

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
مَنْ كَانَ عَدُوًّا لِلنَّبِيِّ فَيُقَاتِلْهُ أَوْ يُحَارِبْهُ فَيُغْلِبْهُ فَإِنَّهُ جَانِمٌ إِلَّا نَصْرَ اللَّهِ وَالْحَيْبَانِ  
مَنْ كَانَ عَدُوًّا لِلنَّبِيِّ فَيُقَاتِلْهُ أَوْ يُحَارِبْهُ فَيُغْلِبْهُ فَإِنَّهُ جَانِمٌ إِلَّا نَصْرَ اللَّهِ وَالْحَيْبَانِ  
مَنْ كَانَ عَدُوًّا لِلنَّبِيِّ فَيُقَاتِلْهُ أَوْ يُحَارِبْهُ فَيُغْلِبْهُ فَإِنَّهُ جَانِمٌ إِلَّا نَصْرَ اللَّهِ وَالْحَيْبَانِ

### تمهيد

يعتبر النظام البنكي ركيزة ضمن إطار الاقتصاد الوطني، حيث يؤدي دور في دعم اقتصاد أي دولة، وذلك بمختلف الأساليب والسياسات والتقنيات التي ينتهجها.

وتعد البنوك التجارية إحدى الشركات المالية المتخصصة في التعامل في النقود والتي تسعى إلى تحقيق الربح، من خلال الربط بين أصحاب الفائض وأصحاب العجز، وتعتبر المكان الذي يلتقي فيه عرض الأموال بالطلب عليها إذ أنها توفر نظاماً كافياً يقوم بتعبئة ودائع ومدخرات الأفراد والمؤسسات كما أن على عاتقها تسوية كافة المعاملات المالية التي تتم بين مؤسسات الأعمال والأفراد ذلك بالإضافة إلى كونها مؤسسة مهمة لمنح التمويل اللازم سواء للمنتجين أو التجار أو المستهلكين من خلال ما تمنحه من ائتمان، ولكن لكونها تستخدم وسائل متعددة تتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية، هذا ما اعتبر ضرورة لإنشاء البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية التي تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية، وتعمل على كسب الربح بطرق شرعية من خلال تحريمها للفائدة المصرفية، كذا تشجع على الابتكار والإبداع من خلال المباحات وتحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية من خلال صيغ التمويل التي تنتهجها.

ولذا أردنا أن نبرز كل من أساليب التمويل اللتان تتبعهما كل من البنوك التجارية والإسلامية وذلك من خلال تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

**المبحث الأول: ماهية البنوك التجارية** والذي سنتطرق فيه إلى نشأة ومفهوم البنوك التجارية في المطلب الأول، وظائف وأنواع البنوك التجارية في المطلب الثاني، وماهية التمويل البنكي في المطلب الثالث.

**المبحث الثاني: ماهية البنوك الإسلامية** والذي سنتطرق فيه إلى نشأة وتعريف وخصائص البنوك الإسلامية في المطلب الأول، أهداف وأنواع البنوك الإسلامية في المطلب الثاني، وماهية التمويل الإسلامي في المطلب الثالث.

### المبحث الأول: ماهية البنوك التجارية

تعتبر البنوك التجارية أحد مكونات النظام المالي لأي دول أو اقتصاد، حيث تقوم بدور الوسيط المالي بين أصحاب الفائض المالي وأصحاب العجز المالي، إذ أنها توفر نظاما كافيا يقوم بتعبئة ودائع ومدخرات الأفراد والمؤسسات كما أن على عاتقها تسوية كافة المعاملات المالية التي تتم بينهم، وذلك بالإضافة إلى كونها أداة مهمة لمنح التمويل اللازم من خلال ما تمنحه من ائتمان فهي تلعب دور هام في تمويل الاقتصاد وتطوير مختلف القطاعات وتؤثر على التنمية الاقتصادية للدولة.

### المطلب الأول: نشأة ومفهوم البنوك التجارية

سننتظر في هذا المطلب إلى العوامل التي أدت إلى ظهور البنوك التجارية، مفهومها وأهدافها.

#### الفرع الأول: نشأة البنوك التجارية

لا شك أن البنوك كانت محصلة ظروف ومتطلبات اقتضتها الظروف الاقتصادية على مر السنين، حيث يرجع الأصل التاريخي لظهور البنوك إلى استحداث النقود الورقية كوسيلة للتبادل فيما بين الأفراد، ومع تطور وتوسع عملية التبادل هذه سواء على المستوى المحلي أو المستوى الدولي تطورت أنشطة البنوك لتغطي الاحتياجات المستجدة لمثل هذه الأنشطة كوسيلة من وسائل تسهيل عملية التبادل<sup>(1)</sup>.

حيث تعتبر البنوك التجارية في صورتها المعاصرة، أحفادا للصيارفة والصاغة القدامى بل والمرابين، فهذه البنوك، مهما كانت طبيعتها الآن ونوعية الوظائف التي تؤديها، لا تعدو أن تكون مؤسسات تتعامل في الدين أو الائتمان، وهي نفس فكرة الاتجار في النقود التي عرفت في العصور الوسطى بل وقبل ذلك ببعيد فعلى حساب التكرار، نذكر أنه عندما عرفت الانسانية ظاهرة التبادل وظهرت الأسواق والتجار المتخصصون، بدأت هذه الفئة تحقق فوائض نقدية كبيرة من عملياتها التجارية المختلفة<sup>(2)</sup>.

وفكرت طائفة التجار في البحث عن طريقة مأمونة تحافظ بها على ثرواتها من السلب والنهب والضياع، وهي أمور كانت منتشرة بكثرة في تلك العصور. ولقد وجدت بغيتها في أولئك الصاغة والصيارفة بل وبعض التجار الذين كانوا يتمتعون بالسمعة الطيبة والقوة والأمانة، فكانت تودع لديهم ما تريد من فوائضها النقدية لحفظها

<sup>1</sup> رمضان الشراح وآخرون، البنوك التجارية، افاق للنشر و التوزيع، الكويت، 2011، ص: 21.

<sup>2</sup> اسماعيل أحمد الشناوي، عبد النعيم مبارك، اقتصاديات النقود و البنوك و الأسواق المالية، الدار الجامعية، الاسكندرية، مصر، ص: 216.

وحراستها نظير عمولة إيداع للخدمة التي يقدمونها، وفي نفس الوقت كان المودع لديهم يأخذ شهادات إيداع تثبت حقوقهم. وكانت الشهادات تتضمن تعهدا من المودع لديه برد الأمانة عند طلبها في الحال كما ونوعا. في البداية كانت هذه الشهادات تصدر اسمية وكان يتم تداولها عن طريق التنازل (التظهير)، ولكن مع مرور الوقت وتزايد ثقة المتعاملين في المودع أصبحت هذه الشهادات شهادات لحاملها يتم تداولها بمجرد التسليم. وشيئا فشيئا لاحظ المودع لديهم أن قدرا ضئيلا فقط من شهادات الإيداع التي يصدرونها يعود حاملوها إليهم مطالبين باستردادها<sup>(1)</sup>.

ومن هنا فكر هؤلاء في استغلال كل أو بعض تلك الودائع العاطلة خصوصا وأنه كان هناك كثيرون تتوفر لديهم الرغبة في الإقتراض للاستثمار، ولذلك بعد أن كان الصاغة والسيارفة يقرضون من أموالهم الخاصة بدأوا يدفعون للمودعين نسبة من الفوائد التي تعود عليهم من القروض التي يمنحونها بعد أن كانوا في البداية يأخذون منهم عمولة إيداع. وهكذا تطورت الفكرة خطوة إلى الأمام، غير أن الأمر لم يتوقف عند هذا الحد بل حدثت خطوة أخرى مؤداها أن أولئك الصاغة والسيارفة التجار بعد أن اتسعت أعمالهم وبدأوا يتخصصون تماما في عمليات تلقي الودائع ومنح القروض، وأطلقوا على أنفسهم لقب المصارف وخطوا خطوة جريئة مثلت ثورة في المسألة النقدية والمصرفية وهي منح قروض من ودائع ليس لها وجود فعلي لديهم. فقد بدأوا بالفعل يخلقون الودائع ويصنعون السيولة. ومثلت هذه العملية أهم وظيفة من وظائف البنوك التجارية<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني: تعريف البنوك التجارية

لقد تعددت تعريفات البنوك التجارية للوصول إلى التعريف المجمل لها ومن بينها:

**التعريف الأول:** هي التي تقوم بالأعمال التجارية المعتادة من تلقي الودائع وتوظيفها وخصم الأوراق التجارية ومنح القروض وما شابه ذلك، وأهم ما يميز البنوك التجارية عن غيرها من البنوك الأخرى هو قبولها للودائع تحت الطلب والحسابات الجارية مما يجعلها على استعداد لدفع هذه الأموال إلى أصحابها في أي وقت أثناء الدوام الرسمي للصرف<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> محمود يونس، عبد النعيم مبارك، النقود و أعمال البنوك و الأسواق المالية، الدار الجامعية، الاسكندرية، مصر، 2002-2003، ص: 216.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص: 217.

<sup>3</sup> رشاد العصار، رياض الحلبي، النقود و البنوك، دار الصفاء للطباعة و النشر و التوزيع، عمان، الأردن، 2000، ص: 69.

**التعريف الثاني:** منشآت هدفها قبول الودائع ومنح القروض واستثمار ما يبقى من الأموال لديها، إنها تقبل الودائع تحت الطلب ولأجل وبإخطار سابق، وتقرض باعتماد شخص أو بضمان بضاعة أو بأوراق تجارية<sup>(1)</sup>.

**التعريف الثالث:** البنوك التجارية هي تلك التي تخصص في تلقي الودائع منح القروض بجانب تقديم مجموعة أخرى من الخدمات المصرفية المكملة مثل شراء وبيع الأوراق المالية، وتحصيل الأوراق التجارية، وخصم الكمبيالات وقبولها، و شراء وبيع العملة الأجنبية، وفتح الاعتمادات المستندية وإصدار خطابات الضمان، وتأجير الخزائن الحديدية ... الخ<sup>(2)</sup>.

**التعريف الرابع:** هي مؤسسات ائتمانية غير متخصصة، تقوم بتلقي ودائع الأفراد القابلة للسحب عند الطلب، أو بعد أجل قصير والتعامل بصفة أساسية في الإئتمان قصير الأجل<sup>(3)</sup>.

**التعريف الخامس:** هي المؤسسات أو المنشآت الائتمانية التي تقوم بحفظ النقود المودعة لديها بصفة آمنة قابلة للسحب عند الطلب أو بعد أجل قصير مع منح الإئتمان قصير الأجل<sup>(4)</sup>.

من خلال التعاريف السابقة نستخلص أن البنوك التجارية:

- مؤسسات وساطة مالية بين أصحاب الفائض المالي وأصحاب العجز المالي.
- مؤسسات ذات طابع تجاري.
- مؤسسات تقوم بمنح القروض وقبول الودائع.
- مؤسسات تقوم بوظائف عديدة منها بيع الأوراق المالية، تحصيل الأوراق التجارية...
- مؤسسات تتعامل بالإئتمان بمختلف آجاله.

انطلاقاً من التعاريف السابقة يمكن استخلاص تعريف شامل وموحد للبنوك التجارية حيث يمكن القول أن البنوك التجارية هي عبارة عن مؤسسة وساطة مالية هي مكان يلتقي فيه عارضي الأموال الفائضة عن حاجاتهم مع طالبيها، ويمكن أن يكون هؤلاء أشخاص طبيعيين أو معنويين، يطلق على تلك الأموال اسم الودائع، ويتم

<sup>1</sup> علا نعيم عبد القادر وآخرون، مفاهيم حديثة في إدارة البنوك، دار البداية ناشرون وموزعون، عمان، الأردن، 2012، ص: 20.

<sup>2</sup> محمد سعيد أنور سلطان، إدارة البنوك، الدار الجامعية الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2005، ص: 14.

<sup>3</sup> حسين بن هاني، اقتصاديات النقود والبنوك والمبادئ والأساسيات، دار مكتبة الكندي للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، 2014، ص: 206.

<sup>4</sup> محمد مصطفى السهنوري، إدارة البنوك التجارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2012، ص: 34.

استخدامها في عمليات الإقراض للأفراد والخصم وبالتالي فهي تساهم في إنشاء وتطوير المشروعات وتنمية القطاعات الاقتصادية.

### الفرع الثالث: أهداف البنوك التجارية

تتمثل الأهداف الأساسية للبنوك التجارية فيما يلي:

#### أولاً: الربحية

يحاول البنك تعظيم إيراداته أو تدنية تكاليفه، حيث تأخذ الإيرادات شكل الفوائد على القروض، التي يمنحها للغير أو عوائد لموجدهات من الأصول المالية بمختلف أنواعها، أو العمولات التي يحصل عليها مقابل الخدمات البنكية، أما التكاليف التي يتحملها البنك نوعان منها التكاليف التشغيلية (أجور العمال، مصاريف الاستغلال...) والتكاليف التجارية المالية (أرباح، بيع وشراء العملات والفوائد والعمولات الدائنة...) (1).

#### ثانياً: السيولة

تعتمد البنوك التجارية اعتماداً كبيراً على مصادر الأموال قصيرة الأجل التي يقدمها المودعون، كما أن جزءاً كبيراً من هذه الـإيداعات يكون من حق المودعين سحبها عند الطلب، أو بعد فترة قد تكون قصيرة من تاريخ إخطار البنك برغبة المودعين في سحب هذه الأموال. معنى ذلك أن البنك التجاري قد يتعرض إلى مواجهة طلبات سحب كبيرة في وقت واحد بما يحتم على البنوك التجارية أن تحتفظ بمعدل للسيولة يتناسب مع إجمالي التزامات الديون قصيرة الأجل. ولا يقصد بالاحتفاظ بمعدل سيولة معين أن يحتفظ البنك بأمواله في صورة مبالغ نقدية سائلة حيث أنه إذا فعل ذلك فإنه لن يتمكن من تحقيق أرباح وإنما يقصد بالسيولة في هذا المجال القدرة على تحويل بنود الاستثمار إلى نقدية سائلة بسرعة ودون التعرض للخسائر (2).

#### ثالثاً: الأمان

يقصد بالأمان أن تجعل البنوك التجارية نفسها في مستوى أمان مقبول من المخاطر (مخاطر التصفية الإجبارية، مخاطر عدم تسديد العملاء للقروض التي منحت لهم، مخاطر السرقة والاختلاس...)، لأنه إذا حدث أي خلل، فإن جمهور المودعين يتأثرون وربما يقومون بسحب ودائعهم (3).

<sup>1</sup> بن سميحة دلال، التمويل البنكي للقطاع الفلاحي في الجزائر لفترة 1990-2000، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، تخصص نقود وتمويل، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2005، ص: 9.

<sup>2</sup> محمد عبد الفتاح الصيرفي، إدارة البنوك، دار المناهج للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، 2015، ص: 23.

<sup>3</sup> حسين بن هاني، مرجع سابق، ص: 207.

### المطلب الثاني: وظائف وأنواع البنوك التجارية

سننتظر في هذا المطلب إلى كل من وظائف وأنواع البنوك التجارية.

### الفرع الأول: وظائف البنوك التجارية

تنقسم وظائف البنوك التجارية إلى وظائف تقليدية وأخرى حديثة.

#### أولاً: الوظائف التقليدية

وتتضمن ما يلي:

#### 1- قبول الودائع

وذلك بمختلف أنواعها و يقصد بالوديعة النقدية البنكية النقود التي يعهد بها الأفراد أو الهيئات إلى البنك، على أن يتعهد البنك بردها أو برد مبلغ مساوي لها لدى الطلب، أو بالشروط المتفق عليها بين البنك و العميل<sup>(1)</sup>.

والبنوك التجارية عادة تتلقى من عملائها عدة أنواع من الودائع وهي تقسم حسب الأسس التالية<sup>(2)</sup>:

أ/ حسب الملكية: وتقسم إلى:

- ودائع أهلية والتي تعود ملكيتها إلى الجمهور والشركات الأهلية.
- ودائع حكومية وتعود ملكيتها إلى المنشآت والدوائر والمؤسسات الحكومية المختلفة.
- الودائع المختلطة وتعود ملكيتها إلى منشآت القطاع المختلط.

ب/ حسب المصدر: و تقسم إلى:

- ودائع أولية: وهي تلك الودائع التي يتم إيداعها لأول مرة من قبل الجمهور أو المنشآت وسواء كانت حكومية أم أهلية في البنوك.
- الودائع المشتقة: وهي تلك الودائع التي تخلق أو تشتق من الوديعة الأولية بعد أن يتم منح جزء منها على شكل قروض.

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص: 209.

<sup>2</sup> سامر جلد، البنوك التجارية و التسويق المصرفي، دار أسامة للنشر و التوزيع، الأردن، عمان، 2009، ص: 111.

ج/ حسب الأمد (المدى الزمني): وتقسم إلى<sup>(1)</sup>:

- **الودائع تحت الطلب أو الودائع الجارية:** وهي الودائع التي ترد بمجرد طلبها، ويهدف المودعون من إيداعها إلى استعمال أداة لتسوية التزاماتهم عن طريق استخدام الشيكات أو أوامر النقل البنكي من حوالات وغيرها.

- **الودائع لأجل:** في هذا النوع من الودائع يشترط السحب منها بمدة يتفق عليها مع المصرف مقدما، فقد تكون الوديعة لمدة ستة أشهر أو سنة أو سنتين أو أكثر، ويرتفع معدل الفائدة التي يتقاضاها المودع كلما طالت مدتها، لذا فهي تتصف بالثبات النسبي لعلم المصرف المسبق بمواعيد السحب<sup>(2)</sup>.

د/ **الودائع بإخطار (بإشعار):** هي الودائع التي لا يلتزم البنك بردها إلا بعد مضي سنة معينة، و لكن سنة مثلا، إلا أنه لا يجوز سحبها فور انتهاء المدة التي تم الاتفاق عليها، أو في أي وقت آخر بعد ذلك، إلا بعد أن يقوم العميل بإخطار البنك بنيته في السحب، على أن لا يتم السحب إلا بعد شهر أو شهرين أو ثلاثة أشهر مثلا، ويجوز استعمال الشيكات في السحب.

و/ **ودائع التوفير:** تتمثل في ودائع يقدمها الأفراد لحين الاحتياج إليها (بدلا من وجودها عاطلة في خزائنتهم الخاصة)، حيث تقدم المبالغ أو الودائع هنا إلى البنوك، في المقابل يقوم البنك بإعداد دفتر توفير، متضمن فيه اسم صاحب الدفتر كما تدون فيه عمليات السحب والإيداع<sup>(3)</sup>.

## 2- خلق الودائع

تعتبر من أهم الوظائف التي تقوم بها البنوك التجارية لما لها من تأثير على الاقتصاد الوطني، حيث يترتب عليها زيادة كمية النقود في حدود متزايدة<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> حسين بن هاني، مرجع سابق، ص: 210.

<sup>2</sup> سعيد سامي الحلاق، محمد محمود العلجوني، **النقود و البنوك و المصارف المركزية**، دار اليازوري للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، 2010، ص: 59.

<sup>3</sup> مصطفى كمال طه، **عمليات البنوك**، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، مصر، 2005، ص: 62، 63.

<sup>4</sup> مجدي محمود شهاب، **اقتصاديات النقود و المال النظرية و المؤسسات النقدية**، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2005، ص: 197.

### 3- منح الإئتمان

بمعنى توظيف وتنشيط موارد البنك التجاري، على شكل قروض مقدمة للعملاء واستثمارات متنوعة، حيث يقتض البنك من الأفراد و المؤسسات، بسعر فائدة محاولا بذلك أن تكون أقل ما يمكن من جهة، ومن جهة أخرى يهدف إلى إقراضها بسعر فائدة أعلى ما يمكن وذلك بغية تحقيق الربح<sup>(1)</sup>.

#### ثانيا: الوظائف الحديثة

لم تصبح وظائف البنوك التجارية تقتصر على المهام التقليدية فقط، بل أصبحت تقوم بوظائف عديدة يمكن إيجازها فيما يلي<sup>(2)</sup>:

#### 1- تقديم خدمات استشارية للعملاء

ومن هذه الخدمات دراسة الدورة النقدية وعلاقتها بالمركز المالي للمشروع وقد يبدو أن تقديم هذه الاستشارات ليس له علاقة مباشرة بطبيعة نشاط البنك، ولكن التجارب العلمية التي أخذت تمر بها البنوك أخذت تحتم على إدارتها التفهم والإلمام الكامل بها فالمسؤول في البنك كثيرا ما يجد نفسه في مركز المستشار المالي للمشروع الذي يتوقع منه أن يعاونه في جميع الظروف التي يمر بها وأن يكون مستعدا لإبداء الرأي السليم لأصحاب المشروع، ولهذا كثيرا ما نرى التنافس بين البنوك يعتمد كثيرا على كفاءة المسؤولين بالبنك واستعدادهم لتقديم خدمات جيدة ومبتكرة للمتعاملين معهم على العمل على كسب ثقة المشروعات المختلفة.

#### 2- ادخار المناسبات

تشجع البنوك المتعاملين معها أن يقوموا بالادخار لمواجهة مناسبات معينة مثل مواجهة نفقات موسم الاصطياف، أو الزواج أو غيرها، حيث تعطيهم فوائد مجزية على هذه المدخرات وتمنحهم تسهيلات ائتمانية خاصة تتناسب مع حجم مدخراتهم كأن تمنحهم الحق في الاقتراض بشروط سهلة مبالغ توازي ضعف مبلغ المدخرات مثلا عند حلول المناسبة المدخر من أجلها.

وهذا النوع من الخدمات يؤدي الى زيادة موارد المصرف نتيجة تراكم مدخرات التعامل على فترات دورية حتى تحل المناسبة التي يدخر من أجلها ذلك المتعامل فيقوم بسحب مدخراته.

<sup>1</sup> أحمد صلاح عطية، محاسبة الاستثمار و التمويل في البنوك التجارية، الدار الجامعية، الاسكندرية، مصر، 2002-2003، ص:12.

<sup>2</sup> زياد رمضان، محفوظ جودة، الاتجاهات المعاصرة في ادارة البنوك، الطبعة الثانية، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2003، ص ص: 17، 18.

### 3- مساعدة الشركات على بيع إصداراتها الجديدة من الأسهم

تقوم البنوك بمساعدة شركات المساهمة على استلام طلبات المكتتبين بأسهمها الجديدة، عندما تطرحها للاكتتاب العام، وفي تلقي الدفعات الأولية من تلك الأسهم مقابل عمولة تأخذها من الشركة، فالبنوك بهذه الخدمة تصبح من مؤسسات سوق رأس المال الأولي، وذلك بتقديمها الخدمات لكل من المستثمر والشركة المصدرة حيث تسهل الاكتتاب بينهما.

### 4- البطاقة الائتمانية أو بطاقة الاعتماد

وهي عبارة عن بطاقة من البلاستيك تنتج لمن أصدرت باسمه الحصول على الائتمان الذي يطلبه، وبموجبها يتمتع العميل بالحصول على شراء بضائع من المتاجر، أو التمتع ببعض الخدمات الأخرى، على أن يقوم العميل بسداد قيمة ما يشتريه إلى البنك خلال أجل معين وبدون فائدة أو مصروفات، إذا كان حسابه يسمح بذلك، أما إذا لم يسمح فإنه يتحمل فوائد و عمولات، و أيضا اذا قام بالسداد بعد الموعد المقرر فإنه يتحمل معدل فائدة يصل الى 2% في بعض البنوك<sup>(1)</sup>.

### 5- إصدار خطابات الضمان

يصدر البنك مقابل تقاضيه أجرا خطاب الضمان، بناء على طلب كتابي من العميل مبينا فيه اسمه واسم المستفيد من الضمان، مبلغ الضمان، الغرض منه، صلاحيته، وهو عبارة عن تعهد كتابي صادر من البنك بأن يدفع نيابة عن العميل إلى طرف ثالث، خطابات ضمان ابتدائية أو مؤقتة وخطابات ضمان نهائية<sup>(2)</sup>.

### ثالثا: وظائف أخرى تقوم بها البنوك التجارية

تقوم البنوك التجارية بوظائف أخرى غير الوظائف التقليدية والحديثة منها<sup>(3)</sup>:

- التحصيل والدفع نيابة عن الغير.
- تأجير الخزائن الحديدية للجمهور.
- تحويل العملة إلى الخارج.
- تحويل نفقات السفر والسياحة: شيكات المسافرين والاعتمادات الشخصية.

<sup>1</sup> عبد المطلب عبد الحميد، البنوك الشاملة عملياتها وإدارتها، الدار الجامعية، الاسكندرية، ص: 142.

<sup>2</sup> حسين بن هاني، مرجع سابق، ص: 214.

<sup>3</sup> زياد رمضان، محفوظ جودة، مرجع سابق، ص: 16.

- خدمات الكمبيوتر الحديثة.
- شراء وبيع العملات الأجنبية والعربية.
- إدارة أعمال وممتلكات العملاء.
- تحصيل فواتير الكهرباء والتلفون والماء من خلال حسابات تفتحها المؤسسات المعنية يقوم المشتركون بإيداع قيمة فواتيرهم فيها.

### الفرع الثاني: أنواع البنوك التجارية

تنقسم البنوك التجارية إلى أنواع عديدة طبقاً للزاوية التي يتم من خلالها النظر إلى البنوك وذلك على النحو التالي:

أولاً: من حيث نشاطها ومدى تغطيتها للمناطق الجغرافية وتشمل ما يلي<sup>(1)</sup>:

#### 1- البنوك التجارية العامة

ويقصد بها تلك البنوك التي يقع مركزها في العاصمة أو في إحدى المدن الكبرى. وتباشر نشاطها من خلال فروع أو مكاتب على مستوى الدولة أو خارجها. وتقوم هذه البنوك بكافة الأعمال التقليدية للبنوك التجارية، وتمنح الإئتمان قصير الأجل، كذلك فهي تباشر كافة مجالات الصرف الأجنبي وتمويل التجارة الخارجية.

#### 2- البنوك التجارية المحلية

ويقصد بها تلك البنوك التي يقتصر نشاطها على منطقة جغرافية معينة محدودة نسبياً مثل محافظة معينة أو مدينة أو ولاية أو إقليم محدد. ويقع المركز الرئيسي للبنك والفروع في هذه المنطقة المحددة، وتتميز هذه البنوك بصغر الحجم، كذلك فهي ترتبط بالبيئة المحيطة بها وينعكس ذلك على مجموعة الخدمات المصرفية التي تقوم بتقديمها.

#### ثانياً: من حيث حجم النشاط

وتشمل ما يلي<sup>(2)</sup>:

<sup>1</sup> محمد عبد الفتاح الصيرفي، مرجع سابق، ص: 31.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص: 31، 32.

### 1- بنوك الجملة

ويقصد بها تلك البنوك التي تتعامل مع كبار العملاء والمنشآت الكبرى.

### 2- بنوك التجزئة

وهي عكس النوع السابق حيث تتعامل مع صغار العملاء، والمنشآت الصغرى لكنها تسعى لاجتذاب أكبر عدد منهم. وتتميز هذه البنوك بما تتميز به متاجر التجزئة، فهي منتشرة جغرافياً، وتتعامل بأصغر الوحدات المالية قيمة من خلال خلق المنافع الزمنية و المكانية، ومنفعة التملك، والتعامل للأفراد، وبذلك فإن التجزئة تسعى إلى توزيع خدمات البنك من خلال المستهلك النهائي.

### ثالثاً: من حيث عدد الفروع

وتشمل ما يلي<sup>(1)</sup>:

### 1- البنوك ذات الفروع

وهي بنوك تتخذ في الغالب شكل الشركات المساهمة كشكل قانوني لها فروع متعددة تغطي أغلب أنحاء الدولة ولا سيما الأماكن الهامة، وتتبع اللامركزية في تسيير أمورها حيث يترك للفرع تدبير شؤونه فلا يرجع للمركز الرئيسي للبنك إلا فيما يتعلق بالأمور الهامة التي ينص عليها في حالة البنك، وبطبيعة الأمور فإن المركز الرئيسي يضع السياسة العامة التي تهدي بها الفروع.

يتميز هذا النوع من البنوك بأنه يعمل على النطاق الأهلي، ويخضع للقوانين العامة للدولة وليس لقوانين المحافظات التي يقع الفرع في نطاقها الجغرافي. وتميل هذه البنوك إلى التعامل في القروض قصيرة الأجل (سنة فأقل)، وذلك لتمويل رأس المال العامل لضمان سرعة استرداد القرض. وإن كانت تتعامل أيضاً في القروض متوسطة الأجل وكذلك طويلة الأجل ولكن بدرجة محدودة.

<sup>1</sup> محمد سعيد أنور سلطان، مرجع سابق، ص ص: 17، 18.

### 2- البنوك ذات السلاسل

هي عبارة عن سلسلة من البنوك نشأت نتيجة لنمو حجم البنوك التجارية، وزيادة حجم نشاطها واتساع نطاق أعمالها وتتكون السلسلة من عدة فروع منفصلة عن بعضها إدارياً، ولكن يشرف عليها مركز رئيسي واحد يقوم برسم السياسات العامة التي تلتزم مختلف وحدات السلسلة بها، كذلك فهو ينسق بين الوحدات وبعضها، ولا يوجد هذا النوع من البنوك التجارية إلا في الولايات المتحدة الأمريكية.

### 3- بنوك المجموعات

وهي تأخذ شكل شركة قابضة تدير مجموعة من الشركات التابعة التي تعمل في النشاط البنكي، حيث تقوم الشركة القابضة بالإشراف على الشركات التابعة وتضع لها السياسات العامة بينما تترك لها تنفيذ هذه السياسات بشكل لا مركزي وتأخذ هذه البنوك طابعا احتكاريًا، ولقد انتشرت في أوروبا الغربية والولايات المتحدة الأمريكية.

### 4- البنوك الفردية

تقوم هذه البنوك على ما يتمتع أصحابها من ثقة، وبطبيعة الحال فإنها منشأة فردية تكون محدودة رأس المال، لذلك فهي سوف تتعامل في المجالات قصيرة الأجل ثم توظيف الأموال في الأوراق المالية والأوراق التجارية المخصصة، وغير ذلك من الأصول عالية السيولة والتي يمكن تحويلها إلى نقود بسرعة وبدون خسائر.

### المطلب الثالث: ماهية التمويل البنكي

يتلخص دور التمويل في تأمين انتقال الأموال من وحدات الفائض إلى وحدات العجز التي تحتاج بشكل مستمر لرؤوس الأموال، وقد شهد التمويل تطور سريع في السنوات الأخيرة لكونه يدعم المشروعات بالمال اللازم ويضمن استمراريتها وتوسعها.

### الفرع الأول: تعريف و أشكال و خصائص التمويل

سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف، أشكال وخصائص التمويل.

### أولاً: تعريف التمويل

اختلفت وجهة نظر الباحثين في إعطاء تعريف دقيق للتمويل ومن بين هذه التعاريف ما يلي:

**التعريف الأول:** أحد مجالات المعرفة وهو يتكون من مجموعة الدقائق والأسس العلمية والنظريات التي تتعلق بالحصول على الأموال من مصادرها المختلفة وحسن استخدامها من جانب الأفراد ومنشآت الأعمال والحكومات<sup>(1)</sup>.

**التعريف الثاني:** يعرف على أنه البحث عن الطرائق المناسبة للحصول على الأموال والاختيار وتقييم تلك الطرائق والحصول على المزيج الأفضل بينهما بشكل يناسب كمية ونوعية احتياجات والتزامات المنشأة المالية<sup>(2)</sup>.

**التعريف الثالث:** يعرف بأنه تلك المجموعة من القرارات حول كيفية الحصول على الأموال اللازمة لتمويل استثمارات المؤسسة، وتحديد المزيج التمويلي الأمثل من مصادر التمويل المفترضة ومصادر الأموال المملوكة من أجل تغطية استثمارات المؤسسة<sup>(3)</sup>.

من خلال التعاريف السابقة نستخلص ما يلي:

- التمويل عبارة عن تزويد بالمال.
- التمويل يضمن للمشروعات الاستمرار.
- التمويل يوفر الموارد المالية للمؤسسات.

من خلال التعاريف والاستنتاجات السابقة يمكن استخلاص تعريف شامل للتمويل حيث على أنه وظيفة إدارية في المؤسسة التي تختص بعمليات الحصول على الأموال من مصدر التمويل المناسب لتوفير الاحتياجات المالية للمؤسسة لأداء أنشطتها المختلفة، مما يساعدها على تحقيق أهدافها وضمان استمراريتها.

### ثانياً: أشكال التمويل

هناك عدة أشكال للتمويل نذكر منها<sup>(4)</sup>:

<sup>1</sup> رباح خوني، رقية حساني، المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ومشكلات تمويلها، إيتراك للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة، 2008، ص: 95.

<sup>2</sup> هيثم محمد الزعبي، الإدارة والتحليل المالي، دار الفكر للطباعة و النشر و التوزيع، الأردن، 2000، ص: 77.

<sup>3</sup> حمزة الشيخ، إبراهيم الجزراوي، الإدارة المالية الحديثة، دار صفاء للنشر و التوزيع، عمان، 1998، ص: 20.

<sup>4</sup> أحمد السيد الكردي، وظيفة التمويل، دليل المدير المالي بمنظمات الأعمال العصرية، 2010، ص: 5.

### 1- التمويل المباشر

هذا النوع من التمويل يعبر عن العلاقة المباشرة بين المقرض والمقترض والمستثمر دون تدخل أي وسيط مالي مصرفي أو غير مصرفي. و هذا النوع من التمويل يتخذ صور متعددة كما يختلف باختلاف المقترضين (مؤسسات، أفراد، هيئات حكومية).

#### أ/ المؤسسات

تستطيع أن تحصل على قروض و تسهيلات ائتمانية من مورديها أو من عملائها أو حتى من مؤسسات أخرى إلا أنها يمكن أن تخاطب القطاع العريض من المدخرين الذين يرغبون في توظيف أموالهم دون أن يرتبط نشاطهم مباشرة بالنشاط الاقتصادي للمؤسسة والصورة هنا تتمثل في:

- إصدار أسهم للاكتتاب العام أو الخاص.
- إصدار سندات.
- الإئتمان التجاري.
- التمويل الذاتي.
- تسهيلات الاعتمادات... الخ.

#### ب/ الحكومة:

تلجأ الحكومة في بعض الأحيان إلى التمويل المباشر عن طريق الاقتراض من الأفراد و المؤسسات من خلال إصدار سندات متعددة الأشكال ذات مدد زمنية مختلفة و أسعار فائدة متباينة و من أهم هذه السندات نجد أنونات الخزينة...

### 2- التمويل غير المباشر

يعبر هذا النوع عن كل طرق وأساليب التمويل غير المباشرة والمتمثلة في الأسواق المالية والبنوك أي كل المصادر المالية التي فيها وسطاء ماليين. حيث يقوم الوسطاء الماليين الممثلين في السوق المالية وبعض البنوك، بتجميع المدخرات المالية من الوحدات الاقتصادية ذات الفائض، ثم توزع هذا الإدخارات المالية على الوحدات الاقتصادية التي تحتاجها، فالمؤسسات المالية الوسيطة تحاول أن توفق بين متطلبات مصادر الادخار و متطلبات مصادر التمويل. وهناك بعض أشكال التمويل غير المباشرة الأخرى والتي تكون في شكل ضمانات والتي تستعمل عادة في عمليات الاستيراد والتصدير مثل الاعتماد المستندي ، التحصيل المستندي... الخ

### 3- التمويل المحلي والتمويل الدولي

ينقسم مثل هذا النوع من التمويل إلى تمويل مصدره السوق والمؤسسات المالية الداخلية وتمويل مصدر السوق المالية والهيئات المالية الدولية<sup>(1)</sup>.

#### أ/ التمويل المحلي:

يعتمد مثل هذا النوع من التمويل على المؤسسات المالية والأسواق المالية المحلية وهو يضم المصادر المباشرة غير المباشرة المحلية (قروض بمختلف أنواعها، أوراق مالية و تجارية بمختلف أنواعها... الخ)، وهذا النوع من التمويل يخدم قطاع المؤسسات الاقتصادية أكثر من الهيئات الحكومية.

#### ب/ التمويل الدولي:

هذا النوع من التمويل يعتمد بالدرجة الأولى على الأسواق المالية الدولية مثل البورصات، والهيئات المالية الدولية أو الإقليمية، مثل صندوق النقد الدولي أو البنك العالمي للإنشاء والتعمير و بعض المؤسسات الإقليمية، بالإضافة إلى البرامج التمويلية الدولية التي في شكل إعانات أو استثمارات مثل ما هو الحال بالنسبة لبرنامج ميديا الذي أطلقه الإتحاد الأوروبي في إطار الشراكة الأوروبية متوسطة.

#### ثالثاً: خصائص التمويل

إن الأموال التي تحصل عليها المؤسسة من مختلف المصادر تتميز بالخصائص التالية<sup>(2)</sup>:

#### 1- الاستحقاق

يعني أن الأموال التي تحصل عليها المؤسسة من التمويل لها فترة زمنية وموعد محدد ينبغي سدادها فيه بغض النظر عن أي اعتبارات أخرى.

#### 2- الحق على الدخل

وهو يعني أن مصدر التمويل له الحق الأول بالحصول على أمواله والفوائد المترتبة عليها من سيولة أو دخل المؤسسة.

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص: 6.

<sup>2</sup> هيثم محمد الزغبى، مرجع سابق، ص: 78.

### 3- الحق على الموجودات

إذا عجزت المؤسسة عن تسديد التزاماتها من خلال السيولة أو الموجودات الثابتة وهنا يكون الحق الأول لمصدر التمويل بالحصول على أمواله والفوائد المترتبة عليها قبل تسديد أي التزامات أخرى.

### 4- الملائمة

وهي تعني أن تتوع مصادر التمويل وتعددها تعطي للمؤسسة فرصة الاختيار للمصدر التمويلي الذي يناسب المؤسسة في التوقيت والكمية والشروط والفوائد.

### الفرع الثاني: مصادر و مخاطر التمويل

سنتطرق في هذا الفرع إلى كل من مصادر ومخاطر التمويل.

### أولاً: مصادر التمويل

نقصد بمصادر التمويل طريقة حصول المنشأة على ما تحتاج إليه من أموال لتلبية احتياجاتها، و من مصادر التمويل نجد ما يلي:

### 1- قروض قصيرة الأجل

تستخدم القروض قصيرة الأجل لتمويل نشاطات الاستغلال التي تقوم بها المؤسسات في الفترة القصيرة، و التي لا تتعدى في الغالب اثنتا عشر (12) شهراً. و بعبارة أخرى هي النشاطات التي تقوم بها المؤسسة خلال دورة الاستغلال. و من المصادر الأساسية للتمويل قصير الأجل ما يلي:

### أ/ الإئتمان التجاري

يعرف الإئتمان التجاري بأنه ائتمان قصير الأجل يمنحه المورد إلى المشتري عندما يقوم الأخير بشراء البضاعة لإعادة بيعها في المستقبل، على الرغم من أن الشركات الصناعية لا تعتمد اعتماداً كبيراً على هذا النوع من الائتمان بالمقارنة مع الشركات التجارية وهو يعتبر من المظاهر الهامة للنظام التجاري المعاصر<sup>(1)</sup>.

### ب/ الأوراق التجارية

يعتبر هذا النوع من الإئتمان المصدر الذي تستخدمه المؤسسات العمومية مالياً سواء كانت كبيرة أو متوسطة هذا التمويل تقوم به المؤسسة بطرح ما يسمى بالسند الإذني للبيع في السوق المالي للمستثمرين والبنوك معاً،

<sup>1</sup> فيصل محمود الشواربة مبادئ الإدارة المالية، دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2013، ص: 93.

تكون قيمة هذه السندات بقيمة ما تحتاج المؤسسة وتقسم قيمتها إلى مبالغ محددة كل مبلغ يمثل قيمة السند الواحد وبشكل مضاعفات وتتراوح مدة إصدار هذه السندات من أيام إلى فترة تقل عن سنة<sup>(1)</sup>.

### ج/ الإئتمان المصرفي

تقدم المؤسسات المالية ومنها البنوك خدمات كثيرة وفي مجالات عديدة للمؤسسات التجارية والصناعية لتتمكن هذه المؤسسات من ممارسة عملياتها وأنظمتها. مثل شراء الأصول الثابتة والمتداولة وتسهيل عمليات الدفع، و الاستيرادات وتتعهد المؤسسات اعتمادا كبيرا على البنوك التجارية في تمويل عملياتها قصيرة الأجل<sup>(2)</sup>.

### 2- قروض متوسطة الأجل

وهو ذلك النوع من القروض الذي يتم سداده في فترة تزيد عن السنة ولكن تزيد عن عشر سنوات، وينقسم بدوره إلى قسمين<sup>(3)</sup>:

#### أ/ قروض مباشرة متوسطة الأجل

عادة ما يتم سداد هذه القروض بصورة منتظمة على مدار عدة سنوات تمثل عمر القروض، و يطلق على أقساط السداد في هذه الحالة مدفوعات الامتلاك وعادة ما يكون القرض مضمون بأصل معين أو بأي نوع من أنواع الضمانات الأخرى، ولا شك أن هناك بعض الاستثناءات من هذه القواعد في بعض الأحيان وتمثل البنوك وشركات التأمين المصدر الرئيسي لهذه القروض.

#### ب/ التمويل بالاستئجار

تهدف معظم المؤسسات إلى تحقيق هدف الامتلاك سواء كان مباني أو معدات وقد ظهر في السنوات الأخيرة في معظم الدول اتجاه نحو الاستئجار هذه التسهيلات بدل من شرائها. فقد أصبح الاستئجار يشمل جميع الأصول الثابتة تقريبا.

فإن الاستئجار يشبه الاقتراض إلى حد كبير ويتخذ أشكال عديدة أهمها<sup>(4)</sup>:

<sup>1</sup> هيثم محمد الزعبي، مرجع سابق، ص: 85 .

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص: 80.

<sup>3</sup> جميل أحمد توفيق، أساسيات الإدارة المالية، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، لبنان، بدون ذكر سنة نشر، ص: 369، 373.

<sup>4</sup> المرجع نفسه، ص: 373، 374.

