم.

- قروض بالتقسيم: في هذه الحالة ، يمكن أن تكون مبالغ الأقساط تصاعديّة و / أو متناقصة ، ولكن بتردد لم يعد سنويًا. يتم تحديدها وفقًا لأهداف طالب التمويل.

- القروض المعيارية: يتيح هذا النوع من الائتمان للبنك أن يقدم للعميل خطة تمويل مصممة خصيصًا. لم يتم تحديد المبلغ بشكل نهائي في البداية ، فمن الممكن إجراء تغييرات خلال فترة الائتمان بمبادرة من المقترض.

- القروض ذات السعر المتغير: تسمح هذه القروض بتكييف أفضل للائتمان مع الاتجاهات التنازلية في البيئة المالية. تتم ممارستها في الغالب في فترات ارتفاع معدلاتها ، وبالتالي توقع حدوث انخفاض. كما هو الحال مع التمويل بسعر ثابت ، يمكن تصنيف القروض القابلة لإعادة النظر وفقًا لأنواع آجال الاستحقاق:

- قروض قابلة لإعادة النظر بآجال استحقاق ثابتة ومتغيرة ؛
- قروض قابلة لإعادة النظر بآجال استحقاق متغيرة ومدد ثابتة ؛
- قروض قابلة لإعادة النظر بآجال استحقاق ومدد متغيرة ؛
- قروض قابلة لإعادة النظر بآجال استحقاق مرنة.

1-2- قروض السداد غير المجدولة

يمكن أيضًا تقسيم هذا النوع من القروض إلى فئتين:

✓ قروض الاستهلاك المؤجل: ان سداد رأس المال وأحياناً دفع الفائدة ، يحدث في نهاية فترة محددة مسبقاً. يمكن أن يكون التأجيل بضعة أشهر أو عدة سنوات ، وفي هذه الحالة سنتحدث عن استرداد قابل للخصم. كما يمكن أن يمتد على مدار فترة الائتمان بالكامل ثم يتوافق مع قرض "بغرامة".

✓ القروض القابلة للاسترداد وفقاً لتقدير المقترض: مخصصة للمهنيين العقاريين ، تكون عن طريق فتح ائتمانات يمكن استخدامها عن طريق السحب على المكشوف في الحساب.

2- القطاع المنظم

يتم تحديد شروط منح هذه القروض وكذلك تحديد أسعار الفائدة عليها بنصوص تنظيمية محددة ، نجد في هذا القطاع:

2-1- قروض الادخار للسكن

ويتمثل ذلك في تقديم أسعار تفضيلية للمدخرين ، وبالتالي يمكنهم الاستفادة من قرض سكني ، بعد ثلاث سنوات من فتح الحساب. المبلغ النظري للقرض الذي تغطيه هذه الأسعار التفضيلية هو 30 ضعف الفائدة المتراكمة. تم إدخال المدخرات المنزلية في الجزائر بموجب المرسوم 19-02-1971. أهدافها هي:

- تشجيع البناء الذاتي دون تدخل السلطات العامة.

- تعزيز الادخار.

2-2- القروض المتفق عليها

يتم تقديمها من قبل مؤسسات الائتمان التي وقعت اتفاقية مع الدولة تزيد من سعر الفائدة أو تجعل الأموال المخصصة للمساعدة الاجتماعية متاحة للبنوك لإدارتها وفقاً لمعايير انتقائية.

2-3- قروض السكن الاجتماعي

تُمنح وفقاً لنفس معايير القروض المتفق عليها ولكن بشروط معينة للحد الأقصى من الموارد. الفوائد أقل مقارنة بالقروض الأخرى المتفق عليها بفضل تحمل جزء من المخاطر من قبل صندوق الضمان المتخصص. كما يمكن الاستفادة من مساعدات الدولة. يمكن فقط للمؤسسات الأعضاء في الصندوق تقديم هذه القروض.

3- القطاع المدعوم

يتلقى هذا القطاع دعماً للميزانية ، إما من خلال دعم سعر الفائدة ، أو من خلال توزيع المكافآت أو الدعم من قبل الصندوق الوطني للسكن (CNL(Caisse Nationale du Logement) . ففي هذا القطاع الدولة حاضرة.

3-1- السكن الاجتماعي

يتم تمويل الإسكان الاجتماعي من أموال الخزينة العامة أو من ميزانية الدولة. هذا النوع من المساكن مخصص للفئات ذوي الدخل الضعيف.

3-2- الإسكان المدعوم أو التشاركي

يتم إنشاؤه أو الحصول عليه بفضل مساعدة الدولة المعروفة باسم "المساعدة في ملكية المنزل (AAP)" وهي مساعدة مالية غير قابلة للاسترداد. يهدف إلى تلبية الطلب من الفئات المتوسطة الدخل (الدخل أقل من خمسة (05) أضعاف (SMNG) ، دون مساعدة من الدولة ، لا يمكن الوصول إلى ملكية المنزل.

3-3- الإسكان الترقوي المدعوم

وفقاً للمادة 75 من القانون رقم 09-09 المؤرخ في 30 ديسمبر 2009 بشأن قانون المالية لعام 2010، الذي حدد "الإسكان الترقوي المدعوم هو مزيج بين الشراء بالتأجير والإسكان الاجتماعي التشاركي (LSP)" ، يمكن للمشاركين تقديم ملفاتهم. لاقتناء أو بناء أو ترميم مسكن.

المطلب الثالث: مخاطر التمويل العقاري في البنكين

إن عملية التمويل تولد بعض المخاطر الناجمة عند تمويل العقارات بحيث نجد :

1-المخاطر المشتركة بين البنكين⁴⁵

- مخاطر عامة

قطاع العقارات كغيره من القطاعات الأخرى يتأثر بحركة السوق هبوطاً وصعوداً.

⁴⁵محمد علواني مخاطر التمويل العقاري، مجلة رواد الأعمالالموقع ، <https://www.rowadalaamal.com>،

تاريخ الاطلاع 2021/06/03، 14.22 .

و المستثمر في قطاع العقارات لا يمكنه التحكم في السوق؛ فالفعل العقلاني الوحيد الذي يمكن القيام به هو تنويع المحفظة الاستثمارية؛ بحيث لا يتأثر الاستثمار بشكل عام، فإن تأثرت محفظته في قطاع ما فلن تتأثر في قطاع آخر.

- مخاطر بنوية

مخاطر التمويل العقاري جمة وهذه أشهرها، فحتى وإن بذلت قصارى جهدك _كمستثمر أو حتى فرد عادي يرغب في الحصول على منزل في الحصول على صفقة جيدة، فإنك قد تتفاجأ بوجود عيوب بنوية في المسكن وهو الأمر الذي قد يكلفك خسائر جمة.

وقد تسهم عوامل بيئية في إتلاف المسكن الخاص بك، والمعضل في مثل هذه الأمور أنه من العسير التحكم فيها أو السيطرة عليها، وليس بوسعك القيام بشيء سوى تفحص المنزل جيداً والتأكد، بقدر الإمكان، من خلوه من أي من هذه العيوب البنوية.

- صعوبة الخروج

من المؤكد أن أحد الأمور التي يجب التفكير فيها قبل خوض أي مغامرة استثمارية معرفة كيفية الخروج منها، أي لا بد من وضع استراتيجية خروج، سوى أن الأمر في قطاع العقارات ليس بهذه السهولة، وهذه واحدة من مخاطر التمويل العقاري التي من الصعب الخلاص منها بشكل عاجل. فسواء كنت مستثمراً أو أحد الأفراد العاديين فإن الخروج من الاستثمار العقاري أو حتى بيع منزل تملكه ليس سهلاً بحال من الأحوال، كما أنه يستغرق بعض الوقت، لا سيما أن المسألة محكومة بجملة عوامل؛ أبرزها ضعف السيولة النقدية لدى المشتريين في السوق الذي تعمل فيه أو تبغي بيع عقارك فيه.

- تكلفة الاستبدال

كل شيء خاضع لمنطق التطور ولا شيء يظل على حاله، والعقارات من الأشياء المحكومة بمنطق التطور ذلك، فقد تشتري عقاراً اليوم ثم بعد عدة سنوات قد تظهر في السوق عقارات أفضل منه بالنسبة للمشتريين وتنطوي على العديد من المزايا التي لا تتوفر في العقار الخاص بك.

وقد يقال كاعتراض على هذا الخطر من مخاطر التمويل العقاري إن سعر العقارات يرتفع بمرور الزمن، وهذا صحيح إلى حد كبير، سوى أن قيمة العقارات ليس هي العامل الأساسي وإنما وجود المشتري.

- مخاطر عدم السداد

ومن بين أشهر مخاطر التمويل العقاري بالنسبة للممولين في هذا القطاع عدم قدرة الحاصلين على التمويل على دفع المستحقات المالية الواجبة عليهم، والتي غالبًا ما تكون شهرية. إذًا، من الممكن أن تكون الأمور تسير على ما يرام ثم تفاجأ بوجود مشكلات مع العملاء، ولم تعد لديهم القدرة على الدفع، من هنا ستدخل أنت، كمستثمر، في دوامة من المشكلات، ليس أقلها جدولة هذه الديون والمطالبة الدائمة بمستحقاتك المالية.

- **المخاطر التقنية:** هذه المخاطر متعلقة بعدم احترام المقاييس القانونية كالمدة، مبلغ التعويض، بحيث يجب تعيين قواعد وأنظمة قانونية بغرض توفير حماية للزبائن، من أجل توضيح خصائص القروض ومجالات التسديد⁴⁶.

- **المخاطر القانونية:** يقصد به الوضعية القانونية لطالب التمويل، أي يجب التأكد من النشاط الذي يمارسه والتأكد من صحة الوثائق التي يقدمها، حتى لا يتعرض البنك لمساءلة قانونية فيما بعد أو يدخل في مشاكل بسبب هذا العمل⁴⁷.

2- المخاطر المتعلقة بالبنك التقليدي

- خطر سعر الفائدة⁴⁸:

سعر الفائدة هو ذلك الثمن الممنوح من قبل المقرض للبنك من أجل الحصول على قرض، أو الثمن الذي يتحصل البنك من خلاله على ودائع و ينتج عن الاحتفاظ السلبي بالحقوق أو الديون بمعدلات فائدة ثابتة، وهذا الخطر يكون عموماً مرتبطاً بالقروض متوسطة و الطويلة الاجل، وفي حالة ارتفاع معدلات الفائدة الخاصة بالقروض العقارية على سبيل المثال إذا ارتفعت هذه المعدلات في الوقت لاحق قبل غلق ملف بيع القروض، كما ينجم عنها تغييرات سلبية التي تؤثر على قيمة عناصر ميزانية البنك وعوائدها.

3- المخاطر المتعلقة بالبنك الإسلامي

إضافة الى المخاطر السابقة الذكر فالبنك الإسلامي لديه مخاطر اخرى :

⁴⁶ بوراوي عيسى، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2013/2014، ص119

⁴⁷ فاطمة مزيان، دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن ، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي 2018/2019 ، ص25.

⁴⁸ رقية عزيزي، التمويل العقاري وعلاقته بقطاع السكن، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014/2015 ص 08

- مخاطر تعاقدية وهي مخاطر مرتبطة بطبيعة الصيغ اي الصيغة بذاتها .
- في عقد الايجار البنك باعتباره مالك ومؤجر يتحمل تابعات الملكية في ذلك أي :
- تابعة هلاك العقار في كله او جزئه؛
- الصيانة المتعلقة بكل عطب و الذي يحول لعدم الانتفاع به؛
- مخاطر فسخ العقد بحيث لا يحق للبنك ان يطالب بالأجرة المستقبلية.

بالنسبة لعقد الاستصناع وعقد الاستصناع الموازي هناك خطر عدم شراء المتعامل للسلعة اي هناك خطر كبير على البنك ان يمتلك الاصول لان البنك هو الصانع اذن سيتحمل مسؤولية الانجاز وبالتالي يقع كل شيء على عاتقه سواء كان في حالة تأخر المقاول في انجاز الاشغال او عدم تنفيذه لها كما لا يمكن مراجعة الاجرة لان هناك ثمن محدد عند التعاقد.

خطر رفض العميل لشراء المواد الاولية في عقد البيع الآجل وهذا بعد ان تحقق شرط التملك والقبض لدى البنك الاسلامي وهذا لعدم وجود وعد بالشراء .

- **مخاطر السمعة** : باعتباره بنك اسلامي فلا تؤخذ اجراءات صارمة في حق المتعامل كطرده من سكنه .
- **مخاطر قلة خبرات موظفي البنك الاسلامي** : مما يؤدي إلى عوائق في تسويق خدماتها المختلفة.

خاتمة الفصل

ان الجزائر تبذل مجهودات في ميدان التمويل العقاري وذلك من خلال سن مختلف القوانين التي تساعد على تطوير القرض العقاري .

كما أنه تم الشروع في تأسيس هيئات مالية مرافقة للبنوك التقليدية بغية مساعدتها في تطوير نشاط منح القروض العقارية التي تكون لها سند في السوق العقارية وهذا ما لمسنا غيابه في البنوك الإسلامية وبالتالي على الجهات المختصة إنشاء هيئات مالية تتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية لتكون داعمة لها وذلك من اجل تحريك السوق العقارية الجزائرية أكثر و ضخ المزيد من الاستثمارات لتوفير العقارات التي تلبى الاحتياجات الأساسية للسوق لأغراض السكن و لأغراض النشاط التجاري و السياحي وغيرها.

للمويل العقاري مخاطر منها ما هو مشترك بين البنكين ، منها ما هو خاص بالبنك التقليدي وهي مخاطر سعر الفائدة اما فيما يخص البنك الإسلامي فهي مخاطر مرتبطة بالصيغة بذاتها.