- **البيع ثم الاستئجار:** وفي هذه النوع تقوم المؤسسة بتملك أراضي ومعدات ومباني من نوع معين وبيعها إلى مؤسسات مالية، وتقوم باستئجار الأصل المباع لمدة محددة وبشروط خاصة.
- **استئجار الخدمة (الاستئجار التشغيلي):** يتضمن هذا الاستئجار كلا من خدمات التمويل والصيانة وقد بدأ استئجار السيارات والحاسبات الإلكترونية وغيره ينتشر على نطاق كبير في الوقت الحالي، ويتطلب هذا النوع أن تقوم المؤسسة مالكة هذه الأصول بصيانتها على أن يتضمن فقط الاستئجار تكلفة العمليات، إن عقود الاستئجار عادة تعطي المستأجر حتى إلغاء العقد وإرجاع الأصل قبل انتهاء مدة العقد الأساسية و بإمكانه أيضا التخلص من الأصل في حالة التطور التكنولوجي أو في حالة انتهاء الحاجة إلى الأصل.
- **الاستئجار المالي:** ويتميز بأنه لا يتضمن خدمات صيانة ولا يمكن إلغاؤه، ولا بد من سداد قسمة الأصل بالكامل ويتم هذا النوع من الاستئجار على أساس الخطوات التالية:
  - اختيار الأصل من قبل المؤسسة التي تقوم بهذا النوع والتفاوض مع المنتج أو المؤسسة في كل الأمور.
  - قيام المؤسسة بعملية الاتفاق مع أحد البنوك بشراء الأصل من المنتج أو الموزع على أساس أن تقوم باستئجاره بمجرد شرائه.

### 3- قروض طويلة الأجل

وتتمثل في اللجوء إلى إصدار الأوراق المالية للتداول في البورصة تتمثل الأدوات المستعملة في مثل هذا النوع من التمويل في:

#### أ/ الأسهم العادية

الأسهم نوع من الأوراق المالية المتداولة في بورصة القيم المنقولة، تثبت ملكية صاحبها لجزء من رأس مال المؤسسة في حدود قيمته الاسمية مع الاستفادة من كل الحقوق وتحمل كل الأعباء التي تنتج عن امتلاك هذه الورقة. وعلى هذا الأساس فحامل السهم هو شريك في المؤسسة<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> الطاهر لطرش، **تقنيات البنوك**، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، 2003، ص: 82.

ب/ الأسهم الممتازة

يمثل هذا النوع من الأسهم سند ملكية لها قيمة اسمية، قيمة سوقية وقيمة دفترية وليس لها تاريخ استحقاق ولكن من الممكن أن يتم الاتفاق على إعادتها في وقت لاحق، و حامل السهم الممتاز له الأولوية في التوزيعات أو التصفية وتحدد توزيعات السهم الممتاز بنسبة ثابتة من القيمة الاسمية ولا يحق لحملتها التصويت<sup>(1)</sup>.

ج/ السندات

السند مستند قانوني تعترف به الجهة التي أصدرته، و تلتزم بموجبه بدفع مبلغ معين مقابل إقراض قيمة السند المكتوبة عليه (القيمة الإسمية). كما تلتزم بدفع الفوائد المنصوص عليها في السند، و تحسب أسعار الفائدة على أساس القيمة الإسمية للسند، و بغض النظر عن اختلاف سعر السند في سوق الأوراق المالية<sup>(2)</sup>.

ثانياً: مخاطر التمويل

يمكن تقسيم مخاطر التمويل إلى ما يلي:

1- المخاطر المادية:

وهي تلك المخاطر التي قد تتلف بعض السلع المادية التي هي نتاج العمل الذي مولناه، فنحن في هذه الحالة لا نستطيع أن نسدد المبالغ التي اقترضناها (مولنا أنفسنا بها) مما يلحق بنا خسائر، أي تكاليف إضافية<sup>(3)</sup>. والأمثلة على هذا النوع من المخاطر كثيرة، و منها تلف المخزون من الطعام بسبب الحشرات أو الحيوانات، أو تلف المنزل بسبب حريق أو فيضان، أو تلف السفينة بسبب الأعاصير... الخ.

2- المخاطر الفنية

وهي تلك المخاطر التي تتبع من حقيقة أن مهارة المنتج قد لا تتناسب مع طموح خطته. ومن أجل ذلك فانه بالرغم من الوسائل المعروفة فان المنتج قد يفشل في عمل الشيء المرغوب، لأنه غير مؤهل فنيا لاستخدام عناصر الإنتاج، خاصة التعامل مع الآلات الحديثة<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> منير ابراهيم هندي، أساسيات الاستثمار وتحليل الأوراق المالية "الأسهم و السندات"، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2008، ص: 8.

<sup>2</sup> ميثم صاحب عجام، التمويل الدولي، دار زهران للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2013، ص: 155.

<sup>3</sup> طارق الحاج، مبادئ التمويل، دار صفاء للنشر و التوزيع، عمان، 2010، ص: 21.

<sup>4</sup> المرجع نفسه، ص: 23.

أو إذا نجح في عمله قد يستهلك من أجل ذلك موارد أكثر من تلك التي حددها عند وضع الخطة، و هذا هدر للموارد وبالتالي يلحق بالمنتج خسائر لم تكن بالحسبان. لذا تركز المصانع على الفنيين المهرة في العملية الإنتاجية حتى و لو كانت تكلفة تشغيلهم عادية.

### 3- المخاطر الاقتصادية

و هي تلك المخاطر الناجمة عن أسباب اقتصادية بحتة، و تنقسم إلى<sup>(1)</sup>:

أ/ خطر انخفاض الطلب على المنتج الذي مولناه، مما يعني عدم الحصول على مردود مالي نسدد من خلاله أقساط التمويل و باقي الالتزامات الأخرى. و الأسباب التي تؤدي إلى انخفاض الطلب عن السلعة المنتجة، أو الخدمة كثيرة، منها المنافسة، انخفاض الدخل... الخ.

ب/ مخاطر عدم كفاية عرض الموارد اللازمة لصنع المنتج المخطط له، و بالتالي قد لا يمكن إنتاجه.

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص: 23.

### المبحث الثاني: ماهية البنوك الإسلامية

نشأت البنوك الإسلامية مع بداية المعاملات المالية الإسلامية، وهي تخالف البنوك التقليدية الربوية شكلا وعملا، حيث أنها تستمد مبادئها من تعاليم الشريعة الإسلامية. و أصبح العالم الآن يتوجه للعمل بأسس البنوك الإسلامية و ذلك لفعاليتها في القضاء على العديد من المشكلات المالية التي نشأت بتطور النظام المالي في مختلف دول العالم حيث أصبحت البنوك التقليدية الربوية غير قادرة للتصدي لها. و سنحاول في هذا المبحث التطرق إلى نشأة البنوك الإسلامية و كذا مبادئها و مختلف الصيغ التمويلية التي تعتمد عليها.

### المطلب الأول: نشأة و تعريف و خصائص البنوك الإسلامية

تعتبر البنوك الإسلامية مؤسسات بديلة عن البنوك التقليدية الربوية لأنها ساعدت في حل العديد من المشاكل و الأزمات المالية، و ذلك لأنها تستند إلى قواعد متينة و تستمد مبادئها من تعاليم الشريعة الإسلامية. و سنتطرق في هذا المطلب إلى الأحداث التي أدت إلى تطور البنوك الإسلامية، تعريفها و خصائصها.

### الفرع الأول: نشأة البنوك الإسلامية

يعد ظهور المصارف الإسلامية جزءا من الظرفية العامة التي سادت في الدول الإسلامية خاصة بعد حرب 1973م، و الزيادة في أسعار النفط، حيث برزت هذه البنوك بحدة و تطورت تطورا ملحوظا من أجل المساعدة على استيعاب الفائض النقدي الناتج عن تلك الزيادة. و صاحب ظهورها تطور في الفكر الاقتصادي الإسلامي الحديث الذي ذهب إلى أنه لا بد من إعادة النظر في الهياكل النقدية و المالية في الدول الإسلامية بشكل يلغى فيه نظام الفوائد و يحل محله مبدأ المشاركة في الربح و الخسارة<sup>(1)</sup>.

ويعود تاريخ العمل المصرفي الإسلامي الحديث إلى سنة 1940م، عندما أنشئت في ماليزيا صناديق للادخار تعمل بدون فائدة، و في سنة 1950 بدأ التفكير المنهجي المنظم يظهر في باكستان من أجل وضع تقنيات تمويلية تراعي التعاليم الإسلامية<sup>(2)</sup>، غير أن مدة التفكير هذه طالت و لم تجد لها منفذا تطبيقيا إلا في مصر عام 1963 عندما أنشأ بنوك الادخار المحلية بإقليم الدقهلية على يد الدكتور أحمد عبد العزيز النجار، حيث كانت بمثابة صناديق ادخار توفير لصغار الفلاحين.

<sup>1</sup> عادل عبد الفضيل عبد، الربح و الخسارة في معاملات المصارف الإسلامية، دراسة مقارنة، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2007، ص: 393.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص ص: 394، 393.

ثم تم إنشاء بنك ناصر الاجتماعي عام 1971م بالقاهرة و عمل في مجال جمع و صرف الزكاة و القرض الحسن، ثم كانت محاولة مماثلة في باكستان، ثم البنك الإسلامي للتنمية بالسعودية عام 1974م، تلاه بنك دبي الإسلامي عام 1975م، ثم بنك فيصل الإسلامي السوداني عام 1977م، فبيت التمويل الكويتي عام 1977م، ثم بنك فيصل الإسلامي المصري عام 1977م، أما في الأردن فقد كانت البداية بالبنك الإسلامي الأردني للتمويل و الاستثمار عام 1978م فالبنك العربي الإسلامي الدولي عام 1997م<sup>(1)</sup>.

والآن انتشرت البنوك الإسلامية في جميع أنحاء العالم، حتى أن البنوك التقليدية العالمية عملت على فتح نوافذ أو فروع أو بنوك إسلامية مثل سيتي بنك و لويدز و غيرها، مما يؤكد صلاحية النظام الاقتصادي الخالي من الفائدة للتطبيق و إمكانية توفقه على الأنظمة الاقتصادية السائدة.

### الفرع الثاني: تعريف البنوك الإسلامية

تقوم فكرة البنوك الإسلامية على أنها تستند إلى قواعد الشريعة الإسلامية، لذلك هناك عدة تعريفات للبنوك الإسلامية نذكر منها ما يلي:

**التعريف الأول:** البنك الإسلامي مؤسسة مالية مصرفية، لتجميع الأموال و توظيفها في نطاق الشريعة الإسلامية، بما يخدم بناء مجتمع التكامل الإسلامي، وتحقيق عدالة التوزيع، ووضع المال في المسار الإسلامي<sup>(2)</sup>.

**التعريف الثاني:** البنك الإسلامي هو مؤسسة نقدية مالية تعمل على دعم التنمية الاقتصادية و الاجتماعية للمجتمعات الإسلامية، من خلال القيام بجميع الخدمات والأعمال البنكية والمالية والتجارية، وأعمال الاستثمار مباشرة، أو من خلال المشاركة، وذلك وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، ونبذ سعر الفائدة كأساس للتعامل، وإحياء فريضة الزكاة<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> محمود حسين الوادي، حسين محمد سمحان، المصارف الإسلامية الأسس النظرية والتطبيقات العملية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، الأردن، 2007، ص: 38.

<sup>2</sup> حربي محمد عريقات، سعيد جمعة عقل، إدارة المصارف الإسلامية، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2009، ص: 109.

<sup>3</sup> عادل عبد الفضيل عيد، الإيمان والمدابنات في البنوك الإسلامية، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2007، ص: 24.

**التعريف الثالث:** يقصد بالبنوك الإسلامية في هذا النظام تلك البنوك والمؤسسات التي ينص قانون إنشائها و نظامها الأساسي صراحة على الالتزام بمبادئ الشريعة، وعلى عدم التعامل بالربا أخذًا وعطاء<sup>(1)</sup>.

**التعريف الرابع:** البنك الإسلامي مؤسسة مالية تقوم بالمعاملات المصرفية واستثمار الأموال في ضوء الشريعة الإسلامية بهدف تحقيق أقصى عائد اقتصادي و اجتماعي ورفع مستوى معيشة الأمة<sup>(2)</sup>.

من خلال التعاريف السابقة نستخلص ما يلي:

- البنوك الإسلامية مؤسسات مالية تخضع لقواعد الشريعة الإسلامية.
- البنوك الإسلامية لا تتعامل بالربا.
- البنوك الإسلامية تعمل على تحقيق عدالة التوزيع وبناء مجتمع التكامل الإسلامي.
- البنوك الإسلامية تعمل على تحقيق أعلى عائد اقتصادي ورفع المستوى المعيشي.

انطلاقاً من التعاريف السابقة يمكن استخلاص تعريف شامل وموحد للبنوك الإسلامية، حيث يمكن القول أن البنك الإسلامي هو مؤسسة مالية مصرفية لتجميع الأموال وتوظيفها وفق الأسس و المبادئ الإسلامية بعيداً عن الربا (الفائدة المصرفية)، بما يخدم بناء مجتمع متكامل، و تحقيق عدالة التوزيع، و وضع المال في المسار الإسلامي.

#### الفرع الثالث: خصائص البنوك الإسلامية

البنك الإسلامي يتميز عن غيره ببعض الخصائص التي يقوم عليها، ومن ذلك ما يلي:

##### أولاً: استبعاد الفائدة "الربا"

فهي تقوم على الاستثمار بديلاً عن الفائدة الربوية التي يقوم عليها البنك التقليدي، مختارة لذلك أفضل مجالات الاستثمار وأرشدتها. و هذا يعني أن خاصيتها الأولى هي عدم استخدام الفائدة في كل أعمالها. ولا يكفيها ذلك، وإنما الالتزام بقاعدة الحلال و الحرام، فعليها ألا تستثمر أموالها، ولا تشارك إلا في التوظيفات التي يحلها الإسلام<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> محي الدين يعقوب أبو الهول، تقييم أعمال البنوك الإسلامية، دار النفائس للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، 2012، ص: 87.

<sup>2</sup> محمد الصيرفي، إدارة العمليات المصرفية، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة، 2016، ص: 65.

<sup>3</sup> عادل عبد الفضيل عيد، الربح و الخسارة في معاملات المصارف الإسلامية دراسة مقارنة، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2007، ص: 399.

ثانياً: أنها تقوم على أساس عقدي

فهي تقوم على العقيدة الإسلامية، وتستمد منها كيانها، ومقوماتها، وتلتزم بالشمولية في السلوك الإسلامي<sup>(1)</sup>.

ثالثاً: أنها تقوم على أساس تنموي

فهي تهدف إلى تنمية المجتمع المسلم من خلال ما تقوم به من أعمال استثمارية، فإذا كان هدف البنوك التقليدية هو تجميع الموارد وتوجيهها للمحتاجين إلى رأس المال بغرض الربح، فإن البنك الإسلامي هدفه النهوض بالمجتمع وإقامة الاقتصاد الإسلامي من خلال توجيه الثروة توجيهاً سليماً، مراعيًا في ذلك الأولويات، حيث لا يعتبر المشروع سليماً ومفضلاً على غيره من المشروعات إلا إذا كانت السلع المقدمة أو الخدمة المؤداة ضرورية أيضاً. فالبنوك الإسلامية تعطي كل جهدها للمشروعات النافعة محاولة منها لتنمية التجارة والصناعة والزراعة بشكل تنتفع به هي و المتعاملون معها، سواء كانوا أصحاب ودائع أو مستثمرين، بحثاً منها عن تحقيق الصالح العام<sup>(2)</sup>.

رابعاً: أنها تقوم على أساس اجتماعي

يعد هذا الأساس من أهم ما يميز البنوك الإسلامية، لأن لها طابع اجتماعي من خلال الأدوات التمويلية المتنوعة التي تخدم فئات المجتمع، ومن خلال دورها في التكافل الاجتماعي وما تقدمه من خدمات اجتماعية جليلة. وهذا الدور الذي تقوم به تفرد به عن غيرها، من خلال الإشراف على أداء فريضة الزكاة المفروضة شرعاً ولا بد من أدائها عن أموال المساهمين، والقروض الحسنة، وكذا منع تمويل الأنشطة الضارة، وغير ذلك مما يساهم في تحقيق التكافل الاجتماعي. وكل هذا يؤدي دوراً رائداً في التقليل من التفاوت بين الطبقات وتوزيع العائد الاستثماري يمثل مصدراً من مصادر العدالة الاجتماعية<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص: 399.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص: 400.

<sup>3</sup> إبراهيم عبد الحليم عبادة، مؤشرات الأداء في البنوك الإسلامية، دار النفائس للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2008، ص: 24.

### المطلب الثاني: أهداف و أنواع البنوك الإسلامية

تتعدد أنواع البنوك الإسلامية لكن كل منها يهدف إلى إشباع حاجات المتعاملين به، ذلك طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية بالإضافة إلى توفير التمويل اللازم للمستثمرين بعيداً عن شبهة الربا. وسنحاول التطرق إلى من أهداف وأنواع البنوك الإسلامية في هذا المطلب.

### الفرع الأول: أهداف البنوك الإسلامية

من أجل تحقيق رسالة المصارف الإسلامية تعددت الأهداف التي تؤدي إلى ذلك:

#### أولاً: الأهداف المالية

بما أن البنك الإسلامي مؤسسة مالية إسلامية يقوم بدور الوساطة المالية بمبدأ المشاركة، فإن له العديد من الأهداف والتي تتمثل في<sup>(1)</sup>:

#### 1- جذب الودائع و تنميتها

يعد من أهم أهداف البنوك الإسلامية وذلك لأنه يعد تطبيقاً للقاعدة الشرعية والأمر الإلهي بعدم تعطيل الأموال واستثمارها بما يعود بالأرباح على المجتمع الإسلامي وأفراده، وتعد الودائع بكل أنواعها المصدر الرئيسي لمصادر الأموال في البنك الإسلامي.

#### 2- استثمار الأموال

تعد الاستثمارات ركيزة العمل في البنوك الإسلامية، والمصدر الرئيسي لتحقيق الأرباح سواء للمودعين أو المساهمين، وتوجد العديد من صيغ الاستثمار الشرعية التي يمكن استخدامها في البنوك الإسلامية، على أن يأخذ البنك عند استثماره للأموال المتاحة تحقيق التنمية الاجتماعية.

#### 3- تحقيق الأرباح

هي المحصلة من النشاط المصرفي الإسلامي، وهي ناتج عملية الاستثمارات والعمليات المصرفية التي تتعكس في صورة أرباح موزعة على المودعين والمساهمين، كما أن زيادة أرباح البنك تؤدي إلى زيادة القيمة السوقية لأسهم المساهمين. وتسعى البنوك الإسلامية إلى تحقيق الأرباح و ذلك حتى يستطيع المنافسة والاستمرار في السوق المصرفي.

<sup>1</sup> حربي محمد عريقات، سعيد جمعة عقل، إدارة المصارف الإسلامية مدخل حديث، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، 2010، ص ص: 121، 122.

ثانياً: أهداف خاصة بالمتعاملين

للمتعاملين مع البنوك الإسلامية أهداف متعددة يحرص البنك الإسلامي على تحقيقها و تتمثل في<sup>(1)</sup>:

### 1- تقديم خدمات مصرفية

يعد نجاح البنك الإسلامي في تقديم الخدمات المصرفية بجودة عالية للمتعاملين، وقدرته على جذب العديد منهم، في إطار أحكام الشريعة الإسلامية نجاحاً للبنك الإسلامي وهدف رئيسي لإدارتها.

### 2- توفير الأمان للمودعين

من أهم عوامل نجاح البنوك مدى الثقة فيها، ومن أهم عوامل الثقة توافر سيولة نقدية دائمة لمواجهة حالات السحب من الودائع. وتستخدم السيولة النقدية في المصارف للوفاء باحتياجات سحب الودائع من ناحية واحتياجات المصرف من المصروفات التشغيلية من ناحية أخرى بالإضافة إلى التوفير اللازم للمستثمرين.

### 3- توفير التمويل للمستثمرين

يقوم البنك الإسلامي باستثمار أمواله المودعة لديه من خلال أفضل قنوات الاستثمار المتاحة له عن طريق توفير التمويل اللازم للمستثمرين، أو عن طريق استثمار هذه الأموال من خلال شركات تابعة متخصصة، أو القيام باستثمار هذه الأموال مباشرة في الأسواق<sup>(2)</sup>.

ثالثاً: أهداف خاصة بالمالك

للبنوك الإسلامية العديد من الأهداف الداخلية التي تسعى إلى تحقيقها منها<sup>(3)</sup>:

### 1- تنمية الموارد البشرية

يعد العنصر البشري الرئيسي لتحقيق الأرباح في البنك، وحتى يتحقق ذلك لا بد من أن يوفر البنك الإسلامي العنصر البشري القادر على استثمار الأموال، ولا بد أن تتوفر لديه الخبرة المصرفية ولا يتم ذلك إلا من خلال العمل على تنمية مهارات أداء العنصر البشري في البنوك الإسلامية عن طريق التدريب للوصول إلى أفضل مستوى أداء في العمل.

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص: 122، 123.

<sup>2</sup> محمد الصيرفي، مرجع سابق، ص: 74.

<sup>3</sup> حربي محمد عريقات، سعيد جمعة عقل، مرجع سابق، ص: 123.

### 2- تحقيق معدل نمو

حتى تستمر البنوك الإسلامية في السوق المصرفية لابد أن تضع في اعتبارها تحقيق معدل نمو، حتى يمكنها من الاستمرار والمنافسة في الأسواق المصرفية.

### 3- الانتشار جغرافيا و اجتماعيا

حتى تستطيع البنوك الإسلامية تحقيق أهدافها السابقة لابد لها من الانتشار، بحيث تغطي أكبر شريحة في المجتمع، ولا يتم ذلك إلا من خلال الانتشار الجغرافي في المجتمعات.

### رابعاً: أهداف ابتكارية

حتى تستطيع البنوك الإسلامية أن تحافظ على وجودها بكفاءة و فعالية في السوق المصرفية، لابد لها من مواكبة التطور المصرفي من خلال<sup>(1)</sup>:

### 1- ابتكار صيغ للتمويل

حتى تستطيع البنوك الإسلامية مواجهة المنافسة من جانب البنوك التقليدية، لا بد أن توفر التمويل اللازم لتمويل المشاريع المختلفة بمختلف الصيغ الإسلامية المختلفة وذلك لاجتذاب المستثمرين.

### 2- ابتكار و تطوير الخدمات المصرفية

على البنوك الإسلامية أن تعمل على ابتكار خدمات مصرفية لا تتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية، ويجب أن لا يقتصر نشاطه على ذلك فقط بل عليه أن يقوم بتطوير المنتجات المصرفية الحالية التي تقدمها البنوك التقليدية.

### خامساً: أهداف اجتماعية

يتجلى ذلك من خلال مساهمة البنوك الإسلامية في تحقيق العدالة الاجتماعية وذلك من خلال اختيار المشروعات التي تساهم في تحسين توزيع الدخل ومنح القروض الحسنة أو إنشاء المشروعات الاستثمارية و ذلك باستخدام عدة وسائل من أهمها<sup>(2)</sup>:

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص: 124.

<sup>2</sup> محمد الصيرفي، مرجع سابق، ص: 74.

- العمل على تنمية وتطوير ثقة المواطنين بالنظام الاقتصادي الإسلامي.
- محاربة الربا والاحتكار.
- تحقيق العدالة في توزيع الثروة.

### الفرع الثاني: أنواع البنوك الإسلامية

يمكن تقسيم البنوك الإسلامية إلى عدة أنواع و ذلك وفقا لعدة أسس على النحو التالي:

#### أولاً: وفقاً للأساس الجغرافي

وفق هذا الأساس يتم تقسيمها إلى<sup>(1)</sup>:

#### 1- بنوك محلية النشاط:

هي النوع الذي يقتصر نشاطها على الدولة التي تحمل جنسيتها وتمارس فيها نشاطها.

#### 2- بنوك دولية النشاط:

هي النوع الذي تتسع دائرة نشاطها و تمتد إلى خارج النشاط المحلي.

#### ثانياً: وفقاً لمعيار التخصص

يمكن التفرقة بين عدة أنواع من البنوك الإسلامية وفقاً للمجال التوظيفي الذي يغلب على نشاط البنك، و يمكن تقسيمها إلى<sup>(2)</sup>.

#### 1- بنوك إسلامية صناعية

هي التي تتخصص في تقديم التمويل للمشروعات الصناعية و خاصة عندما يمتلك البنك الإسلامي مجموعة من الخبرات البشرية في مجال إعداد دراسات الجدوى و تقييم فرص الاستثمار في هذا المجال شديد الأهمية. وتحتاج الدول الإسلامية جميعها بلا استثناء إلى مثل هذا النوع من البنوك خاصة بعد أن أصبحت التنمية الصناعية هي المحور الأكثر أهمية و فاعلية في تطوير القدرات الإنتاجية للبلاد.

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص: 75.

<sup>2</sup> عبد المطلب عبد الحميد، اقتصاديات الاستثمار و التمويل الإسلامي في الصيرفة الإسلامية، الدار الجامعية، الاسكندرية، 2014، ص ص: 77، 78.

## 2- بنوك إسلامية زراعية

التي يغلب على توظيفاتها اتجاهها للنشاط الزراعي، وباعتبار أن لديها المعرفة والدراية بهذا النوع من النشاط الحيوي و الهام.

## 3- بنوك الادخار و الاستثمار الإسلامية

هي بنوك تعمل على نطاقين نطاق بنوك الادخار أو صناديق الادخار، والتي تنتشر في كل مكان وبوحدات صغيرة، وتكون مهمتها جمع المدخرات من صغار وكبار المدخرين وتعبئة الفائض النقدي المتواجد لدى أفراد المجتمع وتنمية العادة الادخارية. والنطاق الاخر نطاق البنوك الاستثمارية الإسلامية حيث يقوم هذا النطاق على إنشاء بنك استثماري في عواصم المحافظات، يقوم بعملية توظيف الأموال التي سبق الحصول عليها بمعرفة بنوك الادخار وتوجيهها إلى مراكز النشاط الاستثماري المختلفة في المنطقة التي يتواجد بها البنك والتي من خلالها يتم استغلال الطاقات المحلية وعوامل الإنتاج المتوفرة بالمنطقة.

## 4- بنوك التجارة الخارجية الإسلامية

وهي تعمل على تعظيم وزيادة التبادل التجاري بين الدول ومعالجة الاختلالات الهيكلية التي تعاني منها قطاعات الإنتاج في الدول الإسلامية.

## ثالثاً: وفقاً لحجم النشاط

يتم التفرقة بين البنوك الإسلامية وفقاً لهذا المعيار إلى ما يلي<sup>(1)</sup>:

### 1- بنوك إسلامية صغيرة الحجم

هي بنوك محدودة النشاط يقتصر نشاطها على الجانب المحلي فقط وتعمل على جمع المدخرات وتقديم التمويل القصير الأجل لبعض المشروعات والأفراد في شكل مرابحات ومتاجرات وتنقل فائض مواردها إلى البنوك الإسلامية الكبيرة.

### 2- بنوك إسلامية متوسطة الحجم

هي بنوك ذات طابع قومي وتكون أكبر حجم في النشاط، و أكبر من حيث العملاء وأكثر اتساعاً من حيث النطاق الجغرافي وهي محدودة النشاط بالنسبة للمعاملات الدولية.

<sup>1</sup> مرجع سابق، ص 80،79

### 3- بنوك إسلامية كبيرة الحجم

يطلق عليها البعض بنوك الدرجة الأولى و هي من الحجم الذي يمكنها من التأثير على السوق النقدي. ولديها من الإمكانيات التي تؤهلها لتوجيه السوق وتمتلك بها فروع في أسواق المال والنقد الدولية.

#### رابعا: وفقا للإستراتيجية المستخدمة

يمكن التمييز بين البنوك الإسلامية وفقا لأساس الاستراتيجية التي يتبعها كل بنك وتحديد الأنواع التالية<sup>(1)</sup>:

#### 1- بنوك إسلامية قائدة و رائدة

تعتمد على إستراتيجية التوسع والتطوير والابتكار و التجديد وتطبيق أحدث ما وصلت إليه تكنولوجيا المعلومات المصرفية، خاصة تلك التي لم تطبقها البنوك الأخرى وهي بذلك تكون في المقدمة، وتتجه إلى نشر خدماتها لجميع العملاء، ولها القدرة على الدخول في مجالات النشاطات أكثر خطرا وبالتالي الأعلى ربحية ومعدل نمو.

#### 2- بنوك مقلدة و تابعة

تقوم هذه البنوك على استراتيجية التقليد والمحاكاة لما ثبت نجاحه لدى البنوك الإسلامية القائدة والرائدة، ومن ثم فإن هذه البنوك تنتظر جهود البنوك الكبرى في مجال تطبيق النظم المصرفية المتقدمة التي توصلت إليها، فإذا ما وجدت استجابة لدى الجمهور العملاء، و نجحت في استقطاب جانب هام منها، و أثبتت ربحيتها وكفائتها، سارعت هذه البنوك إلى تقليدها، وتقديم خدمات مصرفية متشابهة لها، مع تقاضي تكاليف أو مصاريف أقل مقابل تقديم هذه الخدمات.

#### 3- بنوك إسلامية حذرة أو محدودة النشاط

يقوم هذا النوع من البنوك على استراتيجية التكميش، أو ما يطلق عليه استراتيجية الرشادة المصرفية والتي تقوم على تقديم الخدمات المصرفية التي ثبت ربحيتها فعلا، وعدم تقديم الخدمات التي تكون تكلفتها مرتفعة، وهذه البنوك تتسم بالحذر الشديد، و عدم إقدامها على تمويل أي نشاط يحتمل مخاطرة مرتفعة مهما كانت ربحيته.

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص ص: 80، 81.

خامسا: وفقا للعلاء المتعاملين بالبنك

حيث يتم تقسيم البنوك وفقا لهذا الأساس إلى نوعين أساسيين هما<sup>(1)</sup>:

### 1- بنوك إسلامية عادية

تتعامل مع الأفراد تنشأ خصيصا من أجل تقديم خدماتها لهم سواء كانوا طبيعيين أو معنويين، سواء على مستوى العمليات المصرفية الكبرى أو العادية والمحدودة.

### 2- بنوك إسلامية غير عادية

تقدم خدماتها للدول والبنوك الإسلامية العادية وهي لا تتعامل مع الأفراد يقدم خدماته من أجل تمويل مشاريع التنمية الاقتصادية والاجتماعية فيها للدول الإسلامية، كما يقدم خدماته للبنوك الإسلامية العادية لمساعدتها على مواجهة الأزمات التي قد تواجهها أثناء ممارسة أعمالها.

### المطلب الثالث: ماهية التمويل الإسلامي

ساهمت البنوك الإسلامية مؤخرا في تمويل المشاريع الاستثمارية بشكل فعال و ذلك من خلال استخدامها لصيغ تمويلية جديدة تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية و تختلف كليا عن التمويل التقليدي في البنوك التقليدية. وتبدو أهمية أدوات التمويل الإسلامي في قدرتها على تحقيق العدالة بين طرفي المعاملة بحيث يحصل كل طرف على حقه بدلا من نظام الإقراض بالفوائد الذي يضمن حق صاحب القرض عادة على حساب المقترض كما تضمن هذه الأدوات استخدام التمويل المتاح في مشروعات تنمية حقيقية تفيد المجتمع.

### الفرع الأول: تعريف و خصائص التمويل الإسلامي

سننتظر في هذا الفرع إلى تعريف والخصائص التي تميز التمويل الإسلامي.

### أولا: تعريف التمويل الإسلامي

هناك عدة تعاريف للتمويل الإسلامي منها:

<sup>1</sup> محمد الصيرفي، مرجع سابق، ص: 77.

**التعريف الأول:** هوالثقة التي يوليها المصرف الإسلامي للمتعامل معه لإتاحة مبلغ معين من المال لاستخدامه وفق صيغة شرعية محددة في غرض محدد خلال فترة معينة ويتم التعامل فيه بشروط محددة مقابل عائد مادي متفق عليه<sup>(1)</sup>.

**التعريف الثاني:** هو تقديم ثروة عينية أو نقدية بقصد الاسترباح من مالها إلى شخص آخر يديرها أو يتصرف بها لقاء عائد تبيحه الأحكام الشرعية<sup>(2)</sup>.

**التعريف الثالث:** أن يقوم شخص بتقديم شيء ذو قيمة مالية لشخص آخر إما على سبيل التبرع أو على سبيل التعاون بين الطرفين من أجل استثماره بقصد الحصول على أرباح تقسم بينهما على نسبة يتم الاتفاق عليها مسبقا وفق طبيعة كل منهما و مدى مساهمته في رأس المال و اتخاذ القرار الإداري و الاستثماري<sup>(3)</sup>.

من خلال التعاريف السابقة يمكن استخلاص تعريف شامل للتمويل الإسلامي حيث يمكن القول أن التمويل الإسلامي هو إطار شامل من الأنماط والنماذج والصيغ المختلفة التي تتضمن توفير الموارد المالية لأي نشاط اقتصادي من خلال الالتزام بضوابط الشريعة الإسلامية.

### ثانيا: خصائص التمويل الإسلامي

تتلخص فيما يلي<sup>(4)</sup>:

- أنه يحتوي العديد من الصور وأشكال التمويل المتباينة فيها.
- أنه تمويل حقيقي تقدم فيه بشكل فعلي الأموال والخدمات لطالبيها وليس تمويلا مصطنعا أو على ورق، كما أنه لا يقف عند حد عرض الأموال بل يحتوي على عرض الخبرات و المهارات.
- أنه مربوط مع الاستثمار، فالتمويل الإسلامي في صورته العديدة لا يرى منفصلا عن عملي الاستثمار الحقيقي.
- أنه خال من التعامل بالربا أي المدائنة من خلال الفائدة.

<sup>1</sup> حسين محمد سمحان، أحمد عارف العساف، تمويل المشروعات الصغيرة و المتوسطة بين التمويل الإسلامي و التقليدي، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، 2015، ص: 226.

<sup>2</sup> أحمد ياسين عبد، عزيز اسماعيل محمد، التمويل الاستثماري في المصارف الإسلامية وأهميته، مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية العدد الخاص بمؤتمر الكلية، الجامعة العراقية، 2013، ص: 464.

<sup>3</sup> قدي عبد المجيد، بوزيد عصام، التمويل في الاقتصاد الإسلامي المفهوم و المبادئ، الملتقى الدولي الثاني حول الأزمة المالية الراهنة والبدائل المالية والمصرفية النظام المصرفي الإسلامي نموذجا يومي 5-6 ماي 2009، المركز الجامعي خميس مليانة، ص: 4.

<sup>4</sup> المرجع نفسه: ص: 5، 6.

- أنه تمويل لأعمال مشروعة وأنشطة مشروعة فلا يجوز تقديم تمويل لمشروع ينتج سلعا أو خدمات أو يمارس في نشاطه أساليب محرمة وذلك ضمانا لسلامة النشاط الاقتصادي من الانحرافات وضمنا للموارد والأموال من أن تبدد في ما لا يفيد.

- العائد على الممول يتوزع بين عائد ثابت محدد وعائد نسبي محتمل وعائد غير مباشر (الثواب)، حسب صيغة التمويل المتعامل من خلالها، معنى ذلك بالنسبة للمستثمر أنه أمام أشكال مختلفة من العبء الذي عليه تحمله نظير عملية التمويل، فقد يتمثل في تكلفة محددة ثابتة وقد يتمثل في حصة نسبية مما يتحقق من ناتج أو ربح، والتكلفة المحددة الثابتة قد تحتوي على عنصرين مندمجين هما مقابل ما حصل عليه مع إضافة بعض الأموال كما هو الحال في البيع المؤجل، وقد لا تحتوي إلا على العنصر المقابل لما حصل عليه فقط كما هو الحال في التمويل من خلال القرض.

وإجمالاً، يمكن القول أن التمويل الإسلامي يملك مجموعة كبيرة من الأدوات التمويلية المتباينة فيما بينها والتي لكل منها أهميتها الشيء الذي يجعل منه قادراً على استيعاب أكبر قدر ممكن من رغبات المتعاملين ضمن إطار محدد لا يمكن الخروج عليه.

وتحدد الفرضيتين التاليتين الإطار العام الذي يصب فيه التمويل الإسلامي<sup>(1)</sup>:

- أن تكون المشروعات موضوع التمويل صحيحة شرعاً.
- أن يكون التمويل ذاته صحيحاً شرعاً.

### الفرع الثاني: صيغ التمويل الإسلامي

تنقسم صيغ التمويل الإسلامي إلى صيغ قصيرة، متوسطة و طويلة الأجل وفي ما يلي عرض لكل منها:

#### أولاً: التمويل قصير الأجل

وينقسم إلى:

##### 1- المرابحة

يمكن تعريفها و تبيان أنواعها كالتالي:

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص: 6.

### أ/ تعريف المربحة

- لغة: المربحة في اللغة مفاعلة من الربح و هو الزيادة، و الربح هو النماء في التجارة<sup>(1)</sup>.
- اصطلاحاً: يعد بيع المربحة أداة تمويل على المدى القصير، حيث يستخدم في تمويل عمليات التجارة الداخلية و الخارجية، كما يمكن تطبيقه على مختلف الأنشطة و القطاعات سواء كان ذلك خاصاً بالأفراد أم بالشركات و المؤسسات الخاصة أو الحكومية. و تعد من أكثر صيغ التمويل تطبيقاً في السوق المصرفي الإسلامي، و يقوم البنك من خلال هذه الصيغة بشراء ما يحتاجه العملاء من سلع استهلاكية و أصول إنتاجية<sup>(2)</sup>.

### ب/ أنواع المربحة

وتنقسم المربحة إلى:

- **بيع المربحة:** و هذا النوع من البيوع هو الذي يشترط فيه، أن يكون المبيع مملوكاً للبائع، و تمارس البنوك الإسلامية هذا النوع من البيوع عن طريق شركائها التجارية التابعة لها أو عن طريق الشركات التي يدخل فيها البنك شريكاً مع عملائه<sup>(3)</sup>.
- **بيع المربحة للآمر بالشراء:** هذا النوع من بيع المربحة و الفرق الأساسي بينه و بين بيع المربحة الأول، هو ملكية السلعة البيعة للبائع (البنك) وقت التفاوض. و لذا يشترط الامتلاك في البيع الأول، و لكن في النوع الثاني من بيوع المربحة، فإن البائع (المأمور أو البنك) لا يمتلك السلعة وقت التفاوض و الاتفاق المبدئي<sup>(4)</sup>.

## 2- التمويل بالسلم

يمكن تعريفه وتبيان أنواعه كالتالي:

<sup>1</sup> محمود حسين الوادي، حسين محمد سمحان، مرجع سابق، ص 129

<sup>2</sup> شوقي بورقية، التمويل في البنوك التقليدية و الإسلامية، عالم الكتب الحديث للنشر و التوزيع، الأردن، ص: 100.

<sup>3</sup> مصطفى كمال السيد طايل، البنوك الإسلامية و المنهج التمويلي، دار أسامة للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، ص: 275.

<sup>4</sup> المرجع نفسه، ص ص: 276، 275.

أ/ تعريف السلم

- لغة: السلم في اللغة بمعنى الإعطاء و التسليف و الترك<sup>(1)</sup>.
- اصطلاحاً: هو بيع شيء موصوف في الذمة بثمن معجل سماه الفقهاء بيع المحاويج، و يتم ذلك عن طريق شراء الثمر و دفع ثمنها إلى المزارع قبل نضجها، و بيع السلم عقد تستطيع البنوك الإسلامية أن تمول الشركات التي تنتج السلع و البضائع، فتبرم العقود حيث تشتري البنوك حصة من إنتاج تلك الشركات محددة الكمية و المواصفات في زمن معلوم يتم التسليم فيه، و تقوم البنوك بدفع ثمن هذه السلع كاملاً نقداً، و تلتزم الشركات في مقابل ذلك بتسليم السلع خلال الفترة المتفق عليها<sup>(2)</sup>.

ب/ أنواع السلم

و ينقسم السلم إلى نوعين<sup>(3)</sup>:

- السلم العادي أو الأصلي: وهو يقوم على مبادلة عوضين أولهما حاضر وهو الثمن والآخر مؤجل وهو الشيء المسلم فيه، فالسلم إذن يتم تعجل الثمن ويؤجل المثمن.
- السلم الموازي: هو إبرام المشتري عقد سلم آخر يكون فيه البائع لبضاعة اشتراها بالسلم الأول، وبمواصفاتها ذاتها دون أي ربط بين العقدین، فيصير المشتري بالسلم الأول هو البائع المسلم إليه في السلم الثاني من غير ربطه بالسلم الأول، وهذا سبب تسميته بالموازي.

3- المزارعة

عقد استثمار أرض زراعية بين صاحب الأرض وآخر يعمل في استثمارها على أن يكون المحصول مشتركاً بينهما بالحصص التي يتفقان عليها<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص: 284.

<sup>2</sup> محمد محمود المكاوي، التمويل المصرفي التقليدي-الإسلامي، المكتبة العصرية للنشر و التوزيع، مصر، 2008، ص: 198.

<sup>3</sup> عقون فتحة، صيغ التمويل في البنوك الإسلامية ودورها في تمويل الاستثمار، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود وتمويل، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2008-2009، ص: 63.

<sup>4</sup> محمود حسين الوادي، حسين محمد سمحان، مرجع سابق، ص: 253.

4- المساقاة:

عقد المساقاة عقد يرد على اصطلاح الشجر ، وهو دفع الشجر إلى من يعتني به ويحافظ عليه بالتلقيح و الري و التنظيف و الحراسة و غير ذلك، على أن يتم اقتسام ثمرة الشجر<sup>(1)</sup>.

5- المغارسة

هي دفع الأرض الصالحة للزراعة لشخص لكي يغرّس فيها شجرا، على أن يتم اقتسام الشجر والأرض بين الطرفين حسب الاتفاق<sup>(2)</sup>.

ثانيا: التمويل متوسط الأجل

توفر هذه الصيغة تمويلا متوسط الأجل لتلبية الاحتياجات التمويلية لتصنيع سلع محددة، كما يمكن استعمال هذه الصيغة لتمويل رأس المال العامل للمشروعات الاستثمارية. و تنقسم إلى:

1- التمويل بالاستصناع:

و يمكن تعريفه و تبيان أنواعه كالتالي:

أ/ تعريف الاستصناع

- لغة: طلب الصناعة، وهو عمل الصانع في حرفته<sup>(3)</sup>.
- اصطلاحا: وهو عقد مع صانع على عمل شيء معين في الذمة كصناعة الأواني و الألبسة و غيرها. و هو عقد يشترى به في الحال مما يصنع يلتزم به البائع بتقديمه مصنوعا بمواد من عنده بأوصاف مخصوصة و بثمن محدد و إذا انعقد الاستصناع فليس لأحد العاقدين الرجوع فيه، و إذا لم يكن المصنوع على الأوصاف المطلوبة المبنية كان المستصنع مخيرا<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> حمد بن عبد الرحمان، ايهاب حسين أبو دية، الاستثمار والتمويل في الاقتصاد الإسلامي، دار جرير للنشر والتوزيع، الأردن، 2009، ص: 187.