الفصل الثالث

مقارنة بين بنك البركة الجزائري و
بنك القرض الشعبي الجزائري في
تمويل العقارات

الفصل الثالث : مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل العقارات

مقدمة الفصل

في إطار اقتناء سكن ، قام البنك التقليدي (CPA) و البنك الاسلامي (البركة الجزائري) بإعداد تمويلات عقارية تتناسب مع إحتياجات الأفراد.

في التمويل التقليدي ، بنك القرض الشعبي الجزائري يستخدم القرض العقاري بفائدة . أما فيما يخص البنك الاسلامي، يستخدم بنك البركة الجزائري صيغة الإجارة المنتهية بالتملك بشكل رئيسي. و لقد حاولنا من خلال هذا الفصل التقرب إلى البنكين لنقوم بدراسة شاملة من خلالها نقوم بمقارنة طريقة عمل البنكين في التمويل العقاري.

و من أجل الإلمام بحيثيات هذه المقارنة الميدانية و إبراز الاختلافات القائمة بين المنهج التقليدي و الإسلامي سنتعرف في هذا الفصل على بنك القرض الشعبي الجزائري و بنك البركة الجزائري أهم الفروقات بينهم مع معرفة حجم التمويلات الممنوحة من قبل كل بنك لتمويل قطاع العقار مع دراسة مقارنة بين طريقتي تمويل الممنوحة من قبل للبنكين .

الفصل الثالث : مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل العقارات

المبحث الاول : التعريف ببنك القرض الشعبي الجزائري (CPA) و بنك البركة الجزائري

المطلب الأول : التعريف ببنك القرض الشعبي الجزائري

أولا : نشأة البنك القرض الشعبي الجزائري

أنشئ القرض الشعبي الجزائري بموجب المرسوم الرقم (366/66) الصادر في 29 ديسمبر 1966 برأس مال قدره 15.000.000 دج وتم اعتماد نظامها الأساسي بموجب المرسوم رقم 67-78 المؤرخ في 11 مارس 1967.

وورثت فعاليات البنوك ونشاطاتها التي كانت تديرها من قبل البنوك الشعبية و المتمثلة في : البنك الشعبي التجاري والصناعي في الجزائر ، وهران ، وعنابة ، وقسنطينة. ثم اندمجت فيه ثلاث بنوك أجنبية أخرى هي : البنك الجزائري المصري ، الشركة المرسلية للبنوك، الشركة الفرنسية للإقراض والبنوك(CFCB).

وفي سنة 1985 انبثق عن القرض الشعبي الجزائري بنك التنمية المحلية وتحول إليه 40 وكالة و 550 موظفا واطار وكذلك 89000 حساب جاري للزبائن.

وفي سنة 1989 أصبح القرض الشعبي الجزائري مؤسسة عمومية إقتصادية ذات أسهم تملكها الدولة متخذ الشكل القانوني-شركة مساهمة-.

إبتداء من سنة 1966 م و بمقتضى المرسوم القانوني الخاص بإدارة الأموال التجارية للدولة تم وضع البنوك العامة تحت سلطة الوزارة المالية.

جدول رقم (1.3) : تطور رأس المال الاجتماعي لبنك القرض الشعبي الجزائري (1966-2014) دج

السنة	1966	1983	1992	1994	1996	2000	2004	2007	2010	2014
رأس المال	15 مليون	800 مليون	5,6 مليار	9,31 مليار	13,6 مليار	21,6 مليار	25,3 مليار	29,3 مليار	48 مليار	48 مليار

المصدر: وثائق مقدمة من طرف بنك القرض الشعبي الجزائري

لقد عرف رأس المال الاجتماعي للبنك تطورات عديدة منذ تأسيسه في عام 1966 وقد زاد خلال 48 عامًا من 15 مليونًا إلى 48 مليارًا دج .

يعتبر القرض الشعبي الجزائري بنك ودائع يهتم بمنح كل أشكال القروض لمختلف القطاعات.

الفصل الثالث : مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل العقارات

في نهاية العام 2019 ، كان لدى بنك القرض الشعبي الجزائري 150 وكالة منتشرة على كامل التراب الجزائري. كما خصص البنك عدة فروع خاصة بالتمويل الاسلامي.

ثانيا : وظائف بنك القرض الشعبي الجزائري

لبنك القرض الشعبي عدة وظائف اهمها :

- القيام بجميع العمليات المصرفية والائتمانية.
- تلقي الودائع ومنح القروض.
- إقراض الحرفيين و الفنادق و القطاعات السياحية و التعاونيات في ميدان الإنتاج و التوزيع و المتاجرة و الصيد و إقراض المؤسسات الصغيرة والمتوسطة PME بجميع أنواعها و كذا إقراض المهن الحرة.
- تقديم قروض متوسطة والطويلة الأجل خاصة تمويل السكن و البناء .

بالإضافة إلى الوظائف التي ذكرناها ووفقا للمتطلبات الإقتصادية الجديدة، فقد تم تطوير دور قرض الشعب الجزائري في توفير التمويل للقطاع الخاص والعام ، حيث يمكنه التعامل بحرية مع جميع الأنشطة الإقتصادية سواء كانت مالية أو تجارية .

الربحية و الملاءة و الجودة و الابتكار هي الاهداف الرئيسية لبنك القرض الشعبي الجزائري.

المطلب الثاني : التعريف ببنك البركة الجزائري

أولا : التعريف ببنك البركة الجزائري

بنك البركة الجزائري هو أول بنك اسلامي برأس مال مختلط (عام و خاص)، تم إنشائه في 20 ماي 1991 برأس مال قدره 500.000.000 دج، و بدأ بمزاولة نشاطاته بصفة فعلية خلال شهر سبتمبر 1991.

المساهمين في بنك البركة :

- بنك الفلاحة و التنمية الريفية في الجزائر
- مجموعة البركة المصرفية في البحرين

الفصل الثالث : مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل العقارات

في إطار القانون رقم 03-11 المؤرخ في 26 سبتمبر 2003, فللبنك الحق في مزاوله جميع العمليات البنكية من تمويلات و استثمارات, و ذلك موافقا مع مبادئ أحكام الشريعة الإسلامية.

أهم المراحل التي مر بها بنك البركة الجزائري:

- 1991 تأسيس بنك البركة الجزائري.
 - 1994 التوازن و الاستقرار المالي للبنك.
 - 2000 المرتبة الأولى بين البنوك ذات الرأس المال الخاص.
 - 2002 إعادة الانتشار في قطاعات جديدة في السوق خاصة المهنيين والأفراد.
 - 2006 زيادة رأسمال البنك إلى 2,5 مليار دج.
 - 2009 ارتفاع رأسمال البنك إلى 10 مليار دج.
 - 2012 تفعيل أول منظومة بنكية شاملة و مركزية متطابقة لمبادئ الشريعة الإسلامية
 - 2016 الريادة في مجال التمويل الاستهلاكي على مستوى القطر الجزائري
 - 2017 زيادة ثالثة لرأسمال البنك إلى 15 مليار دج.
 - 2018 أحسن بنك إسلامي في الجزائر للسنة السادسة على التوالي صنف في مجلة (Global Finance)
 - 2018 من بين أحسن وحدات مجموعة البركة المصرفية من حيث المردودية و من بين أبرز البنوك على مستوى الساحة المصرفية الجزائرية.
- يملك البنك حاليا 30 فرعا على مستوى التراب الوطني وفي هذا الجدول سنرى توزيع وكالات بنك البركة الجزائري.

الفصل الثالث : مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل العقارات

الجدول رقم (2.3) : توزيع وكالات بنك البركة على مستوى التراب الوطني

المنطقة	الشرق	الوسط	الغرب	الجنوب
اسم الوكالة	- وكالتي قسنطينة - وكالة باتنة - وكالة عنابة - وكالتي سطيف - وكالة سكيكدة - وكالة برج بوعريريج - وكالة عين مليلة - وكالة بجاية - وكالة المسيلة	- وكالة الخطابي - وكالة بئر خادم - وكالة الحراش - وكالة الرويبة - وكالة شراقة - وكالة البليدة - وكالة تيزي وزو - وكالة القبة - وكالة باب الزوار - وكالة سطاوالي	- وكالتي وهران - وكالة تلمسان - وكالة الشلف - وكالة سيدي بلعباس - وكالة مستغانم	- وكالة غرداية - وكالة الاغواط - وكالة بسكرة - وكالة الوادي

المصدر من إعداد الطالبة وفقا للمعطيات المتوفرة في الموقع www.albaraka-bank

ثانيا : أهداف بنك البركة الجزائري

لبنك البركة الجزائري أهداف تتمثل فيما يلي :

- مساهمة البنك في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية.
- تحقيق ربح خال من الربا (ربح حلال) من خلال إستقطاب الأموال و تشغيلها بالطرق الإسلامية الصحيحة و الحصول على أفضل عائد و الأخذ بعين الاعتبار القواعد الاستثمارية السليمة.
- تطوير وسائل جذب الاموال و المدخرات و تشجيع التوفير العائلي و توجيهه نحو المشاركة في الإستثمار البنكي الغير قائم على الفائدة من اجل دفع عجلة التنمية.
- توفير التمويل اللازم لسد احتياجات القطاعات المختلفة و البحث عن منتجات مصرفية جديدة.
- المحافظة على السمعة الحسنة للبنك و العمل على تحسين الخدمات التي يقدمها.

الفصل الثالث : مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل العقارات

ثالثا: الهيكل التنظيمي للبنك

يختلف التنظيم الهيكلي لبنك البركة الجزائري عن البنوك التقليدية الأخرى من أجل ضمان السير الحسن لجميع عملياته وتحقيق أهدافه المسطرة والمراد تحقيقها.

1. يتكون مجلس الإدارة من ستة أعضاء تحت رئاسة رئيس ونائب له.

2. المديرية العامة المكلفة بالمعلومات التكنولوجية و التطوير : وتضم الإدارة الآتية :

- إدارة تطوير الاعلام الالي

- إدارة المشاركات النقدية والامان

- إدارة التنظيم والدراسات

- إدارة التسويق والاتصالات

3. المديرية العامة للتمويل وتظم ثلاثة إدارات كالاتي :

- إدارة الموارد البشرية والوسائل العامة .

- إدارة تسيير وتطوير الممتلكات

- إدارة التمويل.

4. المديرية العامة المكلفة باستثمار البنك في المؤسسات :

- إدارة تمويل المؤسسات الكبيرة

- إدارة تمويل المؤسسات الصغيرة .

- إدارة التأمين الإيجاري.

5. المديرية العامة المكلفة ببنك التجزئة، ونجد فيه ثلاث ادارات :

- إدارة التجارة .

- إدارة التحصيل ومراقبة الالتزامات

- الشؤون القانونية والمنازعات

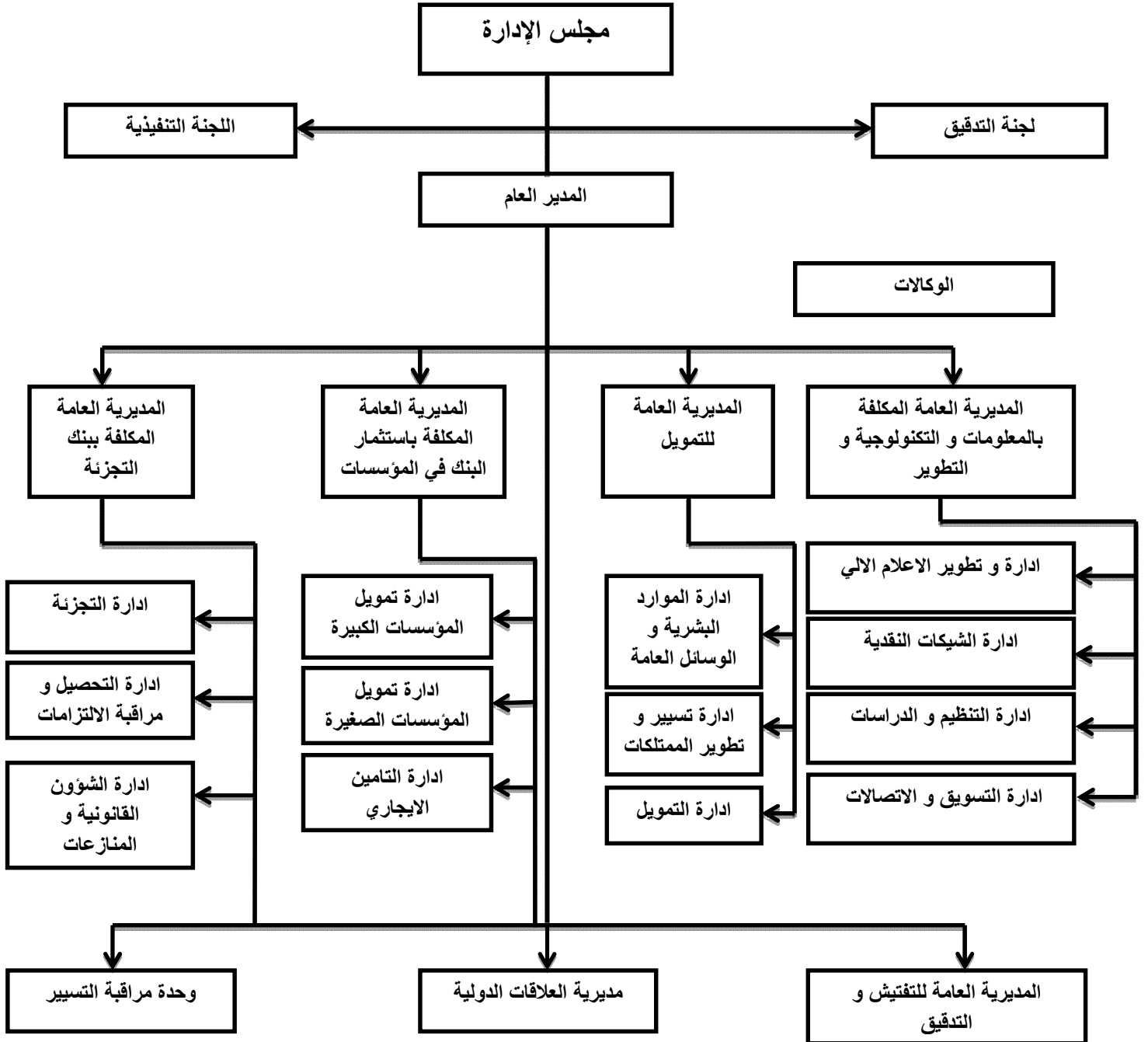
6. المديرية العامة للتفتيش والتدقيق .

7. مديرية العلاقات الدولية

8. وحدة مراقبة التسيير .

الفصل الثالث : مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل العقارات

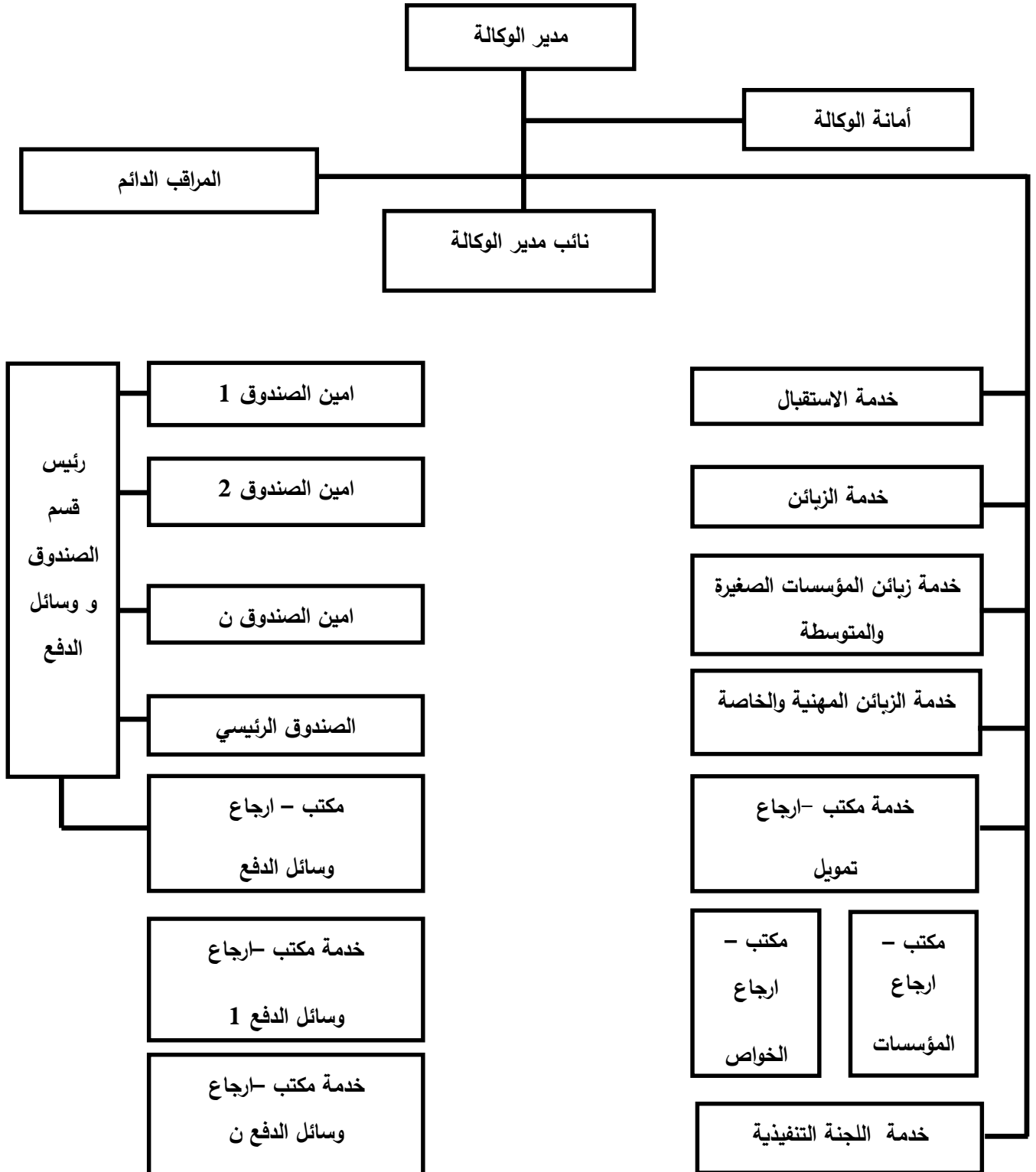
و الشكل الموالي يبين لنا الهيكل التنظيمي لبنك البركة :
الشكل رقم (1.3) : يوضح الهيكل التنظيمي لبنك البركة الجزائري



المصدر : من اعداد الطالبة بناء على وثائق مقدمة من البنك

الفصل الثالث : مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل العقارات

الشكل رقم (2.3) : يوضح الهيكل التنظيمي لوكالة لبنك البركة الجزائري



المصدر : من اعداد الطالبة بناء على وثيقة مقدمة من البنك

الفصل الثالث : مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل العقارات

المطلب الثالث : الفروقات الأساسية بين بنك القرض الشعبي الجزائري وبنك البركة الجزائري

هذا المطلب سيتبنى أهم الفروق بين بنك القرض الشعبي الجزائري كبنك تقليدي ربوي و بنك البركة الجزائري كبنك إسلامي .

أولا : على مستوى موارد و إستخدامات البنكين

البنوك التجارية ما هي في الحقيقة إلا مؤسسات إئتمانية مهمتها الأساسية تلقي ودائع الأفراد للسحب لدى الطلب بالإضافة الى رأس المال ، الإحتياطات و الأرباح الغير موزعة و بالعودة الى الواقع وحسب التقرير السنوي لبنك القرض شعبي جزائري لسنة 2019 و 2020 ، فإن رأس المال الاجتماعي فقد كان ثابت في السنتين و الذي قدرت قيمته 48 000 000 000 دج.

لكن الوضع يختلف لدى البنوك الاسلامية وبالتحديد بنك البركة جزائري فهو لا يستفيد من الفرق بين معدل فائدة الإقراض والإقتراض للودائع بل يجب عليه تحقيق مشاريع ملموسة تحقق أرباحا ليستطيع الحصول على العائد فيمنح بعضها لصاحب الوديعة (نسبة من الربح) ويأخذ البنك الباقي . و حسب التقرير السنوي لبنك البركة الجزائري لسنة 2019 فإن رأس المال الإجمالي للبنك

قدر ب : 15 000 000 000 دج و قد ارتفع الى 20 000 000 000 دج في سنة 2020.

أما بالنسبة للإستخدامات فإن أغلب الاقتصاديين يتفقون على أن أهم الوظائف التي تقوم بها البنوك التقليدية هي تلقي الودائع بمختلف أنواعها (ماعدا المخالفة للقانون)، منح الإئتمان للأفراد والمؤسسات إستهلاكية كانت أو استثمارية، قصيرة متوسطة أو طويلة الاجل، كما تقوم بعملية خلق نقود الودائع.

أما فيما يخص البنك الاسلامي حيث نلاحظ أن بنك البركة يتلقى كل الودائع ما عدى المخالفة للقانون و المخالفة للشريعة الاسلامية كما أن بنك البركة لا يقوم بإنشاء نقود الودائع لما فيها من مخالفة لمبادئه الشرعية لأنها مبنية على فكرة النقود تولد النقود وهذا محرم شرعا.

ثانيا : على مستوى التعامل بالفائدة في القرض الشعبي وهامش الربح في بنك البركة

لا يخفى على الجميع ان بنك القرض الشعبي الجزائري يتعامل بالفائدة أخذا وعطاءا في جميع معاملته بحيث يستفيد من الفرق بين العمليات التي يقوم بها بصفته دائنا ومدينا ليحصل على أرباح كما أن القرض الشعبي الجزائري يرفع هذه النسبة كلما تخلف الزبون عن دفع التزام ما.

الفصل الثالث : مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل العقارات

لكن الفكرة تختلف على مستوى بنك البركة الجزائري فهو يعتمد على تمويل مطابق للشريعة الاسلامية و الذي يتم استرجاع هامش ربح خاص بصيغة من صيغ التمويل الإسلامي (المرابحة، المشاركة، الاجارة....).

ثالثا :حالة التأخير عن الدفع

في بنك القرض الشعبي الجزائري كلما تخلف الزبون عن دفع قسط في أجله المحدد فإن فائدة القروض ترتفع بنسبه 2% وهذا حسب ما جاء في البند التاسع من إتفاق القروض الخاصة بالقرض الشعبي الجزائري وهي إتفاقية موقعة بين البنك والعميل بالإضافة إلى عمولة وضرائب مطبقة عليه وتعتبر أرباح بالنسبة للبنك.

أما في بنك البركة الجزائري إذا تخلف العميل عن دفع قسط في أجله المحدد تطبق عليه غرامات التأخير ويتم وضعها في حساب خاص يسمى *compte produit à liquider* و هو حساب من أجل الأعمال الخيرية.

خامسا : على مستوى تقرير المستشار شرعي

هو منصب تختص به البنوك الاسلامية وغير موجود على مستوى البنوك التقليدية بحيث يملك بنك البركة الجزائري مستشار شرعي. ونقصد بالشرعي مستشار يراقب مدى ملائمة تعاملات البنك مع الشريعة الإسلامية.

يقدم المستشار الشرعي تقريرا يلخص فيه أهم الملاحظات الشرعية على المعاملات التي يقوم بها البنك يعتبر رأيه في المعاملات البنكية رأي استشاري ويتمتع بسلطة التغيير في أي من معاملة يقوم بها بنك البركة الجزائري.

المبحث الثاني :مقارنة مساهمة بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في التمويل العقاري

يحتل تمويل العقارات أهمية بالغة نظرا لحاجة الناس الماسة لها، ولهذا في هذا المبحث سنتناول مساهمة كل بنك في التمويل العقاري مع إعطاء تقييم لكل حجم التمويل المقدم من بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري.

الفصل الثالث : مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل العقارات

المطلب الأول :مساهمة بنك القرض الشعبي الجزائري

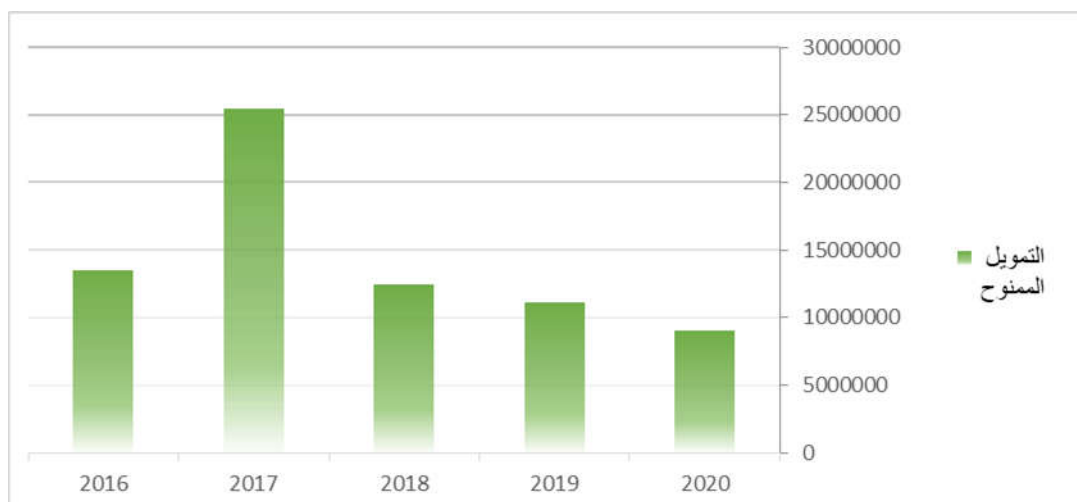
سنبين من خلال هذا المطلب عدد الملفات المعالجة و حجم القروض الممنوحة للقطاع العقاري.

الجدول رقم (3.3) يوضح حجم القروض الممنوحة في القطاع العقاري من قبل القرض الشعبي الجزائري خلال الفترة 2016- 2020

الفترة	عدد الملفات	حجم القرض الممنوح	الف دج
2016	3331	13473333	
2017	4661	25474699	
2018	2825	12423207	
2019	2332	11094958	
2020	1689	9069615	

المصدر : من اعداد الطالبة بناء على وثائق مقدمة من طرف البنك

الشكل رقم (3.3) :حجم القروض الممنوحة المقدمة من طرف القرض الشعبي الجزائري خلال الفترة 2016- 2020



من خلال الجدول و الشكل البياني نلاحظ أن هناك إرتفاع كبير في حجم التمويل لفائدة القطاع العقاري من قبل القرض الشعبي الجزائري من سنة 2016 إلى سنة 2017 إلى 12001366 الف دج وهذا ناتج عن تمويل البنك للملفات السكنية الترقية العمومية (LPP) بحيث كان البنك هو المتأسر على تمويل هذا البرنامج.

الفصل الثالث : مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل العقارات

لكن بعد نهاية سنة 2017 نلاحظ انخفاض في حجم التمويلات فبعدما كان 25474699 الف د.ج.

في سنة 2017 انخفض إلى 12423207 الف د.ج في سنة 2018 و لكن في الحقيقة هذا عودة الاستقرار في حجم التمويلات كما ان هذا المبلغ يمثل خاصة البرامج المدعمة.

كما نلاحظ إستمرار الإنخفاض في سنة 2019 و كذا 2020 وهذا راجع للأزمة العالمية جائحة كورونا والتي شلت جميع القطاعات بما في ذلك القطاع العقاري و التي أدت إلى ضعف القدرة الشرائية.