<sup>2</sup> محمود حسين الوادي، حسين محمد سمحان، مرجع سابق، ص: 253.

<sup>3</sup> منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في البنوك الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 25، العدد الثاني، 2009، ص: 23.

<sup>4</sup> محمد محمود الكاوي، أسس التمويل المصرفي الإسلامي بين المخاطرة و السيطرة، المكتبة العصرية للنشر و التوزيع، مصر، 2008، ص ص: 62، 63.

ب/ أنواع الاستصناع

و ينقسم الاستصناع إلى نوعين<sup>(1)</sup>:

- **الاستصناع العادي:** وهو المعتاد بين الناس، حيث يتم الانفاق بين المستصنع (المشتري) وبين الصانع (البائع) على صناعة شيء معين، بأوصاف محددة يتم إنجازها وتسليمها وفق المتفق عليه في العقد.
- **الاستصناع المتوازي:** وهو الذي يتم فيه عقدين منفصلين عن بعضهما البعض، بحيث يتم بين المستصنع والصانع المؤقت هذا العقد الأول وعقد ثانٍ بين الصانع الأول المؤقت وصانع آخر يتولى صنع الشيء بمواصفات مشابهة للمصنوع المتفق عليه في العقد الأول، حيث يصبح الصانع المؤقت في العقد الأول مستصنعا في العقد الثاني، والصانع الثاني يتولى صنع الشيء بمقتضى الاستصناع الموازي دون وجود أي علاقة بين المشتري النهائي والصانع الفعلي.

2- التمويل بالبيع بالتقسيط

و هو عقد يقضي بأن يسدد ثمن البيع على عدد محدود من الدفعات في تواريخ معينة، و ينتقل فيه حق ملكية السلعة المباعة إلى المشتري ابتداءً من توقيع العقد و دفع القسط الأول، و من هنا لا تصبح للبائع أية حقوق على السلعة المباعة إلا أنه من حقه مطالبة المشتري بسداد أي قسط تخلف عن دفعه<sup>(2)</sup>.

3- التمويل بالتأجير

يمكن تعريفه و تبيان أنواعه كالتالي:

أ/ تعريف التمويل بالتأجير

- **لغة:** الإجارة لغة مشتقة من الأجر، و هو العوض<sup>(3)</sup>.
- **اصطلاحاً:** هي بيع منفعة بعوض معلوم أو هي عقد يتم بموجبه تملك منفعة معلومة لأصل (عين) معلوم من قبل مالكيها لطرف آخر مقابل عوض (ثمن) معلوم لمدة معلومة<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> وائل عربيات، المصارف الإسلامية والمؤسسات الاقتصادية أساليب استثمار، المشاركة المتناقصة والاستصناع، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2006، ص: 187.

<sup>2</sup> حسين بن منصور، البنوك الإسلامية بين النظرية و التطبيق، 1992، ص: 30.

<sup>3</sup> محمد حسين الوادي، حسين محمد سمحان، مرجع سابق، ص: 206.

ب/ أنواع التمويل بالتأجير

تستخدم البنوك الإسلامية أسلوبين من أساليب التأجير هما: التأجير التشغيلي و التأجير المنتهي بالتملك.

- **التأجير التشغيلي:** هو التأجير الذي يقوم على تملك المستأجر منفعة أصل معين لمدة معين على أن يتم إعادة الأصل لمالكة (البنك الإسلامي) في نهاية مدة الإيجار، ليتمكن المالك من إعادة تأجير الأصل لطرف آخر أو تجديد العقد مع نفس المستأجر إذا رغب الطرفين بذلك. وعادة ما تكون مدة هذا النوع من التأجير قصيرة الأجل نسبياً، و يتميز التأجير التشغيلي بتحميل المصروفات الرأسمالية على الأصل للمؤجر. أما المصروفات التشغيلية مثل مصروف الكهرباء فيتحمّلها المستأجر. كما أن هذا التأجير يتم لأصول امتلاكها البنك لأسباب خاصة به قد يكون أحدها الطلب على استئجار هذا الأصل في السوق بشكل عام، و لا يتم امتلاكها و تأجيرها بناء على طلب المستأجر (أي لا يتم شراؤها لتأجيرها لشخص محدد)<sup>(2)</sup>.

- **التأجير المنتهي بالتملك:** في هذا النوع من التأجير يتم تملك منفعة الأصل خلال مدة التأجير للمستأجر مع وعد من المالك بتملك الأصل للمستأجر في نهاية مدة التأجير بسعر السوق في وقته أو بسعر يحدد في الوعد أو بسعر رمزي أو بدون مقابل. والوعد بتملك الأصل للمستأجر في نهاية مدة التأجير بدون مقابل هو المقصود هنا (التأجير التمويلي)، وهو المطبق في المصارف الإسلامية، لأن المصرف يكون قد استوفى ثمن الأصل من خلال أقساط التأجير التي كان قد حصل عليها أثناء فترة التأجير، لذا يكون بدل الإيجار في هذا النوع أعلى بكثير منه في التأجير التشغيلي. و يتميز هذا النوع بطول مدته نسبياً و بارتفاع بدل الإيجار و يتحمل فيه المستأجر جميع المصروفات التشغيلية، أما المصروفات الرأسمالية فيتحمّلها المستأجر إذا تمت بناء على رغبته<sup>(3)</sup>.

ثالثاً: التمويل طويل الأجل

وينقسم إلى:

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص: 206.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص: 210.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص: 211.

### 1- التمويل بالمضاربة

يمكن تعريفها و تبيان أنواعها كالتالي:

#### أ/ تعريف المضاربة

- لغة: المضاربة لغة مفاعلة والفعل ضارب مأخوذ من الضرب في الأرض وهو السير فيها للسفر وابتغاء الرزق وضاربه في المال من المضاربة<sup>(1)</sup>.

- اصطلاحاً: المضاربة عقد بيم طرفين يدفع أحدهما للآخر نقوداً ليتاجر بها مقابل جزء معلوم من مشاع في ربحها، فالمضاربة يكون فيها المال من جانب طرف يسمى "رب المال" (و في هذا الحال البنك)، والعمل من جانب طرف آخر "المضارب" (و في هذه الحالة المضارب هو العميل)، و يكون الربح بين الطرفين حسبما يتفقان عليه من الربع أو النصف للطرف، و الباقي للطرف الآخر أو نحو ذلك. و شارك المضارب في الربح ولا يشارك في الخسارة فيكفيه خسارة جهده و عمله، بشرط أن لا يكون قد قصر أو خالف ما اشترط عليه رب المال و إذا ثبت العكس فإنه يضمن الخسارة حينئذ أي يكون ملزماً بردها<sup>(2)</sup>.

#### ب/ أنواع المضاربة

وتنقسم إلى<sup>(3)</sup>:

- المضاربة المطلقة: هي التي لا تنقيد بشروط يضعها البنك (رب العمل) سواء فيما يخص العمل أو الزمان أو المكان فهي بدون قيود إلا النوعية منها.
- المضاربة المقيدة: هي التي تنقيد بشروط يضعها البنك (رب المال) على العميل (المضارب) بشرط أن لا تفسد هذه القيود صيغة العقد.

### 2- التمويل بالمشاركة

يمكن تعريفها و تبيان أنواعها كالتالي:

<sup>1</sup> عقون فتية، مرجع سابق، ص: 46.

<sup>2</sup> الغريب ناصر، أصول المصرفية الإسلامية و أساليب التمويل المتوافقة معها، الطبعة الثانية، 2006، ص: 100.

<sup>3</sup> هيا جميل بشارت، التمويل المصرفي الإسلامي للمشروعات الصغيرة و المتوسطة، دار النفائس للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، 2008، ص: 71.

### أ/ تعريف المشاركة

- لغة: المشاركة لفظ مشتق من الشركة، جاء في لسان العرب الشركة والشركة سواء مخالطة الشريكين، يقال اشتركنا بمعنى تشاركنا<sup>(1)</sup>.

- اصطلاحاً: هو عقد يلتزم بمقتضاه شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهما في مشروع معين بتقديم حصته من المال لاستثمارها بهدف الربح، و المشاركة صيغة مصرفية يقوم البنك من خلالها بتمويل عملائه في المجالات التجارية و الصناعية و الزراعية، و ذلك بتقديم مبلغ من المال دفعة واحدة أو على دفعات، و يمثل هذا المبلغ مساهمة البنك في المشاركة، كما يقوم العميل بتقديم مبلغ من المال يمثل مساهمته في المشاركة<sup>(2)</sup>.

### ب/ أنواع المشاركة

وتنقسم المشاركة إلى:

- المشاركة الثابتة (الدائمة): هي نوع من المشاركة يقوم على مساهمة البنك في تمويل جزء من رأسمال مشروع معين مما يترتب عليه أن يكون شريكا في ملكية هذا المشروع من ثم في إدارته و تسييره و الإشراف عليه، و شريكا في كل ما يرزق به الله به، بالنسب التي يتم الاتفاق عليها و القواعد الحاكمة لشروط المشاركة، و في هذا الشكل تبقى لكل طرف من الأطراف حصة ثابتة في المشروع إلى حين انتهاء مدة المشروع أو الشركة أو المدة التي تحددت في الاتفاق.

وتنقسم إلى<sup>(3)</sup>:

- المشاركة المستمرة: البنك فيها شريك في المشروع طالما أنه موجود يعمل، و هذا النوع يجب أن يوضع في الإطار القانوني الذي يكفل له الاستمرار، و عند ذلك تتحدد العلاقة بين الأطراف في ضوء القواعد القانونية الواردة على مثل هذه الأشكال القانونية و بما لا يتعارض مع الشريعة الإسلامية.
- المشاركة المنتهية: هي مشاركة ثابتة في ملكية المشروع والحقوق المترتبة عن ذلك، إلا أن الاتفاق بين البنك و الشركاء تضمن توقيتاً معيناً للتمويل مثل دورة نشاط تجاري أو دورة مالية أو عملية مقاولات أو توريد أو صفقة معينة بالمشاركة أو غيرها.

<sup>1</sup> عقون فتيحة، مرجع سابق، ص: 53.

<sup>2</sup> شهاب أحمد سعيد العزيمي، إدارة البنوك الإسلامية، دار النفائس للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2012، ص: 31.

<sup>3</sup> الغريب ناصر، مرجع سابق، ص: 111.

- المشاركة المتناقصة (المنتهية بالتمليك): هي نوع من المشاركة يكون من حق الشريك فيها أن يحل محل البنك في ملكية المشروع إما دفعة واحدة أو على دفعات، حسبما تقتضيه الشروط المتفق عليها وطبيعة العملية، على أساس إجراء ترتيب منظم لتجنيد جزء من الدخل المتحصل كقسط لسداد قيمة الحصة<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص: 112.

### خلاصة الفصل الأول

تعتبر البنوك التجارية مؤسسات وساطة مالية بين أصحاب الفائض و أصحاب العجز، تسعى بكل أنواعها المختلفة لتوفير الأمان والسيولة للمتعاملين فيها، ويبقى الربح هو الهدف الأساسي لها، و الذي تسعى إلى تحقيقه عن طريق التمويل الذي تقدمه، بكل آجاله القصيرة، المتوسطة و الطويلة و ذلك بتطبيقها لسعر الفائدة حسب مدة التمويل وتعتبر سعر الفائدة مصدر الربح الأساسي للبنوك التجارية.

كذا تقدم البنوك الإسلامية خدمات مالية ومصرفية وتستثمر الأموال وفق مبادئ الشريعة الإسلامية، وما يميزها عن البنوك التقليدية هو عدم تعاملها بالربا، لها عدة أهداف سواء داخلية أو خاصة بالمتعاملين معها تسعى لتحقيقها بالطرق المشروعة، وتتميز البنوك الإسلامية بمختلف أنواعها بتعدد صيغها التمويلية في مختلف المجالات وذلك طبقاً لأحكام و قواعد الشريعة الإسلامية.

# الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة

## وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

### تمهيد

باعتبار أن قطاع السكن حساس و له أهمية كبيرة كغيره من القطاعات الأخرى و ذلك لما له من آثار على حياة الفرد و المجتمع، حاولت الجزائر الاهتمام به ذلك من خلال تنويع السكنات الموجهة للأفراد وذلك حسب طبيعة دخل الفرد ومستواه المعيشي، وكرست الجزائر أيضا كل جهودها لتمويل هذا القطاع سواء من خزينة الدولة أو من خلال توفير المؤسسات المالية والبنوك التجارية والإسلامية وذلك حسب الصيغ التمويلية المتبعة في كل منهما.

ويعتبر البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة من البنوك المقدمة للتمويل اللازم لقطاع السكن، كل حسب الصيغ التمويلية والقروض التي يقدمها وعلى هذا الأساس تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين كالتالي:

**المبحث الأول: ممولوا صيغ السكن المختلفة في الجزائر** حيث تناولنا في أنواع السكن في الجزائر في المطلب الأول، الجهات الممولة لقطاع السكن في الجزائر في المطلب الثاني والهيئات المكلفة بانجاز السكن في الجزائر في المطلب الثالث.

**المبحث الثاني: دراسة تطبيقية لتمويل طالبي السكنات في كل من البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة** حيث تناولنا فيه عموميات حول البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة في المطلب الأول، القروض الموجهة لتمويل مقتني السكن من طرف البنك الجزائري الخارجي BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة في المطلب الثاني وإجراءات منح التمويل لمقتني السكن في البنك الجزائري الخارجي BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة في المطلب الثالث.

## الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

### المبحث الأول: ممولوا صيغ السكن المختلفة في الجزائر

اهتمت الجزائر بقطاع السكن كغيرها من الدول، كون هذا القطاع يعتبر جد حساس ومدى تأثيره على القطاعات الأخرى وعلى الاقتصاد ككل. وحاولت أيضا تنويع مختلف الصيغ السكنية بما يتناسب مع قدرات الأفراد وقد سخرت الدولة كل جهودها بتوفير التمويل اللازم لهذا القطاع سواء كان هذا التمويل مصدره الخزينة أو مختلف المؤسسات المالية و البنكية، و كذا الهيئات القائمة عليه.

### المطلب الأول: أنواع السكن في الجزائر

سنتطرق في هذا المطلب إلى مختلف المنتجات السكنية المتوفرة في الجزائر.

### الفرع الأول: أنواع السكن الممولة كلياً من طرف الدولة

يمكن حصر السكن الممول كلياً من طرف الدولة في:

#### السكن العمومي الإيجاري (المعروف سابقاً بتسمية السكن الاجتماعي) LSL

تعتبر أول صيغة سكنية تم اعتمادها في الجزائر، تدخل في إطار المساكن التي يتم إنجازها من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، تمويل بصفة كلية عن طريق خزينة الدولة، يتم توجيهها إلى فئة اجتماعية معينة، وهم ذوي الدخل الضعيف الذي لا يتجاوز 24000 دج<sup>(1)</sup>.

قواعد وكيفيات منح هذا النوع من السكن يتضمنها المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، حيث تم بموجب هذا المرسوم إنشاء لجنتين<sup>(2)</sup>:

- لجنة الدائرة: يترأسها رئيس الدائرة وتتشكل من عدة أعضاء من بينهم رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، تكلف هذه اللجنة بالبت في ملفات طلب الاستفادة من السكن.
- لجنة الطعن: يترأسها الوالي ومن بين أعضائها رئيس المجلس الشعبي الولائي، مهمة هذه اللجنة الفصل في الطعون التي يتقدم بها طالبو السكن الذين يعتبرون أن لجنة الدائرة أجهفت في حقهم .

<sup>1</sup> ابتسام طوبال، دراسة تحليلية لتطور سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفترة (1990-2014)، مرجع سابق، ص:303.

<sup>2</sup> <http://www.interieur.gov.dz> ، تاريخ الزيارة 2019/02/28 ، الساعة 21.29.

## الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

كما حددت أحكام المرسوم التنفيذي المشار إليه آجال فحص ومعالجة طلبات الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري كالتالي:

- تعتمد لجنة الدائرة في أشغالها على نتائج أشغال لجان التحقيق.
- تختتم أشغال لجنة الدائرة بعد تحديد و نشر القائمة المؤقتة للمستفيدين من السكن العمومي الإيجاري.
- يتم نشر القائمة المؤقتة لمدة 08 أيام على مستوى مقر البلدية المعنية في أجل 48 ساعة الذي يلي اختتام مداورات اللجنة.
- يمكن لطالب السكن الذي يرى أن لجنة الدائرة قد أجحفت في حقه أن يتقدم بطعن أمام لجنة الولاية المنشأة لهذا الغرض.

### الفرع الثاني: أنواع السكنات الممولة جزئيا من طرف الدولة

وتنقسم إلى:

#### 1- السكنات الاجتماعية التساهمية LSP

- تم إنشاؤها بهدف تدعيم الفئات ذات الدخل المتوسط، والذي يتراوح دخلها ما بين 12 ألف إلى 40 ألف دج، واستفاد هذا النوع من المنتجات السكنية من نوعين من الإعانات<sup>(1)</sup>:
- إعانة مالية مباشرة ارتفعت من 500.000 دج إلى 700.000 دج.
  - إعانة غير مباشرة تتمثل في:
- تخفيض 80% من قيمة الأراضي الدولة الموجهة لإنجاز هذا النوع من المساكن.
  - إعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي، و على أرباح الشركات المطبقة على الشركات المنجزة لهذا النوع من البرامج التي تستوفي الشروط التنظيمية من حيث كلفة البيع و مساحة السكن ( قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2006).

<sup>1</sup> ابتسام طوبال، مرجع سابق، ص: 304.

## الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

### 2- السكنات الترقية المدعمة LPA

هو كل سكن جديد يتم بناؤه من طرف شخص يسمى المرقى العقاري بالترقية و موجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة من الدولة وفقا لما يقرره القانون (المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 2010/10/05 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفاءات منح المساعدة، الجريدة الرسمية العدد 58 المؤرخة في 2010/10/07). غير أنه يجب أن ينجز هذا النوع من السكن طبقا لخصائص تقنية وشروط مالية تحدد بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالسكن وال عمران والوزير المكلف بالمالية<sup>(1)</sup>.

والسكن الترقوي المدعم موجه لذوي الدخل المتوسط التي يتراوح دخلها من 24.100 دج إلى 106.000 دج ويتم تمويل شرائه عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لطالب السكن بالإضافة إلى القرض البنكي بنسبة فائدة مدعمة هذا من ناحية ومن ناحية أخرى المساعدة المباشرة للدولة.

ولا يحق الاستفادة من السكن الترقوي المدعم إلا للشخص الذي يمتلك ملكية كاملة لعقار للأغراض السكنية أو يمتلك أرض للبناء أو استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن ريفي أو سكن مكتسب بصيغة البيع بالإيجار أو أنه استفاد من مساعدة الدولة في إطار شراء أو بناء وتهيئة مسكن وهذه الشروط تنطبق على الزوج والزوجة ويتميز السكن الترقوي المدعم بما يلي<sup>(2)</sup>:

- تعتبر العمليات الترقية الخاصة بالسكن عمليات تجارية.
- تدعيم الدولة لهذا السكن عن طريق الصندوق الوطني للسكن CNL.
- يتم إنجاز هذا النوع من السكن عن طريق مرقى عقاري.

<sup>1</sup> زيتوني زكريا، النظام القانوني للسكن الترقوي المدعم LPA، مجلة البحوث والدراسات القانونية و السياسية، المجلد 4، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، لونيبي علي، 2015، ص: 324.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص: 325.

## الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

### 3- السكن الترقوي العمومي LPP

صيغة سكنية مستحدثة، يستفيد من دعم الدولة موجه للفئات التي يتراوح دخلها بين 108.000 دج و 216.000 دج شهريا<sup>(1)</sup>، يتم إنجازها من طرف المؤسسة الوطنية الترقية العقارية، وتتطوي هذه الصيغة على كل المرافق الضرورية والتمثلة في (المساحات الخضراء، فضاءات خاصة بالأطفال، محلات تجارية...الخ). ويتم تمويلها عن طريق القرض الشعبي الجزائري وبمعدل فائدة منخفض يقدر بـ3%، كما أنها لا تستفيد كم أي دعم خاص بالصندوق الوطني للسكن.

### 4- سكن البيع بالإيجار AADL

هي صيغة سكنية تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار بشرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب، وهي موجهة إلى الأصناف ذوي الدخل المتوسط، ويتشكل هذا النمط من سكنات ذو ثلاث غرف بمساحة 70 م<sup>2</sup>، وسكنات ذو أربعة غرف بمساحة 85 م<sup>2</sup>، مع نسبة زيادة بـ3%، ويستفيد هذا البرنامج من مجانية القطعة الأرضية والتكفل بالقروض المقدمة من طرف الدولة، كما يستفيد المقبلون على الشراء من قرض صغير بدون فائدة في حدود 75% من المبلغ المتوافق عليه من طرف الخزينة، وهي صيغة موجهة للأشخاص الذين يفوق دخلهم 24000 دج ويساوي 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون<sup>(2)</sup>.

### 5- السكنات الريفية LR

هو كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان سكن ريفي ويجب أن ينجز في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي. وعليه تتمثل هذه الصيغة في إنجاز سكن لائق في المحيط الريفي عبر البناء الذاتي وذلك في إطار سياسة الدولة الرامية إلى تطوير الفضاءات الريفية وإلى استقرار السكان تحقيقا لمطالب التنمية الريفية الشاملة التي اتخذتها الدولة ابتداء من سنة 2002 بصور التعليمات الوزارية المشتركة رقم

<sup>1</sup> نبيل دريس، السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ المعتمدة، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 6، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، لونيبي علي، 2015، ص: 634.

<sup>2</sup> سلمى ميمش، مرجع سابق، ص: 465.

## الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

06 المؤرخة في 01 جويلية 2002 المتعلقة بكيفيات إنجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية<sup>(1)</sup>.

ويتم تقسيم السكن الريفي إلى نوعين<sup>(2)</sup>:

- أ- السكن الريفي في شكل مفروق: الذي يتمثل في السكن الذي ينجزها أشخاص مؤهلون في إطار البناء الذاتي للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي.
- ب- السكن الريفي في شكل مجمع: الذي يتمثل في السكن الذي يتولى نجاهه متعهد بالترقية العقارية معتمد في تجمعات ريفية يقل عدد سكانها عن 5000 نسمة موجه للأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة بعنوان السكن الريفي.

### الفرع الثالث: أنواع السكن الممولة كلياً من طرف مقتني السكن

ويمكن حصر السكن الممول كلياً من طرف مقتني السكن في:

#### السكنات الترقية الحرة LP

وهي مساكن تنجز عن طريق متعهدين عقاريين عمومي أو خواص توجه إلى عمليات البيع الحر دون قيود متعلقة بالملكية أو الدخول، وقد عرفت هذه الصيغة حالياً تطور نسبي في حجم السكنات ونوعيتها بالإضافة إلى ارتفاع مردوديتها مقارنة بباقي الأنماط السكنية<sup>(3)</sup>.

#### المطلب الثاني: الجهات الممولة لقطاع السكن في الجزائر

تختلف مصادر وأساليب تمويل قطاع السكن في الجزائر، و هناك عدة مؤسسات مالية تقوم بتمويل هذا القطاع بتقديمها لقروض عقارية، لذا سنتطرق في هذا المطلب إلى أهم هذه المؤسسات.

<sup>1</sup> زغلامي حسبية، الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، المجلد 9، العدد 1، جامعة تبسة، 2018، ص: 141.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص: 141-142.

<sup>3</sup> ابتسام طوبال، دراسة تحليلية لتطور سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفترة (1990-2014)، مرجع سابق، ص:

## الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

### أولاً: الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP

لقد لعبت البنوك والمؤسسات المالية دور فعال في مجال تمويل عمليات الترقية العقارية ضمانا لحسن تنفيذ برامجها في ظل التوجه الاقتصادي الجديد في الساحة العقارية التي تتطلب رؤوس أموال ضخمة لإنجاز مشاريعها وتسويقها، فكانت البنوك و المؤسسات المالية السباقة في تمويلها، ونجد على رأس هذه المؤسسات المالية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

حيث يعد بنك الوطني للتوفير والاحتياط من أول وأهم الممولين لقطاع السكن، و قد اهتم هذا البنك منذ تأسيسه بنشاطات السكن و خاصة تمويل السكنات التي تشرف على تنفيذها الجماعات المحلية.

#### نشأته:

هو هيئة مالية تأسس بمقتضى المرسوم 64-227 الصادر في 10/08/1964، وقد أنشأ ليحل محل صندوق الضمان للدوائر والبلديات الجزائرية، ويعد مؤسسة مالية ملك للدولة ذات طابع عمومي.

ويعمل البنك على تمويل السكنات بصفة خاصة، وجمع الادخار القومي وذلك لتخفيف العبء على الخزينة العمومية و قد باشر البنك في تمويل السكن الاجتماعي منذ عام 1977 م، وذلك باستخدام الأموال المدخرة من الأسر وبعد الإصلاحات التي قامت بها الدولة الجزائرية والتي سنت النظام المصرفي بموجب قانون النقد والقرض 90/10 الصادر في: 14/04/1990 حيث درست فكرة تحويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط إلى بنك متخصص في الإسكان و بموجب القرار الوزاري رقم: 150/SPM/1993 المؤرخ في 03/11/1993 تم تنصيب مجلس إدارته وتحديد دور ونشاط الصندوق، ثم تم تحويله إلى بنك تجاري في شهر جويلية 1997 تحت اسم بنك التوفير و الاحتياط (CNEP BANQUE) وفي صيغة قانونية جديدة تتمثل في شركة ذات أسهم SPA برأسمال قدره 140 مليار دينار جزائري<sup>(1)</sup>.

#### ثانياً: البنك الوطني الجزائري BNA

أنشئ البنك الوطني الجزائري في 13/06/1966، وهو يعتبر أول البنوك التجارية التي تم تأسيسها في الجزائر المستقلة، وباعتبارها بنكا تجاريا فإن البنك الوطني الجزائري يقوم بجمع الودائع ومنح القروض القصيرة

<sup>1</sup> بوراوي عيسى، مرجع سابق، ص: 128.

## الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

الأجل وتبعاً لمبدأ التخصص في النظام البنكي الجزائري، فقد تكفل البنك الوطني الجزائري بمنح القروض للقطاع الفلاحي والتجمعات المهنية للاستيراد والمؤسسات العمومية والقطاع الخاص<sup>(1)</sup>.

### ثالثاً: القرض الشعبي الجزائري CPA

يعتبر القرض الشعبي الجزائري بنك ودائع، يهتم بإعطاء كل أنواع القروض لمختلف القطاعات، أنشئ بمرسوم رقم 66-366 الصادر بتاريخ 14/05/1966، وهو ثاني بنك تجاري يتم تأسيسه بالجزائر، القرض الشعبي الجزائري مثل البنك الوطني الجزائري يقوم بجمع الودائع باعتباره بنكاً تجارياً، ويقوم بمنح القروض القصيرة الأجل، وابتداءً من 1971 أصبح يقوم بمنح القروض متوسطة الأجل أيضاً، وتبعاً لمبدأ التخصص البنكي فقد تكفل القرض الشعبي الجزائري بمنح القروض للقطاع الحرفي، والفنادق و القطاع السياحي بصفة عامة وكذلك قطاع الصيد و التعاونيات غير الفلاحية والمهن الحرة<sup>(2)</sup>.

### رابعاً: البنك الخارجي الجزائري BEA

تأسس في أكتوبر 1967 بموجب الأمر 67-204 وبهذا فهو ثالث وآخر بنك تجاري يتم تأسيسه تبعاً لقرارات تأميم القطاع البنكي، ويمارس البنك الخارجي الجزائري جميع مهام البنوك التجارية، ويتكفل في جانب الإقراض بتمويل التجارة الخارجية، فهو يقوم بمنح القروض للاستيراد، كما يقوم بتأمين المصدرين الجزائريين وتقديم الدعم المالي لهم<sup>(3)</sup>.

### خامساً: بنك التنمية المحلية BDL

تأسس بنك التنمية المحلية بموجب مرسوم رقم 85-85 المؤرخ في 30 أبريل 1985، حيث أنشأ هذه البنك في إطار إعادة تنظيم شبكة المؤسسات النقدية والمصرفية التي تستجيب لحاجيات التجهيز الجهوي والمحلي، وهو آخر بنك يتم تأسيسه قبل الدخول في مرحلة الإصلاحات، و ذلك تبعاً لإعادة هيكلة القرض الشعبي

<sup>1</sup> شاكر القزويني، مرجع سابق، ص: 59.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص: 60.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص: 61.

## الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

الجزائري برأس مال قدره نصف مليار دينار جزائري (500.000.000 دج). و باشر عمله في جويلية 1985، وهو مؤسسة مالية عمومية ملك للدولة، خاضع للقانون التجاري و يتولى كل العمليات التقليدية لبنوك الودائع<sup>(1)</sup>. استقل عن القرض الشعبي الجزائري في 20 فيفري 1989 في ظل قانون 89-04 المتعلق باستقلالية المؤسسات، و مدى حياة هذه البنك هي 99 سنة من تاريخ ترقيمه في السجل التجاري. كان عدد أسهمه عند إنشائه 500 سهم ثم تقرر رفعها إلى 720 سهم بقيمة اسمية مليون دينار للسهم الواحد، ليبلغ رأسماله حاليا 7.140.000.000 دج.

### سادسا: الصندوق الوطني للسكن CNL

يعتبر الصندوق الوطني للسكن أول مؤسسة متخصصة في الجزائر تم إنشاؤها من أجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل إعانتهم ماليا للحصول على ملكية سكن. وقد تم إنشاؤه عند إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن.

والصندوق الوطني للسكن هو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما يعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير ويخضع للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولقانونه الأساسي<sup>(2)</sup>.

وحسب المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 فان الصندوق الوطني للسكن كان يمارس مهامه تحت وصاية وزارة المالية غير أنه بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 94-111 و تعديل نص المادة 2 السابقة أصبح الصندوق الوطني للسكن يمارس مهامه تحت وزارة السكن و العمران.

أما بالنسبة لصلاحيات الصندوق الوطني للسكن فقد حددتها المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المعدلة و المتممة بالمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-11 التي تنص على:

<sup>1</sup> عيسى بوراوي، مرجع سابق، ص: 134.

<sup>2</sup> بوسته إيمان، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأبهر، مجلة المفكر، المجلد 9، العدد 11، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2014، ص: 383.

## الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

تتمثل مهام الصندوق و صلاحياته في<sup>(1)</sup>:

- تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لا سيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبنى وصيانته وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي.
  - ترقية كل أشكال تمويل الإسكان، لا سيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية وتعبئتها.
  - وبهذه الصفة يكلف الصندوق، لا سيما بما يأتي:
  - يشارك في تحديد سياسة تمويل السكن، لا سيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.
  - يستلم الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما و يسيروها.
  - ينشئ كل الفروع و يأخذ جميع المساهمات و يسيروها، لا سيما في المؤسسات المالية أو التجمعات أو المؤسسات ذات الصلة بحقل نشاطه.
  - يقترح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الإسكان و لا سيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.
  - ينجز كل الدراسات والخبرات والتحقيقات والأبحاث المرتبطة بالسكن ويقدم خبرته التقنية والمالية للمؤسسات المالية والهيئات المعنية ويشجع الأعمال الإعلامية وتبادل التجارب واللقاءات من أجل ترقية السكن وتطويره.
- "يحدد دفتر الشروط ضوابط تدخل الصندوق و أجوره و كفاءات ذلك فيما يخص الخدمات التي يقدمها لحساب الدولة". ويتضح من نص المادة السابقة أن الوظيفة الأساسية للصندوق الوطني للسكن هي تقديم الدعم المالي باسم الدولة في مجال السكن خاصة الاجتماعي، فالصندوق هو عبارة عن مؤسسة مالية أنشئت كي تقدم الدولة من خلالها الدعم المالي للمواطنين من أجل الحصول على ملكية سكن اجتماعي، وبالتالي فهو يقدم الدعم أكثر من تقديمه القروض العقارية<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص: 383.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص: 384.

## الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

وتتوجه إعانات الصندوق الوطني للسكن للسكنات الاجتماعية وهي عموما تتنوع إلى سكن اجتماعي إيجاري، سكن منجز في إطار البيع بالإيجار، سكن اجتماعي تساهمي (السكن الترقوي المدعم) وسكن ريفي<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثالث: الهيئات المكلفة بانجاز السكن في الجزائر

باعتبار السكن قطاع هام في التنمية الاجتماعية لا بد من تجسيد هيئات تتكلف بتسيير ووضع سياسات وبرامج ومشاريع له، ومن هذه الهيئات نذكر ما يلي:

### أولاً: دواوين التسيير و الترقية العقارية OPGI

هي مؤسسات عمومية تعمل تحت وصاية وزارة السكن وال عمران أنشأت سنة 1985 خلفا لمؤسسة السكن الإيجاري المعتدل، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية لها نشاط تجاري مع الآخرين لذا فهي تخضع للقانون التجاري، وهي تمارس نشاطها في كافة التراب الوطني. وتتكفل في إطار تنفيذ السياسة الاجتماعية للدولة بترقية الخدمة العمومية في مجال السكن خاصة للطبقات ذات الدخل المحدود، وهي تقوم بعدة مهام أخرى فيما يخص العقارات التي تعود ملكيتها للدولة نذكر منها<sup>(2)</sup>:

- عملية التحكم في المشاريع الممنوحة لأي متعامل آخر.
- أعمال الخدمات من أجل ضمان الصيانة المحافظة إعادة التهيئة وتجديد الأملاك العقارية.
- كراء أو التنازل عن مختلف المنتجات العقارية التي تعود ملكيتها للدولة.
- تحصيل الإيجار والتكاليف الإيجارية وكذا ناتج التنازل عن المنتجات العقارية التي يسيرونها.
- المحافظة على المنتجات العقارية من أجل جعلها دائما في حالة تسمح بشغلها.
- القيام بضبط وجرد المنتجات العقارية التي يسيرونها وكذا مراقبة الوضعية القانونية لمستغلي هذه المنتجات.
- التنظيم و التنسيق بين كل الأعمال الموجهة لضمان استعمال أقصى للمنتجات العقارية التي يسيرونها.
- و كل عمل يدخل في إطار التسيير العقاري.

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص: 384.

<sup>2</sup> ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، مرجع سابق، ص 52.

## الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

ومن أجل ضمان فعالية هذه المؤسسات يقترح أن تحتفظ بوظيفتها في مجال الترقية العقارية، وتشجيع تنازلها عن المساكن المخصصة للتأجير لصالح مستعمليها في إطار صيغة التأجير بالبيع، مما يشجع هذه الفئة على معالجة وضعية استحقاقاتها بأسعار تنازل امتيازية على فترة زمنية تصل إلى 20 سنة، أما بالنسبة للدفعات التي تم تسديدها فتقتطع من سعر البيع، بالإضافة إلى اللجوء إلى الجهاز البنكي من أجل تحقيق مشاريع سكنية جديدة تتماشى والطلبات الحالية<sup>(1)</sup>.

### ثانيا: مؤسسات ترقية السكن العائلي EPLF

هي مؤسسات عمومية تابعة للدولة، تم إنشاؤها سنة 1984 تميز مخططها التمويلي للفترة ما بين (1984-1990) بما يلي<sup>(2)</sup>:

- غياب الضمانات الحقيقية على المشاريع المنجزة.
- التكفل بتسويق المساكن المنجزة.
- حساب العوائد على أساس معدل استعمالها للقروض الممنوحة دون أي جزاءات تفرض على التجاوزات الخاصة بالتكاليف أو آجال التحقيق، مما يجعل هذا النظام ذو مردودية بالنسبة لهذه المؤسسات، حيث أن تمديد الآجال وانحراف التكاليف الخاصة بإنجاز المساكن يضمن ارتفاع ودوام العوائد دون أية قيود على نتائج الأشغال.

لقد نتج عن هذه الشروط المدارة آثار سلبية على تطوير الإنتاج السكني، على اعتبار أنها لا تتطابق مع الشروط الواقعية على مستوى السوق سواء بالنسبة للنوعية أو المكان أو السعر، ولهذا أوقف cnp-banque تمويل المشاريع الخاصة بمؤسسات ترقية السكن العائلي ودراسة وضعيتها حالة بحالة، من حيث الصعوبات التي تواجهها على مستوى المشاريع التي تم إيقاف تمويلها<sup>(3)</sup>.

هذه الدراسة التي جعلت بعض المؤسسات التي تم تطهيرها تعتمد على إمكانياتها المالية، لتتكفل ببعض المشاريع العقارية، بالإضافة إلى التمويل من طرف cnp-banque لتتكفل ببعض المشاريع العقارية.

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص: 53.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص: 53.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص: 53.

## الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

ثالثا: الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره AADL

أنشئت AADL سنة 1991 بموجب المرسوم رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1992، في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري EPIC، وهي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية وتعمل تحت وصاية وزارة السكن و العمران، وهي تقوم بعدة وظائف تتمثل في تأطير وترقية العمليات العقارية الموجهة للمساكن، حيث تحصل على الأراضي من مصلحة الأملاك الوطنية، ثم يتم دراستها و تهيئتها وإعادة التنازل عنها لفائدة باقي المتعاملين (المتعهدين العقاريين)، من أجل إنجاز البرامج السكنية الجماعية والفردية والاجتماعية والترقوية. فالوكالة تقوم بإنشاء المدن الجديدة، وإنجاز البرامج السكنية المدعومة المخصصة للبيع بالإيجار، كما تقوم بامتصاص السكن غير الصحي و تجديد وترميم المناطق السكنية القديمة الهشة<sup>(1)</sup>.

ومن المهام التي كلفت بها الوكالة هي إنشاء المرصد الوطني للسكن ONL سنة 1996، الذي يقوم بجمع ودراسة معالجة نشر المعلومات المضبوطة والموثوق بها واللازمة لتسهيل أو دعم عمليات اتخاذ القرارات الخاصة بسياسة السكن، التي توضع تحت تصرف مختلف المتعاملين كالدولة والجماعات المحلية والمتعهدين العقاريين...<sup>(2)</sup>.

نلاحظ على النشاطات التي تقوم بها الوكالة أنها غير متجانسة، تؤثر سلبا على طرق تسييرها و نوعية أدائها، الأمر الذي يتطلب إيكال بعضها إلى تنظيمات مستقلة ومختصة، مما سمح للوكالة بتركيز نشاطها في مجال الترقية العقارية، للتكفل بتحقيق المشاريع ذات المردودية كالتأجير البيعي و السكن الاجتماعي التساهمي والسكن الترقوي، هذه العمليات التي يجب أن تعنى بتسيير محكم في مجال اختيار الموظفين والمستشارين.

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص: 54.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص: 54.

## الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

المبحث الثاني: دراسة تطبيقية لتمويل طالبي السكنات في كل من البنك الخارجي الجزائري  
BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

يعتبر كل من البنك الخارجي الجزائري BEA وبنك البركة الجزائري من البنوك التي تساهم في تمويل قطاع السكن في الجزائر، سواء التمويل العادي الذي تنتهجه البنوك التجارية التقليدية، أو من خلال التمويل الإسلامي الذي أصبح ينافس البنوك التقليدية في الآونة الأخيرة.

المطلب الأول: عموميات حول البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة  
سنتطرق في هذا المطلب إلى كل من نشأة، تعريف و الهيكل التنظيمي للبنكين، و كذا بعض الخدمات التي يقدمانها.

الفرع الأول: البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة

سنتطرق في هذا الفرع إلى ما يلي:

أولاً: تعريف البنك الخارجي الجزائري BEA

تأسس بنك الجزائر الخارجي بموجب الأمر رقم 204 - 67 في 01 أكتوبر 1967 بصفته مؤسسة وطنية برأسمال قدره 20 مليون دينار جزائري، و تم تأسيسه على أنقاض 05 بنوك أجنبية هي<sup>(1)</sup>:

- القرض الليوني .
- المؤسسة العامة.
- قرض الشمال.
- البنك الصناعي للجزائر والمتوسط.
- بنك باركليز المحدود.

الأمر الذي أخرج هيكله البنك الخارجي الجزائري إلى غاية 01 جوان 1968 برأس مال يصل إلى 200 مليون دينار، ويمارس البنك الخارجي الجزائري كل مهام البنوك التجارية، وعلى هذا الأساس يمكنه جمع ودائع تابعة

<sup>1</sup> مقابلة مع موظفي البنك الجزائري الخارجي BEA وكالة بسكرة

## الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

للدولة والذي توسعت مهامه سنة 1970، إضافة لجميع الودائع الجارية يقوم من جانب الإقراض بتمويل التجارة الخارجية فهو يقوم بمنح القروض للاستيراد، كما يقوم بتأمين المصدرين الجزائريين حول إمكانية البيع والشراء.

تم اكتتاب رأس مال البنك بصفة خاصة من قبل الدولة بتاريخ 01 جوان 1968، و بعد ذلك ووفق قانون 01-88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 أصبح البنك مؤسسة ذات أسهم حيث وصل رأسمالها إلى 01 مليار دينار جزائري، وكان محتكرا من قبل القطاعات الأساسية للحفاظة التجارية للبنك، فبالإضافة إلى قطاع المحروقات فهناك قطاعات أخرى هي:

- قطاع البنك.

- قطاع الإلكترونيك.

- قطاع الإتصال.

- قطاع الخدمات.

- قطاع الكيمياء.

- قطاع البيتروكيميا و الصيدلة.

وفي سنة 1991 حقق رأسمال البنك زيادة مقدرة ب 600 مليون دينار جزائري، لكي يصل إلى 1,6 مليار دينار جزائري وفي مارس 1996 وصل إلى 5,6 مليار دينار جزائري.

وله علاقات شبكية تضم 1450 مراسل بنكي متواجدين بحوالي 41 دولة، ويخضع في نشاطه التجاري لقوانين الشركات ذات الأسهم (spa)، أما إدارته فقد أوكلت لمجلس إداري مكون من الرئيس وتسعة إداريين ومحافظي الحسابات.

## الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

ثانيا: تعريف البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة

أنشأ البنك الخارجي الجزائر BEA بوكالة تابعة له على مستوى ولاية بسكرة في 14 فيفري 1984، وهي وكالة بنكية من الصنف الأول و يأتي تصنيف الوكالة البنكية التابعة للبنك الخارجي الجزائري نابعا لحجم نشاطاتها ورقم الأعمال المحقق، و تعمل وكالة بسكرة تحت إدارة وإشراف المديرية الجهوية في سطيف<sup>(1)</sup>. تقوم وكالة بسكرة بجميع العمليات البنكية من إيداع و سحب بالعملة الوطنية و العملية الصعبة، قبول الودائع من العملاء، فتح الحسابات البنكية تحت الطلب و لأجل منح القروض بمختلف أنواعها، القيام بكل عمليات التجارة الخارجية استيرادا و تصديرا من خلال عمليات التوظيف المصرفي وفتح الإعتمادات المستندية.

و القطاعات التي يقدم لها التمويل هي:

- قطاع الاستثمار.
- قطاع المقاوله.
- قطاع استثمار عقاري.
- قطاع التجارة الخارجية.
- قطاع الخدمات.
- القطاع الصناعي.
- القطاع العقاري.

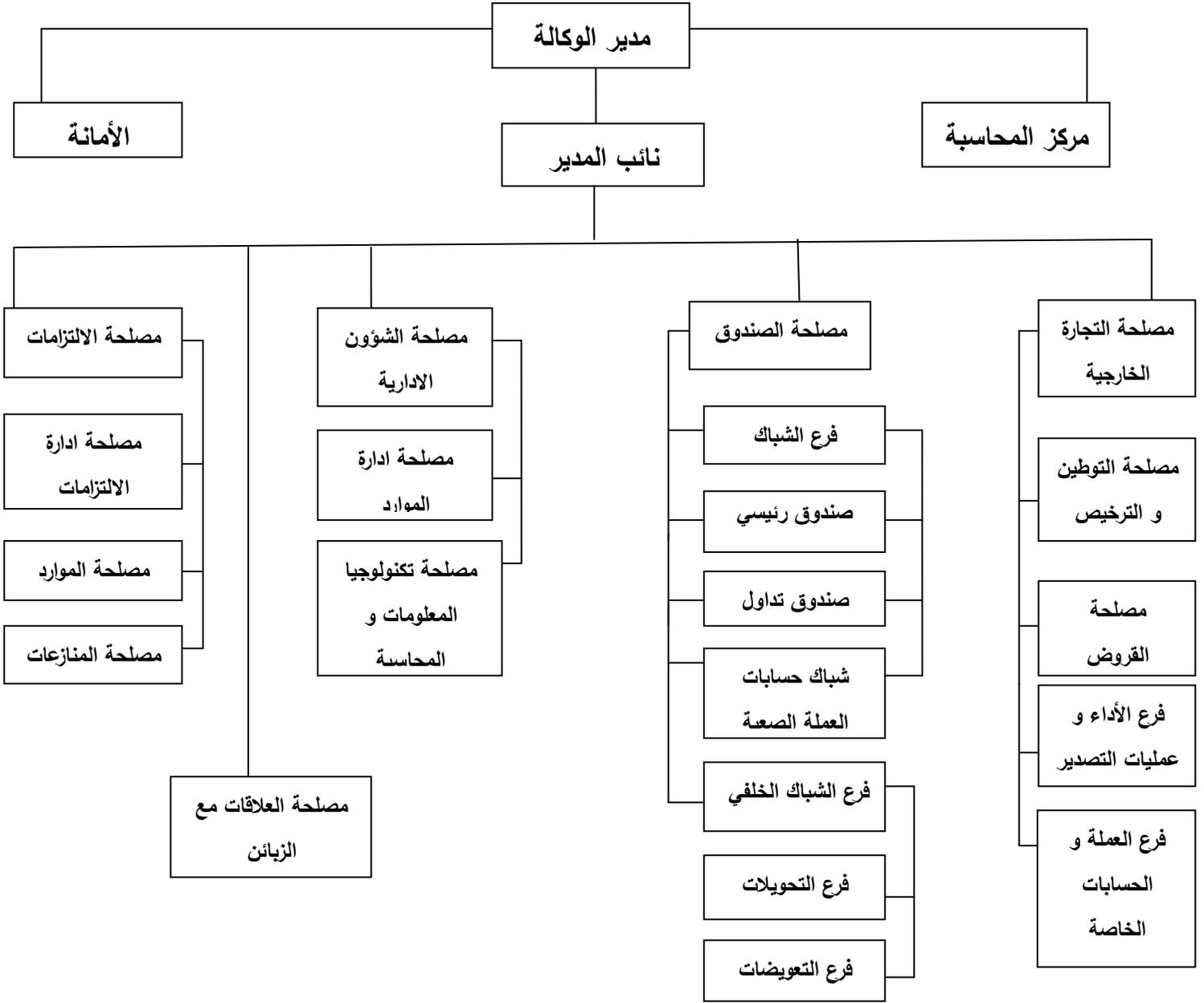
ثالثا: الهيكل التنظيمي للبنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة

يتميز بنك الجزائر الخارجي BEA وكالة بسكرة بهيكل تنظيمي سننتعرف على مهمة كل مصلحة فيما يلي:

<sup>1</sup> مقابلة مع موظفي البنك الجزائر الخارجي BEA وكالة بسكرة

## الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

الشكل 1: الهيكل التنظيمي للبنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة



المصدر: الهيكل التنظيمي لوكالة البنك الخارجي الجزائري BEA بسكرة (الملحق رقم 1)

## الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

و تتمثل مهمة كل مصلحة بالبنك في:

- 1- **مدير الوكالة:** يعطي رأيه بالموافقة أو عدم الموافقة و يرأس اللجنة ويتأكد ملف القرض يمضي عليه في حالة الموافقة.
- 2- **نائب المدير:** يعطي رأيه بالموافقة أو عدم الموافقة ويرأس اللجنة نيابة عن المدير العام ويقوم بالمراقبة.
- 3- **مصلحة الالتزامات:** لها مهمة تفعيل القرض، ما أن يرخص من طرف مصلحة العلاقات مع الزبائن.
- 4- **مصلحة العلاقات مع الزبائن:** لها وظيفة جمع و تحليل كل عوامل التقييم اللازمة لدراسة الملف بالإضافة إلى البحث عن الضمانات المتعلقة بالقروض المطلوبة.
- 5- **مصلحة الشؤون الإدارية:** عملها يتعلق بكل جوانب الإدارة على مستوى الوكالة.
- 6- **الصندوق:** لها وظيفة تلقي الودائع النقدية وتنفيذ التحويلات لمصلحة حساب الزبائن.
- 7- **مصلحة العلاقات مع الخارج:** تهتم بالعمليات التجارية التي تغطي بالعملة الصعبة، تستقبل التحويلات لصالح العملاء المقيمين في الجزائر.
- 8- **مصلحة القرض:** مكلفة بجمع وتحليل كل عناصر التقييم الضرورية لدراسة الملف، متابعة التزامات البنك و البحث عن الضمانات المرتبطة بالقروض المطلوبة.

### رابعا: مهام البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة

يقوم البنك الجزائري الخارجي BEA وكالة بسكرة بالعديد من المهام تتمثل في<sup>(1)</sup>:

- 1- **الخدمات البنكية:** يقوم بنك الجزائر الخارجي وكالة بسكرة بتقديم خدمات بنكية للمتعاملين كما يلي:
  - يقدم البنك للمتعاملين معه بناء على طلبهم المشورة المعلومات وفق التعليمات الخاصة بطلبهم.
  - قبول الودائع (ودائع تحت الطلب، ودائع لأجل، ودائع التوفير) وفتح الحسابات الجارية الدائنة.
  - إصدار شيكات وإجراء الحوالات وتصديق الشيكات المسحوبة على البنك وهذا بناء على طلب خطي من الزبون بإصدار الشيكات وإجراء جميع الحوالات البنكية البرقية و الهاتفية وتصديق الشيكات المسحوبة

<sup>1</sup> مقابلة مع موظفي البنك الجزائري الخارجي BEA وكالة بسكرة

## الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

على البنك وتقديم القيمة المعادلة لهذه الحوالات والشيكات مع العمولات المترتبة عليها والنفقات الأخرى على الحساب.

- يقوم البنك بتحصيل السندات والسحوبات والشيكات المحررة بالدينار الجزائري.

2- **التسهيلات البنكية:** يمنح بنك الجزائر الخارجي BEA وكالة بسكرة للمتعاملين معه التسهيلات البنكية التي تتمثل في:

- قروض قصيرة الأجل وقروض متوسطة طويلة الأجل، لإحداث نشاطات جديدة أو توسيع نشاطات قائمة.
- خصم السندات التجارية.
- شراء الشيكات والسحوبات للإطلاع بالاستناد إلى حاجات المتعاملين ووضعهم المالي وسمعتهم الأدبية.
- إصدار الكفالات والقبولات من أجل الضمان.

### الفرع الثاني: بنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

سننتظر في هذا الفرع إلى ما يلي:

#### أولاً: تعريف بنك البركة الجزائري

بنك البركة الجزائري هو أول مصرف برأس مال مختلط (عام و خاص)، تم إنشائه في 20 ماي 1991 برأس مال 500.000.000 دج، وبدأ بمزاولة نشاطاته بصفة فعلية خلال شهر سبتمبر 1991 أما في ما يخص المساهمين، فهما بنك الفلاحة والتنمية الريفية (الجزائر)، ومجموعة البركة المصرفية (البحرين). في إطار قانون رقم 03-11 المؤرخ في 26 سبتمبر 2003، فللبنك الحق في مزاولة جميع العمليات البنكية من تمويلا و استثمارات و ذلك توافقا مع أحكام الشريعة الإسلامية<sup>(1)</sup>.

#### ثانياً: تعريف بنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

يعد بنك البركة الجزائري وكالة بسكرة من الوكالات الناشطة على المستوى الوطني والتي رمزها ضمن وكالات البنك "305"، فتحت أبوابها في حي الأمير عبد القادر وسط مدينة بسكرة في 10 ماي 2011، وهي

<sup>1</sup> www.albaraka-bank.com

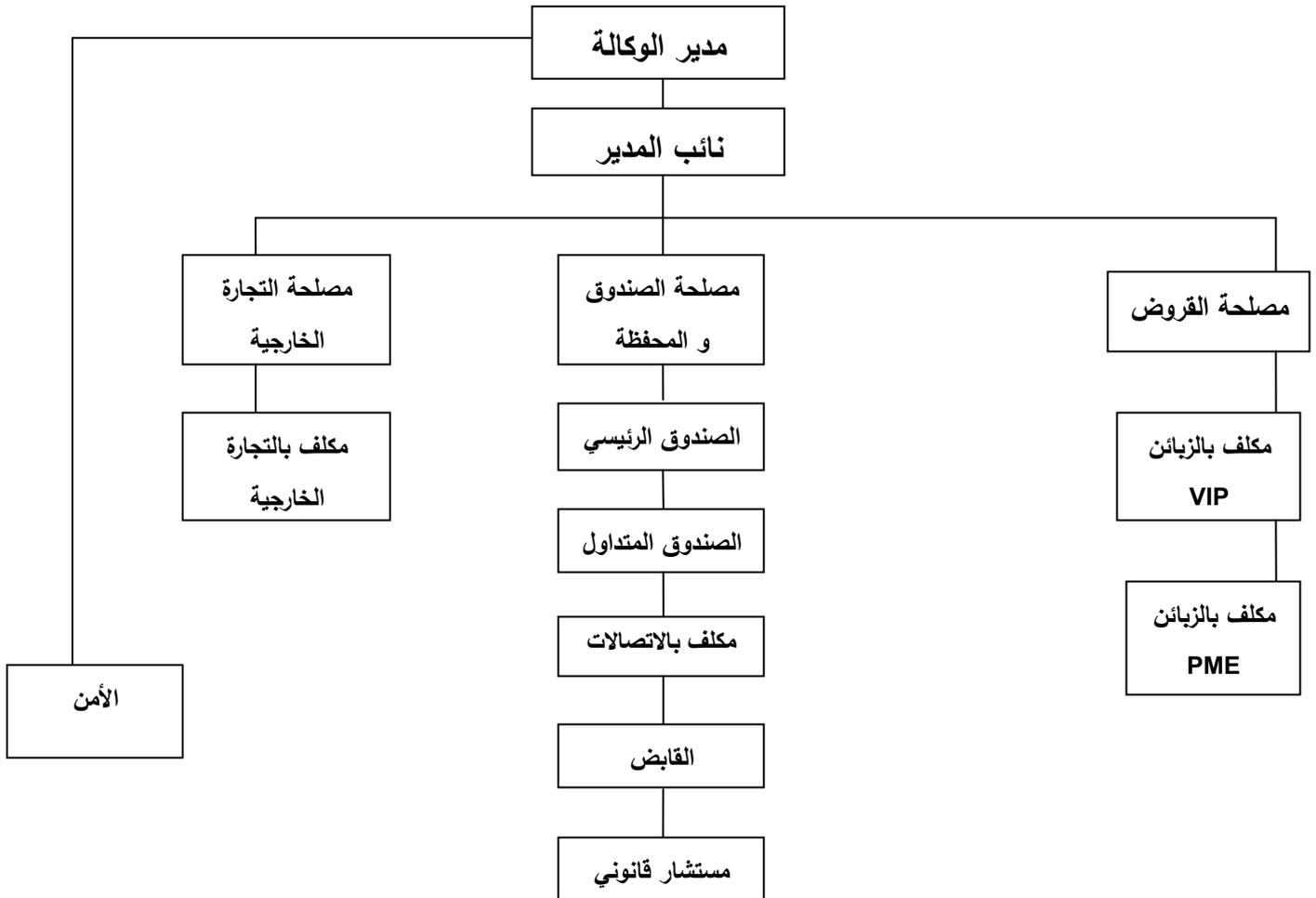
## الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

خاضعة لأحكام القانون رقم 11/ 03 المؤرخ في 26/ 08/ 2003 المتعلق بالنقد والقرض، حيث تحاول الوكالة توفير جميع الخدمات التي يعرضها بنك البركة الجزائري، وهي بذلك همزة وصل بين بنك البركة والعميل في هذه المنطقة والمناطق المجاورة لها<sup>(1)</sup>.

### ثالثا: الهيكل التنظيمي لبنك البركة وكالة بسكرة

يتميز بنك البركة الجزائري وكالة بسكرة بهيكل تنظيمي و سنتعرف على مهمة كل مصلحة فيما يلي:

### الشكل 2: الهيكل التنظيمي لبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة



المصدر: مقابلة مع مدير مصلحة القروض ببنك البركة وكالة بسكرة

<sup>1</sup> مقابلة مع موظفي بنك البركة

## الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

و تتمثل مهمة كل مصلحة بالبنك في<sup>(1)</sup>:

**1- مدير الوكالة:** وهو المسؤول عن الفرع ونتائجه حيث يكون تحت سلطة مدير الشبكة المهام التالية:

- إعطاء التعميمات والتوجيهات المنظمة لعمل الفرع.
- استقبال الزبائن في حالة وجود مشكلة في تسويتها.
- الإمضاء على البريد.
- السير على تطبيق التعليمات التي تدير الفرع.

**2- نائب المدير:** والذي يكون خاضع لسلطة مدير الفرع ويقوم مقامه عند غياب هذا الأخير، تتمثل مهامه الأساسية في تحقيق نشاطات وأهداف الفرع وكذلك تسيير الوسائل البشرية والعتاد إضافة الى الجانب المتعمق بالمزانية وأمن الفرع.

وبالنظر إلى التطورات الحاصلة في طرق التمويل فإن نائب المدير يقوم بتسيير شؤون الزبائن، فيما يتعلق بالمعاملات المالية، وذلك باتخاذ كافة الاجراءات البنكية الواجب اتخاذها لإنجاح عمليات التمويل من مضاربة مرابحة وغيرها.

**3- مصلحة الصندوق و المحفظة:** وهي مصلحة تحت إشراف نائب المدير وتتفرع إلى:

**أ- مصلحة الصندوق:** تتمثل وظيفتها في:

- استقبال الودائع وتنفيذ التحويلات من وإلى حساب الزبون.
- ضمان الدفع وسحب الأموال بالدينار أو العملة الصعبة.
- إصدار ومنح الشيكات ودفاتر التوفير.

**ب- مصلحة المحفظة:** تتمثل وظيفتها في:

- الاحتفاظ بالأوراق التجارية وسندات الصندوق المقدمة من طرف العملاء من أجل تحصيلها قبل تاريخ استحقاقها.
- مقاصة الأوراق التجارية و الشيكات و غيرها.

<sup>1</sup> مقابلة مع موظفي بنك البركة

## الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

- دفع الأوراق التجارية.

- إرسال القيم إلى البنوك الأخرى للحصول.

**4- مصلحة القروض:** التي تتولى تسيير القروض في الفرع حيث تنفرع إلى:

- قروض المؤسسات: تكون مسؤولة عن منح القروض للمؤسسات و تسييرها.

- قروض الأشخاص: و هي التي تكون مسؤولة عن تسيير القروض الموجهة للأفراد.

**5- مصلحة التجارة الخارجية:** وهي مسؤولة عن كل المعلومات المتعلقة بالتجارة الخارجية من طرف توطيين عمليات الاستيراد والتصدير، متابعة حساب العملة الصعبة أو التبادل النقدي وكذلك السجلات القانونية حيث تكون تحت إشراف نائب مدير الفرع.

**6- مصلحة الشؤون القانونية:** متابعة إرسال إنذارات للزبائن المتأخرين عن تسديد أقساطهم.

### رابعا: أهداف بنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

يهدف بنك البركة الجزائري إلى تغطية الاحتياجات المالية للقطاعات المختلفة، عن طريق تقديمه لباقة متنوعة من أساليب التمويل والاستثمار بالأسلوب المصرفي غير الربوي بالإضافة إلى تقديمه خدمات مصرفية، كما يهدف إلى تحقيق الربح من خلال تطور وسائل جذب الأموال والمدخرات ثم توظيفها بالطرق الإسلامية الصحيحة مع مراعاة القواعد العامة للاستثمار و ظروف العصر.

**المطلب الثاني: القروض الموجهة لتمويل مقتني السكن من طرف البنك الجزائري الخارجي BEA وكالة بسكرة  
وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة**

سننتظر في هذا المطلب إلى أنواع القروض الموجهة لتمويل مقتني السكن في كل من البنكين:

**الفرع الأول: أنواع القروض العقارية الممنوحة من طرف البنكين**

سننتظر في هذا الفرع إلى أنواع القروض العقارية الممنوحة من طرف البنكين لتمويل مقتني السكن.

## الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

أولاً: البنك الجزائري الخارجي BEA وكالة بسكرة

تختلف أنواع القروض العقارية كالتالي<sup>(1)</sup>:

- قرض بناء مسكن<sup>(2)</sup>.
  - قرض شراء مسكن جديد.
  - قرض شراء مسكن لدى الخواص<sup>(3)</sup>.
  - قرض شراء مسكن على المخطط.
  - قرض تهيئة مسكن.
  - قرض توسعة مسكن.
- وهي في الأخير في صيغة واحدة تتمثل في قرض بفائدة.

ثانياً: بنك البركة وكالة بسكرة

يقوم بنك البركة بتمويل مقتني السكن عن طريق الصيغ التمويلية التالية<sup>(4)</sup>:

أولاً: صيغة الإيجارة المنتهية بالتمليك

يستخدم بنك البركة صيغة الإيجار المنتهية بالتمليك في تمويل مقتني السكن في حالة شراء مسكن و ذلك من خلال قيامه بشراء المساكن و تأجيرها للعملاء طالبي التمويل و تملكهم عند انتهاء الأقساط و تقوم هذه الصيغة عن عقدين الاول عقد شراء و ثاني عقد بيع و تتم وفق الخطوات التالية:

1. حيث يقوم العميل بالذهاب للبنك و يبدي رغبته في استئجار مسكن من البنك.
2. بعدها يسلم العميل مبلغ من التمويل المطلوب و التي تسمى مصاريف تسيير الملف.
3. يقوم البنك بشراء المسكن الذي يرغب فيه العميل.

<sup>1</sup> مقابلة مع موظفي البنك الجزائري الخارجي BEA وكالة بسكرة

<sup>2</sup> انظر الملحق رقم (2).

<sup>3</sup> انظر الملحق رقم (3).

<sup>4</sup> انظر الملحق رقم (4).

## الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

4. يبرم البنك عقد كراء بينه و بعد العميل بعد الاتفاق على مختلف الشروط و يعده بالتملك عند انتهاء آخر قسط.

5. عند وفاء العميل بأخر قسط يتنازل له البنك عن ملكية المسكن.

### ثانيا: صيغة الإيجارة الموصوفة في الذمة

هي من الصيغ الحديثة في بنك البركة، ويستخدمها لتمويل مقتني السكن في حالة بناء مسكن، فعندما يقدم له العميل وصف عن نوعية السكن الذي يرغب به، فيصبح هذا السكن في ذمة البنك ويقوم ببناءه على أساس الوصف المقدم من طرف العميل وعندما ينتهي من بناءه يؤجره له، و يتنازل البنك عن المسكن عند تسديد آخر قسط<sup>(1)</sup>.

### ثالثا: صيغة الاستصناع

يستخدم بنك البركة صيغة الاستصناع عندما يرغب العميل بعملية تهيئة مسكن في حالة بناء مسكن وتتم وفق الخطوات التالية<sup>(2)</sup>:

- 1- يتقدم العميل للبنك و يبدي رغبته في تهيئة مسكن.
- 2- يقوم البنك بإبرام عقد استصناع يشمل مختلف الشروط.
- 3- يقوم البنك ببناء أو تهيئة المسكن.
- 4- يقوم العميل بدفع قيمة البناء على أقساط.
- 5- عند الانتهاء من بناء أو التهيئة يقوم البنك بتسليم المسكن للعميل.

الفرع الثاني: الأرباح المحققة من قروض تمويل مقتني السكن وطرق تسديدها في البنك الخارجي الجزائري  
BEA وكالة بسكرة وبنك البركة وكالة بسكرة

من المعروف أن أي بنك يأخذ ربح عن القروض الذي يمنحها و لكن هذا يختلف من بنك لآخر.

<sup>1</sup> انظر الملحق رقم (5).

<sup>2</sup> انظر الملحق رقم (6).

## الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

أولاً: البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة

الجدول 9: سعر الفائدة المطبق على القروض الممنوحة من طرف البنك الخارجي الجزائري BEA

نوع الحالة	سعر الفائدة المطبق
الشركات التي تبرم اتفاق مع البنك مثل وزارة الدفاع	4.5 %
بالنسبة للذي يمتلك دفتر لدى البنك	يخفض سعر الفائدة من 6.25% إلى 5.25%
بالنسبة لبناء مسكن، شراء مسكن، شراء مسكن لدى الخواص، شراء مسكن على المخطط، توسعة مسكن، تهيئة مسكن	الذي يقل دخله عن 10.8000 دج تطبق عليه سعر فائدة بنسبة 1% أما الذي يفوق دخله المبلغ المذكور يطبق عليه سعر فائدة بنسبة 3%

المصدر: مقابلة مع موظفي البنك الخارجي الجزائري BEA.

### ثانياً: بنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

بنك البركة الجزائري بنك إسلامي لا يتعامل بالربا وإنما يأخذ هامش ربح أي يشتري البنك ما تعجز أنت عن شرائه ثم يبيعه إياه بسعر مرتفع، يعتبر الزيادة ضمن أرباحه المشروعة لتسد أنت فيما بعد هذا المبلغ في مدة معينة. ويقدر هامش الربح الذي يتعامل به بنك البركة 7.75%<sup>(1)</sup>.

الفرع الثالث: التمويل و طريق التسديد في البنك الجزائري الخارجي BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

يختلف المبلغ الممنوح للتمويل وطريقة تسديد القرض بين البنكين كل حسب الشروط التي يتبعها.

<sup>1</sup> مقابلة مع موظفي بنك البركة

## الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

أولاً: البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة

الجدول 10: مبلغ التمويل وكيفية تسديد القرض في البنك الخارجي الجزائري BEA

نوع القرض	مدة القرض	مبلغ التمويل	المساهمة الشخصية	فترة تسديد القرض
بناء مسكن	30 سنة	10.0000 دج	10% و قد تعتبر قطعة الأرض مساهمة أيضا	حسب الدخل الشهري
شراء مسكن جديد	30 سنة	10.0000 دج	10%	حسب الدخل الشهري
شراء مسكن لدى الخواص	30 سنة	10.0000 دج	10%	حسب الدخل الشهري
شراء مسكن على المخطط	30 سنة	10.0000 دج	10%	حسب الدخل الشهري
توسعة مسكن	30 سنة	50.000 دج	10%	حسب الدخل الشهري
تهيئة مسكن	30 سنة	30.000 دج	10%	حسب الدخل الشهري

المصدر: مقابلة مع موظفي البنك الخارجي الجزائري BEA.

ثانياً: بنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

يمكن أن تصل مبلغ التمويل إلى 90% من قيمة العقار أو كشف الأشغال و ذلك الدخل الشهري للمعني.

## الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

الجدول 11: مبلغ التمويل و كيفية تسديد القرض

نوع القرض	مدة القرض	نسبة التمويل	فترة تسديد القرض
شراء مسكن	20 سنة	90%	حسب الدخل الشهري
بناء مسكن	20 سنة	100%	حسب الدخل الشهري
تهيئة مسكن	20 سنة	100%	من 3 إلى 5 سنوات

المصدر: الملحق رقم (7).

المطلب الثالث: إجراءات منح التمويل لمقتني السكن في البنك الجزائري الخارجي BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

سنتطرق في هذا المطلب إلى الشروط التي يجب أن تتوفر في طالب القرض، الملف الإداري وكذا الإجراءات المتبعة لمنح القرض.

الفرع الأول: الشروط المؤهلة للحصول على التمويل العقاري

والتي تختلف بين كل من البنكين كالتالي:

أولاً: البنك الجزائري الخارجي BEA وكالة بسكرة

للحصول على التمويل العقاري يتوجب أن تتوفر الشروط التالية في المقترض<sup>(1)</sup>:

- 1- أن تكون جنسيته جزائرية.
- 2- أن يكون مقيم أو غير مقيم ( شرط أن تكون له جنسية).
- 3- أن لا يتجاوز 65 سنة.
- 4- أن يكون شخص مؤهل.
- 5- أن يكون له عمل مستقر.
- 6- أن يكون له دخل مستقر.

<sup>1</sup> مقابلة مع موظفي البنك الجزائري الخارجي BEA

# الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة

## وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

ثانيا: بنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

تختلف هذه الشروط بين المقترض و للعقار نفسه كالتالي<sup>(1)</sup>:

### 1- بالنسبة للمقترض

تتمثل فيما يلي:

- أن يكون يعمل بصفة دائمة و مر على ترسمه في منصبه أكثر من سنة.
- أن يكون دخله يفوق 40.000 دج.
- أن يكون سنه عند تسديد آخر قسط من التمويل أقل من 70 سنة للنساء و الرجال.
- يسمح بدخول الزوج (ة) ككفيل متضامن مع طالب التمويل في حال عدم استيفائه شرط الدخل أو للرفع من مبلغ التمويل.
- يسمح بدخول الابن أو الأب ككفيل متضامن مع طالب التمويل في حال عدم استيفائه شرط الدخل إلا أنه يعتمد فقط على دخل الزبون في تحديد مبلغ التمويل.

### 2- بالنسبة للعقار

تتمثل فيما يلي:

- أن يكون السكن في حالة الشراء جاهزا، موثقا، مسجلا و مشهرا على مستوى المحافظة العقارية.
- في حالة البناء، يتعين على المعني أن يكون مالكا لقطعة أرض موثقة و مسجلة في المحافظة العقارية بالإضافة إلى حصوله على رخصة البناء + كشف تقديري لتكلفة البناء صادرا عن مكتب مختص ومعتمد.

الفرع الثاني: الملف الإداري لطلب التمويل العقاري

والتي تختلف بين كل من البنكين كالتالي:

<sup>1</sup> انظر الملحق رقم (7).

# الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة

## وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

أولاً: البنك الجزائري الخارجي BEA وكالة بسكرة

يختلف الملف الإداري للأجراء وأصحاب المهن الحرة كالتالي<sup>(1)</sup>:

### 1- بالنسبة للأجراء

- نموذج طلب التمويل (خاص بالبنك).
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية، و نسخة من جواز السفر بالنسبة لغير المقيمين.
- شهادة ميلاد.
- شهادة عائلية (بالنسبة للمتزوجين).
- شهادة إقامة.
- شهادة عمل المقترض، و للكفيل إذا وجد.
- كشف الراتب للأشهر الثلاث الأخيرة للمقترض، و للكفيل إذا وجد.
- كشف الحساب السنوي للمقترض، و للكفيل إذا وجد.
- كشف الحساب البنكي لثلاث الأشهر الأخيرة.
- شهادة شرفية تثبت أنه غير مدين لمصلحة الضرائب، أما بالنسبة لغير المقيمين يجب إحضار الوثائق التالية: شهادة عمل، كشف الراتب، و الشهادة الضريبية).

### 2- بالنسبة لأصحاب المهن الحرة

- نموذج طلب التمويل (خاص بالبنك).
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية، و نسخة من جواز السفر بالنسبة لغير المقيمين.
- شهادة ميلاد.
- شهادة عائلية (بالنسبة للمتزوجين).
- شهادة الأرباح المحققة تستخرج
- مستخرج الضريبة.
- شهادة إقامة.

<sup>1</sup> انظر الملحق رقم (8).

## الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

- شهادة تأمين حديثة.

- كشف الراتب للأشهر الثلاث الأخيرة ، شهادة عمل، كشف الحساب السنوي للمقترض، وللكفيل إذا وجد.

- كشف الحساب البنكي للأشهر الثلاث الأخيرة.

**الكفيل:** هو الشخص الذي يضمن المقترض لاقتراض القرض والرفع من قدرته المالية لتسديد القرض بضم أحد الأقارب ذات راتب منظم و دائم، حيث يدخل الكفيل في عملية الاقتراض من الدخل الصافي له بعد التأكد من صحة المعلومات الخاصة بالدخل.

**الضمانات:** تتمثل في الرهن العقاري و التأمين على الحياة<sup>(1)</sup>.

**ثانيا:** بنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

الملف الإداري المطلوب من طرف بنك البركة الجزائري هو<sup>(2)</sup>:

- طلب التمويل ( نموذج خاص بالبنك).

- نسخة من بطاقة الهوية.

- شهادة إقامة.

- شهادة عائلية.

- شهادة ميلاد.

- عقد زواج في حالة الزوج الكفيل.

- شهادة عمل (عقد العمل غير محدد المدة).

- ثلاث شهادات للراتب الشهري مؤشر عليه من قبل المستخدم.

- نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي .

- صك مشطوب.

- كشف الحساب (البنكي/البريدي) لستة 6 أشهر الأخيرة.

<sup>1</sup> انظر الملحق رقم (9).

<sup>2</sup> انظر الملحق رقم (7).

## الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة و بنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

الجدول 12: الوثائق المطلوبة في بنك البركة الجزائري في بعض الحالات

نوع القرض	الوثائق الخاصة
قرض شراء مسكن	نسخة من عقد ملكية السكن (أو الدفتر العقاري) + شهادة السلبية (تبين أن العقار غير مثقل برهن أو دين)
قرض بناء مسكن	نسخة من عقد ملكية الأرض + شهادة السلبية + رخصة البناء + كشف التقديري و الوصفي للأشغال في حالة تقدم الأشغال شهادة تثبت ذلك.
قرض تهيئة مسكن	نسخة من عقد ملكية الأرض + شهادة السلبية + كشف التقديري و الوصفي للأشغال، في حالة تقدم الأشغال شهادة تثبت ذلك.

المصدر: الملحق رقم (7).

كذلك توجد نقاط أخرى يجب اعتبارها عند إعداد الملف وهي:

- بالنسبة للجزائريين المقيمين بالخارج الوثائق المطلوبة في الملف يجب أن تكون مصادق عليها من مصالح قنصليات الجزائر بالخارج.
- بالنسبة للزوج (ة) أو الكفيل يجب تقديم نفس الملف المذكور.
- بالنسبة لغير الأجراء تقديم كشف تصريح بالمداخيل بالإضافة إلى شهادة الإخضاع الضريبي.
- يتعين على طالب التمويل فتح حساب لدى الوكالة البنكية (البركة) و لفتحه يجب تقديم الوثائق التالية: شهادة ميلاد، نسخة من بطاقة الهوية، بطاقة إقامة، 2 صور شمسية، 2 طوابع جبائية فئة 20 دج.
- إيداع الملف يكون في نسختين.

### 1- المصاريف على عاتق الزبون: و المتمثلة في<sup>(1)</sup>:

- أ- عند إيداع الملف: مصاريف دراسة الملف 4000 دج غير قابلة للاسترجاع.
- ب- بعد قبول الملف: مصاريف تسيير الملف: 1% من مبلغ التمويل مع حد أدنى ب 10.000.00 دج ومصاريف التوثيق عند إبرام عقدي البيع أو الرهن.

<sup>1</sup> انظر الملحق رقم (7).

## الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

2- الضمانات: و المتمثلة في<sup>(1)</sup>:

- تأمين متعدد الأخطار موسع إلى تأمين على الكوارث الطبيعية.
- عقد تأمين على حالة العجز الدائم و الوفاة.

الفرع الثالث: إجراءات منح القروض العقارية

و التي تختلف بين كل من البنكين كالتالي:

أولاً: البنك الجزائري الخارجي BEA وكالة بسكرة

تتمثل خطوات منح قرض عقاري كالتالي<sup>(2)</sup>:

- جلب الملف الإداري من طرف الزبون للبنك ثم يقوم البنك بدراسة ملفه.
- جمع المعلومات الشخصية للزبون و نوع وظيفته و دخله و ذلك لمعرفة مدى قدرته على السداد. والتحقق من الضمانات المقدمة و صحة الوثائق المتعلقة بالدخل ثم تعرض على لجنة القرض لاتخاذ القرار النهائي.
- إذا تم رفض القرض يبلغ الزبون بذلك لعدم توفر الشروط المطلوبة فيه أما إذا تمت الموافقة على طلب القرض، يقدم البنك للزبون شهادة قابلية أولية و اتفاقية حول طريقة تسديد القرض و سعر الفائدة المطبق، و يطلب منه التسجيل في مفتشية الضرائب، كما يطلب منه ملأ استمارات ضمان خاصة بالبنك. وفي الأخير يمنحه المبلغ المقترض لياشر في استعماله.

الجدول 13: عدد القروض الممنوحة من طرف البنك الجزائري الخارجي BEA: خلال فترة (2014-2018)

المبلغ	عدد القروض الممنوحة
14.174.092.307 دج	42

المصدر: مقابلة مع موظفي البنك الجزائري الخارجي BEA

<sup>1</sup> انظر الملحق رقم (7).

<sup>2</sup> مقابلة مع موظفي البنك الجزائري الخارجي BEA

## الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

ثانيا: بنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

تتمثل خطوات منح قرض عقاري كالتالي<sup>(1)</sup>:

### 1- مرحلة طلب التمويل السكني

يقوم العميل في هذه المرحلة باللقاء مع الموظف المكلف بالتمويلات، ليتم الإجابة على مختلف الأسئلة المتعلقة بمبلغ التمويل وغيرها من الأسئلة، كما يجب على البنك معرفة طبيعة السكن الممول ليقوم بطلب الوثائق الضرورية لتحضير ملف التمويل السكني.

### 2- مرحلة دراسة ملف التمويل السكني

يقوم البنك بهذه المرحلة من أجل التقليل من المخاطر التي قد يتعرض لها، حيث يقوم بدراسة دقيقة لملف العميل، و كذا جمع معلومات خاصة بالعميل و معلومات عن نوع وظيفته و رتبته و الراتب الذي يحصل عليه و سمعته المالية.

### 3- مرحلة تكوين الملف

يقوم المكلف بالتمويلات بمتابعة الملف، و توقعها على مستوى المديرية الجهوية أو بنك البركة في الجزائر العاصمة، و تعرض على لجنة التمويل لاتخاذ القرار النهائي.

### 4- مرحلة منح التمويل

في هذه المرحلة يتم منح التمويل المطلوب للعميل وفقا للصيغ الإسلامية المعمول بها بينك البركة.

الجدول 14: عدد القروض الممنوحة من طرف بنك البركة خلال فترة (2014-2018)

المبلغ	عدد القروض الممنوحة
18.000.000.000	44

المصدر: مقابلة مع موظفي بنك البركة

<sup>1</sup> مقابلة مع موظفي بنك البركة

## الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

وفي الأخير يمكن القول أنه يمكن التفريق بين البنك الخارجي الجزائري BEA وبنك البركة الجزائري من حيث:

### أولاً: أنواع الصيغ التمويلية

حيث يقدم البنك الخارجي الجزائري BEA ستة أنواع من القروض العقارية لتمويل مقتني السكن، وهي ذات أسعار فائدة مختلفة والتي تعتبر مصدر ربح للبنك، وهي تمنح حسب رغبة العميل، ويمول البنك العميل بنسبة 10% ويرد القرض حسب الدخل الشهري للمعني، أما بنك البركة الجزائري فهو يقدم صيغ تمويلية إسلامية بدون سعر فائدة، والمتمثلة في صيغة الإيجارة المنتهية بالتملك، صيغة الإيجار الموصوفة في الذمة وصيغة الاستصناع، ولكن يأخذ ربح المتمثل في هامش الربح، و تصل نسبة التمويل فيه إلى 100% ويرد القرض أيضاً حسب دخل العميل.

### ثانياً: من حيث دراسة الملف

يختلف الملف الإداري بين البنكين خاصة في الشروط حيث أن البنك الخارجي الجزائري BEA يشترط أن يكون طالب القرض له أجر ثابت، بينما بنك البركة الجزائري يجب أن يفوق دخل طالب القرض 40.000 دج، أما من ناحية إجراءات منح القرض فهي لا تختلف بينهما فكلاهما يدرس الملف جيداً، وكذا شخصية العميل وسمعته المالية ومدى قدرته على رد القرض، بالإضافة إلى التأكد من الضمانات قبل اتخاذ القرار النهائي.

### ثالثاً: من حيث عدد التمويلات الممنوحة

من خلال دراستنا التطبيقية لاحظنا أن عدد التمويلات الممنوحة من طرف بنك البركة الجزائري والمقدرة بـ 44 أكبر من عدد التمويلات الممنوحة من طرف البنك الخارجي الجزائري BEA والمقدرة بـ 42.

### رابعاً: من حيث حجم التمويلات

من خلال دراستنا التطبيقية لاحظنا أن حجم التمويلات الممنوحة من طرف بنك البركة الجزائري والمقدرة بـ 18.000.000.000 دج أكبر من حجم التمويلات الممنوحة من طرف البنك الخارجي الجزائري BEA والمقدرة بـ 14.174.092.307 دج.

## الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

---

ومن هذا المنطلق ومقارنة بحجم وعدد التمويلات الممنوحة يمكن القول أن بنك البركة الجزائري يعد أفضل من البنك الخارجي الجزائري BEA، وهذا يعني تأييد الأفراد للبنوك الإسلامية واللجوء للتعامل فيها كونها تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية، لا تتعامل بسعر الفائدة وتقدم التمويل اللازم وتسعى إلى تحقيق الربح من خلال الطرق المشروعة. حيث أثبتت البنوك الإسلامية نجاعتها، و استطاعت استقطاب الأفراد لهذا تعتبر كمنافس قوي للبنوك التجارية.

## الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة

### خلاصة الفصل الثالث

من خلال دراستنا لهذا الفصل يظهر لنا جليا الدور الذي تؤديه البنوك في تمويل مقتني السكن، حيث يقوم البنك الخارجي الجزائري BEA بالمساهمة في التمويل وذلك بتوفير العديد من القروض العقارية، حسب رغبة العميل، ومراعاة أيضا أجر العميل لمنح التمويل الذي يناسبه مع أخذه لسعر فائدة حسب نوع القرض الممنوح. أما بنك البركة فيعتبر من البنوك الإسلامية الأولى في الجزائر و أصبح في الآونة الأخيرة من البنوك الرائدة في مجال التمويل و يظهر جليا الدور الذي يلعبه في تمويل مقتني السكن من خلال الصيغ التمويلية التي يستخدمها والتي تعتبر خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية فهو لا يتعامل بسعر الفائدة و لكن يأخذ هامش ربح على الصيغ الممنوحة.

### تمهيد

تسعى جميع دول العالم إلى الاهتمام بقطاع السكن كونه عنصر أساسي لضمان العيش الكريم للفرد في المجتمع، وتختلف طرق تمويل طالبي السكن ما بين البنوك التقليدية و الصيغ المعتمدة في البنوك الإسلامية.

واهتمت الجزائر كغيرها من الدول بقطاع السكن كونه قطاع حساس ويحتاج الكثير من الدراسات وذلك للمشاكل التي يعرفها في حياة أي دولة. لذا التزمت الجزائر منذ الاستقلال إلى غاية يومنا هذا بنظام تمويل يهدف إلى تغطية احتياجات السكن، وذلك بالاعتماد على جزء من موارد الخزينة العمومية، والمدخرات المجمعة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إضافة إلى موارد أخرى، و هذا لإتاحة الفرصة أمام المواطنين للحصول على مساكن بأسعار تتوافق مع إمكانياتهم.

ومن هذا المنطلق تم تقسيم الفصل إلى مبحثين:

**المبحث الأول: ماهية التمويل السكني** والذي سنتطرق فيه إلى عموميات حول السكن في المطلب الأول، مفهوم التمويل السكني ومصادره في المطلب الثاني، أنواع التمويل السكني في المطلب الثالث.

**المبحث الثاني: السياسة الإسكانية في الجزائر** والذي سنتطرق فيه إلى عموميات حول السياسة الإسكانية في المطلب الأول، السياسة الإسكانية المتبناة في الجزائر خلال الفترة (1962-1989) في المطلب الثاني، السياسة الإسكانية المتبناة في الجزائر خلال الفترة (1990-2019) في المطلب الثالث.

### المبحث الأول: ماهية التمويل السكني

يعتبر قطاع السكن من القطاعات الهامة والضرورية في حياة الفرد، فهو من أهم الأساسيات التي لا يستطيع الفرد الاستغناء عنها. ويعتبر كغيره من القطاعات الأخرى الاقتصادية والاجتماعية، يحتاج إلى مبالغ مالية كبيرة تستخدم في تمويل كافة مراحل بناء السكن التي تتشابه طرق تمويلها المختلفة بباقي المنتجات السلعية الأخرى. لذا حاولنا إعطاء صورة مبسطة في هذا المبحث عن السكن، التمويل السكني ومختلف مصادره وأنواعه.