المطلب الثاني : مساهمة بنك البركة الجزائري

الجدول رقم(4.3) :يوضح حجم التمويلات الممنوحة في القطاع العقاري من قبل بنك البركة خلال الفترة 2020-2018

د.ج

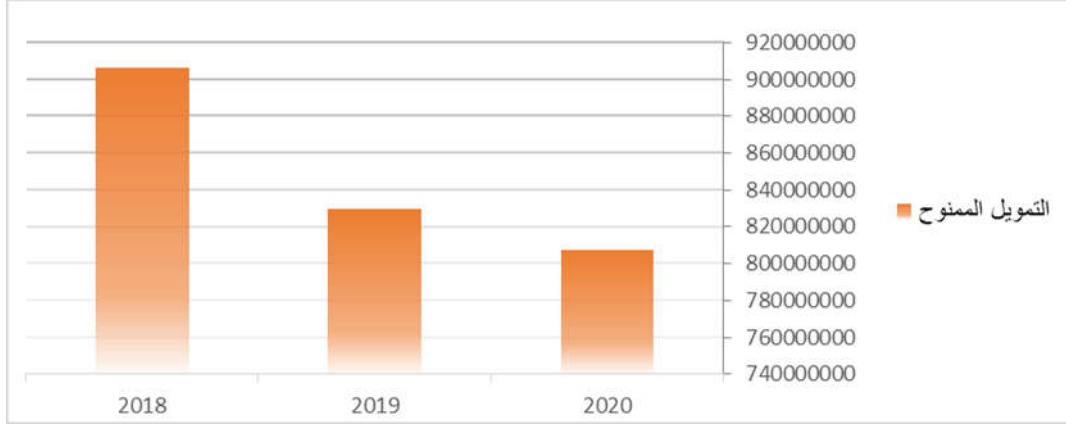
الفترة	عدد الملفات المعالجة	حجم القرض الممنوح
2018	1742	906000000
2019	1710	830000000
2020	1615	807500000

المصدر من إعداد الطالبة بناء على وثائق مقدمة من طرف البنك

الفصل الثالث : مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل العقارات

الشكل رقم (4.3) حجم التمويلات الممنوحة في القطاع العقاري من طرف بنك البركة (2018 - 2020) بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك

دج



يعتمد بنك البركة الجزائري في تمويله لمجال العقار صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك و لهذا من خلال الجدول و الشكل أعلاه نلاحظ أن حجم التمويلات الممنوحة لتمويل القطاع العقاري في انخفاض مستمر حيث بلغ حجم التمويل سنة 2018 قيمة 906000000Dj مقارنة بسنة 2020 و الذي بلغ 807500000Dj . و هذا الإنخفاض راجع إلى الأزمة العالمية الصحية جائحة كورونا و التي مست جميع القطاعات.

من خلال الأرقام و المعلومات المحصل عليها إستخلصنا النقاط و الملاحظات التالية:

- جائحة كورونا شلت جميع القطاعات بما في ذلك القطاع العقاري و هو ما أدى إلى إنخفاض حاد في الطلب على العقار.
- كلا البنكين قد تأثرا بالأزمة الصحية وهذا ما أدى إلى إنخفاض في حجم التمويلات الممنوحة للعملاء.
- عموما حجم التمويلات المقدمة من طرف CPA اكثر من المقدمة من طرف بنك البركة الجزائري.
- حسب ما أفادنا أحد اطارات البنك أنه في العام 2021 بدأ حجم التمويلات الممنوحة في الارتفاع وسينعش السوق العقاري من جديد.

الفصل الثالث : مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل العقارات

المبحث الثالث : دراسة تطبيقية مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري (CPA) في تمويل العقارات

سنحاول في هذا المبحث أن ندرس الاختلافات على المستوى الميداني بداية بدراسة الملف الى منح قرار التمويل وصولا إلى جدول الإهلاك في البنكين .

المطلب الأول : المقارنة على مستوى دراسة ملف التمويل "القرض"

حالة تمويل "قرض" خاص بشراء سكن

إن عملية دراسة ملف هي عملية كلاسيكية تقوم بها جميع البنوك وذلك من أجل معرفة واضحة و دقيقة لطالب التمويل كما أنه إجراء وقائي للبنوك للتقليل المخاطر خاصة مخاطر السيولة وعدم السداد، و في هذا المطلب سنبين إذا كانت هنالك إختلافات بين البنوك الإسلامية و البنوك التقليدية على مستوى دراسة ملف التمويل.

أولا :على مستوى المرحلة الإدارية ووثائق ملف التمويل "القرض"

تتميز المرحلة الإدارية بكثرة الوثائق الخاصة بملف التمويل لأن أي خطأ فيه سيكلف البنك عدة مشاكل لاحقة.

يقوم البنك بدراسة الملف جيدا قبل إتخاذ قرار منح التمويل بحيث بنك البركة يمنع أي طلب تمويل يتنافى مع الشريعة الإسلامية في حين أن القرض الشعبي الجزائري ملزم بتطبيق القانون البنكي إذ نلاحظ أن نشاط البنك الإسلامي مقيد بين تطبيقه للقانون البنكي ومبادئ الشريعة الإسلامية.

وبالتالي الدراسة الجيدة لملف التمويل تجنب كلا البنكين من الوقوع في مخاطر ونزاعات مع طالبي العقار كعدم التسديد مثلا.

بالنسبة للوثائق الإدارية والملف تقريبا هي نفس الوثائق المطلوبة من البنكين وهي :

1. الوثائق المشتركة لكل ملف

- طلب تمويل موقع من قبل الشخص
- شهادة عمل تحدد فيها مدة عقد العمل
- كشوف الرواتب الثلاثة الأخيرة بالنسبة للأجراء
- نسخة من تسجيل الضمان الاجتماعي او من تسجيل الزوج أو المدين المشارك كضمان

الفصل الثالث : مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل العقارات

- شهادة ميلاد
- سجل الأسرة
- شهادة إقامة
- كشف حساب لآخر ستة أشهر
- إثباتات أخرى للدخل تتوافق مع مدة التمويل.
- نسخة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة
- التأمينات
- صورة

ثانيا : على مستوى معالجة الملف و قرار منح التمويل

1. على مستوى القرض الشعبي الجزائري

1-1-2 معالجة الملف على مستوى الوكالة

عند إستلام الملف المقدم من طالب التمويل يجب على الوكالة أن تتأكد من أن الملف مكتمل ثم تمنحه وصل بالاستلام.

تتم دراسة المخاطر من قبل الوكالة في ثلاث مراحل:

- التحقق من الملف
- تقييم القدرة المالية لمقدم الطلب
- دراسة النتيجة

1. التحقق من الملف

تشكل عملية التحقق مرحلة مهمة في معالجة القرض العقاري.

وتجدر الإشارة أنه في اطار تقارير الخبراء مطلوبة من قبل البنك يجب على الوكالة تعزيز أكبر قدر ممكن من التنوع في اللجوء إلى الخبراء المستقلين المعتمدين من قبل البنك لإجراء التقييم.

2. تقييم القدرة المالية لمقدم الطلب

يتم تقييم القدرة المالية لمقدم الطلب على أساس عناصر التحليل الواردة أدناه في نموذج طلب القرض والوثائق المكونة للملف ونماذجها المرفقة بالملاحق.

الفصل الثالث : مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل العقارات

بالنسبة للقرض العقاري التي يهدف إلى تمويل شراء مساكن من الأفراد إلى الأفراد أو من الإدارات أو مؤسسات من قبل موظفيها في إطار التنازل يتم ذلك على أساس قيمة العقار المقدرة في تقارير الجدوى والتقييم والخبرة ومع ذلك:

- يتم احتساب مبلغ القرض بالنسبة الى قيمة العقار المذكور في تقارير الجدوى عندما يكون هذا أقل من سعر العقار المعلن في وعد البيع أو على ورقة البيانات
 - يتم احتساب مبلغ العقار بالنسبة إلى سعر العقار المعلن عنه عند الوعد بالبيع أو على ورقة البيانات عندما يكون هذا أقل من قيمة العقار المذكور في تقارير الجدوى وتقييم الخبرة عناصر التحليل الاخرى هي :
 - مستوى دخل طالب التمويل يعتمد التقييم المالي على الدخل المعلن عنه الخاضع للضريبة
 - مستوى الديون والأصول المصرفية لطالب التمويل والكفالة عند الاقتضاء
 - مستوى المساهمة الشخصية
 - تقييم المخاطر ومدى قابلية منح الضمانات
3. دراسة النتيجة:

من أجل المساعدة في إتخاذ القرار يتم دراسة النتيجة على مستوى الوكالة.

عرض الملف لإتخاذ القرار

يتم تقديم الملف الذي تمت دراسته وتعليقه ومقترحات خدمه التمويل الى هيئه اتخاذ القرار المتخصصة.

إتخاذ القرار على مستوى الوكالة

قرار منح القرض وإشعار:

عندما يقع مبلغ القرض المطلوب الممنوح للوكالة يجب إتخاذ القرار في غضون ثلاثة أيام بعد استلام الملف كامل المقدم من العميل سيتعلق القرار بالعناصر التالية والتي هي يجب تسجيلها بدقة في رسالة الترخيص في القرض وهي:

- مبلغ القرض
- مدة القرض
- فترة التأجيل
- سعر الفائدة
- فترة استخدام القروض المستحقة على اقساط
- السداد الشهري

الفصل الثالث : مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل العقارات

- الضمانات المطلوبة

- شروط القرض

يتم إرسال نسخة من ملف القرض إلى مجموعة الإستغلال ذات الصلة للتحقق منها. كما يسلم نسخة من نموذج طلب القرض مصحوبا في رسالة الترخيص بالقرض للمراقبة إلى مديرية القروض الخاصة و للخواص (DCSP) Direction des Crédits Spécifique et aux Particuliers.

القرار برفض طلب القرض

في حالة الرفض يتم إشعار طالب التمويل بالقرار من قبل الوكالة خلال يومين.

2. معالجة الملف من قبل مجموعة الإستغلال

أ- دراسة الملف :

عندما يتم إستلام الملف تقوم هذه المجموعة بالعمليات التالية:

- التسجيل الزمني للملف في ملف مفتوح لهذا الغرض.

- التحقق من المعلومات والمستندات التي يتكون منها ملف.

- تقييم المخاطر الائتمانية والقدرة على الضمانات .

يتم تقديم الملف بعد دراسته وتعليقه بمقترحات للوكالة ثم تقديمه للجنة التمويل لمجموعة الإستغلال.

ب- إتخاذ القرار على مستوى مجموعة الإستغلال

• **قرار وإشعار بمنح القرض:** يجب إتخاذ القرار في غضون خمسة أيام عمل تبدأ هذه الفترة في

السريان من تاريخ إستلام الملف الكامل من قبل مجموعة الإستغلال يتم إرسال نسخة من الملف

مكون من النموذج مع رسالة الترخيص بالقرض للمراقبة.

• **قرار رفض طلب القرض:** في حالة الرفض يتم إشعار الجهة المعنية في القرار خلال خمسة أيام

في رسالة بسيطة ويتم إعادة الوثائق التي قدمها العميل إليه.

2-3- معالجة الملف من قبل DCSP

عندما يتجاوز مبلغ القرض المطلوب تفويض الصلاحيات الممنوحة لمجموعة الإستغلال يجب إرسال

الملف كاملا مصحوبا بأراء ومقترحات الوكالة ومجموعة الإستغلال الى DCSP وتقديمها إلى لجنة

الإئتمان .

أ- دراسة الملف

عند إستلام الملف يقوم DCSP بتنفيذ العمليات التالية :

الفصل الثالث : مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل العقارات

- التسجيل الزمني للملف في ملف مفتوح لهذا الغرض
- التحقق من المعلومات والوثائق المتكونة منها
- تقييم مخاطر الائتمان والقدرة على الضمانات

يتم تقديم الملف الى لجنة الائتمان المعتمدة من أجل اتخاذ القرار .

ب- قرار وإشعار بمنح القرض: يجب اتخاذ القرار في غضون خمسة (05) أيام و تبدأ الفترة من تاريخ إستلام الملف كامل من قبل DCSP.

ج- قرار رفض طلب القرض: في حالة الرفض يقوم بإشعار مجموعة الإستغلال في غضون خمسة أيام بقرار الرفض والتي ترسله إلى الوكالة المعنية بذلك برسالة بسيطة يتم إرجاع الوثائق المقدمة من قبل طلب التمويل إليه.

2. على مستوى بنك البركة الجزائري

2-2-1 معالجة الملف على مستوى الوكالة

عند إستلام الملف المقدم من طالب التمويل يجب على الوكالة أن تتأكد من أن الملف مكتمل.

حيث تتم الدراسة من قبل الوكالة في مرحلتين:

- التحقق من الملف
- تقييم القدرة المالية لمقدم الطلب

1. التحقق من الملف

في هذه المرحلة يتم التحقق من صحة الوثائق المقدمة من طرف العميل و إستشارة مركز المخاطر حتى يعرف إن كان لديه تمويل في بنك آخر .

2. تقييم القدرة المالية لمقدم الطلب

في هذه المرحلة يتم التحقق ما إذا كان للعميل القدرة على أخذ التمويل وذلك بالعناصر التالية :

- مستوى دخل طالب التمويل يعتمد التقييم المالي على الدخل المعلن عنه الخاضع للضريبة
- مستوى الديون والأصول المصرفية لطالب التمويل والكفالة عند الإقتضاء
- مستوى المساهمة الشخصية

قبول الملف على مستوى الوكالة

إذا كانت كل الوثائق المطلوبة موجودة يتم تحويل الملف الى مديرية التمويل.

الفصل الثالث : مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل العقارات

2-2-2 معالجة الملف من قبل مديرية التمويل للخواص – (Direction du Retail Banking)

DRB

1- دراسة الملف

بعد إستلام الملف كامل المقدم من العميل سيتعلق القرار بالعناصر التالية :

- مبلغ التمويل
- مدة التمويل
- فترة التأجيل
- هامش الربح
- شروط اقام التمويل
- الضمانات المطلوبة

كما يقوم DRB بتنفيذ العمليات التالية :

- التسجيل الزمني للملف في ملف مفتوح لهذا الغرض
- التحقق من المعلومات والوثائق المتكونة منها
- تقييم مخاطر الائتمان والقدرة على الضمانات.

يتم تقديم الملف إلى لجنة التمويل المعتمدة من أجل اتخاذ القرار على الضمانات.

ب- قرار وإشعار بمنح التمويل: يتم إتخاذ القرار في غضون عشرة (10) ايام.

ج- قرار رفض طلب التمويل: في حالة الرفض يقوم بإشعار بقرار الرفض والتي ترسله الى الوكالة المعنية بذلك برسالة بسيطة يتم إرجاع الوثائق المقدمة من قبل طالب التمويل إليه.

في حال تم القبول بمنح التمويل يتم إخبار العميل بقرار منح التمويل وهنا يقوم البنك بتعزيز أكبر قدر ممكن من التنوع في اللجوء الى الخبراء المستقلين المعتمدين من قبل البنك لإجراء التقييم.

- تقوم الوكالة بإبلاغ العميل عن طريق إشعار الإتفاق.
- يبدأ العميل إجراءات فتح الحساب ويودع مساهمته في الحساب.
- الوكالة تحشد الأموال المتعلقة بالتمويل وتحرر شيكاً من المبلغ الإجمالي للموثق (مساهمة + تمويل).
- توقيع عقد البيع بين مدير البنك و المستأجر.
- تسليم المفاتيح للمستأجر.

الفصل الثالث : مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل العقارات

- المصادقة على الجدول الزمني ورسومه.

- التسديد شهريا

من خلال دراستنا للملفين على مستوى البنكين يمكننا إستخلاص أنه على العموم تكون نفس الإجراءات لكن هنالك إختلاف على مستوى الوكالة بحيث في وكالة CPA لديها الصلاحيات لإتخاذ القرار بمنح القرض في حدود تفويض مبلغ التمويل . كما أن العقار هو ملك للعميل و البنك يكتفي بمنح القرض مع رهن العقار بإسم البنك أما في البركة فاتخاذ القرار يكون على مستوى مديرية التمويل DRB و البنك هو من يشتري العقار وبالتالي فهو ملك له.

المطلب الثاني : شروط وعناصر منح التمويل العقاري

أولا : شروط منح التمويل "قرض" العقاري

للإستفادة من التمويل العقاري سنتعرف على شروط منح التمويل العقاري في البنكين وذلك من خلال الجدول أدناه.

جدول رقم (5.3): مقارنة بين شروط منح التمويل العقاري من قبل البنكين

بنك القرض الشعبي الجزائري	بنك البركة الجزائري
- الدخل الشهري أكثر من 20.000 دج (SMIG)	- الدخل الشهري أكثر من 40.000 دج
- دخل دائم ومستقر يتوافق مع مدة القرض	- دخل دائم ومستقر يتوافق مع مدة التمويل
- العمر محدد ب 75 سنة	- العمر آخر تسديد محدد ب 70 سنة
- الحد الأقصى للتمويل من قبل البنك هو 90% من تكلفة العقار	- الحد الأقصى للتمويل من قبل البنك هو 90% من تكلفة العقار
- المساهمة الشخصية 10% كحد أدنى	- المساهمة الشخصية 10% كحد أدنى
- مدة التمويل 30 سنة كأقصى حد	- مدة التمويل 20 سنة كأقصى حد
- في حالة كفالة الزوج او الزوجة ، يؤخذ الدخل بنسبة 100% عند احتساب القدرة على السداد	- في حالة كفالة الزوج او الزوجة ، يجب أن يكون الدخل الشهري التراكمي لهما مساوياً أو أكبر من 40.000 دج

المصدر: من إعداد الطالبة وفقا لمعلومات مقدمة من طرف بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري

الفصل الثالث : مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل العقارات

ثانيا : العناصر الرئيسية لمنح تمويل عقاري

العناصر الرئيسية للتمويل العقاري التي تسمح لنا بإجراء مقارنة بين قرض عقاري ممنوح من قبل بنك القرض الشعبي الجزائري و التمويل بصيغة الإجارة المنتهية بالتملك الممنوحة من قبل وكالة بنك البركة الجزائري هي :

• فترة السداد

يمكن أن تصل فترة سداد القرض في بنك القرض الشعبي الجزائري إلى ثلاثين (30) عامًا كحد أقصى لجميع المتقدمين (المدخرين وغير المدخرين). يبدأ سريانه من تاريخ إنتهاء فترة التأجيل. يجب أن يأخذ تحديد فترة السداد في الإعتبار عمر مقدم الطلب في حدود سن سبعين (75) عامًا. أما بالنسبة لبنك البركة فأقصى مدة هي 20 سنة(المدخرين وغير المدخرين) و عمر مقدم الطلب في (70) عامًا كحد أقصى. وبالتالي يمكننا القول ان بنك CPA يمنح تمويل لمدة وعمر أطول من بنك البركة.

• فترة التأجيل

بالنسبة لبنك (CPA)، فإن فترة التأجيل هي ستة (06) أشهر كحد أقصى . أما فيما يخص بنك البركة فإن فترة التأجيل هي ثلاثة (03) أشهر ويمكن أن تصل إلى (06) أشهر في حالات معينة.

• سعر الفائدة / هامش الربح

على مستوى بنك (CPA) فإن معدل الفائدة بالنسبة :

- العميل المدخر 5.75%

- العميل الغير مدخر 6.25%

وهذه الفائدة متغيرة حسب التغيرات التي يقرها بنك الجزائر.

أما على مستوى بنك البركة فان هامش الربح :

- العميل المدخر 7%

- العميل الغير مدخر 7.5%

• تكاليف الدراسة والرسوم الإدارية

على مستوى بنك CPA يتم على أساس ترخيص التمويل ، يتم خصم رسوم الإدارة ، التي تحددتها الشروط العامة السارية للبنك تلقائيًا من حساب العميل عند إعداد ملف القرض.

رسوم دراسة الملف 10.000 دج

أما على مستوى بنك البركة فان :

الفصل الثالث : مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل العقارات

-رسوم الإدارة 1% ثابتة ، بحد أدنى 10.000 دج + الضريبة على القيمة المضافة TVA (للتموليات التي تزيد عن 5 سنوات)

7.000 دج HT + الضريبة على القيمة المضافة (للتموليات التي تقل عن 5 سنوات)

رسوم دراسة الملف: 3.510.00 دج / TTC (مع تقديم الملف)

• الضمانات

الضمان عنصر أساسي للبنوك ، ولهذا فإن بنك CPA يطلب الرهن العقاري من الدرجة الأولى كضمان، وعلى مستوى بنك البركة يكون العقار الممول باسم البنك.

• التأمين

بنك القرض الشعبي يطلب تأمين ضد الوفاة والعجز المطلق والنهائي، تفويض لصالح البنك، مع شركة تأمين تغطي كامل مدة القرض. إذا لم يكن لدى مقدم الطلب القدرة المالية على سدادها، فيمكن للبنك تمويلها وإضافتها إلى الائتمان. تأمين شامل على السكن مع تفويض لصالح البنك ، يتم إجراؤه سنويًا مع التزام العميل بتجديده كل عام حتى السداد الكامل للقرض . التأمين في عدم قابلية الدفع من طرف SGCI والذي يغطي كامل مدة القرض. تأمين ضد الكوارث الطبيعية "CAT-NAT" يتم الإشتراك سنويًا مع التزام العميل كل عام حتى السداد الكامل للقرض.

ويشترط بنك البركة تأمين شامل السكن التأمين ضد الكوارث الطبيعية "CAT-NAT" وكذا تأمين ضد الوفاة والعجز.

المطلب الثالث :مقارنة بين صيغة التمويل بالإجارة المنتهية بالتملك و قرض عقاري بفائدة

"حالة بنك البركة و بنك القرض الشعبي الجزائري"

في هذا المطلب سنحاول إبراز أهم الاختلافات بين صيغة الإجارة المنتهية بالتملك و القرض العقاري بالفائدة من ناحية موضوع التعاقد والإتفاق بين البنك وطالب العقار وتكلفه التمويل وطريقه التسديد.

أولا : من حيث المضمون وطبيعة العلاقة بين الطرفين

من خلال التقرب إلى البنكين وبالمقارنة بين عملية التمويل بالإجارة المنتهية بالتملك على مستوى بنك البركة الجزائري وعملية الاقراض بفائدة في القرض الشعبي الجزائري يمكننا تلخيص العناصر التالية :

الفصل الثالث : مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل العقارات

1. موضوع التعاقد

إن في البنك البركة الجزائري صيغة التمويل الأكثر اعتمادا هي الاجارة المنتهية بالتمليك وهي عقد بين طرفين بحيث يشتري البنك العقار ثم يؤجره مقابلة أجرة ثابتة أو متغيرة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة معينة بعدها تنتقل ملكية هذا العقار للمستأجر عند سداه لآخر قسط بعقد جديد.

بنك البركة كبنك إسلامي لديه ضوابط شرعية يجب احترامها وهي الفصل بين العقود لأن الرسول صلى الله عليه وسلم انتهى عن بيعتين في بيعة واحدة او عقدين في عقد واحد بحيث نجد عقد تأجير عقاري منتهي بتمليك للأفراد و وعد بالتمليك بالبيع.

أما بالنسبة لمنح القروض بفائدة في بنك القرض الشعبي الجزائري، فإن موضوع التعاقد في هذه الحالة هو إقراض العميل (طالب العقار) مبلغا من المال في صورة قرض نقدي.

لكن في حقيقة الأمر أن القرض الشعبي الجزائري لا يمنح سيولة نقدية للمقترض و إنما يمنحه شيك بنكي يتثبت الدين ' chèque de banque ' يمنحها للبائع الذي يشتري عليه العقار و الذي يمكنه الحصول على قيمته المتفق عليها.

2. طبيعة العلاقة بين الطرفين

بالنسبة لعملية التمويل بصيغة الاجارة المنتهية بالتمليك أي بين بنك البركة الجزائري والعميل هنالك علاقة مؤجر و مستأجر .

أما فيما يخص عملية الإقراض بفائدة فطبيعة العلاقة بين البنك وعميله هي دائن بمدين حيث أن دور القرض الشعبي الجزائري يتجلى في إقراض طالب العقار على أساس إلتزامه برد القرض مع فائدة .

ثانيا : الإختلاف على مستوى جدول الإهلاك طريقة السداد و تكلفة التمويل

إن جدول إهلاك القرض هو الركيزة الأساسية بعد الموافقة على منح التمويل ففيه تحدد قيمة كل قسط ، على أساسه يعرف البنك مدى إلتزام الزبون بمواعيد السداد و غيرها من المعلومات الجد مهمة للبنك و العميل ، وهذا ما سنبينه من خلال إبراز الإختلافات بين جدول إهلاك طويل الأجل بفائدة في بنك القرض الشعبي الجزائري و قرض إهلاك تمويل بإجارة منتهية بالتمليك في بنك البركة الجزائري.

الفصل الثالث : مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل العقارات

جدول رقم (6.3) : جدول إهلاك تمويل بإجارة منتهية التمليك في بنك البركة الجزائري
خصائص التمويل

Montant de l'utilisation	Date de l'utilisation	Marge bancaire	Période de différé (Jours)	Périodicité de paiement	Nombre de paiement	Taux de TVA
17,500,000.00	26/05/2020	%7.5	0	mois 1	228	%0

N°	Date d'échéance	Echéance (HT)	Montant TVA	(Echéance (TTC	Capital restant
0	26/05/2020	7517896.17	0.00	7517896.17	9,982,103.83
1	30/07/2020	82,835.41	0.00	82,835.41	9,982,103.83
2	30/08/2020	82,835.41	0.00	82,835.41	9,982,103.83
3	30/09/2020	82,835.41	0.00	82,835.41	9,982,103.83
4	30/10/2020	82,835.41	0.00	82,835.41	9,971,080.77
5	30/11/2020	82,835.41	0.00	82,835.41	9,950,564.61
6	30/12/2021	82,835.41	0.00	82,835.41	9,929,920.23
7	28/01/2021	82,835.41	0.00	82,835.41	9,909,146.82
8	30/02/2021	82,835.41	0.00	82,835.41	9,888,243.58
9	30/03/2021	82,835.41	0.00	82,835.41	9,867,209.69
10	2020/04/30	82,835.41	0.00	82,835.41	9,846,044.34
11	30 /05/2020	82,835.41	0.00	82,835.41	9,824,746.71
...
...
...
...
222	30/12/2038	82,835.41	0.00	82,835.41	486,317.02
223	30/01/2039	82,835.41	0.00	82,835.41	406,521.09
224	28/02/2039	82,835.41	0.00	82,835.41	326,226.44
225	30/03/2039	82,835.41	0.00	82,835.41	245,429.95
226	30/04/2039	82,835.41	0.00	82,835.41	164,128.48
227	30/05/2039	82,835.41	0.00	82,835.41	82,318.87
228	30/06/2039	82,833.36	0.00	82,833.36	0.00
Total		26,404,367.60	0.00	26,404,367.60	

المصدر : جدول مقدم من طرف بنك البركة الجزائري

الفصل الثالث : مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل العقارات

على مستوى بنك البركة الجزائري

من خلال جدول اهتلاك تمويل الإجارة المنتهية بالتملك نلاحظ انه يحتوي على قيمة مبلغ التمويل، المدة و تاريخ منح التمويل و طبيعة الاقساط و هي شهرية لمدة 19 سنة أي 228 قسط.

و يتضمن الجدول خمسة (05) خانات رئيسية و هي :

الخانة الأولى : تمثل تاريخ الاستحقاق و هو تاريخ تسديد الأقساط الشهرية و المقدرة ب 228 قسط.