### المطلب الأول: عموميات حول السكن

يعتبر السكن مجال واسع للاستثمار، ويتميز بالعديد من الخصائص الاقتصادية، لذا سنحاول في هذا المطلب إعطاء مفهوم للسكن، خصائصه وكذا أهميته.

### الفرع الأول: تعريف السكن

إن حدوث التطور الكبير في مفهوم السكن يعتبر بحق من إحدى الخصائص السلعية الهامة المتعلقة به، ولقد ظهر هذا التطور عبر مراحل التاريخ المختلفة منذ أقدم الأزمنة والذي ينبع أصلا من تطور الحاجة إليه وباختصار فقد ظهر هذا التطور من خلال المعاني التالية:

### أولاً: المفهوم الضيق

الذي ينصرف إلى المسكن باعتباره المأوى الذي يقيم فيه الأفراد، أو البناء المادي الذي يتألف من الحيطان والسقف الذي تقع عليه عين الإنسان<sup>(1)</sup>.

### ثانياً: المفهوم الواسع

هو الذي لا يقتصر فقط على الجدران والسقف، بل هو السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة واستقرار، وهو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد، باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> اسماعيل ابراهيم الشيخ درة، اقتصاديات الإسكان، عالم المعرفة، الكويت، العدد 127، 1988، ص: 13.

<sup>2</sup> العمودي محمد الطاهر، الاستثمار العقاري و دوره في مواجهة مشكلة السكن في الجزائر 1999-2009، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر 3، 2012، ص: 123.

### ثالثا: المفهوم المعنوي

السكن يعتبر المكان الذي يعيش فيه الإنسان بسلام وأمان وكرامة، وهو حق من حقوقه، ويمثل السكن بالنسبة للكثيرين مجالا للاستثمار ومصدرا للدخل ورمزا للديمومة والأمان، ويعتبر السكن من الحاجات الأساسية للإنسان وهو ضرورة حياتية ملحة وله دور كبير ومستمر في حياة الفرد وتكوين صحته وأخلاقه وعلاقاته الاجتماعية<sup>(1)</sup>.

ويجب توفر بعض الشروط حتى يكون السكن لائقا، واللياقة هنا لا تعني توفير ملاذ وغطاء للإنسان فقط، بل تشمل بمعناها المتكامل توفير المسكن الآمن، الذي يتمتع بالخصوصية والملكية وتناسب الفراغات المختلفة طبقا للاحتياجات الأساسية اليومية للإنسان، وتوافر النظام الإنشائي الآمن وتوافر عناصر الإضاءة و التهوية والتدفئة الطبيعية، بجانب ذلك الإمداد بالمرافق الأساسية مثل التغذية بالمياه والصرف الصحي والكهرباء، كما يشمل السكن اللائق توفر الإستدامة البيئية، وتناسب موقعه إلى مواقع العمل والخدمات العمرانية الأخرى، كل ما سبق يجب توفره في حدود التكلفة الملائمة لكي يكون السكن لائقا للسكن<sup>(2)</sup>.

ويجب الإشارة إلى أن السكن من المعاني الواسعة التي أدت إلى تطوير مفردات نظامه من الجذور، وجعله يتصدر المكونات التي يشتمل عليها مستوى المعيشة وهي المعاني التي تقع فيما يلي<sup>(3)</sup>:

### 1- المأوى

وهو يعتبر من المفاهيم القديمة المستخدمة لتحديد المسكن، إن لم يعتبر من المعاني التقليدية التي ترافقت معه منذ فترة زمنية بعيدة وينسحب المعنى الضيق على المأوى باعتباره المكان الذي تتحقق فيه الحاجات الجسدية ورعاية الأطفال وحفظ الممتلكات. وعلاوة على ذلك فهو ليس مكان للإيواء فقط، و لكنه وعاء للتنشئة الاجتماعية ومجال إقامة العلاقات الأسرية.

<sup>1</sup> عبد الرزاق سلام، نذير بوسهوه، آفاق التنمية الإسكانية المستخدمة في الدول العربية، الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع و آفاق، يومي 24/23 ماي 2012، جامعة المدينة، ص: 3.

<sup>2</sup> أيمن محمد نور عفيفي، نحو تفعيل استراتيجية متكاملة لتطوير سياسات توفير و تسير الإسكان بالعالم العربي دراسة تحليلية للتجربة المصرية، ملتقى المهندسين العرب، القاهرة، 1 أبريل 2006، ص: 6.

<sup>3</sup> اسماعيل ابراهيم الشيخ درة، مرجع سابق، ص: 13، 14.

### 2- الحماية

وهو المعنى الذي يتحقق من خلال اعتبار المسكن أحد مصادر الأمن الذاتي للأشخاص الذي يدرأ عنهم المخاطر أيا كان نوعها. إن لم يكف المكان الذي يمنح الناس الذين يقيمون فيه شعورا بالانتماء إلى المجتمع. وبناء عليه فقد أصبحت الحماية تحمل بين طياتها معاني الاستقرار والرضا، وإلا فقد يسارع هؤلاء الأشخاص من جانبهم على الانتقال من مكان إلى آخر تحقيقا لهذا الهدف المنشود.

### 3- المرافق و الخدمات العامة

وهي المفهوم الذي يقيم العلاقات المتكاملة بين قطاع الإسكان من جانب، وبين القطاعات الأخرى من جانب آخر. ومن الضروري أن تتوفر في المبنى السكني المرافق والخدمات العامة التي تكفل استمرار الحياة فيه، طالما أن عدم وجودها لا بد من أن يعمل على قطع الصلة وثيقة الارتباط لما ينجم عنها من المزايا العديدة التي يمكن أن تعود على كل من الفرد والأسرة والمجتمع من جراء إيجادها.

### 4- جزء من عملية التنمية الاقتصادية و الاجتماعية الشاملة

وهو المعنى الحديث الذي يتطرق إلى الوحدة المنزلية، بحيث تتم عملية إنشاء البيوت في إطار الخطة العامة للبلاد. ومن هنا فقد أخذ مفهوم المستوطنات البشرية في الظهور إلى حيز الوجود لأول مرة في البنايات الاقتصادية. وهو يعني باختصار شديد إقامة المشروعات السكنية المتكاملة التي يتوفر لها الأراضي الواسعة لإقامة المباني، ومختلف الأطر الأساسية المادية، وأنواع الخدمات الاجتماعية التي يحتاج إليها الأفراد لتكوين المجتمع الإنساني.

### الفرع الثاني: الخصائص الاقتصادية للسكن

يمكن التمييز بين السكن كسلعة والسكن كخدمة، وبعد ذلك التمييز بين سوق سلعة السكن وسوق خدمة السكن (الإيجار) والسبب في ذلك يعود إلى أن بعض الأسر تبحث عن اقتناء مساكن وأسر أخرى تبحث عن الكراء أو الإيجار فقط. ولهذا السكن كسلعة يتميز بجملة من الخصائص تجعله يختلف عن بقية السلع والمنتجات ومن أهمها<sup>(1)</sup>:

<sup>1</sup> جمال جعيل، نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر دراسة تحليلية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في علوم التسيير، شعبة تسيير مؤسسات، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010-2014، ص: 16.

- 1- السكن سلعة معمرة، ذلك أن المباني تتميز بفترة حياة طويلة قد تصل إلى قرون، حسب طبيعة المواد المستخدمة في البناء ومدى توفر الصيانة اللازمة والدورية، وهو بذلك يختلف عن السلع الاستهلاكية التي يستهلكها الإنسان يوميا أو التجهيزات التي يستعملها لسنوات عديدة كأدوات الكهرومنزلية مثلا.
- 2- السكن سلعة مرتفعة الثمن، مما يجعل عدد كبير من الأسر ذات الدخل المنخفض غير قادرة على شراء أو بناء مساكن لائقة، وحتى في الدول المتقدمة لا يمكن للفئات منخفضة الدخل اقتناء أو استئجار مساكن عالية الجودة، وهو ما يستدعي تدخل السلطات العمومية في جميع الدول لتوفير السكن للفئات ذات الدخل الضعيفة، باعتبار ذلك يشكل عنصر مهم من سياساتها الاجتماعية.
- 3- السكن سلعة ثابتة، أي يوجد في منطقة محددة ولا يمكن نقله إلى منطقة أخرى، لذلك قد تظهر زيادة في العرض والطلب بصورة مباشرة إلا في منطقة حضرية معينة. وهذا ما يجعل السوق العقارية بصفة عامة وسوق السكن بصفة خاصة تتميز بطابعها المحلي.
- 4- السكن سلعة غير متجانسة، وذلك نظرا لاختلاف المساكن من حيث الموقع، المساحة، العمر و المواد المستخدمة في البناء وغيرها، لذلك لا يمكن الحديث عن سوق واحدة للسكن والعقارات بسبب غياب التجانس وإنما يجب التمييز بين أسواق مختلفة.
- 5- سوق السكن يتميز بغياب المنافسة التامة بسبب تدخل السلطات العمومية في هذا القطاع من خلال ما تصدره من قوانين، وخاصة ما يتعلق منها بالضرائب والإعانات المالية التي تقدمها إلى فئات معينة من المجتمع وغيرها.

إن الخصائص السابقة الذكر، وخاصة منها ارتفاع التكلفة ووجود شرائح اجتماعية منخفضة الدخل وغير قادرة على تحمل الأعباء المالية لبناء مساكن لائقة، يحتم على السلطات العمومية التدخل في هذا القطاع، باعتماد سياسات اجتماعية واقتصادية في هذا المجال، تهدف إلى توفير مساكن ذات تكلفة منخفضة من جهة ومن جهة أخرى تتوفر على الحد الأدنى من شروط الإسكان الصحي<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث: أهمية السكن

إن للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد وعلى جوانب عديدة، غير أنه يمكن حصر هذه الأهمية في ثلاثة جوانب أساسية وهي الجانب الاقتصادي، الاجتماعي والسياسي.

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص: 17.

### أولاً: الأهمية الاقتصادية للسكن

إن للسكن أهمية اقتصادية بحيث يمثل الاستثمار السنوي لانجاز نسبة من الناتج الوطني الخام وكذلك نسبة من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة، وأيضاً نسبة من مجموع النشاط الصناعي العمراني.

حيث يساهم إنتاج السكنات في امتصاص البطالة وفي تشغيل اليد العاملة، وكذا يزيد في نمو قطاع البناء والأشغال العمومية. ولا تنحصر الأهمية الاقتصادية للسكن في توفير مناصب العمل، وزيادة دورة إنتاج قطاع البناء فقط، بل يتعدى إلى جوانب أخرى مثل تنمية السكن الريفي وترقيته، الذي من شأنه أن يستخدم كأداة التنمية الشاملة في الوسط الريفي وبالتحديد لخدمة الزراعة، فتطوير السكن الريفي يعطي ظروف مهينة ومستوى معيشي ملائم وكذا فرص عمل للفلاح وهذا ما يحفزه للبقاء وخدمة أرضه ولا يجعله يفكر في الهجرة وبهذا يساهم في تحقيق التوازن الجهوي<sup>(1)</sup>.

### ثانياً: الأهمية الاجتماعية للسكن

يعتبر السكن أساس استقرار وطمأنينة الفرد وارتياحه، لأنه يؤثر مباشرة على الأسرة ولهذا فإن المكان الذي يسكن فيه الفرد يعد أمراً حيوياً في تكوين شخصيته وعاملاً مؤثراً في صحته النفسية والجسدية والاجتماعية، وأيضاً ترتبط الآفات الاجتماعية والجريمة أيضاً بالظروف الغير الملائمة للسكن، فعدم الحصول على مسكن لائق ومريح يجعل الفرد يقضي معظم وقته في الشارع، هروباً من الواقع الذي يعيشه والمأساة التي يعانيها داخل المسكن، وهذا ما يؤدي به إلى الانحلال الأخلاقي ومن ثم الانحراف، وكما تهدد الظروف السكنية صحة الفرد أيضاً<sup>(2)</sup>.

### ثالثاً: الأهمية السياسية للسكن

إن ظهور البوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة، وتتمثل في الأحزاب السياسية التي أصبحت تعطي اهتماماً كبيراً لمشكل السكن في برامجها الانتخابية، بل أصبحت من إحدى الوعود الأولى للناخبين. ولم

<sup>1</sup> عيسى بوراوي، دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهنى، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2013-2014، ص: 9، 10.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص: 10.

يعد مشكل السكن وطنيا، بل أصبح من بين المشاكل العالمية التي تعاني منها كثير من الدول، وأصبح مقياس للتطور الاقتصادي والاجتماعي للأمم<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثاني: تعريف و مصادر التمويل السكني

تتطلب عملية بناء السكنات مصادر تمويل مختلفة لكونه يحتاج إلى مبالغ مالية كبيرة، وذلك راجع لطبيعته الاجتماعية والاقتصادية وكذا دوره الهام في حياة الأفراد المجتمعات. لذا سنحاول في هذا المطلب إعطاء تعريف للتمويل السكني ومختلف المصادر الذي يعتمد عليها.

#### الفرع الأول: تعريف التمويل السكني

يعرف تمويل السكن على أنه عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في مختلف عمليات بناء السكنات، وترتكز أهمية استثمار الأموال من خلال زيادة طلب الاحتياجات للمساكن من جهة، وارتفاع تكلفة بناء الاستثمار من جهة أخرى، ويعتبر من أهم عناصر الإسكان حيث يساهم في توفير عنصر رأس المال اللازم لانجاز المشاريع السكنية<sup>(2)</sup>.

إن نظام التمويل الإسكاني الفعال هو النظام الذي يستطيع أن يحرك مدخرات المستهلكين و رأس مال المستثمرين وتقديم قروض إسكانية مناسبة بأقل تكلفة، بما يناسب مع النظام القانوني للدولة وظروفها الاقتصادية والاجتماعية العامة<sup>(3)</sup>.

#### الفرع الثاني: مصادر التمويل السكني

تنقسم مصادر التمويل السكني إلى مصادر تمويل دولية، و أخرى محلية.

#### أولاً: مصادر تمويل دولية

وتعتبر من الأصناف حديثة النشأة التي ظهرت مع تزايد الاعتقاد بأهمية التعاون الدولي في حل مشاكل الإسكان ولم يكن الائتمان المشترك من جانب الحكومات و المنظمات الدولية والإقليمية بل ظهر في الأنشطة الاجتماعية كالإسكان مثلا بعدما تبين التقصير الكامل للطابع الاجتماعي وهي لا تختلف عن مثيلاتها

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص: 11.

<sup>2</sup> بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر و استراتيجية تمويله، مناقشة أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2011-2012، ص: 143.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص: 143.

الاقتصادية وذلك في سبيل القيام بالتوازن في عملية التنمية التي أصبحت مطلبا دوليا وبناءا عليه فان الائتمان الدولي للسكن يمكن أن يظهر من خلال<sup>(1)</sup>:

### 1- الصندوق المركزي للتعاون الاقتصادي

يهدف أساسا إلى تقديم القروض السكنية لمجموع الدول الأفريقية، حيث قدم نحو ثلثي قروضه إلى مؤسسات الإسكان في البلدان التي تقع جنوب منطقة الصحراء الأفريقية. وتعد الولايات المتحدة الأمريكية من أنشط الدول في مجال الائتمان السكني، حيث كثيرا ما نجد بعض مؤسساتها المالية مثل التنمية للدول الأمريكية أو الوكالة الأمريكية للتنمية التي تنشط في هذا المجال، و لقد اعتبرت تونس من الدول التي استطاعت أن تحصل على القروض من هذه الوكالة لانجاز 2898 مسكن.

### 2- البنك الدولي للإنشاء و التعمير:

يعمل على تقديم المساعدات وذلك بتمويله للعشرات من المشروعات السكنية في أنحاء متفرقة من دول العالم، ومثال ذلك المملكة المغربية التي تعتبر من أكثر الدول العربية حصولا على الأموال من هذا البنك لإنشاء 40.000 وحدة سكنية ولقد بلغ مجموع المبالغ المقترضة منه 170 مليون دولار وبفائدة قدرها 9% ولمدة 17 عاما وبضمان من وزارة المالية للدولة.

### 3- هيئات دولية ذات مجهود جماعي:

ومن أمثلة ذلك مركز الأمم المتحدة للإسكان و البناء و التخطيط، المجلس الاقتصادي و الاجتماعي التابع للأمم المتحدة ومؤسسة تنمية الكومنولث، و لقد ظهر دور هذه المؤسسة في تنمية مناطق الإسكان في افريقيا، وجنوب آسيا، والبحر الكاريبي، حيث بلغت جملة الالتزامات مليون دولار خلال ثلاثة عشر عاما ابتداء من عام 1960 وحتى سنة 1973<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> المرجع نفس، ص: 149، 150.

<sup>2</sup> اسماعيل ابراهيم الشيخ درة، مرجع سابق، ص: 166.

### 4- المؤسسات المالية العربية:

المؤسسات المالية الكويتية تعتبر من أنشط الأجهزة العاملة في حقل الائتمان الإقليمي ذي البعد الثنائي على الصعيد العربي، ولقد ظهر أثر ذلك في القروض المقدمة إلى كل من تونس والمغرب والسودان. يليها الصندوق العراقي للتنمية الخارجية حيث قدم هذا الصندوق مبلغ ستة ملايين دولار للمملكة الأردنية الهاشمية بفائدة قدرها 2.5% و لمدة عشرين عاما<sup>(1)</sup>.

### ثانيا: مصادر تمويل محلية

وتنقسم إلى مصادر تمويل عمومية ومصادر تمويل خاصة:

#### 1- مصادر تمويل عمومية

هو ذلك التمويل الذي يعتمد على مقدار ما تخصصه الدولة من الاعتمادات المالية للأجهزة المالية الإدارية المسؤولة عن قطاع الإنجاز و البناء، و إذا كان نشاط السكن يمثل في المتوسط 40% من قطاع السكن و الأشغال العمومية، فإن ما يتم إعداده من الأموال من الميزانية العامة للدولة عادة لا يزيد عن 6%، و بين توزيع المباني بحسب تنفيذ الأعمال الإنشائية عادة الدور الذي تقوم الأجهزة التي تتولى مسؤولية تنفيذ المشروعات الإسكانية<sup>(2)</sup>.

و يمثل قطاع الخاص بنسبة 80% من جملة هذه المشاريع في كل تونس و الأردن، و يصل إلى أدنى حد له حتى يبلغ 20% في الجزائر و علما بأن هذا القطاع لا يتعد سوى 40% من الأعمال في سوريا، و يعني هذا اختلاف موقف الدول من هذا القطاع، بينما يعتمد عليه بصورة شبه كلية في الأردن.

ومن الملاحظ أن الدور الحكومي تبلغ نسبته 75% في الجزائر و يتناقص إلى حدوده الدنيا 5% في الأردن و ثم يزداد بالتدرج ليبلغ 20% في تونس، و 30% في سوريا، و تؤكد هذه النسب أهمية القطاع العام في تنفيذ المشروعات البنائية ولاسيما في الدول التي تأخذ بالقواعد الاشتراكية في إدارة شؤون البلاد في النواحي الاجتماعية والاقتصادية، وهذا كله في الوقت الذي تحبذ فيه بعض الدول الأخرى أن تظل السلطات العامة بعيدة

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص: 166، 167.

<sup>2</sup> بن يحيى محمد، مرجع سابق، ص: 147.

عن هذا النشاط على أن تتركه للشركات والأفراد لمزاولته بقدر ما يتوفر لديهم من القدرات المالية والفنية المتراكمة<sup>(1)</sup>.

### 2- مصادر تمويل خاصة

وتنقسم إلى<sup>(2)</sup>:

#### أ- تمويل ذاتي

يتم بمساهمة الأفراد والشركات ذات الشخصية الاعتبارية المتخصصة من أموال لبناء أو إنجاز السكنات، ويعتمد القطاع الخاص في أمواله على ما يتم توفيره من الادخارات الشخصية، كما أنه نادرا ما يلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل والتي تتمثل في الأجهزة المالية للنظام المصرفي، ونسبة هذا النوع من التمويل يقل في الدول النامية التي تميل حكومتها عادة إلى التدخل المباشر في قطاع السكن والأشغال العمومية.

#### ب- تمويل استثماري

يتمثل في مختلف الاعتمادات المالية الخاصة التي تتوفر عليها المؤسسات السكنية الخاصة بقصد إنجاز السكنات الترقية أو السكنات الموجهة للبيع أو الإيجار، دون اللجوء إلى مصادر تمويلية خارجية، وبالرغم من أهمية هذا النوع من النشاط السكني في الحياة الاقتصادية والاجتماعية بصفة عامة حيث من شأنه يعتبر عاملا لزيادة العرض إلا أنه يبقى ضعيفا خاصة لدى بعض دول العالم الثالث نظرا لعدم ترقيته أو لعدم الوعي لهذا النوع من التمويل الخاص بقطاع السكن.

### المطلب الثالث: أنواع التمويل السكني

تختلف أنواع التمويل السكني بين كل من التمويل التقليدي في البنوك الربوية والتمويل الإسلامي في البنوك الإسلامية.

#### الفرع الأول: أنواع التمويل التقليدي للسكن

تنقسم القروض الموجهة لتمويل السكن إلى قروض قصيرة الأجل طويلة الأجل كالتالي:

<sup>1</sup> اسماعيل إبراهيم الشيخ دة، مرجع سابق، ص: 61.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص: 36.

### أولاً: القروض قصيرة الأجل

وهي الأموال التي تقوم بتقديمها البنوك التجارية وبنوك الادخار، ومن المعروف أن البنوك التجارية تعتبر من مكونات النظام المصرفي الأساسية في البلاد، ولا تكاد تخلو منه بلدة ما كما أنها علاوة على ذلك متخصصة منذ القدم في تقديم الائتمان لفترات زمنية قصيرة لأغراض تجارية بحتة حيث لا يدخل من ضمن واجباتها الأصلية تمويل عمليات التشييد نفسها، إلا أن هذا القول وإن كان لا يعني تقديم الأموال إلى الأنشطة العقارية إلا أنه قد ينصرف إلى تمويل استيراد المواد الإنشائية والبنائية من الخارج أو القيام بتمويل الأرباح العائدة للشركات الأجنبية لتنفيذ مقاولات مشاريع الإسكان<sup>(1)</sup>.

### ثانياً: القروض متوسطة وطويلة الأجل

مدته تزيد عن خمس سنوات و أحيانا تزيد عن سبعة، وتمنحه في الغالب مؤسسات متخصصة لقاء ضمانات تكافلية وعادة لقاء رهن رسمي (عقاري)<sup>(2)</sup>. وهي الأموال التي يتم تقديمها من قبل البنوك الإسكانية أو المشابهة لها مثل بيوتات الرهن أو شركات التأمين وإعادة التأمين أحيانا. ويحدد النظام الأساسي لكل من هذه المؤسسات الأهداف التي تسعى إلى تحقيقها، وموارد البنك أو بيت الرهن، وإجراءات الاقتراض المختلفة والسياسة الافتراضية من حيث آجال القروض وأولويات التسليف والسحوبات، وإجراءات فتح الحسابات الجارية والودائع وخلافها من الموضوعات التفصيلية المتعلقة بها. وتعتبر بنوك الإسكان من المصارف المتخصصة التي تتولى تقديم الائتمان السكني طويل الأجل للأفراد الذين يرغبون في شراء المساكن أو إقامتها أو ترميمها<sup>(3)</sup>.

### الفرع الثاني: أنواع التمويل الإسلامي للسكن

يقوم التمويل من طرف البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية على مبدأ رفض الربا، باعتباره محرما شرعا. ويمكن أن يستفيد قطاع السكن من صيغ التمويل الإسلامي، بما يمكن الفئات ذات الدخل المتوسط الحصول على قروض موجهة إلى السكن دون اللجوء إلى البنوك الربوية، و خاصة إذا أخذت هذه البنوك هوامش ربح منخفضة نسبيا مقارنة بأسعار الفائدة التي تعرض بها القروض في البنوك التقليدية.

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص: 155.

<sup>2</sup> شاكر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، 2011، ص: 107.

<sup>3</sup> اسماعيل ابراهيم شيخ الدرة، مرجع سابق، ص: 156.

### أولاً: صيغة التمويل بالمشاركة

تعتبر المشاركة من أهم صيغ استثمار الأموال في الفقه الإسلامي، وهي ثلاثم طبيعة نشاط البنوك الإسلامية. ويمكن الاستفادة منها في تمويل السكن، حيث يبقى السكن مملوكاً للطرفين، المصرف والمتعامل كل حسب مشاركته في التمويل ويقوم المصرف بإيجار نصيبه من السكن للزبون (الشريك)، حيث يقوم هذا الأخير بدفع مستحقات الإيجار الشهرية حسب شروط السوق إلى البنك، ومع مرور الوقت تنقل نسبة المشاركة بالنسبة للبنك وترتفع بالنسبة للشريك، إلى أن يتم تسديد جميع الأقساط المستحقة، فيصبح بعد ذلك الشريك هو المالك الوحيد للسكن، و يطلق على هذه الصيغة، صيغة التمليك عن طريق المشاركة أو المشاركة المنتهية بالتمليك<sup>(1)</sup>.

### ثانياً: صيغة التمويل بالمرابحة

تطبق البنوك الإسلامية المرابحة بما أصطلح عليه "بيع المرابحة للأمر بالشراء"، وهي تختلف عن المرابحة البسيطة التي تعني بيع المالك سلعة يملكها أصلاً بمثل الأول و زيادة الربح.

وتطبق صيغة المرابحة للأمر بالشراء في قطاع السكن من خلال قيام البنك وبالاتفاق مع المقاول (الأمر بالشراء) بشراء نقداً ما يحتاج إليه هذا الأخير من مواد بناء، مثل الاسمنت، الحديد، أو الأنابيب أو معدات البناء التي يحتاجها المقاول، ثم يبيعها له بسعر التكلفة مضافاً إليه هامش ربح متفق عليه. وفي المقابل يلتزم بدفع ثمن هذه المواد والمعدات في آجال تتزامن ومواعيد تحقق التدفق النقدي من المشروع الممول. فالاتفاق يتم من البداية بين الطرفين (المصرف والمقاول) بأن يكون الدفع بموعد تحقق الدخل من المشروع و قبضه فعلاً، وما عدا ذلك فلن يكون هناك أي تسديد من قبل المقاول، الأمر الذي يريح هذا الأخير من الوقوع تحت ضغط التأخير في الدفع، وما يترتب على ذلك من فوائد و متاعب و نظرة الممول لتقصير المقاول، كما يحصل في أساليب التمويل من قبل البنوك الربوية<sup>(2)</sup>.

ويعتبر هذا الأسلوب في التمويل الإسلامي مصدراً مربحاً للمقاولين في البناء والسكن لما يحققه من مزايا:

<sup>1</sup> جعيل جمال، مرجع سابق، ص: 96.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص: 97.

- المرابحة توفر مصدرا يمكن للمقاولين من تحديد تكلفة المواد الداخلة في إنجاز المشروع بشكل محدد و ثابت، و لن تتغير التكلفة نتيجة لتأخر صاحب العمل في التسديد وذلك لعدم طلب البنك لأية فوائد نتيجة لعملية التأخر في الدفع.
- اقتران التسديد للبنك بالقبض من صاحب المشروع يقلل من الضغوط على التدفق النقدي للمقاول ويريح إدارته المالية.

### ثالثا: صيغة التمويل عن طريق البيع الآجل (البيع بالتقسيط)

عادة ما تكون أسعار السكن مرتفعة جدا، و تجد الأسر المتوسطة الدخل صعوبة في بناء أو شراء مساكن بمدخراتها الذاتية دفعة واحدة، فان هذه الصيغة من التمويل للمصارف الإسلامية تشكل بديلا للأسر التي ترغب في تمويل مساكنها دون اللجوء إلى البنوك الربوية<sup>(1)</sup>.

### رابعا: صيغة التمويل بالتأجير مع وعد بالتمليك

تعد صيغة الإجارة مع وعد بالتمليك من أشكال التسيير في الإسكان للفئات متوسطة الدخل، التي ترغب في شراء السكن بعد سنوات من الإيجار، حيث تدخل مبالغ الإيجار المسددة دوريا في ثمن الشراء، و من ثم تملكه عند دفع آخر قسط. ويتم تطبيق هذه الصيغة في المصارف الإسلامية على النحو التالي<sup>(2)</sup>:

- 1- يقوم المصرف (المؤجر) بشراء أصول ثابتة محددة بمعرفة المستأجر.
- 2- يقوم المصرف بتمويل شراء الأصل و امتلاكه ثم تأجيره بعقد متوسط أو طويل الأجل، ثم تسليمه للمستأجر للانتفاع به واستخدامه.
- 3- تحسب الدفعات الإيجارية خلال فترة التعاقد على أن تغطي ما يلي:
  - الأموال المدفوعة في شراء الأصل (أو جزء منها).
  - القيمة التخريدية للأصل (في نهاية مدة الإجارة) ويقوم العميل بسدادها في نهاية مدة الإيجار لتملك الأصل (حسب الاتفاق عند التفاوض).
  - هامش ربح مناسب (يمثل عائد المصرف خلال مدة الإيجار).

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص 98

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 99

- يقوم المستأجر بسداد تأمين للمصرف (بنسبة متفق عليها لضمان المحافظة على الأصل المؤجر وصيانته خلال فترة التأجير كاملة).

4- يعتبر المصرف مالكا للأصل طوال فترة الإيجار، والعمل حائزا ومستخدمًا له حتى تمام أقساط الإجارة التخريدية للأصل، وتنتقل إليه ملكية الأصل المستأجر.

### خامسا: صيغة التمويل بالاستصناع

تطبق صيغ التمويل بالاستصناع في المصارف الإسلامية كالتالي<sup>(1)</sup>:

1- يتقدم العميل إلى المصرف طالبا منه بناء المسكن، أو مبنى، و يرفق طلبه ببيان مفصل مدعما بالرسوم والتصاميم و الخرائط من الاستشاري، عن نوع و مواصفات المبنى، ووثائق الملكية، وتقريرًا مختصًا من المهندس الذي صمم البناء، بحيث يتضمن هذا التقرير تكلفة البناء وإيراداته المتوقعة.

2- يعرض المتعامل أيضا مع طلبه تقديره للعربون الذي سيدفعه، ومساحة الأرض التي سيقام عليها المبنى، مصحوبة بدراسة مالية، يقدر فيها الإيراد المتوقع، مدى قدرته على الوفاء بما قد يقع على المشروع من ديون.

3- في حالة موافقة المصرف على عرض العميل، يطلب من هذا الأخير تقديم الضمانات الكافية.

4- بعد الإتفاق النهائي يقوم المصرف بتوقيع عقد الاستصناع مع العميل، يحدد فيه جميع حقوق والتزامات كل طرف، وأهم ما يتضمنه العقد: ثمن المبنى، ميعاد التسليم طبقا للمواصفات المتفق عليها، مدة السداد، وقيمة العربون المدفوع، يقوم المصرف بتوقيع عقد استصناع آخر مع المقاول الذي رست عليه المناقصة يسمى استصناع موازي وتكون علاقة المتعامل مباشرة بالمصرف ولا علاقة له بالمقاول.

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص: 101.

### المبحث الثاني: السياسة الإسكانية في الجزائر

تعتبر السياسة السكنية من الجوانب الهامة التي تؤخذ بالحسبان لتقييم النتائج المحققة من طرف قطاع السكن، نظرا للدور الكبير الذي تلعبه في التوجيه، وتحديد النتائج التي يجب أن يتوصل إليها هذا القطاع الحساس.

ومن هذا المنطلق سنتطرق في هذا المبحث إلى السياسة السكنية بشكل عام ثم ننتقل إلى السياسة السكنية المتبناة في الجزائر.

### المطلب الأول: عموميات حول السياسة السكنية

تعتبر السياسة السكنية من الجوانب الهامة التي تؤخذ بالحسبان لتقييم النتائج المحققة من طرف قطاع السكن، نظرا للدور الكبير الذي تلعبه في التوجيه، و تحديد النتائج التي يجب أن يتوصل إليها هذا القطاع الحساس. وسنتطرق في هذا المطلب إلى مفهوم السياسة السكنية، خصائصها و أهميتها.

### الفرع الأول: مفهوم السياسة السكنية

تعرف السياسة السكنية على أنها "عبارة من مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين العرض و الطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة"<sup>(1)</sup>.

ومن هذا التعريف يمكن استخلاص جملة من الخصائص المتعلقة بالسياسة السكنية ومن أهمها<sup>(2)</sup>:

1- إن السياسة السكنية تكتسي طابع هام واستراتيجي لنمو تطوير بلد ما، حيث أنها ترتبط و في نفس

الوقت تواكب هذا التطور سواء أكان على الصعيد الاقتصادي حتى الاجتماعي.

2- كما توجه السياسة السكنية لمحاربة الفروقات الاجتماعية، حيث أنها تترجم في الواقع مبدأ حق الحصول

على سكن ذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق عدالة

اجتماعية.

<sup>1</sup> دليلة زرقة، سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في علم الاجتماع، كلية العلوم الاجتماعية، قسم علم الاجتماع، جامعة وهران 2 "محمد بن أحمد"، 2015-2016، ص: 62.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص: 63، 64.

3- بالإضافة إلى أن السياسة السكنية توجه من أجل الحد من سوء توزيع السكان على مستوى قطر البلد، عن طريق تشجيع السكنات الريفية، باعتبار جل السكان يتمركزون بكثرة في المناطق الصناعية والمدن الكبرى، مما خلق ظاهرة النزوح الريفي.

4- إلا أن السياسة السكنية تأخذ بعين الاعتبار مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة، زيادة الحاجات من جهة أخرى، حيث أنها تحارب ظاهرة سوء استغلال الأراضي، وسوء استغلال مواد البناء وطرق استعمالها بالإضافة إلى ظاهرة سوء استغلال الموارد المالية.

### الفرع الثاني: أهداف السياسة الإسكانية

يمكن أن نميز ثلاثة أهداف رئيسية للسياسة السكنية تتمثل في<sup>(1)</sup>:

#### أولاً: الأهداف الأساسية للسياسة الإسكانية

نظراً للأهمية الكبيرة التي يكتسبها السكن، يعتبر هذا الأخير حاجة أساسية وملك مفيداً نظراً للشروط التي يفترض أن تتوفر فيه، سواء كانت تتعلق بجودته أو تكلفته اللذان من الممكن أن يساء تقديرهما من طرف المستهلك، وعليه فإن من بين الأهداف الأساسية للسياسة السكنية هو أن توفر لكل فرد أو عائلة مسكن أو بعبارة أدق هو القضاء على هاجس تعاني منه معظم الدول والمتمثل في أزمة السكن كما يجب أن تراعي تكلفة القدرة الشرائية للفرد، وتكون شروط الحيازة على ملكيو السكن واضحة ومبسطة في نظر المستهلك.

#### ثانياً: الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية

على السياسة السكنية أن تراعي مدى ارتباط قطاع السكن الذي يعتبر حساس وباقي القطاعات الأخرى وذلك من خلال أدواتها و آلياتها (القوانين والمراسيم التنفيذية، خلق مؤسسات متخصصة، الضرائب والإعانات...)، والتي تتبثق عنها أسعار الفائدة وتأطير القروض وفرض الضرائب والرسوم الجمركية وكذا تشجيع الاستثمارات العمومية وإقرار حقوق الملكية... الخ. كلها عوامل تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على تسيير وتطوير قطاع السكن وانتعاش هذا الأخير يجذب وراءه كل القطاعات الأخرى ومن ثم زيادة في النمو الاقتصادي والتخفيض من البطالة والارتفاع في الدخل القومي... الخ.

<sup>1</sup> صلاح الدين عمراوي، السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الديمغرافيا، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، قسم علم الاجتماع والديمغرافيا، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009، ص19، 18.

### ثالثا: الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية

على السياسة السكنية أن تراعي الجانب الاجتماعي للفرد وتأخذه بالحسبان، ويتجلى ذلك من خلال الوسائل والآليات المتعلقة بها والتي أخذت بعين الاعتبار المستوى المعيشي للفرد وما مدى توفره لإمكانيات مادية ومالية من أجل الحصول على ملكية سكن وكدليل على ذلك، الإعانات المباشرة وغير المباشرة التي تقدم للمستهلك (الفرد) كدعم لتكلفة السكن، أو عن طريق تمويل الدولة لمشاريع السكنات الاجتماعية و تقديمها بصفة مجانية للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف أو المنعدم و التي من المستحيل أن تسمح لها إمكانياتها من الحياة على ملكية سكن.

وعليه نلاحظ أن السياسة الإسكانية تهدف إلى الحد من الفوارق الاجتماعية وعلى تحقيق الرفاهية للجميع .

### المطلب الثاني: السياسة السكنية المتبناة في الجزائر خلال الفترة (1962-1989)

ما قبل 1958 لم تكن هناك سياسة سكنية واضحة للمستعمر حيث كان جل الجزائريون يقطنون سكنات متواضعة لا تتوفر لا على شبكة المياه ولا الكهرباء، بل كان سكان المدن يقطنون الأحياء القديمة التي تعرف بالقصبة وهي الأحياء العتيقة التي تجدها خاصة في الجزائر العاصمة، قسنطينة وتلمسان، وهي بنايات من النوع التقليدي، وعبرة عن سكنات تقطنها جماعات، أما سكان الأرياف والجبال فكانوا يعيشون ظروفًا سكنية وصحية سيئة نظرا لكون أغلبية هذه المساكن المشيدة من الطوب تفتقر إلى المياه والكهرباء. وعلى العكس كان السكن المعاصر يخصص للأقلية الأوروبية المقيمة بالجزائر التي تقطن الأحياء الراقية<sup>(1)</sup>.

### الفرع الأول: السياسة السكنية قبل الاستقلال و مرحلة المخطط الثلاثي (1967-1969)

وهي السياسات التي انتهجتها الجزائر بعد الاستقلال من أجل تطوير قطاع السكن والمتمثلة في مرحلة المخطط الثلاثي والتي يمكن تعريفها كالتالي:

### مرحلة المخطط الثلاثي (1967-1969)

يعتبر المخطط الثلاثي انطلاقة جديدة لبعض الاستثمارات الصغيرة وذلك في سبيل خلق مؤسسات عمومية تنشط في مجالات متعددة، إلا أن الأولوية أعطيت للنشاطات الصناعية بصفة خاصة، حيث خصص ما يقارب 45% من الاستثمارات للنشاط الصناعي.

<sup>1</sup> عيسى بوراوي، مرجع سابق، ص: 43.

وقد حظي أيضا مجال السكن بأهمية المخطط الثلاثي والذي عالج سياسته من خلال:

- 1- إنهاء إنجاز السكنات في طور الإنجاز، و قدرت هذه السكنات ب 38000 وحدة سكن.
- 2- تسطير برنامج سكني قدرت تكلفته ب 100 مليون دج ينجز على مدى ثلاث سنوات ويخص إنجاز 10500 وحدة سكن.

ومن بين النتائج التي تم تسجيلها على إثر الإجراءات التي قامت بها هذه اللجنة هو الانطلاق في إنجاز 16686 سكن ما بين فترة (1966-1968) و عملت الخزينة الجزائرية على تمويل هذه المشاريع.

وتمثلت إنجازات هذا المخطط في:

**برنامج السكن الحضري:** قد شمل المخطط الثلاثي انطلاقة برنامج إنجاز سكنات حضرية بغلاف مالي قدره 160 مليون دج، وهذا من أجل إنجاز 9548 سكن وهذا طيلة سنوات المخطط.

**برنامج السكن الريفي:** على الرغم من الأهمية التي أولتها السلطات لمثل هذا النوع من السكنات، إلا أن النتائج المحققة بقيت بعيدة كل البعد عن إرضاء الطلبات، وفي ظل هذه الظروف السيئة لإنجاز السكنات، سطر المخطط الثلاثي أهداف أخرى وتكمن في إنجاز 7400 سكن.

### الفرع الثاني: مرحلة المخططين الرباعيين (1970-1977)

بذلت الدولة جهودا استثمارية في المجال السكني، حيث تميزت الفترة أي منذ بداية السبعينات . بداية تشكل أزمة السكن وتضاعف أثرها وأصبح السكن يشكل إحدى العناصر الواضحة للأزمة الاجتماعية للدولة، رغم الجهود الاستثمارية في هذا المجال ومن عوامل التباطئ و عدم التحكم في الإنجازات نذكر ما يلي<sup>(1)</sup>:

- 1- ارتفاع النمو الديمغرافي بنسبة بلغت 3.5% سنويا، و قلة نسبة الوفيات نتيجة تحسن الظروف الصحية.
- 2- تركز وتكثف السكان على الحدود الساحلية الضيقة ذات مسافة عرض بحوالي 100 كم وذات نشاط عمراني كثيف.
- 3- تدهور حالة بنايات القديمة.
- 4- أهمية طبيعة الاستثمارات لتنمية اقتصادية واجتماعية التي وضعتها الدولة في أولويات المخطط.

<sup>1</sup> بن يحي محمد، مرجع سابق، ص 64،65

5- كثرة الحركة السكانية وخاصة النزوح الريفي الذي زاد من حدة انتشار الأكوخ القصدية حول المدن الكبرى.

6- نسبة الأمية كبيرة.

7- محدودية الموارد البشرية والقدرات الإنسانية والمادية.

من خلال الميزانية المخصصة لبرامج الاستثمارات الاجتماعية والفلاحية والصناعية التي وضعت في هذين المخططين والتي قدرت مبالغه في البداية بـ 27.5 مليار دج لتتجاوز فيما بعد إلى مبلغ 36 مليار دج، يتضح أن قطاع السكن خصص له نسبة 5.5% مقارنة بإجمالي الاستثمارات الأخرى بمبلغ قدر بـ 1.520 مليون دج بالمسبة للمبلغ الاجمالي للاستثمارات التنموية المخططة والتي قدرت بـ 27.740 مليون دج، هذه النسبة كانت تعادل تقريبا استثمارات القطاعات الأخرى كالصحة والخدمات الاجتماعية.

وابتداء من المخطط الرباعي الأول، و نظرا لقلّة الموارد المالية للدولة التي لم تستطع أن تتحمل عبء تمويل السكنات كما كان سائدا من قبل، اتخذت بعض الإجراءات من أجل بحث عن مصادر جديدة فيما يخص تمويل السكنات منها:

- تحويل ادخار العائلات المستفيدة من السكنات لتمويل هذه الأخيرة وفق نمط جديد يسمى "ادخار سكنات".
- صدور تعليمة وزارية سنة 1971 و بموجبها أصبح نظام تمويل السكنات يقع على عاتق الخزينة العمومية و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط على النحو التالي<sup>(1)</sup>:
  - الخزينة العمومية بنسبة 50% على مدة 30 سنة و بمعدل فائدة 1%.
  - الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP بنسبة 50% على مدة 20 سنة و بمعدل فائدة 4.75%.