الخانة الثانية: القسط الشهري

الخانة الثالثة: مبلغ الضريبة و المقدر ب صفر

الخانة الرابعة : الدفعة المستحقة الخاضعة للضريبة

الخانة الخامسة : مبلغ التمويل الأصلي المتبقي

من خلال تحليلنا للجدول يتبين لنا ما يلي :

الخانة الأولى

- السطر صفر نجد المساهمة الشخصية للعميل و المقدرة ب 7 517 856. 17

وهو يحسب على أساس الدخل.

• بقية الأسطر نجد القسط الشهري بحيث :

Mensualité = le principal + la marge

القسط الشهري = المبلغ الأصلي + هامش الربح

بأخذ القسط الاول نجد :

11023.06 دج + 71812.35 دج = 82835.41 دج

للإشارة هذه القيم مأخوذة من Logiciel داخل البنك. رغم أن القسط الشهري ثابت لكن حقيقة الأمر أن المبلغ الأصلي يتزايد وهامش الربح يتناقص مع مرور السنوات.

الفصل الثالث : مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل العقارات

بما أن الرسم على القيمة المضافة مساوي إلى الصفر فإن الدفعة المستحقة الخاضعة للضريبة (الخانة الرابعة) تبقى نفسها و هي 82835.41 دج.

$$82835.41 \text{ دج} + 0.00 = 82835.41 \text{ دج}$$

أما فيما يخص التمويل البنكي في الخانة الخامسة فإن :

مبلغ التمويل البنكي = قيمة العقار - مبلغ المساهمة الشخصية

$$17500000 \text{ دج} - 7517896.17 \text{ دج} = 9982103.83 \text{ دج}$$

و بتطبيقنا للقسط الذي بعده نجد :

$$9982103.83 - 11023.06 = 9971080.77$$

وهكذا تتم بقية الدفعات والتي تتناقص بعد كل قسط شهري.

على مستوى بنك القرض الشعبي الجزائري

جدول الإهلاك كما هو موضح يحتوي على مبلغ القرض ، المدة و تاريخ منح التمويل و كذا معدل الفائدة و كذا طبيعة الأقساط و هي شهرية لمدة 19 سنة أي 228 قسط.

ففي القرض محل الدراسة معدل الفائدة قدر ب 6.25%.

و يحتوي الجدول خمسة (05) خانات رئيسية و هي :

الخانة الأولى : تاريخ تسديد الأقساط الشهرية و المقدرة ب 228 قسط.

الخانة الثانية : المبلغ المتبقي المستحق

الخانة الثالثة: قيمة الفائدة في كل دفعة

الخانة الرابعة قيمة اهتلاك القرض

الخانة الخامسة : مبلغ الضريبة و المقدر ب صفر

الخانة السادسة : القسط الشهري

الفصل الثالث : مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل العقارات

إن الطريقة المتبعة في إعداد جدول الإهلاك هي طريقة الأقساط المتساوية بحيث :

$$M = C \times (t/12) / 1 - (1+t/12)^{-n}$$

C: القرض (المبلغ المقترض من البنك)

M : القسط الشهري

n: مدة القرض بالأشهر في 19 سنة و هي 228 دفعة

t: معدل الفائدة (6.25%)

$$M = (8784000) \times (0.0625/12) / 1 - (1+0.0625/12)^{-228} \\ = 65914.98 \text{ DA.}$$

قيمة القسط الشهري = 65914.98 دج

أما الفوائد فقد إحتسبت بطريقة الفائدة البسيطة عن كل قسط بإستعمال القانون التالي :

$$i = \frac{\text{الفترة} \times \text{معدل الفائدة} \times \text{المبلغ الأصلي}}{360} \\ \text{فائدة القسط الأول} = \frac{30 \times 0.0625 \times 8784000}{360} = 45750 \text{ دج}$$

المبلغ المسدد في كل دفعة = فائدة الدفعة + قيمة اهتلاك القرض

المبلغ المسدد في الدفعة الأولى = 20164.98 + 45750 = 65914.98 دج

وهكذا طريقة الحساب عند كل دفعة.

- إذن من خلال تحليلنا لجدول الإهلاك التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة و جدول الإهلاك لقرض طويل الأجل في القرض الشعبي الجزائري نستنتج الخلاصات التالية:

- مبلغ التمويل المقدم في بنك البركة 9982103.83 دج و هو أعلى من مبلغ التمويل المقدم في بنك القرض الشعبي الجزائري و التي قيمته 8784000 دج.

- مبلغ المساهمة الشخصية على مستوى بنك البركة 7517896.17 دج أما على مستوى القرض الشعبي الجزائري 8716000 دج (قيمة العقار - مبلغ التمويل) = (17500000 دج - 8784000 دج)

- طريقة السداد بأقساط شهرية في كلا البنكين .

الفصل الثالث : مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل العقارات

لكن القسط الشهري المقدم من طرف بنك القرض الشعبي الجزائري أقل من المقدم في بنك البركة بقيمة 16920.43 دج

$$16920.43 = 65914.98 - 82835.41 \text{ دج}$$

- أما بالنسبة لمقارنة تكلفة التمويل بين صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك و قرض عقاري بفائدة في نفس الشروط في البنكين قيمة العقار، نفس الدخل و نفس المدة مع عدم وجود فترة التأجيل و بتطبيق معدل فائدة (6.25%) المطبق بالقرض الشعبي الجزائري و هامش ربح (7.5%) المطبق في بنك البركة الجزائري و ذلك لعميلين غير مدخرين نستخلص ما يلي:

تكلفة التمويل في بنك القرض الشعبي الجزائري هي أقل لأن العميل سيسدد في نهاية مدة القرض ما قيمته 15,028,616.06 دج و بالتالي :

إجمالي المدفوعات = مبلغ المساهمة الشخصية + التكلفة الإجمالية للتمويل

$$8,716,000 \text{ دج} + 15,028,616.06 \text{ دج} = 23,744,616.06 \text{ دج}$$

- أما في بنك البركة الجزائري فسيسدد في نهاية فترة التمويل ما قيمته 18886471.43 دج ، و ذلك باحتساب (المبلغ الكلي الإجمالي - المساهمة الشخصية) أي :

$$26404367.6 \text{ دج} - 7517896.17 \text{ دج} = 18886471.43 \text{ دج}$$

بإجمالي المدفوعات مساوي إلى 26404367.6 دج .

أي بفارق إجمالي 2659751.54 دج و بالتالي فإن العميل إليه الإختيار في هذه الحالة إما يتعامل مع بنك القرض الشعبي الجزائري كبنك تقليدي من أجل تخفيض تكلفة التمويل ، لكن هذا دون مراعاة شرعية المعاملة من عدمها.

الفصل الثالث : مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل العقارات

الجدول رقم (8.3) : مقارنة بين بنك القرض الشعبي الجزائري و بنك البركة الجزائري

البنك الإسلامي	البنك التقليدي	مستوى الاختلاف
البركة الجزائري	القرض الشعبي الجزائري	
علاقة متعاقدان استنادا الى الشريعة الاسلامية مؤجر و مستأجر.	علاقة اقتراض اي دائن و مدين.	العلاقة بين البنك و طالب التمويل(قرض بفائدة و صيغة الإجارة المنتهية بالتملك)
تقوم على أساس تأجير أصل مع شرط امتلاكه قبل تأجيره ثم بيعه في نهاية المدة وذلك في صيغة الاجارة المنتهية بالتملك.	تقديم قرض نقدي و لا علاقة للبنك بالأصل و تملكه.	مضمون المعاملة المالية بين الطرفين (قرض بفائدة و صيغة الإجارة المنتهية بالتملك)
عائد البنك يحسب على أساس هامش الربح .	عائد البنك هو قيمة الفوائد المترتبة عن عملية القرض.	الفائدة أو الربح
-يبين المعلومات المتعلقة بالعميل و التمويل . -حصة البنك (هامش الربح) تحسب كنسبة من قيمة التمويل عن كل قسط .	-يتميز بالوضوح بإبراز كافة المعلومات الخاصة بالعميل و القرض. - استعمال قانون الفائدة البسيطة عن كل قسط.	جدول اهتلاك القرض (التمويل)
فرض غرامات التأخير أو اللجوء الى القضاء.	تطبيق فوائد التأخير أو اللجوء الى القضاء.	التأخر عن الدفع
لا توجد أية مدفوعات.	تسديد الفوائد أثناء هذه الفترة.	مدة التأجيل

الفصل الثالث : مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل العقارات

مدة أقل لاستعمالهم الرقمنة بحيث أقصى مدة هي 20 يوم.	كلما ارتفع مبلغ القرض كلما زادت مدة الدراسة و المعالجة بحيث تصل الى 30 يوما وقد تكون اكثر.	مدة دراسة و معالجة الملف
مركزي على مستوى DRB	هرمي (الوكالة و اذا تجاوز مبلغ القرض المطلوب تفويض الصلاحيات الممنوحة لها يكون القرار في مجموعة الإستغلال و اذا تجاوز المبلغ صلاحيات المجموعة يكون القرار في DCSP	اتخاذ قرار منح القرض "التمويل"
تكون أقل اذا كانت نسبة هامش الربح أقل من معدل الفائدة المطبق على القرض.	تكون أقل اذا كان معدل الفائدة أقل من نسبة هامش الربح المطبق على القرض.	تكلفة التمويل

المصدر : من اعداد الطالبة استخلاصا من المعلومات السابقة بين البنكين

الفصل الثالث : مقارنة بين بنك البركة الجزائري و بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل العقارات

خاتمة الفصل

من خلال التريص الذي قمنا به لدى البنك التقليدي (CPA) و البنك الإسلامي (بنك البركة الجزائري) ففي السنوات الأخيرة حجم تمويلاتها للمجال العقاري في انخفاض و هذا راجع إلى الأزمة العالمية الصحية كورونا و التي مست بكامل إقتصاد البلاد .

فمن خلال التقرب إلى البنكين أكدت في الحقيقة أن كل بنك لديه مزاياه و صيغة التمويل المقدمة لقطاع لقطاع العقار، حيث يعمل بنك البركة على تحقيق أهدافها بما يتماشى مع الشريعة الإسلامية بصيغة الإجارة المنتهية بالتملك والتي من إيجابياتها أن العقار ملك للبنك وبالتالي في حالة عدم السداد يسترد البنك العقار، لكن البنك سيتحمل المخاطر طوال مدة الإيجار.

أما من جانب بنك القرض الشعبي الجزائري فهو بدوره يهدف إلى تحقيق أرباح و ذلك بتقديم قروض بمعدلات فائدة متغيرة، لكن مدة قبول منح القرض تأخذ وقتا طويلا و هذا لعدم استعمالهم للرقمنة كما ان عملية الرهن تأخذ وقتا. البنك يمنح قرض عقاري للزبون وهذا الأخير هو من يشتري العقار بإسمه ثم البنك يرهن ذلك العقار و في حالة تعثر او عدم السداد من طرف الزبون يبيع البنك العقار لأنه الضمان حتى يسترد أمواله .

و بالتالي لا يسلم أي من البنكين من الانتقادات لكن الأهم و النتيجة التي يمكن استخلاصها من هذه الدراسة هو أن الجزائر تكتسب منافسين قويين على الساحة المصرفية و خاصة بعد فتح فرع إسلامي لدى بنك القرض الشعبي الجزائري، فهذا ما يحفز كل بنك على العمل على تطوير نفسه.

خاتمة عامة

إن التمويل العقاري من بين أهم وسائل التنمية الاقتصادية والاجتماعية و التي نجد منافعه ملموسة و نظرا للأزمات المالية الحاصلة و التي أدت إلى تدهور القطاع فقد جعل العديد من الدول مهمة به لإيجاد حلول من خلال تبني سياسات جديدة لكنها ستبقى محدودة في ظل نظام تمويل قائم على الفائدة و من هنا نجد نظام الإقتصاد الإسلامي بواسطة البنوك الإسلامية التي تقدم طرق و صيغ تمويلية إسلامية تتلاءم مع القطاع العقاري.

الجزائر لا تختلف عن بقية الدول و التي مرت بمراحل عديدة في القطاع العقاري فبعد أن كان محتكر من طرف الدولة أصبح قطاع مفتوح للخواص لكون ميدان التمويل العقاري يحتاج إلى أموال ضخمة و التي لا يمكن الإعتماد على الدولة فقط و هذا ما استلزم تبني نظام أو سياسة جديدة و هذا من شأنه أن يعزز دور البنوك التقليدية ، كما انه في الآونة الاخيرة، في الفاتح من جوان 2021 جاء في قانون المالية التكميلي بالإعفاء الضريبي المزدوج للبنوك الإسلامية و هذا من شأنه أن يحسن و يزيد دور البنوك الإسلامية .

لقد كان الهدف من خلال هذه الدراسة التعرف على موضوع التمويل العقاري و التعريف بكل من البنوك التقليدية و البنوك الإسلامية و تبيان الاختلاف و التشابه بينهما، و ذلك بالتقرب الى بنك القرض الشعبي الجزائري و بنك البركة الجزائري.

من خلال هذه الدراسة توصلنا إلى ما يلي :

- **الفرضية الأولى:** تعتمد البنوك الإسلامية على صيغ تمويل عقاري مختلفة عن البنوك التقليدية و قد أظهرت الدراسة صحتها ففي الجزء النظري تبين لنا أن البنوك الإسلامية تقوم بتمويل القطاع العقاري بصيغة المشاركة، البيع الآجل، المرابحة لآجل للأمر بالشراء ، الإستصناع و الإجارة و كذا القطاع الخيري اما البنك التقليدي فيعتمد على صيغة التمويل بقروض بفائدة، كما تبين لنا هذا أيضا في الجزء التطبيقي و هو أن بنك البركة الجزائري يختلف عن بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويله للعقارات فهو يعتمد على صيغة الإجارة المنتهية بالتملك أما هذا الأخير على قرض بفائدة.