كما لوحظ مع نهاية مرحلة المخطط الرباعي الأول، صدور تعليمة وزارية أخرى في أواخر سنة 1973، حددت مفهوم جديد للسكن الحضري المخطط وأصبح تحت اسم "السكن الاجتماعي المخطط" وأنشأت مؤسسات خاصة الإشراف على إنجاز وتسيير السكنات تعرف بـ "الديوان الترقية والتسيير العقاري" وذلك ابتداء من سنة 1974.

<sup>1</sup> ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2004-2005، ص: 96.

كما شهدت الساحة الاقتصادية في فترة المخطط الرباعي الثاني (1974-1977) اهتمام أكبر وتنمية واسعة شملت جميع القطاعات الحيوية وحضي قطاع السكن باستثمار متنوع وهذا بمساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل وترقية القطاع إلى جانب الموارد التمويلية من ميزانية الدولة.

أما عدد السكنات المنجزة و المبالغ المالية المستهلكة في فترة هذا المخطط معطاة في الجدول التالي:

الجدول 1: تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرباعي الثاني (1974-1977)

الفرق بينهما	استهلاك المالية	المبالغ المالية المعتمدة	نسبة الإجاز	الفرق بينهما	عدد السكنات		البرامج السكنية
					المنجزة	المقدرة	
470	5200	5670	%45	(55000)	45000	100000	السكن الاجتماعي المخطط
(1670)	4300	2630	%75	(25000)	75000	100000	السكن الريفي

المصدر: بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله، مناقشة أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2011-2012، ص: 67.

نلاحظ من معطيات هذا الجدول أن نسبة عدد السكنات المنجزة بالنسبة للسكن الحضري يقدر بالنصف للعدد برنامج المخطط مع استهلاك المالي الكلي المعتمد تقريبا.

أما السكن الريفي عرف نشاط حيوي في عملية إنجازها، حيث فاقت نسبته ثلث مقارنة مع عدد السكنات المبرمج لهذه الفترة، ونسبة استهلاك عالية تعدت مقدار المبلغ المخصص بزيادة أكثر من 63%، ومن خلال هذه المعطيات يتضح جليا الاهتمام الذي أولته الدولة في هذه الفترة بقطاع السكني الريفي من أجل خلق جو من التوازن الجهوي، حيث أنجز أكثر من 75.000 سكن ريفي ما يمثل 75% من الإنجازات خلال هذه المرحلة، بينما أنجز ما يقارب 45.000 سكن اجتماعي حضري أي بنسبة 45%، ويلاحظ من جهة أخرى أن نسبة الأموال المستهلكة للمبالغ المخصصة في الاستثمارات هذا القطاع لمرحلة المخطط الرباعي الثاني، قد تضاعفت

مقارنة مع مبالغ التمويلات المخصصة للسكنات الحضرية والريفية للمخطط الرباعي الأول، ويرجع السبب في ذلك إلى ارتفاع حجم الإنجازات من جهة، وإلى ارتفاع تكاليف الإنجاز من جهة ثانية<sup>(1)</sup>.

وإذا كان الهدف من السكن الريفي هو تلبية حاجات القطاع الزراعي فإن تصور المخطط الرباعي الأول هو أن إنجاز هذا النوع الأخير من السكن يجب أن يرتبط من جهة بالزراعة وأن يخضع لمساهمات العائلات المستفيدة في إنجازه، تحت شكل ما يسمى بالبناء الذاتي للإنجاز، من جهة أخرى كأن الدولة تساعد هذه العائلات بمواد البناء في حدود حجم مالي محدد بينما يتحمل المستفيدون جانب تكاليف الأيدي العاملة<sup>(2)</sup>.

ولا شك أن هذه الطريقة الأخيرة للإنجاز تختلف كلية عن طريقة إنجاز المساكن الحضرية، فالدولة هي التي يقع عليها عبء تغطية جميع تكاليفها ابتداء من مرحلة الدراسة حتى تسليم المفاتيح وبالتالي فإن هذه المساكن هي مساكن للدولة تؤجرها أو تتصرف فيها أي تصرف مناسب في حين تعتبر تكاليف السكن الريفي عبارة عن مساعدة مجانية للدولة لفائدة المناطق الريفية الفقيرة<sup>(3)</sup>.

### الفرع الثالث: فترة المخطط الخماسي الأول و الثاني (1980-1989)

انقسمت هذه الفترة إلى مرحلتين مرحلة المخطط الخماسي الأول، ومرحلة الخماسي الثاني.

#### أولاً: مرحلة المخطط الخماسي الأول (1980-1984)

أعطت هذه المرحلة دفعا قويا لقطاع السكن حيث تم سياسة سكنية جديدة و يتجلى ذلك من خلال اعتبار قطاع السكن قطاعا أوليا، و تمحورت تصورات هذا المخطط لتنمية السكن حول ثلاثة محاور أساسية و هي<sup>(4)</sup>:

- 1- تنظيم المدن القديمة وتوسيعها.
- 2- تطوير الحياة السكنية في الريف تحديث مراكزه في الولايات والدوائر والبلديات.
- 3- إنشاء مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا والصحراء، وهي وسيلة مثلى لاستغلال المجال الجغرافي استغلالا متوازنا.

<sup>1</sup> محمد بلقاسم حسن بهلول، سياسة التنمية و إعادة تنظيم مسارها في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1999، ص: 230.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص: 230.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص: 230.

<sup>4</sup> دريش أحمد، السياسة السكنية في الجزائر "مجلة آفاق علم الاجتماع"، العدد رقم 05، كلية العلوم الإنسانية و الاجتماعية، جامعة البليدة 2، جويلية 2013، ص: 17.

وفي هذه المرحلة تم تخصيص ما يقارب 60 مليار دج لقطاع السكن، أي ما يعادل 15% من إجمالي الاستثمارات المتوقع إنجازها في المخطط الرباعي الثاني.

ويرجع هذا المخطط أسباب أزمة السكن إلى قلة التحكم في الناحية العملية للبناء وانعدام التناسب بين المشاريع وطاقات الإنجاز المتوفرة. ولذلك اقترح المخطط مجموعة من الإجراءات تمثلت في تطوير صناعة مواد البناء، تنشيط البناء الذاتي لتقويم السكن الريفي، وترقية البناء الفردي<sup>(1)</sup>.

وفي هذه المرحلة بذلت الدولة جهودا معتبرة لتحقيق أهدافها المسطرة في هذا المخطط، كبناء وتسليم 450 ألف سكن لمدة خمس سنوات من بينها 300 ألف سكن حضري، و15 ألف سكن ريفي. إلا أنها واجهت عدة عراقيل لذا تميز الإنتاج في هذه الفترة بوتيرة ضعيفة، كما عرف نمط تمويل السكنات الاجتماعية في هذه الفترة تغييرا، فبعد ما كان عبء التمويل يقع على الخزينة العمومية إلى جانب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، صدرت تعليمية وزارية رقم 1 في 23 ديسمبر 1979 وأوكلت مرة أخرى مسؤولية تمويل السكن الاجتماعي للخزينة العمومية وحدها، وذلك بمعدل فائدة 1% و على مدة 40 سنة ويرجع ذلك إلى التمهيد لتبني سياسة جديدة، و ذلك عن طريق ظهور نمط سكني جديد وهو "السكن الترقوي" الذي يقع عبء تمويله على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط<sup>(2)</sup>.

### ثانيا: مرحلة المخطط الخماسي الثاني (1985-1989)

نص المخطط على الثاني على مجموعة من التوصيات والاقتراحات التي تهدف إلى التركيز على مواصلة الأعمال التي تم الشروع فيها و تطويرها قصد التخفيف من حدة التوتر الذي يعرفه قطاع السكن، و من الأهداف المسطرة في هذا المخطط نجد<sup>(3)</sup>:

- 1- إنهاء البرامج التي هي في طور الإنجاز المقدره بحوالي 356 ألف مسكن.
  - 2- وضع برنامج جديد لإنجاز 318 ألف مسكن، و بالتالي بلغ البرنامج الإجمالي للبناء 674 ألف مسكن.
- حيث حظي قطاع السكن بالأولوية الكبيرة في توزيع البرامج الاستثمارية الاجتماعية، إذ بلغت حصته نحو 42% ومعظمها موجهة للسكن الاجتماعي، وهو قطاع تتميز مخططاته بالبرامج السابقة، خاصة في مجال

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص: 16، 17.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص: 17.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص: 17.

السكن الحضري الذي تزيد فيه نسبة باقي الإنجاز عن 50% ولقد كان من أولويات هذا المخطط الخماسي الثاني في هذا القطاع هو إعادة تنظيم المدن بالاهتمام بتجديد الأحياء القديمة على أساس أنماط حديثة وتكامل المرافق الخاصة بها من جهة والتشغيل الأقل للمساحات الفلاحية وذلك لتفادي تبديد الأراضي المفيدة للفلاحة من جهة أخرى.

والجدول التالي يوضح أهم الإنجازات للمخططين:

الجدول 2: البرامج السكنية المبرمجة و المحققة خلال مرحلة المخططين الخماسيين (1980-1989)

الفترة	عدد السكنات الاجتماعية و الريفية	عدد السكنات المنجزة	عدد السكنات غير المنجزة	الإجاز %
1984-1980	217444	171476	45968	78%
1989-1985	353123	231	121887	65%

المصدر: بوراوي عيسى، دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهنى، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2013-2014 ص: 52.

من خلال الجدول أعلاه نلاحظ تراجع في نسبة الإنجاز إلى 65% خلال المخطط الخماسي الثاني، بعدما بلغت في مرحلة الخماسي الأول 78% على الرغم من الجهود التي تبذلها الدولة في هذا المجال، ويرجع السبب في ذلك إلى الأزمة التي عرفت الجزائر سنة 1986 نتيجة انخفاض الإيرادات البترولية، فكانت علامة إخفاق نسبي في جميع القطاعات بما فيها قطاع السكن على أساس الدور الكبير الذي يلعبه قطاع المحروقات في تمويل خزينة الدولة. غير أنه ما يمكن ملاحظته في هذه الفترة، أن الدولة أعطت نفسا قويا لسياستها الإسكانية، ويتضح ذلك من خلال تحرير للمبادرة الفردية في الثمانينات على إثر صدور قانون 86-07 في 4 مارس 1986، الذي فتح الأبواب للقطاع الخاص لمواجهة الطلب المتزايد على السكن، وظهر نمط سكن جديد عرف بالسكن الترقوي، حيث تم تحديد الإطار القانوني المنظم له وتمت المصادقة عليه، ودخل خيز التنفيذ في فترة تميزت بظهور الأزمة الاقتصادية بسبب انخفاض الإيرادات البترولية، وظهور بوادر انتهاء الاقتصاد الاشتراكي. ومول هذا النوع من السكن من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط عن طريق موارده، وتكفلت بإنجازه

عدة أطراف كمؤسسة ترقية السكن العائلي، ديوان الترقية والتسيير العقاري، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الخواص والبلديات وغيرها<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثالث: السياسة السكنية المتبناة في الجزائر خلال الفترة (1990-2019)

سوف نتطرق في هذا المبحث للسياسة السكنية المتبناة في الجزائر بعد مرحلة الإصلاحات الاقتصادية، أي ما بعد مراحل التخطيط التنموي وهي ما تعرف بالمرحلة الثانية لتخطيط السكن.

#### الفرع الأول: فترة (1990-1994)

قامت الحكومة مرة أخرى في سنة 1990 باتخاذ إجراءات جديدة تقضي بتخلي الخزينة العمومية عن تمويل السكنات الاجتماعية فرضت كحل مؤقت تمويل هذه السكنات من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى حين إيجاد حل مناسب، هذا الحل المؤقت دام أكثر من 6 سنوات. أيضا في سنة 1991، اتخذ قرارا أيضا يقضي بتخلي الدولة عن التزاماتها فيما يخص تمويل وبناء السكن، وقد اعتبر هذا القرار كقطيعة مع الممارسات السابقة، لقد كان يفهم من هذا القرار تخلي الدولة عن التدخل في تمويل مشاريع السكن، ولكنها عوضا عن ذلك ستقوم بتقديم الدعم اللازم للعائلات التي ترغب في بناء سكن ذاتي<sup>(2)</sup>.

بناء على ذلك تقرر إنشاء الصندوق الوطني للسكن الذي سطر له كهدف رئيسي تقديم المساعدات اللازمة للمواطنين من أجل الحصول على سكن اجتماعي، في نفس السنة تقرر أيضا بموجب قانون المالية عدم بيع السكنات الجديدة الممولة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

حيث أسند تمويل السكنات الاجتماعية التطورية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وذلك باستعمال المدخرات والودائع التي تم جمعها من المواطنين بعد أخذ الضمانات اللازمة من الخزينة العمومية<sup>(3)</sup>.

وعلى الرغم من أن المؤسسات المتواجدة في الساحة المالية كان مسموح لها، في بداية التسعينات بالمشاركة في تمويل السكن الترقوي إلا أن هذه الأخيرة فضلت الابتعاد عن هذا النشاط ما عدا البعض منها شارك في تمويل مؤسسات البناء مثل CPA ، ومن ثم بقي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط. المحتكر الوحيد لعمليات تمويل السكن بجميع أشكاله الى غاية سنة 1999 يتضح من كل هذه القرارات المتتالية والمتناقضة أحيانا، أنه

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص: 17.

<sup>2</sup> عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، الطبعة الثانية، 2007، ص: 103.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص: 105.

لم تكن هناك سياسة منسجمة ومبنية على الدراسة والتحليل أو عن استراتيجية معينة، أي غياب استراتيجية معلنة مدروسة من طرف المعنيين بالقطاع، الأمر الذي أدى الى تفاقم ظاهرة مشكلة السكن أكثر فأكثر<sup>(1)</sup>.

والملاحظ قبل سنة 1990 أنه كان للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط دوران أساسيان في تمويل السكن<sup>(2)</sup>:

**الدور الأول:** يتمثل في توزيع المبالغ المدفوعة مسبقا من طرف الخزينة العمومية في إطار المخطط المتعلق بتمويل السكنات الاجتماعية.

**أما الدور الثاني:** يتمثل في جمع مدخرات المواطنين وذلك بإعطائهم امتيازات تسمح لهم بالحصول على سكن بعد مدة زمنية معينة من الادخار في الصندوق، ثم يقوم الصندوق بعد ذلك باستعمال هذه الموارد في شراء سندات التجهيز وسندات الخزينة العمومية، وبقي العامل الوحيد الذي مكن من جلب هذه المدخرات هو الحصول على قرض بشروط تفضيلية لاقتناء سكن اجتماعي خاص.

كذا ظهر في هذه الفترة صيغ سكنية جديدة منها السكن الاجتماعي الإيجاري وفقا للمرسوم التنفيذي 93-84 المؤرخ في 28 مارس 1993 والذي كان يعرف سابقا بالسكن الحضري، حيث يتم إنجاز هذا النوع من السكنات من طرف وكالات الترقية والتسيير العقاري OPGI، إضافة إلى ظهور السكن التطوري وفق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر في 4 أكتوبر 1994<sup>(3)</sup>.

والجدول الموالي يوضح السكنات المنجزة للفترة (1990-1994):

<sup>1</sup> مناعي ابتسام، قطاع السكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 47، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، جوان 2017، ص: 137.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص: 141.

<sup>3</sup> سلمى مميش، إقتصاد السكن في الجزائر بين الواقع والطموح، مجلة العلوم الإدارية و المالية، جامعة حمه لخضر، الوادي، المجلد 1، العدد 1، ديسمبر 2017، ص: 468.

الجدول 3: برامج السكنات الحضرية و الريفية المنجزة خلال الفترة (1990-1994)

نسبة السكنات الريفية %	عدد السكنات الريفية	السكنات الحضرية						السنوات
		نسبة السكن الترقوي الآخر من السكنات الحضرية %	عدد السكن الترقوي	نسبة السكن الاجتماعي الآخر من السكنات الحضرية %	عدد السكن الاجتماعي الآخر	نسبة السكن الاجتماعي من السكنات الحضرية %	عدد السكن الاجتماعي	
31	12.230	16	6293	4	1757	8	18.955	1990
22	5530	26	6566	3	808	47	11.839	1991
27	13.738	24	12.212	2	854	46	23.105	1992
20	8516	39	16.845	3	1452	37	15.761	1993
53	43.999	21	17.397	3	2920	21	17.268	1994
35	84.013	24	59.313	3	7791	36	86.982	المجموع

المصدر: عيسى بوراوي، دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهنى، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2013-2014، ص: 57.

نلاحظ في الجدول أعلاه أن نسبة إنجاز السكنات الحضرية والريفية، عرفت تزايدا من سنة إلى أخرى وهذا على حسب ما برمج وما أنجز، علما أنه يتم تقدير حجم السكنات الاجتماعية المبرمجة على حسب حجم طلبات الأفراد أو العائلات على هذا النوع من السكن، وبالموازاة تقوم السلطات المعنية بإنجاز دواوين الترقية والتسيير العقاري بالقدر الذي يلبي هذا الطلب، حيث تضاعف السكن الترقوي ثلاث مرات تقريبا خلال خمس سنوات، في حين تم إنجاز 43999 مسكن ريفي خلال 1994 وحدها، وهذا يرجع إلى تزايد الاهتمام بالسكن الريفي، و تشجيع سكان الأرياف في الاستقرار وتحسين الوضع الأمني والاجتماعي لها.

الفرع الثاني: فترة (1995-2000)

تميزت هذه المرحلة باهتمام جديد وهو التغيير مرة أخرى في مجال تمويل السكنات الاجتماعية وهذا ابتداء من 1996، حيث أصبح تمويل السكنات الاجتماعية يقع على عاتق الخزينة العمومية وحدها دون تدخل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

لقد عرفت هذه المرحلة تحولات كبيرة سواء كان مجال برامج السكنات الريفية أو الحضرية، فبالنسبة لبرامج السكنات الحضرية، عرفت هذه الأخيرة نمط سكني جديد عرف بالسكن التطوري أو التساهمي وهذا من أجل كبح زمام أزمة السكن التي لطالما عانى منها المجتمع الجزائري، ولعل التغييرات التشريعية الكبيرة التي أولت هذا النمط السكني اهتماما، جعلت مجال إنجاز هذه السكنات يعرف بدوره تطورات ملحوظة<sup>(1)</sup>.

ومن هنا أخذت الدولة على عاتقها عدة إجراءات من بينها، تكفل الصندوق الوطني للسكن (CNL)، بتمويل هذا النوع من السكنات، و تسطير برنامج خاص من أجل الحد من المشاكل التمويلية.

ويمكن عرض أهم ما تم إنجازه خلال هذه الفترة في الجدول التالي:

<sup>1</sup> المومن عبد الكريم، برامج السياسة السكنية و دورها في معالجة أزمة السكن بالجزائر، مجلة دفاتر اقتصادية، المجلد3، العدد6، جامعة زيان عاشور، الجلفة، ص ص: 31،32.

الجدول 4: برامج السكن الحضري و الريفي المنجزة خلال الفترة (1995-2000)

السنوات	عدد السكن الاجتماعي	نسبة السكن الاجتماعي من السكنات الحضرية%	عدد السكن الترقوي	نسبة السكن الترقوي من السكنات الحضرية%	عدد السكن الاجتماعي	نسبة السكن الاجتماعي من السكنات الحضرية%	عدد السكن الريفي	نسبة السكن الريفي %
1995	42208	32	26271	6	9060	32	48087	36
1996	39819	35	15724	18	21092	35	32523	28
1997	46513	41	15959	16	18482	41	26751	23
1998	51588	42	9299	18	22366	42	33946	27
1999	41984	33	7389	26	32445	33	39209	31
2000	60484	46	9561	18	23535	46	34493	26
المجموع	282596	38	84203	17	127180	38	215009	29

المصدر: عيسى بوراوي، دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهنوي، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2013-2014، ص: 59.

يلاحظ من الجدول السابق أن الحضري الاجتماعي قد نال الحصة الأكبر مقارنة بباقي الصيغ حيث قدرت نسبة الإنجاز 38%، مقارنة بالسكن الترقوي 11%، و لريفي 29%، وهذا للميزة التي يتميز بها هذا النوع من السكن، والذي يتم تمويله بمساهمة الأسر المستفيدة إضافة إلى إعانة الصندوق الوطني للسكن، والباقي يتم تمويله من خلال الحصول المستفيد على قرض جديد من إحدى البنوك، وتسد على دفعات شهرية، وكذلك فترة الإنجاز لا تستغرق وقت طويل، بينما عرفت نسبة السكنات الترقوية تقهقرا، حيث انخفضت نسبتها من الإجمالي إلى ما دون النصف مقارنة بسنة 1995.

الفرع الثالث: السياسات السكنية في إطار مخططات الإنعاش الاقتصادي (2001-2014)

فيما يلي عرض المراحل الثلاثة الأساسية للسياسة السكنية تبعا لبرنامج الإنعاش الاقتصادي خلال الفترة (2001-2014).

أولا: مرحلة (2001-2003)

لعل أهم ما ميز هذه المرحلة الحديثة في قطاع السكن هو ظهور صيغة سكنية جديدة عرفت بصيغة البيع عن طريق الإيجار (AADL)، بالإضافة إلى تحولات سكنية أخرى ومراسيم تنفيذية أخرى عرفها قطاع السكن ومس بها بعض الأنماط السكنية الأخرى محاولا بذلك تخطي العراقيل التي عرفها وما زال يعرفها هذا القطاع الحساس، بالإضافة إلى كبح زمام أزمة سكن عرفت الجزائر على مدار سنوات<sup>(1)</sup>.

و يمكن عرض برامج السكنات الريفية والحضرية لفترة (2001-2004) من خلال الجدول التالي:

الجدول 5: برامج السكنات المنجزة الحضرية و الريفية لفترة 2001-2004

السكنات الريفية		السكنات الحضرية								البرامج السكنية
		سكنات البيع عن طريق الإيجار		السكنات الترقية		السكنات التساهمية		السكنات الاجتماعية		
المنجزة	في طور الإنجاز	المنجزة	في طور الإنجاز	المنجزة	في طور الإنجاز	المنجزة	في طور الإنجاز	المنجزة	في طور الإنجاز	السنوات
29933	26989	0	20000	5989	1610	17099	24680	48941	64355	2001
22283	10941	0	35000	8634	5199	19048	22774	54310	36984	2002
24045	/	5885	/	9292	/	17285	/	24668	/	2004

المصدر: ابتسام طوبال، دراسة تحليلية لتطور سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفترة (1990-2014)، مجلة دراسات اقتصادية، العدد 3، جامعة قسنطينة 2 عبد الحميد مهري، 2016، ص: 321.

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص: 33.

نلاحظ من الجدول نستخلص ما يلي:

- ارتفاع في نسبة السكنات الاجتماعية مقارنة بباقي الأنماط الباقية، وهذا تماشيا مع سياسة الدولة التي لا تزال تستمر في دعم الطبقات ذات الدخل الضعيف.
- ارتفاع نسبي في عدد السكنات التساهمية المنجزة وبالتالي في سنة 2002 من 17099 إلى 19048 مسكن، ويرجع ذلك إلى رفع قيمة الإعانة المالية من 500000 إلى 700000 دج كحد أقصى<sup>(1)</sup>.
- سجلت السكنات الترقية أقل نسبة نظرا لارتفاع أسعارها، كونها موجهة لطبقات معينة في المجتمع، كما أنها لا تستفيد من أي شكل من أشكال الدعم المالي.
- فيما يتعلق بسكنات البيع بالإيجار، لم تسجل أي سكنات جاهزة خلال سنتي 2001 و 2002 على اعتبار أن تاريخ أول تسليم حدد في مارس 2003<sup>(2)</sup>.
- أما عن برنامج السكن الريفي فنلاحظ أنه إذا ما قارنا بين نسبة الإنجاز في سنة 2001 و 2004 نلاحظ أنها انخفضت.

### ثانيا: مرحلة (2005-2009) مشروع مليون وحدة سكنية

سطر رئيس الجمهورية برنامجا للتنمية الاقتصادية يمتد على خماسية من الزمن ويدس كل قطاعات الاقتصاد الوطني وعلى إثره عرف قطاع السكن مشروعاً لإنجاز مليون وحدة سكنية وهو أول مشروع من هذا النوع تعرفه الجزائر في إطار الخطة الخماسية الممتدة من سنة 2005 إلى سنة 2009 حيث خصص له غلاف مالي قدر 671.51 مليار دج أو ما يعادل 9 مليار دولار، وقد ساهم هذا المشروع برفع النشاط العقاري الجزائري، كما أنه موجه خاصة لخدمة الطبقة ذات الدخل المتوسط باعتبارها تشكل أكبر نسبة من إجمالي السكان الجزائريين، وجاء هذا المشروع كمتنفس للشعب الجزائري لاسيما بعد تفاقم أزمة السكن، وتشرف شركات وطنية محلية وأجنبية (عربية وصينية) على إنجاز هذا المشروع كما قدمت السلطات كل التسهيلات التمويلية مع منح للمواطنين مبالغ مالية (عن طريق الصندوق الوطني للسكن) لمساعدتهم على شراء وحداتهم السكنية<sup>(3)</sup>.

ويمكن عرض هذا المشروع و أهم إنجازاته من خلال الجدول التالي:

<sup>1</sup> ابتسام طوبال، دراسة تحليلية لتطور سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفترة (1990-2014)، مجلة دراسات اقتصادية، العدد 3، جامعة قسنطينة 2 عبد الحميد مهري، 2016، ص: 321.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص: 321.

<sup>3</sup> حوشين ابتسام، تحليل وتقييم الإنعاش الاقتصادي لقطاع السكن في الجزائر ضمن البرنامجين الخماسيين 2005-2014، مجلة البشائر الاقتصادية، العدد الثاني، جامعة لونييسي علي، البلدة 2، ديسمبر 2015، ص: 64.

الجدول 6: الإجازات السكنية الحضرية والريفية الجزائرية الخاصة بمشروع مليون وحدة سكنية 2005-2009

نسبة إنجاز البرامج السكنية %	السكنات المنجزة و الموزعة على عمر البرنامج					برنامج مليون وحدة سكنية	البرامج السكنية
	2009	2008	2007	2006	2005		
94.66	55.550	57.657	44.079	43.527	25.834	239.412	السكنات الاجتماعية
55.05	37.924	37.145	19.235	23.801	15.787	243.412	السكنات التساهمية
30.08	9043	1827	8491	7128	12.350	129.115	سكنات البيع عن طريق الإيجار
81.84	5644	4070	5028	8419	8027	38.068	السكنات الترقية
66.26	108.161	100.699	76.923	82.875	61.998	649.946	مجموع السكنات الحضرية
105.04	91.492	104.968	88.389	76.287	42.907	384.620	السكنات الريفية
80.68	199.653	205.667	165.312	159.162	104.905	1.034.566	إجمالي السكنات المنجزة

المصدر: حاوشين ابتسام، تحليل وتقييم الإنعاش الاقتصادي لقطاع السكن في الجزائر ضمن البرنامجين الخماسيين 2005-2014، مجلة البشائر الاقتصادية، العدد الثاني، جامعة لونيبي علي، البلدة 2، ديسمبر، ص: 64.

من خلال الجدول السابق نلاحظ أن برنامج المليون وحدة سكنية مس كل الأنماط السكنية الحضرية والريفي كما أن نسبة الإنجاز تبقى نوعا ما مرتفعة غير أنها لم تصل إلى الهدف المسطر والخاص بإنجاز مليون وحدة

سكنية في ظرف خمس سنوات<sup>(1)</sup>، وحسب الإحصائيات المقدمة فقد قدرت %80.86 سكن منجز وموزع وهي توحى لنا بوجود بعض العراقيل التي أحالت دون تحقيق الهدف المرجو الوصول إليه، وبالرجوع إلى تفحص الإحصائيات بشكل أدق والتعمن في نسبة إنجاز كل نمط سكني نجد أن كلا من السكن الاجتماعي والسكن الريفي حصدا حصة الأسد في حجم الإنجازات نظرا لأهمية النمطين السابقين في تلبية حاجيات المجتمع الجزائري حيث قدرت نسبة إنجاز السكنات الاجتماعية %94.66 أما السكن الريفي ففاقت إنجازاته ما سطر له و قدرت نسبه %105.04، غير أن الخلل الذي عرقل هذا البرنامج الضخم هو المشكل الذي عرفته الصيغة الحضرية الجديدة أو كما تعرف بصيغة البيع عن طريق الإيجار والتي عرفت تأخرا جد ملحوظ في نسبة الإنجاز، والراجعة إلى عدم الدراسة المسبقة والجيدة لهذا المشروع الجديد طرحه في الاقتصاد الجزائري ما جعل السلطات تتخبط في مشاكل عدة أحالت وصولها إلى الاستثمار فيه بالشكل الذي يليق<sup>(2)</sup>.

### ثالثا: مرحلة 2010-2014

اهتمت هذه المرحلة باتخاذ مجموعة من الإجراءات والتدابير لفائدة قطاع السكن، هدفها تطوير نشاط الترقية العقارية و تحديث الأداة الوظيفية لقطاع البناء و الأشغال العمومية تلخص فيما يلي<sup>(3)</sup>:

- تخصيص غلاف مالي يقدر بـ 3700 مليار دينار أي ما يعادل %50 مليار دولار.
- برمجة مليوني وحدة سكنية للخمس سنوات المقبلة، يتم تسليم 1.2 مليون وحدة سكنية خلال الخماسي 2010-2014، بينما ينجز الباقي بين 2015-2017.

ومن خلال الجدول الموالي نوضح كيفية تقسيم هذا البرنامج على مختلف الصيغ السكنية:

### الجدول 7: البرنامج المسطر (2010-2014)

أنواع السكنات	المبلغ	نسبة أنواع السكنات %
سكن اجتماعي	500.000.00	25
سكن موجه لامتصاص السكن الهش	300.000.00	15
سكن ترقوي مدعم	500.000.00	25
سكن ريفي	700.000.00	35

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص: 65.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص: 65.

<sup>3</sup> ابتسام طوبال، دراسة تحليلية لتطور سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفترة (1990-2014)، مرجع سابق، ص: 325.

المصدر: ابتسام طوبال، دراسة تحليلية لتطور سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفترة (1990-2014)، مجلة دراسات اقتصادية، العدد 3، جامعة قسنطينة 2 عبد الحميد مهري، ص: 325.

من خلال الجدول السابق نلاحظ أن السكن الريفي يمثل أكبر نسبة في البرنامج المسطر وأضعف نسبة كانت موجهة لامتناس السكن الهش، لقد أتى هذا التقسيم تماشيا مع عدد من السياسات يمكن ذكرها فيما يلي<sup>(1)</sup>:

- رفع المساعدة العمومية المباشرة من 500000 إلى 700000 دج لكل شخص ذو دخل يتجاوز 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

- تخفيض في نسب فوائد القروض البنكية إلى 1% للمشتري الذي لا يتجاوز دخله 6 أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون وبنسبة 3% إذا كان دخل المستفيد يتراوح ما بين 6 و 12 ضعف الأجر الوطني الأدنى المضمون.

- تقليص الضريبة على أرباح نشاطات البناء وتحويل ملكية المساكن من نسبة 25% إلى 19%.

- تخفيض في نسبة فوائد القروض البنكية الموجهة لتمويل الترقية العقارية إلى نسبة 4%.

- تقليص كلفة الامتياز العقاري فيما يتعلق المتعهدين العقاريين الملتزمين بإنجاز برامج مدعمة من طرف الدولة.

- ربط قبول عروض المتعاملين الأجانب في مجال البناء بشرط الشراكة مع المؤسسات الوطنية.

- إجراء تعديلات خاصة بقانون الترقية العقارية وفق المادة 2 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 الهادف إلى تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها.

- استبعاد صيغة LPA واستبدالها بصيغة البيع بالإيجار مع استحداث صيغة جديدة LPP في سنة 2013.

- تجسيد عملية التحسين العمراني وإنجاز مرافق الحياة الضرورية.

- إعداد مشروع للبناء على أساس القواعد المضادة للزلازل وإسناده إلى المركز الوطني للأبحاث المطبقة في الهندسة المضادة للزلازل.

- التوجه نحو مفهوم التصنيع في مجال البناء والسكن.

تميزت السياسة المنتهجة خلال هذه الفترة بتغطية الاحتياجات الكمية لقطاع السكن، نحو الاهتمام بالإطار

النوعي للسكنات المعروضة على مستوى السوق، وهذا لن يتم إلا من خلال تفعيل أربعة محاور أساسية تتمثل

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص: 326.

فيما يلي<sup>(1)</sup>:

- الإعداد الجيد للمخطط التوجيهي للتهيئة وال عمران ومخططات شغل الأراضي لتجنب فوضى العمران، في إطار مهام الوكالة الوطنية للتعمير التي أنشأت سنة 2010.
- اختيار مكاتب دراسات مؤهلة تسمح بإدراج العناصر الثقافية والجمالية المتعلقة بمحيط المشروع.
- تحسين نوعية الإطار المبني والمرتبب أساسا باختيار مؤسسات إنجاز مؤهلة.
- توفير كل المرافق الضرورية المحيطة بالسكن من مدارس، مستشفيات، مساجد... الخ.
- كما تجدر الإشارة إلى أن تبني السياسة المنتهجة خلال هذه الفترة أدى إلى تنويع في السكنات من خلال الرجوع لصيغة البيع بالإيجار واستحداث صيغة تعرف بالسكن الترقوي العمومي سنة 2011، وهذا بهدف تحسين نوعية السكنات المعروضة في السوق الأولي، حيث أن كلا البرنامجين يعطيان أولوية كبيرة لجانب النوعية، إضافة إلى تغطية احتياجات كل الفئات الاجتماعية ومنها ذوي الدخل المرتفع.

### الفرع الرابع: آفاق السياسة السكنية خلال الفترة (2015-2019)

يعيش الاقتصاد الجزائري في الفترة الحالية حالة من التوتر خصوصا في ظل تداعيات انهيار أسعار البترول باعتبار أن مصير الجزائر مرتبط بأسعار قطاع المحروقات، وهذا دليل على فشل كل الحكومات الجزائرية المتعاقبة في خلق اقتصاد بديل، لذلك فتحذيرات الخبراء متواصلة حول إمكانية انهيار الاقتصاد الجزائري في فترات مقبلة إذا استمرت الحكومة في عدم التطبيق الفعال للحلول الكفيلة بالنهوض، وإمكانية العودة إلى الاستدانة الخارجية مجددا، ومن أجل ذلك تبنت السلطات برنامجا للتنمية سمي "النموذج الاقتصادي الجديد" والذي يحمل أبعاد استشرافية، وذلك بهدف تطوير الإيرادات الجبائية بشكل يسمح بتغطية نفقات التشغيل، تخفيض العجز الموازنة العامة وتوفير المصادر التمويلية الأساسية في السوق المالي المحلي. إضافة إلى تنويع الاقتصاد الجزائري خارج قطاع المحروقات من خلال تدعيم الصناعة، الفلاحة والسياسة وخلق بنية تحتية اقتصادية و اجتماعية متينة من ناحية السكن، الموارد المائية، الكهرباء والغاز الطبيعي، المواصلات والتعليم، إضافة إلى تقليص البطالة.

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص: 327.

البرامج و الإنجازات في مجال السكن خلال الفترة (2015-2019):

عملت السلطات من خلال البرامج السكنية التي تبنتها في إطار التوجه نحو اقتصاد السوق إلى تنويع المعروض من السكنات قصد القضاء على أزمة السكن، ولأجل ذلك تم تجنيد كل لوسائل لتنويع الصيغ السكنية قصد تلبية جميع طلبات المرشحين المؤهلين وكبح أزمة السكن في نهاية 2019 إضافة إلى القضاء على كامل الأحياء القصديرية، وذلك من خلال السعي لخلق 1.6 مليون وحدة سكنية موزعة كما يلي<sup>(1)</sup>:

الجدول 8: التوزيع المبرمج للسكنات خلال الفترة (2015-2019)

أنواع السكنات	السكن العمومي	سكن البيع بالإيجار	السكن الريفي	السكن الترقوي العمومي
عدد السكنات	800000	400000	400000	50000

المصدر: سلمى مميش، اقتصاد السكن في الجزائر بين الواقع والطموح، مجلة العلوم الإدارية و المالية، جامعة حمه لخضر، الوادي، المجلد 1، العدد 1، ديسمبر 2017، ص: 472.

يوضح الجدول أن السكن العمومي الإيجاري أخذ أكبر حصة بإنجاز 800000 سكن ممول بالكامل من الميزانية وموجه للأسر ذات الدخل المنخفض أي لا يتعدى دخلهم 24000 دج شهريا، وفي المرتبة الثانية كل من سكن البيع بالإيجار والسكن الريفي بحصة 400000 وحدة سكنية، أما سكنات الترقوي العمومي فقد أخذت أقل حصة 50000 وحدة، باعتبار أنها صيغة موجهة للأسر التي دخلها بين 6 و 12 أضعاف الحد الأدنى للأجور، وهذا النوع من السكنات يسعى إلى تنويع العرض في سياق ترشيد لإنفاق العام وتوجيه دعم الدولة لمن يستحقونه، وفي الواقع المبدأ الأساسي لتنويع السكن هو ترك السكنات الاجتماعية الإيجارية للفئة الضعيفة في المجتمع، وتوجيه دعم الدولة إلى الفئة المتوسطة من أجل تمكينهم للوصول إلى امتلاك مسكن<sup>(2)</sup>.

أما بالنسبة للمساعدات المالية المقدمة للقطاع فهي تتمثل في مبلغ مالي قدره 1000000 دج مخصص لملكية المنازل أو لإعادة التأهيل أو التمديد، وتخفيض القيمة السوقية من 80 إلى 95 % للمساكن المدعمة، وتخفيض القيمة السوقية من 60 إلى 95 % لسكنات الترقوية العمومي حسب الموقع الجغرافي، مدى التقدم في الإنجاز، الفوائد والإعفاء الضريبي، أما المساعدة المالية التي تمنحها الدولة في المناطق الريفية للسكن لمتوسط

<sup>1</sup> سلمى مميش، مرجع سابق، ص: 471.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص: 472.

الدخل فتمثل في 1000000 دج، وفي ولايات الجنوب 700000 دج، إضافة إلى تبسيط إجراءات منح المعونة للسكن الريفي وتمكينهم من وضع دفعتين فقط بدلا من ثلاثة في البداية، وتبسيط إجراءات الحصول على رخصة البناء، واستبدال كلمة الملكية بشهادة حيازة في المناطق غير المساحية والغرض من هذه الإجراءات تقليل الضغط على المدينة وتخفيض النزوح الريفي، لذلك أعلن وزير السكن يوم 2015/02/03 عن صيغة جديدة تمثلت في صيغة البناء الذاتي التي تعطي للمواطنين الفرصة للحصول على مسكن في مقر إقامتهم بعد حصولهم على المساعدة المالية، حيث يستفيد من هذه الصيغة سكان الريف والجنوب. وتأتي هذه التسهيلات إلى جانب مشاركة المواطن في تمويل السكن أو التمويل البنكي، مما يقلل من حصة الدولة في هذا التمويل، مما يمكنها من تحقيق وفورات كبيرة لا سيما في السياق الحالي لضبط نفقات الميزانية، فإلى جانب ذلك تهدف هذه الأخيرة إلى تعزيز سوق العقارات في تمويل السكن وتطوير الإئتمان، وفك الارتباط التدريجي للدولة من دورها كمطور عقاري<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> المرجع نفسه ، ص ص: 472،473.

### خلاصة الفصل الثاني

من خلال دراستنا وتبعنا لمسار السياسة السكنية التي انتهجتها الدولة الجزائرية من أجل إنعاش قطاع السكن من الاستقلال إلى يومنا هذا، نلاحظ أن أزمة السكن أخذت تتشكل مع بداية فترة السبعينات على الرغم من الجهود المبذولة من طرف الدولة، وذلك بإعطاء أهمية بالغة لقطاع السكن، والتنويع في الأنماط السكنية الحضرية والاعتماد على آليات مختلفة في تمويل المشاريع السكنية، غير أن هذا لا يعني أنها لم تحقق قفزة في قطاع السكن، فالسياسة العمومية للسكن حققت العديد من النتائج الإيجابية المتعلقة بتطوير و تنويع المنتجات السكنية التي تستجيب لإمكانيات كل الفئات في المجتمع الجزائري.

إن سياسة السكن في الجزائر التي كانت وما تزال تركز في مجملها على الدور الأساسي للدولة في الإنجاز والتسيير بما في ذلك التمويل والتوزيع، بل تعدى دور الدولة، في بعض الأحيان إلى التدخل حتى في البناء الذاتي والترقية العقارية، غير أن ذلك حال دون تحقيق الأهداف المنشودة وذلك بالرغم من المبالغ الباهظة التي صرفت في هذا القطاع.

تعتبر إشكالية تمويل السكن من أهم المشاكل التي تواجه مقتنيها، خاصة أصحاب الدخل المتوسط والضعيف، و لذا عملت الجزائر على تطوير قطاع السكن وذلك نظرا للطلب المتزايد عليه أصبح من الضروري البحث عن بدائل تمويلية تكون ملائمة، فالدولة لا تستطيع تمويل هذا القطاع بكل صيغه من خزينتها فهو يتحمل نفقات كبيرة. لذا أشركت الدولة الجزائرية كل من البنوك التجارية والبنوك الإسلامية في تمويل مقتني السكن.

تهدف هذه الدراسة إلى إبراز دور كل من البنوك التجارية والبنوك الإسلامية في تمويل مقتني السكن، ومن الملاحظ أن كل منهما يلعب مصدر هام للتمويل، كل حسب صيغ التمويل التي يوفرها سواء القروض بفائدة في البنوك التجارية، أو الصيغ الإسلامية للتمويل التي لا تتعامل بالفائدة و تخضع لضوابط وأحكام الشريعة الإسلامية.

وبعد استعراض مختلف الجوانب النظرية والتطبيقية للموضوع المتمثلة في دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة وصلنا إلى أن كل من البنكين يملك طرائق وأساليب وآيات مختلفة لتمويل مقتني السكن لا تنحصر في صيغة واحدة بل تتنوع بتنوع فلسفة البنك.