- **الفرضية الثانية:** البيئة المحيطة بالتمويل العقاري لا تتناسب مع البنوك الإسلامية و قد أظهرت الدراسة صحتها، بحيث ابرز ما يحيط به هي المؤسسات الداعمة للتمويل العقاري و هي تساعد البنوك التقليدية لا الإسلامية لأنها مؤسسات قائمة على عقود ربوية متمثلة في قلب الدين و حسب ما هو مقرر في الشريعة الإسلامية و حسب ما صرح به المراقب الشرعي لمصرف السلام فهي غير جائزة شرعا لذا على الدولة ان تطور مؤسسات و انظمة تتناسب مع البنك الإسلامي تقوم بالشراء و البيع و الاجارة ملتزمة باحكام الشريعة الإسلامية.

- **الفرضية الثالثة :** يوجد اختلاف في التمويل العقاري داخل القرض الشعبي الجزائري و بنك البركة الجزائري وقد اثبتت الدراسة صحتها، لكن هذا الاختلاف ليس مطلق لأنه من خلال التقرب إلى البنكين فكلاهما متشابهان بالملفات الخاصة بالقروض و التمويل ، دراسة شاملة و معمقة للملف و ذلك من اجل التاكيد من عدم الوقوع في المخاطر وفي بعض الاحيان حتى طرق حسابات جداول الاهتلاك لكنهما من ناحية التمويل مختلفان فهو يمنح في شكل قرض داخل القرض الشعبي الجزائري اما على مستوى بنك البركة الجزائري فالتمويل يكون في شكل صيغة إسلامية كما انه عند إتخاذ قرار منح القرض في القرض الشعبي الجزائري يمنح في حدود تفويض مبلغ التمويل إما على مستوى الوكالة، مجموعة الإستغلال او في مديرية القرض اما بنك البركة الجزائري يكون على مستوى مديرية التمويل فقط.

• النتائج

- الصيغة التمويلية التي يعتمد عليها بنك البركة الجزائري في تمويل العقارات محدودة فهي مقتصره على الإجارة المنتهية بالتملك.
- تحمل المخاطر المتعلقة بالعقار في البنك الإسلامي لان العقار ملك له.
- البنك التقليدي يمنح قرض عقاري للزبون وهذا الاخير يشتري العقار باسمه ثم البنك يرهن ذلك العقار. في حالة ما اذا تعثر العميل او لم يسدد البنك يذهب الى العدالة لبيع العقار لأنه الضمان وهذا من اجل استرداد امواله.
- البنك الإسلامي عند تعامله بالإجارة المنتهية بالتملك فهو يشتري العقار بإسمه وبعد تملكه يأجره اذا العقار ملك له . في حالة ما إذا الزبون لم يسدد الأجرة البنك يسترد العقار لأنه ملك له.
- في حالة وجود عجز في خزينة البنك التقليدي يقوم ببيع الرهون الى شركة إعادة التمويل الرهني وذلك بسعر فائدة.
- معاملة بنك الجزائر للبنك الاسلامي بنفس القوانين المطبقة على البنك التقليدي الربوي مما يخلق عراقيل تجعل عمل البنك الإسلامي الجزائري مهمة صعبة.
- بطء الإجراءات الإدارية لدراسة ملفات طالبي القروض خاصة في القرض الشعبي الجزائري مما يضيع وقت أكبر و فرص عديدة.
- مساهمة البنكين في تمويل القطاع العقاري بمنح تمويلات عقاريه طويلة المدى.

• الاقتراحات و التوصيات

- تعديل الأنظمة الصادرة عن بنك الجزائر بحيث لا يجب التعامل معهم بطريقة تقليدية كلاسيكية إذ عليه التدخل مثلا في تسيير السيولة حتى يسمح للبنوك الاسلامية في التعامل فيما بينها
- إنشاء شركات متخصصة في شراء الاصول العقارية تتعامل وفق احكام الشريعة الاسلامية
- تعديل القانون التجاري فيما يخص المادة 735 من ق.ت. و التي لا تعترف بالصكوك كقيم منقولة و التي عند ادخالها على العقارات سيكون صكوك الاجارة و صكوك المرابحة.
- تقليص مدة منح القرض في بنك القرض الشعبي الجزائري و ذلك بإدخال الرقمنة.
- الزيادة في مدة التمويل بحيث يكون قسط شهري اقل و هذا ما يؤدي الى ارتفاع في الطلب و بالتالي ارتفاع في حجم التمويلات.
- إنشاء صندوق خاص في المصارف الإسلامية للإسكان الخيري، يتم تمويله من أموال الزكاة والتبرعات، يقدم خدماته للفقراء والمحتاجين من خلال تقديم التمويلات الحسنة التي تمكنهم من تملك المساكن الملائمة دون فائدة.
- تكوين أشخاص ذو خبرة عالية في مجال التمويل العقاري والاستفادة من الخبرات الأجنبية
- مراقبة تطور النظام المصرفي على المستوى الدولي.
- تسهيل عملية منح التمويلات مراعاة للفئات ذات الدخل الضعيف.
- على بنك البركة الجزائري التنويع في صيغ التمويل العقاري من اجل تنشيط السوق اكثر.

قائمة المراجع

أولا : المراجع باللغة العربية

• الآيات القرآنية

سورة آل عمران، الآية 130.

• الكتب

- 1- ابن منظور، محمد بن مكرم بن علي، أبو الفضل، جمال الدين ابن منظور الأنصاري الرويفعي الإفريقي، لسان العرب، دار صادر، ج11، ط3 بيروت ، 1414 هـ.
- 2- فيروز ابادي، محمد بن يعقوب، القاموس المحيط، المطبعة الميمنية ، ج4، ط 2 ، القاهرة ، 1319 هـ.
- 3- عبد المجد قدي، تطوير صيغ التمويل قصير الأجل للبنوك الإسلامية مع دراسة تطبيقية حول مجموعة من البنوك الإسلامية، جمعية التراث، ط1 الجزائر، 2002.
- 4- فريد راغب النجار، الاستثمار والتمويل والرهن العقاري، (الاقتصاديات - المخاطر - إعادة الهيكلة)، الدار الجامعية للطباعة والنشر والتوزيع ، مصر، ط1.
- 5- شوقي بورقبة ، التمويل في البنوك التقليدية و البنوك الإسلامية ، عالم الكتب الحديث ، الأردن ، 2013.
- 6- د. محمد محمود المكاوي ، البنوك الاسلامية الناشئة التمويل التطوير، المكتبة العصرية، ط1، مصر، 2009.
- 7- فوزي عطوي، علم الاقتصاد-في النظم الوضعية والشرعية الإسلامية، منشورات الحلبي الحقوقية، ط 1 ، بيروت، 2005.
- 8- محسن احمد الخضير، البنوك الإسلامية، ايتراك للنشر والتوزيع، ط 3 ، مصر القاهرة، 1999.

• الأطروحات:

- 1) محمد الأمين خمفاوي التمويل العقاري في البنوك التجارية مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر أكاديمي كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير 2016/2017.
- 2) عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق الجزائر، 2008 / 2009.

- 3) كنوش نسيمة، دور التمويل المصرفي العقاري في التخفيف من أزمة السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2019/2018.
- 4) بيتور جمعة، يعقوب أمال، مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي دور البنوك التجارية في تمويل النشاط الاقتصادي، جامعة أدرار، 2016-2017.
- 5) كداتسة عائشة، أثر تطبيق معايير المحاسبة المالية الإسلامية على قائمة المركز المالية للمؤسسات المصرفية، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية، قسم العلوم التجارية، جامعة البليدة، 2018/2017.
- 6) عبد الحق هاني بعلي مراد، أثر معايير المحاسبة الإسلامية على الإفصاح في البنوك الإسلامية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، جامعة محمد بوضياف - المسيلة، 2019/2018.
- 7) فاطمة الزهراء، اوعيل بن عنون، منال رزيق، آليات التمويل العقاري في الجزائر، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الليسانس، جامعة البويرة، 2013/2012.
- 8) أمال لعمش، دور ال هندسة المالية في تطوير الصناعة الإسلامية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم التجارية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس - سطيف، 2011/2012.
- 9) مطهري كمال، دراسة مقارنة بين البنوك الإسلامية و البنوك التقليدية في تمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الإقتصاد، جامعة وهران، 2012/2011.
- 10) رحمانى فائزة، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، الجزائر كلية الحقوق - بن عكنون، 2004.
- 11) ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، أطروحة الدكتوراه، عناية كلية الحقوق، 2005.
- 12) رقية عزيزي، التمويل العقاري وعلاقته بقطاع السكن، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2015/2014.

13) بوراوي عيسى، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014/2013.

14) فاطمة مزيان، دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي 2019/2018.

• **المجلات و الملتقيات والمؤتمرات:**

1) مطيهري كمال، دراسة مقارنة بين البنوك الإسلامية و البنوك التقليدية في تمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة، مجلة المشكاة في الاقتصاد التنمية و القانون، العدد 05، جامعة تلمسان، 2017.

2) هايل طشطوش، خصائص المصارف الإسلامية، مجلة المحاسب العربي، العدد 32، 2015.

3) محمد عبد الحليم عمر، الآليات التمويلية الإسلامية لتنشيط السوق العقاري، مؤتمر تنشيط السوق العقاري المصري جامعة الأزهر، 2002.

4) بوحفص جلاب نعناعة، القروض العقارية و أثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2013.

5) عبد الحكيم بلوفي، أثر الضرائب على النشاط العقاري، مجلة العلوم الانسانية، العدد 17، 2009.

6) أمينة عبدلي، الإطار القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04 العدد 2، جامعة الجبيلي بونعامة بخميس مليانة، 2020.

7) بلطرش زهور، غريبي أحمد، تمويل الصناعة العقارية في الجزائر لحل أزمة السكن، مجلة معهد العلوم الاقتصادية المجلد 23، العدد 02، 2020.

• المواد القانونية

1) المادة 114 من قانون النقد و القرض 90-10

• الجرائد

2) الجريدة الرسمية عدد 14 الصادر في 06 مارس 2011، قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 في فيفري سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

ثانيا : المراجع باللغة الأجنبية:

- 1) Cylia ABDESSELAM et Zina KANA ,financement de l’immobilier : étude comparative entre la finance conventionnelle et la finance islamique, mémoire en vue de l’obtention du diplôme de master en sciences économiques, , université de Tizi-Ouzou ,2018/2019.
- 2) Djida BENATSOU et Sabrina ZAIDI, financement bancaire d’un crédit immobilier, mémoire en vu de l’obtention du diplôme de master en sciences de gestion, option : finance d’entreprise, université de Bejaia, 2017/2018.
- 3) Nouri Hassani, Le financement Bancaire d’un crédit immobilier, mémoire en vue de l’obtention du diplôme de master en sciences économiques, université de Bejaia, 2019/2020.
- 4) Crédit populaire d’Algérie, rapport annuel 2019 – 2020
- 5) Banque al baraka d’Algérie, rapport annuel 2019 –2020

• المواقع الالكترونية:

1. <https://al-maktaba.org/book/34106/35092#p1>
2. <https://hawassdroit.yoo7.com>
3. iefpedia.com
4. <https://www.rowadalaamal.com>

5. <https://icidari.com/2018/09/25/proin-in-orci-quis-elit-blandit-imperdiet/>
6. <https://www.aps.dz/ar/economie/78487-2020>
7. <https://cpa-bank.dz/>
8. <https://www.aps.dz/>
9. www.albaraka-bank.com

الملاحق

عقد تاجير عقاري منتهي بتمليك للأفراد

بين:

1_ بنك البركة الجزائري شركة مساهمة رأسمالها 20,000,000,000.00 - ح حاضعة لأحكام القانون رقم 11-03 المورخ في 26 08 2003 المتعلق بالنقد و الفروض مندة في السجل التجاري بولاية الجزائر تحت رقم 0014294 / 00 / ب - الكين مفرد الإحصائي حتى بولجة هويدف فيلا رقم 1 س عكول الجزائر، سوب عه في الإطناء السيد بصفته مدير وكالة المراقبة

من جهة و بشار اليه فيما بعد بالموجر الطرف الاول

و السيد (د)
 المونود (د) بتاريخ
 و الساكن (د) ب

من جهة اخرى و بشار اليها فيما بعد بالمستاجر الطرف الثاني

تمهيد:

بالاشارة الى الشروط المصرفية السارية المفعول لدى بنك البركة الجزائري والتي تعتبر الاطار المرجعي للشروط المالية لهذا العقد بالاشارة الى اتفاقية الحساب الجاري الموقعة بين البنك و العميل عند فتح الحساب والتي تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا العقد حيث أن البنك وكل المستاجر مهمة اختيار مالك العقار و التفاوض معه و تقرير مواصفات و كميات و خصائص و لمن شراء العقار المراد استجاره و توقيع العقد التجاري المتعلق بذلك و تسلم الاصول غير المنقولة نيابة عن البنك بالاشارة الى أحكام النظام الأساسي لبنك البركة الجزائري و التزامه بالتعامل وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية و نظرا الى رغبة الطرف الثاني في استئجار العقار المبنية أوصافه في طلب التمويل على سبيل البيع بالإيجار، تم الاتفاق على ما يلي

المادة الأولى: موضوع الإيجار

يوجر بموجب هذا العقد بنك البركة الجزائري للسيد ~~XXXXXXXXXX~~ العقار المذكور في طلب التمويل المرفق بهذا العقد الذي بعد جزء لا يتجزأ منه

المادة الثانية: التعيين

العقار موضوع العقد مبنين أوصافه في طلب التمويل على سبيل البيع بالإيجار المنتهى بالتملك

المادة الثالثة: مدة الإيجار

حددت مدة الإيجار بـ 229 شهر تسري ابتداء من تاريخ اسلاء العن الموحدة في حالة تسلم العقار قبل هذا التاريخ فإن أحكام هذا العقد يبدأ سريانها ابتداء من التاريخ الفعلي لتسلم العقار ويستحق البنك مقابل انتفاع المستاجر بالعقار على أساس مدة الانتفاع قبل تاريخ سريان هذا العقد و تسري ابتداء من هذا التاريخ و خلال كل مدة الإيجار كافة حقوق و واجبات البنك و المستاجر المترتبة بموجب هذا العقد و تصبح هذه قانونا

وعد بالتصديق بالبيع
الشروط العامة

بين:

1- بنك البركة الجزائري شركة مساهمة رأسمالها 20,000,000,000.00 دج خاضعة لأحكام القانون رقم 11-03 المؤرخ في 26.08.2003 المتعلق بالبنك و المقرض مفيدة في السجل التجاري بولاية الجزائر تحت رقم 0014294 / 00 بصفته مدير وكالة الشراكة الكائن مقره الاجتماعي بحي بولطحة هويدف فيلا رقم 1 من عكسور الجزائر، يوافق عليه في الإحصاء السيد

من جهة و يشار اليه فيما بعد بالبيع

و السيد (ة)

المولود(ة) بتاريخ

و الساكن(ة) بـ

من جهة أخرى و يشار إليها فيما بعد المشتري

تمهيد:

بالإشارة إلى أحكام النظام الأساسي لبنك البركة الجزائري و التزامه بالتعامل وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية بالإشارة إلى الشروط المصرفية السارية المفعول لدى بنك البركة الجزائري بالإشارة إلى اتفاقية الحساب الجاري الموقعة بين بنك البركة الجزائري و المستأجر عند فتح الحساب والتي تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا العقد حيث أن المستأجر طلب من البنك شراء العين الموجهة الموصوفة في عقد الإيجار على أن ستأجرها من البنك على سبيل الإيجار المنتهية بالتصديق للأفراد حيث أن البنك وكل المستأجر بمهمة اختيار مالك العقار و التفاوض معه و تقرير مواصفات وكميات و خصائص و لمن شراء العقار المراد استجاره و توقيع العقد التجاري المتعلق بذلك و تسلم الأصول الموجهة نيابة عنه حيث أن البنك اشترى العين الموجهة بناء على طلب المستأجر و لغرض تأجيرها له على سبيل الإيجار المنتهية بالتصديق للأفراد حيث أن المستأجر طلب من البنك تملكه العين الموجهة على أساس الإيجار المنتهية بالتصديق للأفراد بعد تسديد كامل أقساط الإيجارات المحددة في جدول التسديد المعد عند تعبئة التمويل حيث أن الطرفين يمتنعان بالأهلية القانونية و الشرعية الحالية من أي عبء لإبرام هذا الوعد حيث أن الطرفين راضيان فقد اتفق على ما يلي

المادة الأولى: الموضوع

بطلب من المستأجر يلتزم البنك بموجب هذا العقد بتصديق العين الموجهة المذكورة في المادة الثانية أدناه للمستأجر الذي قبل سلفه وفقا لشروط المنصوص عليها في هذا الوعد

المادة الثانية: تعيين الأصول الموجهة

العقد موضوع الوعد مبين أوصافه في طلب التمويل الذي بعد جزءا لا يتجزأ منه

المادة الثالثة: ثمن البيع

يلتزم البنك بأن يتم بيع العين الموجهة بدون أي ضمان منه بعد انتقال ملكية العين الموجهة إلى العميل، مقابل تسديده لئتم 1 000 دج و هذا بشرط انتقاله للشروط الواردة في المادة الرابعة أدناه من هذا العقد و كذا تلك المنصوص عليها في عقد الإيجار



جدول الاستحقاق
Echéancier de remboursement

Agence : Chéraga
13, Rue Abane Remdane
Chéraga Alger
Tél : 021 36 77 85
Fax : 021 36 85 08

Informations sur le client :	
N° CIF	
Nom, prénom ou raison sociale:	
Adresse :	

Caractéristiques du financement :	
Montant de l'utilisation	17,500,000.00
Date de l'utilisation	26/05/2020
N° de l'opération	10440
Nature du financement	Ijara Retail non epargnant
Nombre de paiements	229
Période de différé (jours)	31 Jour (s)
Périodicité de paiements	1 Mois
Taux de TVA	0 %

N° الرقم	Date d'échéance تاريخ الاستحقاق	Echéance (HT) الدفعة المستحقة خض	Montant TVA مبلغ الضريبة	Echéance (TTC) الدفعة المستحقة	Capital restant سجل الأصل المتبقى
1	26/05/2020	7,517,896.17	0.00	7,517,896.17	9,982,103.83
2	30/07/2020	82,835.41	0.00	82,835.41	9,982,103.83
3	30/08/2020	82,835.41	0.00	82,835.41	9,982,103.83
4	30/09/2020	82,835.41	0.00	82,835.41	9,982,103.83
5	30/10/2020	82,835.41	0.00	82,835.41	9,971,080.77
6	30/11/2020	82,835.41	0.00	82,835.41	9,950,564.61
7	30/12/2020	82,835.41	0.00	82,835.41	9,929,920.23
8	30/01/2021	82,835.41	0.00	82,835.41	9,909,146.82
9	28/02/2021	82,835.41	0.00	82,835.41	9,888,243.58
10	30/03/2021	82,835.41	0.00	82,835.41	9,867,209.69
11	30/04/2021	82,835.41	0.00	82,835.41	9,846,044.34
12	30/05/2021	82,835.41	0.00	82,835.41	9,824,746.71
13	30/06/2021	82,835.41	0.00	82,835.41	9,803,315.97
14	30/07/2021	82,835.41	0.00	82,835.41	9,781,751.28
15	30/08/2021	82,835.41	0.00	82,835.41	9,760,051.82
16	30/09/2021	82,835.41	0.00	82,835.41	9,738,216.73
17	30/10/2021	82,835.41	0.00	82,835.41	9,716,245.17
18	30/11/2021	82,835.41	0.00	82,835.41	9,694,136.29
19	30/12/2021	82,835.41	0.00	82,835.41	9,671,889.23
20	30/01/2022	82,835.41	0.00	82,835.41	9,649,503.13

Echéancier de remboursement

Agence : Cheraga
13, Rue Abane Remdane
Chéraga Alger
Tel : 021 36 77 85
Fax : 021 36 85 08

Informations sur le client :	
N° CIF	382182
Nom, prénom ou raison sociale:	ABDELRAHMAN ABDELRAHMAN
Adresse :	08 RUE ABANE REMDANE Sidi M. Mansour, Sidi M. Mansour Alger

Caracteristiques du financement :	
Montant de l'utilisation	17,500,000.00
Date de l'utilisation	26/05/2020
N° de l'operation	10440
Nature du financement	Ijara Retail non epargnant
Nombre de paiements	229
Periode de diffère (jours)	31 Jour (s)
Periodicité de paiements	1 Mois
Taux de TVA	0 %

N° الرقم	Date d'échéance تاريخ الاستحقاق	Echéance (HT) الدفعة المستحقة خ.ض	Montant TVA مبلغ الضريبة	Echéance (TTC) الدفعة المستحقة	Capital restant مبلغ الأصل المتبقى
					644,425.07
221	30/10/2038	82,835.41	0.00	82,835.41	565,617.32
222	30/11/2038	82,835.41	0.00	82,835.41	486,317.02
223	30/12/2038	82,835.41	0.00	82,835.41	406,521.09
224	30/01/2039	82,835.41	0.00	82,835.41	326,226.44
225	28/02/2039	82,835.41	0.00	82,835.41	245,429.95
226	30/03/2039	82,835.41	0.00	82,835.41	164,128.48
227	30/04/2039	82,835.41	0.00	82,835.41	82,318.87
228	30/05/2039	82,835.41	0.00	82,835.41	0.00
229	30/06/2039	82,833.36	0.00	82,833.36	
Total		26,404,367.60	0.00	26,404,367.60	

Le chéraga 104

BANQUE ALBARAKA D'ALGERIE

FINANCEMENT IMMOBILIER
A TITRE D'HABITATION

➤ LES PRODUITS FINANCES :

- Acquisition de logement neuf (location vente)
- Acquisition de logement d'occasion (location vente)
- Acquisition de construction bâtie (location vente)
- Auto construction et extension de logement (Lease-Back)
- Aménagement de logement (Istisna'a)

➤ BENEFICIAIRE ELIGIBLES :

- Salariés.
- Professions libérales.
- Commerçants.
- Associés d'Entreprises.

➤ CONDITIONS :

- Le demandeur du financement doit avoir un revenu mensuel net de plus de 40.000,00 DA
- En cas de Caution du conjoint le revenu mensuel cumulé du demandeur et du conjoint doit être égal ou supérieur à 40.000,00 DA.
- Acceptation d'une seul co-débitions d'un parent jusqu'au premier degré du principal débiteur (descendant, ascendant, collatéral), le revenu mensuel du co-débiteur ne doit pas être inférieur à 30.000,00 DA.
- Les revenus déclarés doivent être permanents et stables et correspondre à la durée du financement.
- L'Age limite est fixé à 70 Ans (pour les hommes), 70 Ans (pour les femmes), et 65 Ans (pour les professions libérales : hommes et femmes à la date du dernier loyer (échéance) de remboursement.
- Le financement doit présenter au maximum 90% du coût du bien, le reste 10% doit représenter l'apport initial minimal ; dans le cas de construction la valeur d'acquisition du terrain peut être considérée comme apport personnel.
- La durée du financement 20 Ans maximum, et 3 à 5 Ans maximum pour l'aménagement de logement.
- L'annuité :
 - 33 % du revenu sont compris entre 40.000,00 DA et 50.000,00 DA
 - 40 % du revenu sont compris entre 50.001,00 DA et 100.000,00 DA
 - 50 % du revenu sont supérieur à 100.001,00 DA.

➤ GARANTIES :

A - sûretés :

- Bien immobilier au nom de la Banque Al Baraka D'Algérie, pour l'Acquisition de logement neuf ou d'occasion, et l'Acquisition de construction bâtie.
- l'hypothèque de premier rang pour le financement de l'auto-construction, extension et l'aménagement de logements.
- Caution du conjoint se portant caution.

B - Polices assurances :

- Police assurance multirisques habitation.
- police assurance catastrophe naturelles (CATNAT).
- police assurance décès invalidité.

➤ Frais d'études et commissions / marge bancaire :

- Marge Bancaire :
 - Client épargnant 7 %.
 - Client non épargnant 7.5 %.
- Frais d'études de dossiers : 3.510, 00 DA/TTC (avec le dépôt du dossier)
- Commissions de gestion : 1% flat, minimum 10.000,00 DA HT+TVA (pour le financement supérieur à 5 Ans) 7.000,00 DA HT+TVA (pour le financement inférieur à 5Ans), (à percevoir à la mobilisation des financements autorisés).

**DEMANDE DE FINANCEMENT
IMMOBILIER**

1 – Identificateur du demandeur :

Nom et Prénoms (M', M^{me}, M^{lle}) :

Age : Niveau d'instruction :

Nationalité : Résident Non résident

Adresse : Rue

Commune : Wilaya : Code postal :

Tél. fixe : Tél. Mobile : Fax : E-mail :

Situation familiale Marié (e)
) célibataire Divorcé (e) veuf (e)

Résident à la présente adresse depuis : ans En tant que :
 Propriétaire Locataire Chez parents Autres (préciser) :

Si le demandeur bénéficiaire réside à la présente adresse depuis moins de trois ans, préciser l'adresse précédente :

Nombre d'enfants à charge :

2 – Situation professionnelle du demandeur :

Nature du contrat du travail : C.D.D C.D.I N° Sécurité sociale :

Fonction : Secteur d'activité :

Employeur :

Adresse de l'employeur (ou activité) :

Commune : Wilaya : Code postal :

Tél. fixe : Fax :

Chez l'employeur actuel depuis : ans mois.

Si l'employeur est employé à ce poste depuis moins de trois ans, indiquer la raison sociale des deux derniers employeurs :

1. de à fonction

2. de à fonction

3 – Identification de la caution solidaire :

Nom et Prénoms (M', M^{me}, M^{lle}) :

Age : Niveau d'instruction :

Adresse : Rue

Commune : Wilaya : Code postal :

Lien de parenté : Téléphone :

Situation familiale : Marié (e) célibataire Divorcé (e) veuf (e)

LETTRE D'ACCEPTATION

Je soussigné(e) M..... fils (fille) de et de né(e) le à ayant bénéficié d'un crédit immobilier destiné au financement de d'un montant de..... DA auprès du Crédit Populaire d'Algérie, agence de, déclare avoir pris connaissance des conditions de financement et de remboursement que j'accepte pleinement.

Je m'engage en conséquence de manière irrévocable, par la présente à payer les échéances en principal et intérêts et taxe éventuelle, dont les montants représentent % de mes revenus mensuels déclarés à la date de signature de la convention de crédit.

Cet engagement ne peut, en aucun cas, être contesté pour quelque motif que ce soit.

Date et Signature



القرض الشعبي الجزائري
CREDIT POPULAIRE D'ALGERIE

Groupe d'Exploitation :

Agence :

ACCUSE DE RECEPTION

En date du Mme/Melle/Mr a déposé un dossier de crédit immobilier destiné à :

- L'achat d'un logement neuf fini ou en cours de réalisation
- Travaux de construction ou d'extension de la maison individuelle
- L'achat d'un logement de particuliers à particuliers ou auprès des administrations ou des entreprises par leurs employés dans le cadre du désistement
- Travaux d'aménagement de locaux à usage d'habitation

Nous vous informons que le délai de traitement du dossier ne commence à courir qu'après réception de l'ensemble des documents exigés par la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, l'accord de crédit ne sera prononcé qu'après vérification de la possibilité de recueillir l'hypothèque de premier rang sur le bien immobilier objet du financement.

Date

Signature et cachet de l'agence.....