**الكلمات المفتاحية:** البنوك التجارية، البنوك الإسلامية، السكن، السياسة السكنية.

## Résume

Le problème de financement du logement est considéré comme l'un des problèmes les plus important, aux quels sont confrontés les acquéreurs surtout ceux qui ont un revenu moyen ainsi que faible, et vu la demande croissante sur le logement, l'état algérienne n'as pas pu subvenir au besoins de tout demandeur, alors elle fait participer les banque commerciales et islamiques au financement des acquéreurs de logement, c'est pourquoi cette étude est venu pour mettre en évidence le rôle de la BEA et ALBARAKA banque, comme étude de cas, alors chacune d'elles semble d'être une source de financement très importante, et nous avons conclu que les deux banques ont des modes de financement du logement différents, ce qui n'est pas limité à une formule, mais selon la philosophie de la banque.

**Mot clé:** les banque commerciales, les banques islamiques, le logement, la politique résidentielle.

تعتبر إشكالية تمويل السكن من أهم المشاكل التي تواجه مقتنيها، خاصة أصحاب الدخل المتوسط والضعيف، و لذا عملت الجزائر على تطوير قطاع السكن وذلك نظرا للطلب المتزايد عليه أصبح من الضروري البحث عن بدائل تمويلية تكون ملائمة، فالدولة لا تستطيع تمويل هذا القطاع بكل صيغه من خزينتها فهو يتحمل نفقات كبيرة. لذا أشركت الدولة الجزائرية كل من البنوك التجارية والبنوك الإسلامية في تمويل مقتني السكن.

تهدف هذه الدراسة إلى إبراز دور كل من البنوك التجارية والبنوك الإسلامية في تمويل مقتني السكن، ومن الملاحظ أن كل منهما يلعب مصدر هام للتمويل، كل حسب صيغ التمويل التي يوفرها سواء القروض بفائدة في البنوك التجارية، أو الصيغ الإسلامية للتمويل التي لا تتعامل بالفائدة و تخضع لضوابط وأحكام الشريعة الإسلامية.

وبعد استعراض مختلف الجوانب النظرية والتطبيقية للموضوع المتمثلة في دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة وصلنا إلى أن كل من البنكين يملك طرائق وأساليب وآيات مختلفة لتمويل مقتني السكن لا تنحصر في صيغة واحدة بل تتنوع بتنوع فلسفة البنك.

**الكلمات المفتاحية:** البنوك التجارية، البنوك الإسلامية، السكن، السياسة السكنية.

## Résume

Le problème de financement du logement est considéré comme l'un des problèmes les plus important, aux quels sont confrontés les acquéreurs surtout ceux qui ont un revenu moyen ainsi que faible, et vu la demande croissante sur le logement, l'état algérienne n'as pas pu subvenir au besoins de tout demandeur, alors elle fait participer les banque commerciales et islamiques au financement des acquéreurs de logement, c'est pourquoi cette étude est venu pour mettre en évidence le rôle de la BEA et ALBARAKA banque, comme étude de cas, alors chacune d'elles semble d'être une source de financement très importante, et nous avons conclu que les deux banques ont des modes de financement du logement différents, ce qui n'est pas limité à une formule, mais selon la philosophie de la banque.

**Mot clé:** les banque commerciales, les banques islamiques, le logement, la politique résidentielle.

تسعى كل من البنوك التجارية والإسلامية إلى تمويل مقتتي السكن في الجزائر ودعمهم، حيث تقوم البنوك التجارية بتوفير التمويل اللازم لهم من خلال منحها لقروض عقارية ذات آجال مختلفة ( قصيرة، متوسطة وطويلة الأجل) حسب رغبة العميل، وهي عند منحها القروض تراعي في ذلك دخل العميل ومدى قدرته على ردها بعد أن تمنحه التمويل اللازم، وأما البنوك الإسلامية، فأصبحت في الآونة الأخيرة الرائدة في مجال التمويل، ذلك لأنها تخضع لضوابط وأحكام الشريعة الإسلامية مستبعدة التعامل بالفائدة، وقد برز دورها في تمويل مقتتي السكن من خلال اعتمادها الصيغ الإسلامية المشروعة والمتمثلة في الإيجارة المنتهية بالتمليك، والإيجارة الموصوفة في الذمة والاستصناع، على أن تمنحها أيضا حسب رغبة العميل والدخل الذي يتحصل عليه ومدى قدرته على رد القرض، لتتنازل له في الأخير عن ملكية المسكن.

ولقد عملت الدولة الجزائرية منذ الاستقلال على تنويع الصيغ السكنية، فمنها السكنات الممولة كلية من طرف خزينة الدولة والموجهة إلى ذوي الدخل الضعيف، ومنها السكنات الممولة جزئيا من طرف الدولة والموجهة لذوي الدخل المتوسط، سواء جاءت في شكل إعانات مالية أو فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي، واستثناء من ذلك، فإنه يوجد نوع من السكن الذي لا يحظى بتمويل الدولة نظرا لأنه ينجز من طرف المرقبين العقاريين، وميزته أنه مكلف للغاية، وفي خضم ذلك، تكون الدولة الجزائرية قد سمحت للمؤسسات المالية البنكية بالمشاركة في تمويل مقتتي السكن، بما يخفف الضغط على خزينتها العمومية، كما استحدثت هيئات أناطت لها مهمة إنجاز السكن وتسويقه، وهو ما يعكس لنا الاهتمام البالغ الذي أولته لقطاع السكن.

#### اختبار صحة الفرضيات:

**الفرضية الأولى:** اتضح لما من خلال دراستنا أن البنوك التجارية تعتمد في التمويل على القروض القصيرة، المتوسطة والطويلة الأجل، وهي تفرض سعر فائدة عليها حسب مدة القرض، كما تسعى لتحقيق الربح، وأما البنوك الإسلامية، فتشترط مشروعية موضوع التمويل، كما تعتمد على صيغ تمويلية إسلامية قصيرة، متوسطة وطويلة الأجل، وكل هذه الصيغ لا تطبق عليها سعر الفائدة، و تسعى أيضا إلى تحقيق الربح بين الطرفين بالطرق المشروعة، وهذا ما يثبت أن الفرضية الأولى خاطئة.

**الفرضية الثانية:** اتضح لنا من خلال دراستنا أن الدولة الجزائرية نوعت الصيغ السكنية حسب قدرة الفرد، حيث أنها تقوم بتمويل كلي لذوي الدخل الضعيف، وبتتمويل جزئي لذوي الدخل المتوسط، وهذا ما يثبت صحة الفرضية الثانية.

**الفرضية الثالثة:** البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة يدعم تمويل مقتني السكن، وذلك من خلال مختلف القروض السكنية التي يمنحها، والتي تتوافق مع دخل الأفراد، أما بنك البركة الجزائري وكالة بسكرة، فيقدم مختلف الصيغ الإسلامية لتمويل مقتني السكن، من الإيجارة المنتهية بالتمليك، الإيجارة الموصوفة في الذمة والاستصناع، وهذا ما يثبت صحة الفرضية الثالثة.

### نتائج البحث:

- جهود الدولة الجزائرية في تطوير السياسة السكنية خلال فترة (1967-2019).
- عمل الدولة الجزائرية على تنويع الصيغ السكنية حسب دخل الأفراد، خاصة منها الصيغ الموجهة لذوي الدخل الضعيف والمتوسط.
- مساهمة الدولة الجزائرية في تمويل قطاع السكن من خلال خزينة الدولة.
- تلعب البنوك التجارية والإسلامية دور في تمويل مقتني السكن في الجزائر.
- غياب سوق تنافسية وهذا ما يجعل البنوك تمنح قروض بسعر فائدة عالي.
- أهمية القروض والصيغ الموجهة لتمويل مقتني السكن في كلا البنكين.
- وضع كلا البنكين شروط ومعايير قبل منح التمويل.
- الدقة في دراسة الملفات قبل منح التمويل في كلا البنكين وخاصة الضمانات من أجل ضمان استرداد القروض.
- يقدم البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة أنواع عديدة من القروض التي توجه لتمويل مقتني السكن ذات أسعار فائدة متنوعة، وهي تختلف حسب مدة القرض ونوع السكن.
- يقدم بنك البركة ثلاثة أنواع من الصيغ التمويلية الموجهة لتمويل مقتني السكن: الإيجارة المنتهية بالتمليك، الإيجارة الموصوفة في الذمة والاستصناع، و هي تخضع لقواعد الشريعة الإسلامية ولا تتعامل بالربا وإنما تحقق الربح عن طريق هامش الربح.
- قرض شراء مسكن جديد هي الصيغة الأكثر استخداما في البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة.
- صيغة الإيجارة المنتهية بالتمليك هي الأكثر استخداما في بنك البركة الجزائري وكالة بسكرة، تليها الإيجارة الموصوفة في الذمة وأخيرا صيغة الاستصناع.

- من خلال الدراسة لاحظنا أن حجم التمويل الممنوح من طرف بنك البركة الجزائري وكالة بسكرة أعلى من البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة، وهذا ما يثبت فعالية التمويل الإسلامي الموجه لمقتني السكن وحتى مختلف القطاعات الأخرى، وهذا يشجع الأفراد على التوجه للبنوك الإسلامية للتعامل فيها.
- حجم التمويل السكني في كلا البنكين يبقى منخفضا مقارنة بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي يعتبر بنك الإسكان.

### التوصيات:

من خلال هذا البحث يمكن أن نذكر مجموعة من التوصيات منها ما يلي:

- على البنوك وضع شروط سهلة لتمويل السكن.
- على البنوك التجارية أن تنوع القروض الموجهة لتمويل قطاع السكن في الجزائر.
- التوسع في منح القروض في البنوك الإسلامية وتشجيع التمويل فيها.
- على الدولة أيضا أن تراعي ذوي الدخل الضعيف والمتوسط، وأن تنوع في صيغ السكن بما يتماشى مع قدرتهم، كونهم يمثلوا النسبة العالية في المجتمع.
- كذا ينبغي على الدولة أن تطور النشاط العقاري في الجزائر وتوفر التمويل اللازم له.
- تدريس مقياس يتعلق بالسكن كونه قطاع هام في اقتصاد أي بلد ويحقق التنمية، وكذا يؤثر على كل القطاعات الأخرى.

### آفاق الدراسة:

من خلال دراستنا والنتائج المتوصل إليها فتحت أمامنا آفاق بحثية هامة لموضوعنا، والتي لم نستطع التطرق إليها:

- آلية التمويل العقاري للبنوك الإسلامية.
- مخاطر ائتمان التمويلات الموجهة لقطاع السكن في البنوك الإسلامية.
- دور كل من البنوك التجارية والإسلامية في تمويل مقتني السكن في الجزائر.
- تنوع مصادر تمويل مقتني السكن في البنوك.

## شكر وعرفان

الحمد والشكر والفضل أولاً وأخيراً لله تعالى الذي وفقنا في إنجاز هذا العمل المتواضع

ثم لا يسعني إلا أن أتقدم بالشكر الجزيل إلى أستاذي الدكتور "بن الضيف محمد عدنان" على قبوله الإشراف على هذا العمل المتواضع وتقديمه لي النصائح والتوجيهات والذي لم يبخلني من وقته ومعلوماته القيمة في تتبع إنجاز هذا العمل من بدايته إلى نهايته

كما لا يفوتني شكر كل أساتذة قسم العلوم الاقتصادية

كما أتقدم بالشكر إلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد في إنجاز هذا العمل المتواضع

## إهداء

إذا كان الإهداء يعبر ولو جزء بالوفاء فالإهداء إلى..

أغلى ما في الوجود إلى مثلي الأعلى في الحياة إلى من ساندتني في الحياة أُمي الغالية..

إلى اليد التي رسمت مستقبلي ولا تفيه الكلمات والشكر بالجميل أبي الغالي..

إلى أحن قلب في الوجود وأغلى إنسان على قلبي جدتي الغالية أطل الله في عمرها..

إلى من هم أقرب لي من روعي إخوتي..

إلى صديقة عمري غضاب لمياء..

إلى من تسكن صورهم وأصواتهم أجمل اللحظات والأيام صديقاتي..

إلى كل من يعرفني من قريب أو من بعيد..

## فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	البسمة
	شكر
	إهداء
أ-و	مقدمة
43 -1	<b>الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والنظري للبنوك التجارية والإسلامية</b>
2	تمهيد
3	<b>المبحث الأول: ماهية البنوك التجارية</b>
3	المطلب الأول: نشأة ومفهوم البنوك التجارية
3	الفرع الأول: نشأة البنوك التجارية
4	الفرع الثاني: تعريف البنوك التجارية
6	الفرع الثالث: أهداف البنوك التجارية
7	المطلب الثاني: وظائف وأنواع البنوك التجارية
7	الفرع الأول: وظائف البنوك التجارية
11	الفرع الثاني: أنواع البنوك التجارية
13	المطلب الثالث: ماهية التمويل البنكي
13	الفرع الأول: تعريف وأشكال وخصائص التمويل
17	الفرع الثاني: مصادر ومخاطر التمويل
22	<b>المبحث الثاني: ماهية البنوك الإسلامية</b>
22	المطلب الأول: نشأة و تعريف و خصائص البنوك الإسلامية
22	الفرع الأول: نشأة البنوك الإسلامية
23	الفرع الثاني: تعريف البنوك الإسلامية
24	الفرع الثالث: خصائص البنوك الإسلامية
26	المطلب الثاني: أهداف و أنواع البنوك الإسلامية
26	الفرع الأول: أهداف البنوك الإسلامية
29	الفرع الثاني: أنواع البنوك الإسلامية
32	المطلب الثالث: ماهية التمويل الإسلامي

32	الفرع الأول: تعريف و خصائص التمويل الإسلامي
34	الفرع الثاني: صيغ التمويل الإسلامي
43	خلاصة الفصل الأول
81-44	<b>الفصل الثاني: تمويل قطاع السكن في الجزائر</b>
45	تمهيد
46	<b>المبحث الأول: ماهية التمويل السكني</b>
46	المطلب الأول: عموميات حول السكن
46	الفرع الأول: تعريف السكن
48	الفرع الثاني: الخصائص الاقتصادية للسكن
49	الفرع الثالث: أهمية السكن
51	المطلب الثاني: تعريف ومصادر التمويل السكني
51	الفرع الأول: تعريف التمويل السكني
51	الفرع الثاني: مصادر التمويل السكني
54	المطلب الثالث: أنواع التمويل السكني
54	الفرع الأول: أنواع التمويل التقليدي للسكن
55	الفرع الثاني: أنواع التمويل الإسلامي للسكن
59	<b>المبحث الثاني: السياسة الإسكانية في الجزائر</b>
59	المطلب الأول: عموميات حول السياسة السكنية
59	الفرع الأول: مفهوم السياسة السكنية
60	الفرع الثاني: أهداف السياسة الإسكانية
61	المطلب الثاني: السياسة السكنية المتبناة في الجزائر خلال الفترة (1962-1989)
61	الفرع الأول: السياسة السكنية قبل الاستقلال ومرحلة المخطط الثلاثي (1967-1969)
62	الفرع الثاني: مرحلة المخطط الرباعي (1970-1977)
65	الفرع الثالث: فترة المخطط الخماسي الأول و الثاني (1980-1989)
68	المطلب الثالث: السياسة السكنية المتبناة في الجزائر خلال الفترة (1990-2019)
68	الفرع الأول: فترة (1990-1994)
71	الفرع الثاني: فترة (1995-2000)
73	الفرع الثالث: السياسات السكنية في إطار مخططات الإنعاش الاقتصادي (2001-2014)
78	الفرع الرابع: آفاق السياسة السكنية خلال الفترة (2015-2019)
81	خلاصة الفصل الثاني

118-82	<b>الفصل الثالث: دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة</b>
83	تمهيد
84	المبحث الأول: ممولوا صيغ السكن المختلفة في الجزائر
84	المطلب الأول: أنواع السكن في الجزائر
84	الفرع الأول: أنواع السكن الممولة كلياً من طرف الدولة
85	الفرع الثاني: أنواع السكنات الممولة جزئياً من طرف الدولة
88	الفرع الثالث: أنواع السكن الممولة كلياً من طرف مقتني السكن
88	المطلب الثاني: الجهات الممولة لقطاع السكن في الجزائر
93	المطلب الثالث: الهيئات المكلفة بانجاز السكن في الجزائر
96	<b>المبحث الثاني: دراسة تطبيقية لتمويل مقتني السكنات في كل من البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة</b>
96	المطلب الأول: عموميات حول البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة
96	الفرع الأول: البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة
101	الفرع الثاني: بنك البركة الجزائري وكالة بسكرة
104	المطلب الثاني: القروض الموجهة لتمويل مقتني السكن من طرف البنك الجزائري الخارجي BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة
104	الفرع الأول: أنواع القروض العقارية الممنوحة من طرف البنكين
106	الفرع الثاني: الأرباح المحققة من قروض تمويل مقتني السكن وطرق تسديدها في البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة وكالة بسكرة
107	الفرع الثالث: التمويل وطريقة تسديد القرض في البنك الجزائري الخارجي BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة
109	المطلب الثالث: إجراءات منح التمويل لمقتني السكن في البنك الجزائري الخارجي BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة
109	الفرع الأول: الشروط المؤهلة للحصول على التمويل العقاري
110	الفرع الثاني: الملف الإداري لطلب التمويل العقاري
114	الفرع الثالث: إجراءات منح القروض العقارية
118	خلاصة الفصل الثالث
121-119	خاتمة

128-122	قائمة المراجع
159-129	قائمة الملاحق
IV-IV	فهرس المحتويات
IV	فهرس الجداول
IV	فهرس الأشكال
	ملخص

## فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
64	تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرباعي الثاني (1974-1977)	1
67	البرامج السكنية المبرمجة والمحقة خلال مرحلة المخططين الخماسيين (1980-1989)	2
70	برامج السكنات الحضرية والريفية المنجزة خلال الفترة (1990-1994)	3
72	برامج السكن الحضري والريفي المنجزة خلال الفترة (1995-2000)	4
73	برامج السكنات المنجزة الحضرية و الريفية لفترة 2001-2004	5
75	الإنجازات السكنية الحضرية والريفية الجزائرية الخاصة بمشروع مليون وحدة سكنية 2005-2009	6
76	البرنامج المسطر (2010-2014)	7
79	توزيع المبرمج للسكنات خلال الفترة (2015-2019)	8
107	سعر الفائدة المطبق على القروض الممنوحة من طرف البنك الخارجي الجزائري BEA	9
108	مبلغ التمويل و كيفية تسديد القرض في البنك الخارجي الجزائري BEA	10
109	مبلغ التمويل و كيفية تسديد القرض	11
113	الوثائق المطلوبة في بنك البركة في بعض الحالات	12
114	عدد القروض الممنوحة من طرف البنك الجزائري الخارجي BEA وكالة بسكرة خلال فترة (2014-2018)	13
115	عدد القروض الممنوحة من طرف بنك البركة الجزائري وكالة بسكرة خلال فترة (2014-2018)	14

## فهرس الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
99	الهيكل التنظيمي للبنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة	1
102	الهيكل التنظيمي لبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة	2

## قائمة المراجع

### أولا/ الكتب

1. ابراهيم عبد الحليم عبادة، مؤشرات الأداء في البنوك الإسلامية، الطبعة الأولى، دار النفائس للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2008.
2. أحمد صلاح عطية، محاسبة الاستثمار و التمويل في البنوك التجارية، الدار الجامعية، الاسكندرية، مصر، 2002-2003.
3. اسماعيل ابراهيم الشيخ درة، اقتصاديات الإسكان، عالم المعرفة، الكويت، 1988.
4. اسماعيل أحمد الشناوي، عبد النعيم مبارك، اقتصاديات النقود و البنوك و الأسواق المالية، الدار الجامعية، الاسكندرية، مصر.
5. جميل أحمد توفيق، أساسيات الإدارة المالية، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، لبنان، بدون ذكر سنة.
6. حربي محمد عريقات، سعيد جمعة عقل، إدارة المصارف الإسلامية، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، 2009.
7. حسين بن منصور، البنوك الإسلامية بين النظرية و التطبيق، الطبعة الأولى، 1992.
8. حسين بن هاني، اقتصاديات النقود و البنوك المبادئ و الأساسيات، الطبعة الأولى، دار مكتبة الكندي للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، 2014.
9. حسين محمد سمحان، أحمد عارف العساف، تمويل المشروعات الصغيرة و المتوسطة بين التمويل الإسلامي و التقليدي، الطبعة الأولى، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، 2015.
10. حمد بن عبد الرحمان، ايهاب حسين أبو دية، الاستثمار و التمويل في الاقتصاد الإسلامي، دار جرير للنشر والتوزيع، الأردن، 2009.
11. حمزة الشيخ، إبراهيم الجزراوي، الإدارة المالية الحديثة، الطبعة الأولى، دار صفاء للنشر و التوزيع، عمان، 1998.

12. رايح خوني، رقية حساني، المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ومشكلات تمويلها، ايتراك للطباعة و النشر و التوزيع، القاهرة، 2008.
13. رشاد العصار، رياض الحلبي، النقود و البنوك، دار الصفاء للطباعة و النشر و التوزيع، عمان، الأردن، 2000.
14. رمضان الشراح و آخرون ، البنوك التجارية، الطبعة الأولى، افاق للنشر و التوزيع، الكويت، 2011.
15. زياد رمضان، محفوظ جودة، الاتجاهات المعاصرة في ادارة البنوك، الطبعة الثانية، دار وائل للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، 2003.
16. سامر جلدة، البنوك التجارية و التسويق المصرفي، الطبعة الأولى، دار أسامة للنشر و التوزيع، الأردن، عمان، 2009.
17. سعيد سامي الحلاق، محمد محمود العلجوني، النقود و البنوك و المصارف المركزية، دار اليازوري للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، 2010.
18. شاكر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، 2011.
19. شهاب أحمد سعيد العزيمي، إدارة البنوك الإسلامية، الطبعة الأولى، دار النفائس للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، 2012.
20. شوقي بورقبة، التمويل في البنوك التقليدية و الإسلامية، الطبعة الأولى، عالم الكتب الحديث للنشر و التوزيع، الأردن.
21. طارق الحاج، مبادئ التمويل، الطبعة الأولى دار صفاء للنشر و التوزيع، عمان، 2010.
22. الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، 2003.
23. عادل عبد الفضيل عيد، الإئتمان والمدائبات في البنوك الإسلامية، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2007.
24. عادل عبد الفضيل عيد، الربح و الخسارة في معاملات المصارف الإسلامية دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2007.

25. عادل عبد الفضيل عيد، الربح و الخسارة في معاملات المصارف الإسلامية، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2007.
26. عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، الطبعة الثانية، 2007.
27. عبد المطلب عبد الحميد، اقتصاديات الاستثمار و التمويل الإسلامي في الصيرفة الإسلامية، الدار الجامعية، الاسكندرية، 2014.
28. عبد المطلب عبد الحميد، البنوك الشاملة عملياتها و إدارتها، الدار الجامعية، الاسكندرية.
29. عدنان تاية النعيمي، ياسين كاسب الخرشة، أساسيات في الإدارة المالية، الطبعة الأولى، دار المسيرة للنشر و التوزيع و الطباعة، عمان، الأردن.
30. علا نعيم عبد القادر و آخرون، مفاهيم حديثة في ادارة البنوك، الطبعة الأولى دار البداية ناشرون وموزعون، عمان، الأردن، 2012.
31. الغريب ناصر، أصول المصرفية الإسلامية و أساليب التمويل المتوافقة معها، الطبعة الثانية، 2006.
32. فيصل محمود الشواورة، مبادئ الإدارة المالية، الطبعة الأولى، دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2013.
33. قتيبة عبد الرحمان العاني، التمويل وظائفه في البنوك الإسلامية والتجارية دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار النفائس للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2012.
34. مجدي محمود شهاب، اقتصاديات النقود و المال النظرية و المؤسسات النقدية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2005.
35. محمد الصيرفي، إدارة العمليات المصرفية، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة، 2016.
36. محمد بلقاسم حسن بهلول، سياسة التنمية و إعادة تنظيم مسارها في الجزائر، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، 1999.
37. محمد سعيد أنور سلطان، إدارة البنوك، الدار الجامعية الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2005.
38. محمد عبد الفتاح الصيرفي، ادارة البنوك، الطبعة الأولى، دار المناهج للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، 2015.

39. محمد محمود المكاوي، أسس التمويل المصرفي الإسلامي بين المخاطرة و السيطرة، المكتبة العصرية للنشر و التوزيع، مصر، 2008.
40. محمد محمود المكاوي، التمويل المصرفي التقليدي-الإسلامي، المكتبة العصرية للنشر و التوزيع، مصر، 2008.
41. محمد مصطفى السنهوري، إدارة البنوك التجارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2012.
42. محمود حسين الوادي، حسين محمد سمحان، المصارف الإسلامية الأسس النظرية و التطبيقات العملية، الطبعة الأولى، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، الأردن، 2007.
43. محمود يونس، عبد النعيم مبارك، النفود و أعمال البنوك و الأسواق المالية، الدار الجامعية، الاسكندرية، مصر، 2002-2003.
44. محي الدين يعقوب أبو الهول، تقييم أعمال البنوك الإسلامية، الطبعة الأولى، دار النفائس للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2012.
45. مصطفى كمال السيد طایل، البنوك الإسلامية و المنهج التمويلي، الطبعة الأولى، دار أسامة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن.
46. مصطفى كمال طه، عمليات البنوك، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، مصر.
47. منير ابراهيم هندي، أساسيات الاستثمار وتحليل الأوراق المالية "الأسهم و السندات"، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2008.
48. ميثم صاحب عجام، التمويل الدولي، الطبعة الأولى، دار زهران للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2013.
49. هيا جميل بشارت، التمويل المصرفي الإسلامي للمشروعات الصغيرة و المتوسطة، الطبعة الأولى، دار النفائس للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، 2008.
50. هيثم محمد الزعبي، الإدارة و التحليل المالي، دار الفكر للطباعة و النشر و التوزيع، الأردن، 2000.
51. وائل عربيات، المصارف الإسلامية والمؤسسات الاقتصادية أساليب استثمار، المشاركة المتناقصة والاستصناع، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2006.

1. ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2004-2005.
2. بن سمينة دلال، التمويل البنكي للقطاع الفلاحي في الجزائر لفترة 1990-2000، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، تخصص نقود وتمويل، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2005.
3. بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر و استراتيجية تمويله، مناقشة أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2011-2012.
4. جمال جعيل، نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر دراسة تحليلية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في علوم التسيير، شعبة تسيير مؤسسات، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010-2014.
5. دليلة زرقة، سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في علم الاجتماع، كلية العلوم الاجتماعية، قسم علم الاجتماع، جامعة وهران 2 "محمد بن أحمد"، 2015-2016.
6. سمير هريان، صيغ و أساليب التمويل بالمشاركة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة لتحقيق التنمية المستدامة، أطروحة لنيل شهادة الماجستير علوم التسيير، تخصص اقتصاد دولي، جامعة فرحات عباس سطيف، 2014-2015.
7. صلاح الدين عمراوي، السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الديمغرافيا، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، قسم علم الاجتماع والديمغرافيا، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009.
8. عقون فتيحة، صيغ التمويل في البنوك الإسلامية ودورها في تمويل الاستثمار، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود وتمويل، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2008-2009.
9. العمودي محمد الطاهر، الإستثمار العقاري و دوره في مواجهة مشكلة السكن في الجزائر 1999- 2009، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر3، 2012.

10. عيسى بوراوي، دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2013-2014.

### ثالثا: المقالات المنشورة

أحمد السيد الكردي، وظيفة التمويل، دليل المدير المالي بمنظمات الأعمال العصرية، 2010.

### رابعا/ المؤتمرات و الملتقيات العلمية

1. أيمن محمد نور عفيفي، نحو تفعيل استراتيجية متكاملة لتطوير سياسات توفير و تيسير الإسكان بالعالم العربي دراسة تحليلية للتجربة المصرية، ملتقى المهندسين العرب، القاهرة، 1 أبريل 2006.
2. عبد الرزاق سلام، نذير بوسهوة، آفاق التنمية الاسكانية المستدامة في الدول العربية، الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع و آفاق، يومي 23/24 ماي 2012، جامعة المدية
3. قدي عبد المجيد، بوزيد عصام، الأزمة المالية الرهنة والبدائل المالية والمصرفية النظام المصرفي الإسلامي نموذجا، الملتقى الدولي الثاني يومي 5-6 ماي 2009، المركز الجامعي خميس مليانة.

### خامسا/ المجالات

1. ابتسام طوبال، دراسة تحليلية لتطور سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفترة (1990-2014)، مجلة دراسات اقتصادية، العدد 3، جامعة قسنطينة 2 عبد الحميد مهري، 2016.
2. أحمد ياسين عبد، عزيز اسماعيل محمد، التمويل الاستثماري في المصارف الإسلامية وأهميته، مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية العدد الخاص بمؤتمر الكلية، الجامعة العراقية، 2013.
3. بوسنة إيمان، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مجلة المفكر، المجلد 9، العدد 11، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2014.
4. حاوشين ابتسام، تحليل وتقييم الإنعاش الاقتصادي لقطاع السكن في الجزائر ضمن البرنامجين الخماسيين 2005-2014، مجلة البشائر الاقتصادية، العدد الثاني، جامعة لونيبي علي، البليدة 2، ديسمبر 2015.

5. ديش أحمد، السياسة السكنية في الجزائر "مجلة آفاق علم الاجتماع"، العدد رقم 05، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة البليدة 2، جويلية 2013.

6. زغلامي حسيبة، الاطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، المجلد 9، العدد 1، جامعة تبسة، 2018.

7. زيتوني زكريا، النظام القانوني للسكن الترقوي المدعم LPA، مجلة البحوث والدراسات القانونية و السياسية، المجلد 4، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، لونيبي علي، 2015.

8. سلمى مميث، اقتصاد السكن في الجزائر بين الواقع والطموح، مجلة العلوم الإدارية و المالية، جامعة حمه لخضر، الوادي، المجلد 1، العدد 1، ديسمبر 2017.

9. مناعي ابتسام، قطاع السكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 47، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، جوان 2017.

10. المومن عبد الكريم، برامج السياسة السكنية و دورها في معالجة أزمة السكن بالجزائر، مجلة دفاتر اقتصادية، المجلد 3، العدد 6، جامعة زيان عاشور، الجلفة.

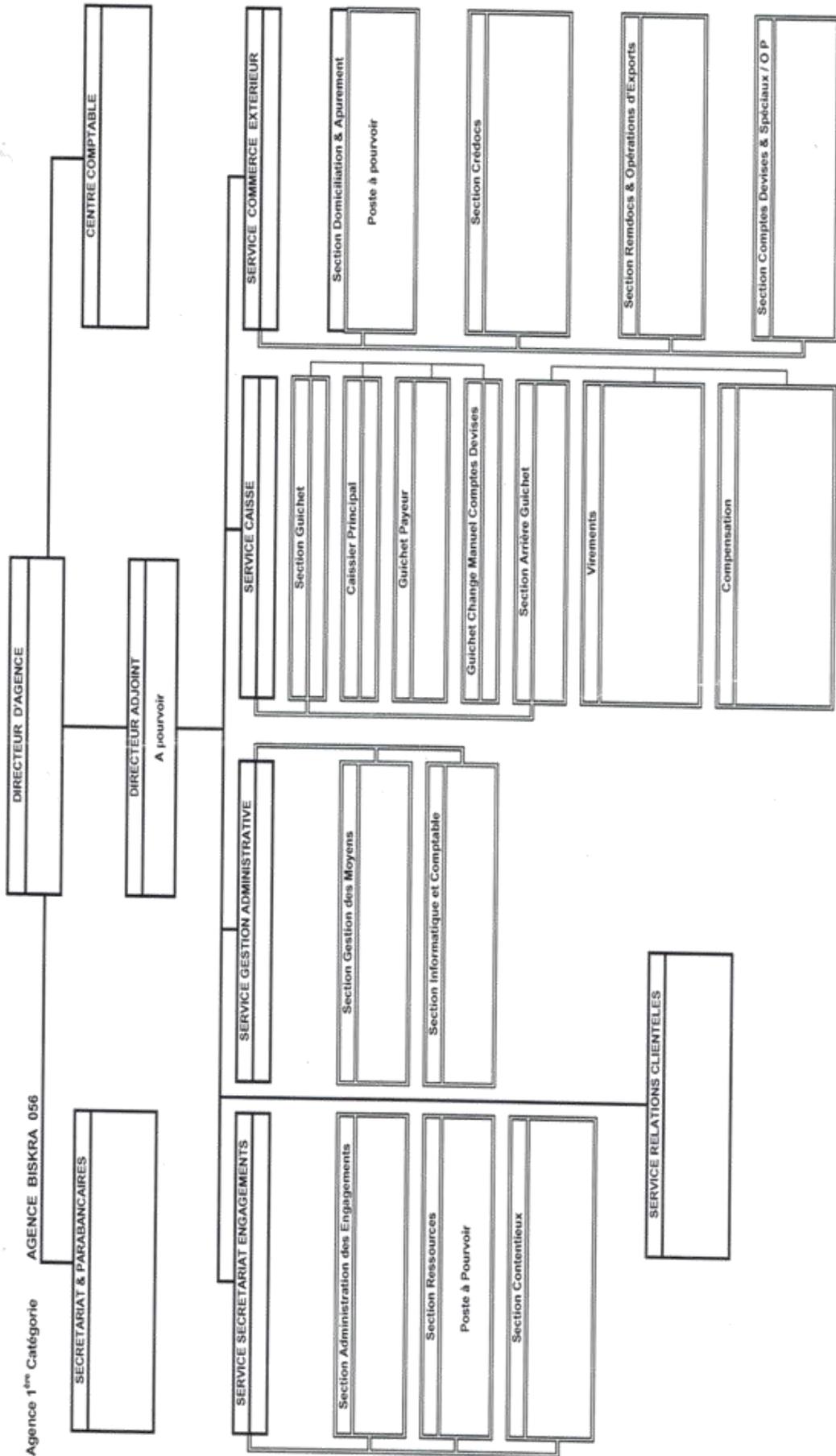
11. نبيل دريس، السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ المعتمدة، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 6، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، لونيبي علي، 2015.

سادسا/ المواقع الالكترونية

1. <http://www.interieur.gov.dz>

2. [www.albaraka-bank.com](http://www.albaraka-bank.com)

# الملحق رقم 1



الملحق رقم 2



Agence : BISKRA 056

DEMANDE DE CREDIT IMMOBILIER  
AUTO CONSTRUCTION DE LOGEMENT  
INDIVIDUEL

N° Dossier :

INFORMATIONS SUR L'EMPRUNTEUR

EMPRUNTEUR

Tierce personne caution solidaire\*

Nom :  
Prénom :  
Date de naissance :  
Lieu de naissance :  
Situation familiale :  
Nbre de personnes à charge :  
Adresse :

Tél :  
Compte BEA/N° :  
Agence :  
Ouvert le :  
Autres comptes N° (Devise) :  
Ouvert le :

SITUATION PROFESSIONNELLE

EMPRUNTEUR

Tierce personne caution solidaire\*

Fonction:  
Date d'entrée :  
Employeur :  
Adresse :

Employeur précédent :  
Ancienneté :

\*A remplir le cas où une tierce personne se porte caution solidaire

### PATRIMOINE IMMOBILIER

#### EMPRUNTEUR

#### Tierce personne caution solidaire\*

Description de la propriété :

Adresse :

Année d'acquisition :

Prix d'acquisition :

Valeur vénale :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

### EMPRUNTS CONTRACTES

Prêteur :

Montant initial :

Montant restant dû :

Echéance finale :

Charges annuelles :

.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

### PLAN DE FINANCEMENT

Montant du Crédit immobilier sollicité :

Apport personnel de l'emprunteur (à justifier) :

Aide de la Caisse National de Logement :

.....  
.....  
.....

### RESSOURCES

#### EMPRUNTEUR

#### Tierce personne caution solidaire\*

Revenus professionnels nets / an :

Autres revenus :

TOTAL

.....

.....  
.....  
.....  
.....

\*A remplir le cas où une tierce personne se porte caution solidaire

**CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION A FINANCER**

Prix du terrain :  
Adresse :  
Permis de Construire :  
Date et Lieu de délivrance :  
Devis estimatif des travaux :  
Honoraires architecte :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**DECLARATION SUR L'HONNEUR**

Je soussigné reconnaitre et accepter ce qui suit :

- 1) Le crédit demandé sera assuré par une hypothèque de premier rang ;
- 2) L'objet de cette demande est d'obtenir le prêt indiqué ci-dessus ;
- 3) La vérification ou la révérification de toute information contenue dans cette demande peut être faite à tout moment par le prêteur.

Je certifie que les informations fournis dans cette demande sont vraies et correctes à la date de signature de cette demande et je reconnais que toute fausse déclaration, intentionnelle ou involontaire contenue dans cette demande engage la responsabilité civile et ou pénale, ainsi que la responsabilité de dédommager le prêteur.

Date .../.../.....Signature du demandeur \*

\*Précédée par la mention « lu et approuvée »

الملحق رقم 3

Agence : BISKRA 56

DEMANDE DE CREDIT IMMOBILIER  
ACHAT DE LOGEMENT à taux bonifié

N° Dossier :

INFORMATIONS SUR L'EMPRUNTEUR

EMPRUNTEUR

Tierce personne caution solidaire\*

Nom :  
Prénom :  
Date de naissance :  
Lieu de naissance :  
Situation familiale :  
Nbre de personnes à charge :  
Adresse :

Tél :  
Compte BEA / N°:  
Agence :  
Ouvert le :  
Autres comptes N° (Devise) :  
Ouvert le :

SITUATION PROFESSIONNELLE

EMPRUNTEUR

Tierce personne caution solidaire\*

Fonction :  
Date d'entrée :  
Employeur :  
Adresse :  
Employeur précédent :  
Ancienneté :

\* A remplir dans le cas où une tierce personne se porte caution solidaire

**PATRIMOINE IMMOBILIER**

**EMPRUNTEUR**

**Tierce personne caution solidaire\***

Description de la propriété:

Adresse :

Année d'acquisition :

Prix d'acquisition :

Valeur vénale :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**EMPRUNTS CONTRACTES**

**BIENS IMMOBILIERS**

**VALEURS MOBILIERES**

Prêteur :

Montant initial :

Montant restant dû :

Echéance finale :

Charges annuelles :

..... ..... ..... ..... .....	..... ..... ..... ..... .....
---	---

**PLAN DE FINANCEMENT**

Montant du crédit immobilier sollicité :

Apport personnel de l'emprunteur (à justifier) :

Aide de la Caisse National de Logement :

.....

**RESSOURCES**

**EMPRUNTEUR**

**Tierce personne caution solidaire\***

Revenus professionnels nets / an:

Autres revenus :

**TOTAL**

.....

.....  
.....  
.....

\* A remplir dans le cas où une tierce personne se porte caution solidaire

**CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION A FINANCER**

- Logement individuel
- Logement collectif
- Logement Semi- collectif

Nom ou Raison Sociale du Promoteur :  
Adresse du promoteur :  
Date de livraison :  
Prix d'acquisition :  
Montant versé au promoteur :

**DECLARATION SUR L'HONNEUR**

Je soussigné reconnaitre et accepter ce qui suit :

- 1) Le crédit demandé sera assuré par une hypothèque de premier rang ;
- 2) L'objet de cette demande est d'obtenir le prêt indiqué ci-dessus ;
- 3) La vérification ou la revérification de toute information contenue dans cette demande peut être faite à tout moment par le prêteur.

Je certifie que les informations fournies dans cette demande sont vraies et correctes à la date de signature de cette demande et je reconnais que toute fausse déclaration, intentionnelle ou involontaire contenue dans cette demande engage la responsabilité civile et ou pénale, ainsi que la responsabilité de dédommager le prêteur.

Date.....Signature du demandeur \*

\*Précédée par la mention « lu et approuvée »

## الملحق رقم 4

عقد تأجير عقاري منتهي بتملك للأفراد

### الشروط العامة

بين :

1-بنك البركة الجزائري شركة مساهمة رأسمالها ( 15.000.000.000 دج ) خاضعة لأحكام الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 2003/08/26 و المتعلق بقانون النقد و القرض ، المسجلة في السجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم B/00/0014294 و الكائن مقره الرئيسي بحي بوتلجة هويدف فيلا رقم 1 بن عكنون الجزائر ينوب عنه في الإمضاء عن هذا العقد السيد ..... بصفته مدير لوكالة بسكرة.

و يشار إليه فيما بعد بالمؤجر ( الطرف الأول )

2-السيد .....

و يشار إليها فيما بعد بالمستأجر ( الطرف الثاني )

تمهيد:

بالإشارة إلى الشروط المصرفية السارية المفعول لدى بنك البركة الجزائري الملحق بهذا العقد والتي تعتبر الإطار المرجعي للشروط المالية لهذا العقد .

بالإشارة إلى اتفاقية الحساب الجاري الموقعة بين البنك والعميل عند فتح الحساب والتي تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا العقد . حيث أن البنك وكل المستأجر بمهمة اختيار المورد و التفاوض معه و تقرير مواصفات وكميات و خصائص وشن شراء العقار المراد استجاره وتوقيع العقد التجاري المتعلق بذلك وتسلم الأصول المنقولة نيابة عن البنك.

بالإشارة إلى أحكام النظام الأساسي لبنك البركة الجزائري و التزامه بالتعامل وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية و نظرا إلى رغبة الطرف الثاني في استجار العقار المبينة أوصافه في طلب التمويل على سبيل البيع بالإيجار، تم الاتفاق على ما يلي:

المادة الأولى : موضوع الإيجار

يؤجر بموجب هذا العقد بنك البركة الجزائري للسيد ..... العقار المذكور في طلب التمويل المرفق بهذا العقد الذي يعد جزءا لا يتجزأ منه.

المادة الثانية : التعيين

العقار موضوع العقد مبين أوصافه في طلب التمويل على سبيل البيع بالإيجار المنتهي بالتملك

المادة الثالثة : مدة الإيجار

حددت مدة الإيجار ب ..... شهر تسري ابتداء من تاريخ .....

في حالة تسلم العقار قبل هذا التاريخ فإن أحكام هذا العقد يبدأ سريانها ابتداء من التاريخ الفعلي لتسلم العقار ويستحق البنك مقابل انتفاع المستأجر بالعقار بدل إيجار على أساس مدة الانتفاع قبل تاريخ سريان هذا العقد.

و تسرى ابتداء من هذا التاريخ و خلال كل مدة الإيجار كافة حقوق وواجبات البنك و المستأجر المترتبة بموجب هذا العقد و تصبح نافذة قانونا

#### المادة الرابعة : مبلغ الإيجار

حدد المبلغ الإجمالي للإيجار حسب جدول التسديد المرفق بهذا العقد والذي يعد جزءه لا يتجزأ منه، كما يلتزم المستأجر بدفع الإيجارات المستحقة وفقا لجدول التسديد في نهاية كل فترة تأجيرية وفي موطن المؤجر الموضح في مقدمة هذا العقد هذا وفي حالة تأخر المستأجر عن سداد أي قسط من الأقساط في موعده تحل باقي الأقساط و تصبح جميعا واجبة الأداء.

كل رسم أو ضريبة أو أي حق آخر مستحق بالجزائر قد يتعلق بالإيجارات كما هي محددة أعلاه تقع على عاتق المستأجر وحده بما فيها الغرامات أو العقوبات المستحقة علي الرسوم والضرائب أو الحقوق الأخرى المذكورة أعلاه. في حالة الدفع المسبق لأقساط الإيجار غير المستحقة بعد، وفي حالة موافقة المؤجر على ذلك، يتم مراجعة المبلغ الإجمالي للإيجار تبعا لذلك.

كما يمكن مراجعة أقساط الإيجار سنويا وفق ارتفاع معدل إعادة الخصم المطبق من قبل بنك الجزائر و ذلك بإضافة الفارق بين المعدل الساري في السنة المنقضية و المعدل الساري على الفترة التأجيرية الجديدة إلى نسبة العائد المستند إليه في تحديد أقساط الإيجار بتاريخ توقيع هذا العقد ، و للعمل على الحق في هذه الحالة التسديد المسبق للإيجارات المتبقية على عاتقه .

يسمح المستأجر للمؤجر صراحة بأن يخصم من أي حساب مفتوح باسمه المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد. كما يلتزم المستأجر باكتتاب سندات أو كمبيالات لأمر المؤجر بقيمة الإيجارات المستحقة.

#### المادة الخامسة : التأمين على العين المؤجرة

يوكل المستأجر بتأمين العين المؤجرة و تجديد التأمين طيلة مدة الإيجار ضد كافة الأخطار لفائدة البنك.

1- يوكل المستأجر بتأمين الأصول غير المنقولة وتجديد التأمين طيلة مدة الإيجار ضد كافة الأخطار لفائدة البنك.

وفي هذا الإطار يجب أن:

- تنص عقود التأمين أو ملحقاتها على التزام المؤمن على أن يدفعوا للبنك أي تعويض ناجم عن حادث سبب خسارة لكل الأصول غير المنقولة أو جزء منها.

غير أنه في حالة ما إذا كانت الأضرار بسيطة الأهمية وبعد معاينة الخبير التابع للمؤمن و الذي يقر بإمكانية إصلاح الضرر ، فعلى المستأجر أن يعيد تهيئة الأصول غير المنقولة للاستعمال على أن يقوم البنك بإعادة دفع كل تعويض قبضه من المؤمن بهذا الخصوص إلى المستأجر بعد استظهار بيان بالإصلاح الذي تم في حدود ما تحمله المستأجر من نفقات في هذا الشأن.

- - ينص عقد التأمين أنه في حالة ما إذا بادر المؤمنون أو أحد منهم بإبطال أو إلغاء هذه التأمينات أو بعض منها، أو بتعديل الضمانات بكيفية قد تمس بمصالح البنك فان البنك لا يواجه بهذا الإبطال أو الإلغاء أو التعديل إلا بعد مضي خمسة عشر (15) يوما بعد إبلاغ البنك برسالة مضمنة مرفقة ببيان استلام من طرف المؤمن أو المؤمنين المعنيين و يلتزم المستأجر باكتتاب تأمين جديد أو إضافي لفائدة البنك يغطي كافة المخاطر الناتجة عن الإبطال أو الإلغاء أو التعديل المذكور.

- ينص عقد التأمين على أنه لا يمكن إجراء أي أبطال أو إلغاء أو تعديل قد يضر بمصالح البنك بطلب من المستأجر قبل الحصول على إذن كتابي مسبق من البنك و ذلك ما دام المستأجر مرتبط بالتزامات اتجاه البنك.

- 2- يجب على المستأجر أن يوجه إلى البنك شهادات يسلمها المؤمنون تؤكد للبنك على أن التأمينات المنصوص عليها بالألفاظ الواردة في هذه الفقرة قد تم اكتتابها من قبل المستأجر وذلك خلال الثمانية أيام التي تلي تاريخ تسلم المستأجر للمنقول أو جزء منه.
- 3- يلتزم المستأجر بتنفيذ كل التعهدات المنصوص عليها في هذه المادة التي تستوجبها التأمينات وأن يقدم كل المستندات للبنك متى طلب منه ذلك.
- 4- في حالة عدم تنفيذ المستأجر التزاماته المنصوص عليها في هذه المادة يمكن للبنك وفق ما يريته ، أن يفسخ العقد في إطار الشروط المنصوص عليها في المادة 13 .

#### **المادة السادسة : تسلم العين المؤجرة**

يعتبر المستأجر أنه تسلم العين المؤجرة بحالة صالحة للاستعمال و تبقى في حوزته طوال مدة الإيجار المتفق عليها و تحت مسؤوليته .

#### **المادة السابعة : ملكية العين المؤجرة**

تعتبر العين المؤجرة المبينة في التعيين أعلاه ملكا للموَجِر و لا يمكن تحويل ملكيتها إلى المستأجر إلا بعد سداد القسط الأخير من الإيجار مضاف إليه كافة المصاريف و الملحقات و لاسيما تلك المتعلقة بنقل ملكية العين المؤجرة حيث يحق للمستأجر حينئذ امتلاك العين المؤجرة مباشرة .

#### **المادة الثامنة : الصيانة و المعاينة**

يلتزم المستأجر باستخدام العين المؤجرة في الغرض الذي خصصت من أجله و صيانتها الصيانة العادية و الدورية اللازمة طبقاً للقواعد الشرعية و القوانين و الأعراف و التنظيمات المعمول بها حالياً و مستقبلياً.

#### **المادة التاسعة: مسؤولية العميل المدنية وغيرها**

يتحمل العميل وحده مسؤولية الأضرار الجسدية أو المادية التي يتعرض لها الغير من جراء العقار أو جزء منه و يضمّن البنك من أي رجوع للغير عليه.

يلتزم العميل بتأمين مسؤوليته المدنية على نفقته المطلقة في حالة الأضرار الجسدية أو المادية التي قد يسببها العقار أو جزء منه على مستخدميه أو الغير و لو كان الضرر ناجماً عن خطأ في البناء أو حادث عرضي أو قوة قاهرة. كما يلتزم العميل بأن يبين في تأمينه أو تأميناته المكتتبه لغرض ضمان مسؤوليته المدنية أن المؤمنين يتخلون عن أي رجوع على البنك.

يلتزم العميل بالإبقاء على التأمينات الواردة في هذه المادة سارية المفعول و بأن تنفذ بحرص و على نفقاته الخاصة كل الالتزامات التي تنبثق عن هذه التأمينات أثناء مدة سريان هذا العقد و خاصة فيما يتعلق بالدفع المنتظم للعلاوات، و عليه أن يقدم كل المستندات عند أول طلب من البنك.

كما يجب أن تنص التأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة على مسؤولية المؤمنين في إعلام البنك في حالة ما إذا توقف العميل عن دفع العلاوات أو في حال فسخ هذه التأمينات.

إذا ما لم ينفذ العميل أحد الالتزامات الخاصة بالتأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة يمكن للبنك وفق ما يريته أما أن يفسخ عقد التأجير حسب الشروط المتضمنة في المادة 13 الاتي ذكرها أو يكتب بمبادرته الشخصية التأمينات التي لم يكتبها العميل على نفقة هذا الأخير.

#### المادة العاشرة : حق الرجوع

يخول المستأجر بمباشرة الإجراءات القانونية و غيرها في حالة نشوب أي نزاع مع البائع الأول.  
يخول البنك للعميل كل الحقوق و الرجوعات التي يحق له التمسك بها ضد البائع الأول على سبيل الضمان القانوني أو التعاقدية التي ترتبط عادة بملكية العقار.

#### المادة الحادية عشر : الإطار القانوني والشرعي

يخضع هذا العقد بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية السمحة، إلى القانون الجزائري.

#### المادة الثانية عشر : المصروفات و الرسوم

اتفق الطرفان أن تكون كل المصاريف، الحقوق و الأتعاب بما فيها أتعاب الموثقين و المحامين و المحضرين القضائيين و محافظي البيع بالمزاد و الوكيل العقاري وغيرهم وكذا مصاريف الإجراءات التي قد يتخذها البنك لتحصيل مبلغ التمويل الخاصة بهذا العقد أو المترتبة عنه حالا ومستقبلا على عائق العميل وحده الذي يوافق على ذلك صراحة وذلك بأن يدفعها مباشرة أو بخصمها من حسابه أو حساباته المفتوحة لدى البنك.

#### المادة الثالثة عشر : فسخ العقد

يتم فسخ هذا العقد و يحق للبنك حينئذ استرجاع العقار و التصرف فيه إما بالبيع أو الإيجار أو غير ذلك في الحالات الآتية :

- في حالة عدم دفع أي قسط من أقساط الإيجار كما هي مبينة في جدول التسديد المرفق بهذا العقد أو أي عمولة أو مصاريف أو نفقات تابعة مستحقة للمؤجر بموجب هذا العقد وذلك بعد خمسة عشر يوم بداية من تاريخ استحقاق الإيجار المذكور و العمولة و المصاريف أو النفقات التابعة و ذلك بعد إرسال إنذار بالفاكس و / أو رسالة مسجلة مع أشعار بالاستلام.

- في حالة وقوع المستأجر في توقف عن الدفع وكذا حالة التسوية القضائية أو تصفية الممتلكات أو توقف النشاط.  
- في حالة إخلال المستأجر بأي التزام أو بند أو شرط من الالتزامات أو البنود أو الشروط المنصوص عليها في هذا العقد.  
- في حالة وقوع حادث قد يمس بصلاحية الضمان الذي أصدره الضامن إلا إذا قدم للمؤجر بديلا عن هذا الضمان و الذي يكون مقبولا حسب تقدير المؤجر.

- في حالة عدم تمكن المؤجر لأي سبب ما من أخذ رهن عقاري من الدرجة الأولى على الممتلكات المخصصة من المستأجر كضمان لتسديد التمويل محل هذا العقد، أو سبق و أن خصصت هذه الممتلكات لفائدة بائع أو أي دائن آخر.  
- في حالة تحويل المستأجر لكل أو جزء من عملياته المالية الناتجة عن النشاط موضوع هذا التمويل إلى مؤسسة مالية أخرى غير بنك البركة الجزائري.

- في حالة وفاة المستأجر إذا كان شخصا طبيعيا، يمكن للورثة الاستفادة من أحكام هذا العقد بشرط أن يكونوا قادرين حسب تقدير البنك غير القابل للمراجعة أو المنازعة على احترام وأداء الالتزامات المترتبة عليهم بموجب هذا العقد.  
كما يحق لهم تملك العين المؤجرة مقابل التسديد المسبق لأقساط الإيجار.

في حالة فسخ عقد شراء العقار من البائع الأول لأي سبب من الأسباب و خاصة إذا تعلق الأمر بعطب أو عيوب خفية تضر بكامل العقار أو جزء منه.

- في حالة ما إذا فسخ هذا العقد، فإن آثار هذا الفسخ مهما كان سببه هي تلك المنصوص عليها في هذه الفترة.

- و يترتب على فسخ عقد الإيجار ما يلي:

\* يكون المستأجر ملزم بتسديد أقساط الإيجار المستحقة على مواصلة انتفاعه بالعقار بعد فسخ عقد الإيجار.

\* إذا كان الفسخ ناتج عن إخلال المستأجر بالتزاماته المنصوص عليها في هذا العقد بحق للبنك مطالبته بالتعويض عن الضرر الذي يلحقه من جراء هذا الفسخ.

\* لا يحق للمستأجر أن يحتج بأي حال من الأحوال على قيمة ثمن بيع أو إيجار العقار المسترجعة من قبل البنك و لا على المصاريف التي التزم بها هذا الأخير و تحملها بصدد البيع أو الإيجار .

- لا يمكن للعميل أن يحتج بأي حال من الأحوال على قيمة ثمن البيع أو الإيجار الجديد قبل البنك و لا على المصاريف التي التزم بها هذا الأخير و تحملها بصدد البيع أو الإيجار .

- و يصرح العميل بعدم الاعتراض بأي وجه كان على استرجاع البنك للعقار في الحالات المنصوص عليها أعلاه.

#### المادة الرابعة عشرة : خيار شراء العين المؤجرة

يرفع المستأجر خيار الشراء بموجب رسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام موجبة للمؤجر في أجل أقصاه 15 يوما قبل انتهاء مدة الإيجار، بعد وفائه لجميع أقساط بدل الإيجار و ذلك بالقيمة المتبقية المنصوص عليها في الوعد بالبيع المرفق بهذا العقد .

#### المادة الخامسة عشرة : النزاعات

كل خلاف متعلق بتفسير أو تنفيذ هذا العقد يرفع إلى المحكمة التي يقع المقر الرئيسي للبنك في دائرة اختصاصها، دون أن يمنع ذلك المؤجر من إمكانية اللجوء إلى أية محكمة أخرى يملك في دائرة اختصاصها المستأجر أصولا. يتخلى المستأجر صراحة أمام المحاكم عن التمسك بأي امتياز بالحصانة القضائية أو التنفيذية الذي قد يمكنه الاستفادة منه.

#### المادة السادسة عشرة : الموطن المختار

من أجل تنفيذ هذا العقد اختار كل واحد من الطرفين سكنه المذكور أعلاه موطنًا معتادا له يمكن مخاطبته فيه عند الاقتضاء.

#### المادة السابعة عشرة : مرفقات العقد

تعتبر مرفقات العقد و/أو أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان فيما بعد جزء لا يتجزأ من هذا العقد و مكمل له .

#### المادة الثامنة عشرة : التصريح

صرح الطرفان المؤجر و المستأجر بالإطلاع على كل بنود و شروط العقد الذي حرر من ثلاثة نسخ أصلية أمضاه الطرفين بإرادة حرة خالية من العيوب الشرعية و القانونية.

حرر ببسكرة في : .....

المستأجر

المؤجر

## عقد وعد بالتملك بالبيع

### الشروط العامة

بين :

1- بنك البركة الجزائري شركة مساهمة رأسمالها 15.000.000.000 دج خاضعة لأحكام القانون رقم 03-11 المؤرخ في 26.08.2003 المتعلق بالنقد و القرض مقيدة في السجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم 00/ب / 0014294 ، الكائن مقره الاجتماعي بحي بوتلجة هويدف فيلا رقم 1 بن عكنون الجزائر، ينوب عنه في الإمضاء على هذا العقد السيد.....بصفته مدير وكالة البركة بسكرة

ويشار إليه فيما يلي البنك ( البائع )

2- السيد .....

و الذي صرح بموجب هذا العقد ملتزما بكافة الضمانات العادية و القانونية الجاري العمل بها في مثل هذا الشأن .  
ويشار إليه العميل (المشتري)

### تمهيد :

بالإشارة إلى:

- أحكام القانون الأساسي للبنك المتعلقة بالتزامه بالتعامل وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة.
- الشروط المصرفية العامة المعمول بها ببنك البركة الجزائري .
- اتفاقية الحساب الجاري المبرمة بين بنك البركة الجزائري و المستأجر عند فتح الحساب و التي تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا العقد .

حيث أن المستأجر طلب من البنك شراء العين المؤجرة الموصوفة في عقد الإجارة على أن يستأجرها من البنك على سبيل الإجارة المنتهية بالتمليك بمفهوم الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10/01/1996.  
حيث أن البنك وكل المستأجر بمهمة اختيار البائع و التفاوض معه و تقرير مواصفات وكميات و خصائص وشن شراء العقار/ المنقول المراد استجاره وتوقيع العقد التجاري المتعلق بذلك وتسلم الأصول المؤجرة نيابة عنه.  
حيث أن البنك اشترى العين المؤجرة بناء على طلب المستأجر ولغرض تأجيرها له على سبيل الإجارة المنتهية بالتمليك.

حيث أن المستأجر طلب من البنك تملكه العين المؤجرة على أساس الإجارة المنتهية بالتمليك بعد تسديد كامل أقساط الإيجارات المحددة في جدول التسديد المعد عند تعبئة التمويل.  
حيث أن الطرفين يتمتعان بالأهلية القانونية و الشرعية الخالية من أي عيب لإبرام هذا العقد.  
حيث أن الطرفين راضيان، فقد اتفقا على ما يلي:

### المادة الأولى : الموضوع

بطلب من المستأجر يلتزم البنك بموجب هذا العقد بتمليك العين المؤجرة المذكورة في المادة الثانية أدناه للمستأجر الذي قبل بذلك وفقا للشروط المنصوص عليها في هذا العقد.

#### المادة الثانية: تعيين الأصول المؤجرة

العقار موضوع هذا العقد عبارة عن شقة المخصصة للسكن الموجود .....

#### المادة الثالثة : ثمن البيع:

اتفق الطرفان على أن يتم بيع العين المؤجرة بدون أي ضمان من البنك مقابل تسديد العميل لمبلغ ..... دج وهذا بشرط امتثاله للشروط الواردة في المادة الرابعة أدناه من هذا العقد و كذا تلك المنصوص عليه في عقد الإجارة.

#### المادة الرابعة: شرط الخيار النهائي

تنتقل ملكية العين المؤجرة للعميل عند انتهاء عقد الإجارة بشرط تنفيذ كل الالتزامات المنصوص عليها في عقد الإجارة وخصوصا كل الأقساط و الضرائب و الرسوم و المصاريف و النفقات و العمولات المذكورة في هذا العقد.

#### المادة الخامسة : الشروط و التكاليف

إن هذا البيع تم تحت الشروط و التكاليف القانونية العادية في مثل هذا الشأن وخاصة منها الآتي ذكرها والتي يلتزم المشتري بتنفيذها والقيام بها:

- يأخذ المشتري العقار/ المنقول المبيع على حالته الراهنة من غير الرجوع على البائع لأي سبب كان و خاصة لرداءة البناءات أو أخطاء تحديد المشتملات أو المساحة أو لاشتراك في حائط .

- يتحمل المشتري الارتفاقات السلبية الظاهرة و الباطنة المستمرة و غير المستمرة المترتبة أو التي يمكن ترتيبها على العقار المبيع ، و له الحق في الاستفادة على مسؤولياته من الارتفاقات الإيجابية إن وجدت دون أن يمنح هذا الشرط لأي كان حقوقا أكثر مما يستحق بمقتضى سندات صحيح لم تسقط بالتقادم أو بقانون الشهر العقاري وفي هذا الصدد أقر البائع أن لا علم له بارتفاقات أخرى تكون قد ترتبت على هذا العقار/المنقول وانه شخصيا لم يمنح أي ارتفاعات و لم يسمح لأي حد باكتسابها.

- يسدد المشتري من يوم تملكه للعقار/ المنقول المبيع جميع المساهمات الإتاوات ، الضرائب، الاشتراكات و التكاليف الأخرى كيفما كانت المترتبة أو التي سترتب على العقار ابتداء من تاريخ التملك .

- يؤدي جميع المصاريف الحقوق و أتعاب التوثيق الواجبة على هذا العقد و توابعه القانونية و العدلية المترتبة على المشتري.

#### المادة السادسة : الوثائق المرتبطة بالعقد

تعتبر مرفقات العقد و ملحقاته وأي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان، كتابيا جزءا لا يتجزأ من هذا العقد و مكملا له.

#### المادة السابعة : الموطن

لتنفيذ هذا العقد، اختار الطرفان موطنهما للعنوان المذكورة في التمهيد أعلاه.

#### المادة الثامنة : النزاعات

كل خلاف متعلق بتفسير أو تنفيذ هذا العقد يرفع إلى المحكمة التي يقع المقر الرئيسي للبنك في دائرة اختصاصها، دون أن يمنع ذلك المؤجر من إمكانية اللجوء إلى أية محكمة أخرى يملك في دائرة اختصاصها المستأجر أصولا

يتخلى المستأجر صراحة أمام المحاكم عن التمسك بأي امتياز بالحصانة القضائية أو التنفيذية الذي قد يمكنه الاستفادة منه.

المادة التاسعة : عدد النسخ

حرر هذا العقد من ثلاث نسخ أصلية موقعة من الطرفين بإرادة حرة خالية من العيوب الشرعية و القانونية.

البنك

العميل

## الملحق رقم 5

عقد تأجير عقاري منتهى بتمليك للأفراد  
( الإجارة الموصوفة في الذمة )

### الشروط العامة

بين :  
1-بنك البركة الجزائري شركة مساهمة رأسمالها ( 15.000.000.000 دج ) خاضعة لأحكام الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 2003/08/26 و المتعلق بقانون النقد و القرض ، المسجلة في السجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم B/00/0014294/ و الكائن مقره الرئيسي بحي بوتلجة هويدف فيلا رقم 1 بن عكنون الجزائر ينوب عنه في الإمضاء عن هذا العقد السيد ..... صفته مدير وكالة بسكرة  
و يشار إليه فيما بعد بالمؤجر ( الطرف الأول )

2-السيد/.....

و يشار إليها فيما بعد بالمستأجر ( الطرف الثاني )

### تمهيد :

بالإشارة إلى الشروط المصرفية السارية المفعول لدى بنك البركة الجزائري الملحق بهذا العقد والتي تعتبر الإطار المرجعي للشروط المالية لهذا العقد .  
بالإشارة إلى اتفاقية الحساب الجاري الموقعة بين البنك والعميل عند فتح الحساب والتي تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا العقد .  
حيث أن العميل يرغب في استئجار العقار الموصوف تفصيلا في الملحق المرفق بهذا العقد، و حيث أن البنك وافق على توفير ذلك العقار للعميل بموجب إجارة موصوفة في الذمة وفقا للشروط و الأحكام المبينة أدناه،  
حيث أن البنك وكل المستأجر بمهمة اختيار البائع أو المرقي العقاري (مالك العقار) و التفاوض معه و تقرير مواصفات العقار في الذمة و خصائصه و ثمن شرائه و تسلمه نيابة عن البنك.  
بالإشارة إلى أحكام النظام الأساسي لبنك البركة الجزائري و التزامه بالتعامل وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية و نظرا إلى رغبة الطرف الثاني في استئجار العقار المبينة أوصافه في طلب التمويل على سبيل البيع بالإيجار، تم الاتفاق على ما يلي:

### المادة الأولى: موضوع الإيجار

يؤجر بموجب هذا العقد بنك البركة الجزائري للسيد العمري يوسف بن قنور العقار الموصوف في الذمة و المشار إليه في المادة 02 أدناه.

### المادة الثانية: التعيين

العقار موضوع العقد مبين أوصافه في طلب التمويل على سبيل الإجارة الموصوفة في الذمة ( البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك ) المرفق بهذا العقد الذي يعد جزءا لا يتجزأ منه.

### المادة الثالثة: مدة الإيجار

حددت مدة الإيجار بـ ..... شهر، تسري ابتداء من .....

في حالة تسلم العقار قبل هذا التاريخ فإن أحكام هذا العقد يبدأ سريانها ابتداء من التاريخ الفعلي لتسلم العقار ويستحق البنك مقابل انتفاع المستأجر بالعقار بدل إيجار على أساس مدة الانتفاع قبل تاريخ سريان هذا العقد. و تسرى ابتداء من هذا التاريخ و خلال كل مدة الإيجار كافة حقوق وواجبات البنك و المستأجر المترتبة بموجب هذا العقد و تصبح نافذة قانوناً.

#### المادة الرابعة : مبلغ الإيجار

حدد المبلغ الإجمالي للإيجار حسب جدول التسديد المرفق بهذا العقد والذي يعد جزء لا يتجزأ منه، كما يلتزم المستأجر بدفع الإيجارات المستحقة وفقاً لجدول التسديد في نهاية كل فترة تأجيرية وفي موطن المؤجر الموضح في مقدمة هذا العقد هذا وفي حالة تأخر المستأجر عن سداد أي قسط من الأقساط في موعده تحل باقي الأقساط و تصبح جميعاً واجبة الأداء.

كل رسم أو ضريبة أو أي حق آخر مستحق بالجزائر قد يتعلق بالإيجارات كما هي محددة أعلاه تقع على عاتق المستأجر وحده بما فيها الغرامات أو العقوبات المستحقة على الرسوم والضرائب أو الحقوق الأخرى المذكورة أعلاه. في حالة الدفع المسبق لأقساط الإيجار غير المستحقة بعد، وفي حالة موافقة المؤجر على ذلك، يتم مراجعة المبلغ الإجمالي للإيجار تبعاً لذلك.

كما يمكن مراجعة أقساط الإيجار سنوياً وفق ارتفاع معدل إعادة الخصم المطبق من قبل بنك الجزائر و ذلك بإضافة الفارق بين المعدل الساري في السنة المنقضية و المعدل الساري على الفترة التأجيرية الجديدة إلى نسبة العائد المستند إليه في تحديد أقساط الإيجار بتاريخ توقيع هذا العقد ، و للعميل الحق في هذه الحالة التسديد المسبق للإيجارات المتبقية على عاتقه .

يسمح المستأجر للمؤجر صراحة بأن يخصم من أي حساب مفتوح باسمه المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد.

كما يلتزم المستأجر باكتتاب سندات أو كمبيالات لأمر المؤجر بقيمة الإيجارات المستحقة.

#### المادة الخامسة: التأمين على العين المؤجرة

يوكل المستأجر بتأمين العين المؤجرة وتجديد التأمين طيلة مدة الإيجار ضد كافة الأخطار لفائدة البنك.

1- يوكل المستأجر بتأمين الأصول غير المنقولة وتجديد التأمين طيلة مدة الإيجار ضد كافة الأخطار لفائدة البنك.

وفي هذا الإطار يجب أن:

- تنص عقود التأمين أو ملحقاتها على التزام المؤمن على أن يدفعوا للبنك أي تعويض ناجم عن حادث سبب خسارة لكل الأصول غير المنقولة أو جزء منها.

غير أنه في حالة ما إذا كانت الأضرار بسيطة الأهمية وبعد معاينة الخبير التابع للمؤمن و الذي يقر بإمكانية إصلاح الضرر ، فعلى المستأجر أن يعيد تهيئة الأصول غير المنقولة للاستعمال على أن يقوم البنك بإعادة دفع كل تعويض قبضه من المؤمن بهذا الخصوص إلى المستأجر بعد استظهار بيان بالإصلاح الذي تم في حدود ما تحمله المستأجر من نفقات في هذا الشأن.

- - ينص عقد التأمين أنه في حالة ما إذا بادر المؤمنون أو أحد منهم بإبطال أو إلغاء هذه التأمينات أو بعض منها، أو بتعديل الضمانات بكيفية قد تمس بمصالح البنك فإن البنك لا يواجه بهذا الإبطال أو الإلغاء أو التعديل إلا بعد مضي خمسة عشر (15) يوماً بعد إبلاغ البنك برسالة مضمنة مرفقة ببيان استلام من طرف المؤمن أو

المؤمنين المعنيين و يلتزم المستأجر باكتتاب تأمين جديد أو إضافي لفائدة البنك يغطي كافة المخاطر الناتجة عن الإبطال أو الإلغاء أو التعديل المذكور.

- ينص عقد التأمين على أنه لا يمكن إجراء أي أبطال أو إلغاء أو تعديل قد يضر بمصالح البنك بطلب من المستأجر قبل الحصول على إذن كتابي مسبق من البنك و ذلك ما دام المستأجر مرتبط بالتزامات اتجاه البنك.

2- يجب على المستأجر أن يوجه إلى البنك شهادات يسلمها المؤمنون تؤكد للبنك على أن التأمينات المنصوص عليها بالألفاظ الواردة في هذه الفقرة قد تم اكتتابها من قبل المستأجر و ذلك خلال الثمانية أيام التي تلي تاريخ تسلم المستأجر للمنفق أو جزء منه.

3- يلتزم المستأجر بتنفيذ كل التعهدات المنصوص عليها في هذه المادة التي تستوجبها التأمينات و أن يقدم كل المستندات للبنك متى طلب منه ذلك.

4- في حالة عدم تنفيذ المستأجر التزاماته المنصوص عليها في هذه المادة يمكن للبنك وفق ما يريته ، أن يفسخ العقد في إطار الشروط المنصوص عليها في المادة 13 .

#### المادة السادسة : تسلم العين المؤجرة

يلتزم العميل عند تسلمه العقار المشار إليه في المادة 02 أعلاه، بتوقيع إشهاد يرفق بهذا العقد و يعد جزءاً لا يتجزأ منه يقر من خلاله بأن العقار المستلم مطابق لمواصفات العقار محل العقد و قد قبله بمواصفاته تلك.

#### المادة السابعة: ملكية العين المؤجرة

تعتبر العين المؤجرة المبينة في التعيين أعلاه ملكاً للمؤجر و لا يمكن تحويل ملكيتها إلى المستأجر إلا بعد سداد القسط الأخير من الإيجار مضاف إليه كافة المصاريف و الملحقات ولاسيما تلك المتعلقة بنقل ملكية العين المؤجرة حيث يحق للمستأجر حينئذ امتلاك العين المؤجرة مباشرة.

كما لا يجوز للعميل بدون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من المؤجر (البنك) أن يدخل أية إضافات أو تعديلات على العقار محل العقد و تعتبر أية إضافات أو تعديلات غير مؤذون فيها غير تابعة لهذا العقد و بالتالي يقع على العميل تحملها وحده مهما بلغت قيمتها.

#### المادة الثامنة : الصيانة و المعاينة

يلتزم المستأجر باستخدام العين المؤجرة في الغرض الذي خصصت من أجله و صيانتها الصيانة العادية و الدورية اللازمة طبقاً للقواعد الشرعية و القوانين و الأعراف و التنظيمات المعمول بها حالياً و مستقبلياً.

#### المادة التاسعة: مسؤولية العميل المدنية وغيرها

يتحمل العميل وحده مسؤولية الأضرار الجسدية أو المادية التي يتعرض لها الغير من جراء العقار أو جزء منه و يضمن البنك من أي رجوع للغير عليه.

يلتزم العميل بتأمين مسؤوليته المدنية على نفقته المطلقة في حالة الأضرار الجسدية أو المادية التي قد يسببها العقار أو جزء منه على مستخدميه أو الغير و لو كان الضرر ناجماً عن خطأ في البناء أو حادث عرضي أو قوة قاهرة. كما يلتزم العميل بأن يبين في تأمينه أو تأميناته المكتتبه لغرض ضمان مسؤوليته المدنية أن المؤمن يتخلون عن أي رجوع علي البنك.

يلتزم العميل بالإبقاء على التأمينات الواردة في هذه المادة سارية المفعول و بأن تنفذ بحرص و على نفقاته الخاصة كل الالتزامات التي تبتق عن هذه التأمينات أثناء مدة سريان هذا العقد و خاصة فيما يتعلق بالدفع المنتظم للعلاوات، و عليه أن يقدم كل المستندات عند أول طلب من البنك.

كما يجب أن تنص التأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة على مسؤولية المؤمن في إعلام البنك في حالة ما إذا توقف العميل عن دفع العلاوات أو في حال فسخ هذه التأمينات.

إذا ما لم ينفذ العميل أحد الالتزامات الخاصة بالتأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة يمكن للبنك وفق ما يريته أما أن يفسخ عقد التأجير حسب الشروط المتضمنة في المادة 13 الآتي ذكرها أو يكتب بمبادرته الشخصية التأمينات التي لم يكتبها العميل علي نفقة هذا الأخير.

#### المادة العاشرة : حق الرجوع

يخول المستأجر بمباشرة الإجراءات القانونية و غيرها في حالة نشوب أي نزاع مع البائع الأول.

يخول البنك للعميل كل الحقوق و الرجوعات التي يحق له التمسك بها ضد البائع الأول علي سبيل الضمان القانوني أو التعاقدية التي ترتبط عادة بملكية العقار .

#### المادة الحادية عشر : الإطّار القانوني والشرعي

يخضع هذا العقد بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية السمحة، إلى القانون الجزائري.

#### المادة الثانية عشر : المصروفات و الرسوم

اتفق الطرفان أن تكون كل المصاريف، الحقوق و الأتعاب بما فيها أتعاب الموثقين و المحامين و المحضرين القضائيين و محافظي البيع بالمزاد و الوكيل العقاري وغيرهم وكذا مصاريف الإجراءات التي قد يتخذها البنك لتحصيل مبلغ التمويل الخاصة بهذا العقد أو المترتبة عنه حالا ومستقبلا على عاتق العميل وحده الذي يوافق على ذلك صراحة وذلك بأن يدفعها مباشرة أو بخصمها من حسابه أو حساباته المفتوحة لدى البنك.

#### المادة الثالثة عشر : فسخ العقد

يتم فسخ هذا العقد و يحق للبنك حينئذ استرجاع العقار و التصرف فيه إما بالبيع أو الإيجار أو غير ذلك في الحالات الآتية :

- في حالة عدم دفع أي قسط من أقساط الإيجار كما هي مبينة في جدول التسديد المرفق بهذا العقد أو أي عمولة أو مصاريف أو نفقات تابعة مستحقة للمؤجر بموجب هذا العقد وذلك بعد خمسة عشر يوم بداية من تاريخ استحقاق الإيجار المذكور و العمولة و المصاريف أو النفقات التابعة و ذلك بعد إرسال إنذار بالفاكس و / أو رسالة مسجلة مع أشعار بالاستلام.

- في حالة وقوع المستأجر في توقف عن الدفع وكذا حالة التسوية القضائية أو تصفية الممتلكات أو توقف النشاط.

- في حالة إخلال المستأجر بأي التزام أو بند أو شرط من الالتزامات أو البنود أو الشروط المنصوص عليها في هذا العقد.

- في حالة وقوع حادث قد يمس بصلاحية الضمان الذي أصدره الضامن إلا إذا قدم للمؤجر بديلا عن هذا الضمان و الذي يكون مقبولا حسب تقدير المؤجر.

- في حالة عدم تمكن المؤجر لأي سبب ما من أخذ رهن عقاري من الدرجة الأولى على الممتلكات المخصصة من المستأجر كضمان لتسديد التمويل محل هذا العقد، أو سبق و أن خصصت هذه الممتلكات لفائدة بائع أو أي دائن آخر.

- في حالة تحويل المستأجر لكل أو جزء من عملياته المالية الناتجة عن النشاط موضوع هذا التمويل إلى مؤسسة مالية أخرى غير بنك البركة الجزائري.
- في حالة وفاة المستأجر إذا كان شخصا طبيعيا، يمكن للورثة الاستفادة من أحكام هذا العقد بشرط أن يكونوا قادرين حسب تقدير البنك غير القابل للمراجعة أو المنازعة على احترام وأداء الالتزامات المترتبة عليهم بموجب هذا العقد. كما يحق لهم تملك العين المؤجرة مقابل التسديد المسبق لأقساط الإيجار.
- في حالة فسخ عقد شراء العقار من البائع الأول لأي سبب من الأسباب و خاصة إذا تعلق الأمر بعطب أو عيوب خفية تضر بكامل العقار أو جزء منه.
- في حالة ما إذا فسخ هذا العقد، فإن آثار هذا الفسخ مهما كان سببه هي تلك المنصوص عليها في هذه الفقرة.
- و يترتب على فسخ عقد الإيجار ما يلي:
- \* يكون المستأجر ملزم بتسديد أقساط الإيجار المستحقة على مواصلة انتفاعه بالعقار بعد فسخ عقد الإيجار.
- \* إذا كان الفسخ ناتج عن إخلال المستأجر بالتزاماته المنصوص عليها في هذا العقد يحق للبنك مطالبته بالتعويض عن الضرر الذي يلحقه من جراء هذا الفسخ.
- \* لا يحق للمستأجر أن يحتج بأي حال من الأحوال على قيمة ثمن بيع أو إيجار العقار المسترجعة من قبل البنك و لا على المصاريف التي التزم بها هذا الأخير و تحملها بصدد البيع أو الإيجار.
- لا يمكن للعميل أن يحتج بأي حال من الأحوال على قيمة ثمن البيع أو الإيجار الجديد قبل البنك و لا على المصاريف التي التزم بها هذا الأخير و تحملها بصدد البيع أو الإيجار.
- و يصرح العميل بعدم الاعتراض بأي وجه كان على استرجاع البنك للعقار في الحالات المنصوص عليها أعلاه.

#### المادة الرابعة عشرة: خيار شراء العين المؤجرة

يرفع المستأجر خيار الشراء بموجب رسالة مضممة مع الإشعار بالاستلام موجبة للمؤجر في أجل أقصاه 15 يوما قبل انتهاء مدة الإيجار، بعد وفاته لجميع أقساط بدل الإيجار و ذلك بالقيمة المتبقية المنصوص عليها في الوعد بالبيع المرفق بهذا العقد .

#### المادة الخامسة عشرة : النزاعات

كل خلاف متعلق بتفسير أو تنفيذ هذا العقد يرفع إلى المحكمة التي يقع المقر الرئيسي للبنك في دائرة اختصاصها، دون أن يمنع ذلك المؤجر من إمكانية اللجوء إلى أية محكمة أخرى يملك في دائرة اختصاصها المستأجر أصولا.

يتخلى المستأجر صراحة أمام المحاكم عن التمسك بأي امتياز بالحصانة القضائية أو التنفيذية الذي قد يمكنه الاستفادة منه.

#### المادة السادسة عشرة : الموطن المختار

من أجل تنفيذ هذا العقد اختار كل واحد من الطرفين سكنه المذكور أعلاه موطنًا معتادا له يمكن مخاطبته فيه عند الاقتضاء.

#### المادة السابعة عشرة : مرفقات العقد

تعتبر مرفقات العقد و/أو أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان فيما بعد جزء لا يتجزأ من هذا العقد و مكمل له .

**المادة الثامنة عشرة : التصريح**

صرح الطرفان المؤجر و المستأجر بالإطلاع على كل بنود و شروط العقد الذي حرر من ثلاثة نسخ أصلية أمضاه الطرفين بإرادة حرة خالية من العيوب الشرعية و القانونية.

حرر ب..... في ..../../....

المستأجر

المؤجر

## الملحق رقم 6

ملحق بعقد الإجارة الموصوفة في الذمة ( أصول عقارية )  
أوصاف العقار الذي يرغب العميل في إستجاره

السيد مدير فرع بنك البركة الجزائري،

نطلب منكم إقتناء أو شراء العقار محل عقد الإجارة الموصوفة في الذمة المحدد و المبين أوصافه كما يلي:

نوع العقار / قطعة ارضية معدة لبناء مسكن عائلي .....

مساحتها تقدر ب:.....

المالك الأصلي للعقار: .....

المسجل بمفثشية الضرائب ل بسكرة بتاريخ:.....

و المشهر بالمحافظة العقارية لولاية بسكرة بتاريخ.....

..... مجلد رقم:..... (إرفاق نسخة عن عقد ملكية العقار)

كما أصرخ أنني ألتزم في حالة نكولي عن إتمام العقد، بتعويض البنك عن كل المصروفات والأضرار الفعلية التي لحقت، ويجوز له أن يبيع العين الموعود باستجارها محل عقد الإجارة الموصوفة في الذمة، كما أتحمّل الفرق بين تكلفتها أي ثمن شرائها ومبلغ البيع، أو يقوم بتأجيرها للغير للمدة نفسها.

في .....

التوقيع و الختم

### إشهاد باستلام المنفعة

نحن الموقعون أدناه، السيد (ة) / الشركة .....، و المقيم(ة) الكائن  
مقرها الاجتماعي ب.....،

نقر بموجب هذا الإشهاد بأننا استلمنا العين محل المنفعة المطلوبة إستأجارها و المبينة في الملحق المرفق بعقد  
الإجارة الموصوفة في الذمة الموقع بيننا و بين بنك البركة الجزائري وكالة .....  
بتاريخ.....،

كما نقر بأنها مطابقة للمواصفات و البيانات و المكونات و تفاصيل المنفعة محل العقد المشار إليه أعلاه و قد  
قبلناها بمواصفاتها تلك، و أنها صالحة لتحقيق المنفعة المقصودة من إبرام عقد الإجارة الموصوفة في الذمة.

بمسكرة في

الختم و التوقيع ( مع عبارة قرئ) و صادق عليه بخط اليد)

**عقد استصناع**  
نموذج البنك صانع / العميل مستصنع

بين :

- بنك البركة الجزائري شركة مساهمة رأسمالها 15.000.000.000 دج خاضعة لأحكام القانون رقم 03-11 المؤرخ في 26/08/2006 المتعلق بالنقد والقروض مقيدة في السجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم 00/ب / 0014294، الكائن مقرها الاجتماعي بحي بوتلجة هويدف بن عكنون الجزائر، ينوب عنها في الإمضاء على هذا العقد السيد .....بصفته مدير وكالة بسكرة.

طرفاً أولاً يشار إليه في هذا العقد بـ "الصانع"

و السيدة .....

طرفاً ثانياً يشار إليه في هذا العقد بـ "مستصنع"

**تمهيد :**

إشارة إلى أحكام النظام الأساسي لبنك البركة الجزائري الخاصة بالتعامل وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية،  
بالإشارة إلى الشروط المصرفية السارية المفعول لدى بنك البركة الجزائري الملحق بهذا العقد والتي تعتبر الإطار المرجعي للشروط المالية لهذا العقد .

بالإشارة إلى اتفاقية الحساب الجاري الموقعة بين البنك والعميل عند فتح الحساب والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد .

اتفق الطرفان وهما بكامل الأهلية على ما يلي :

**المادة الأولى :**

يعتبر التمهيد السالف ذكره جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

**المادة الثانية :**

يقوم الصانع بصنع المصنوعات المبينة في القائمة المرفقة بهذا العقد ومن ثم يبيعهما للطرف الثاني و هذا بناء على طلب التمويل المقدم من قبل المستصنع .

**المادة الثالثة :**

يلتزم المستصنع بأن يشتري من الصانع المصنوعات المبينة في طلب التمويل و الملف المرفق بهذا العقد.

**المادة الرابعة :**

يتم انجاز المصنوعات مقابل تسديد المستصنع للثمن المبين في ملحق الشروط الخاصة بهذا العقد و جدول التسديد و اللذان يعدان جزءاً لا يتجزأ منه.

**المادة الخامسة :**

يلتزم الصانع على ذلك بتنفيذ جميع الأعمال اللازمة لصنع المصنوعات في الأجل المحددة ، وما يضاف إليها من مدد معتمدة من المستصنع واستشاري المصنوعات تبدأ من تاريخ تسليمه لموقع المشروع تسليماً فعلياً بموجب المحضر الدال على ذلك ويتعهد بتسليم المصنوعات في نهاية المدة المحددة ما لم تطرأ أسباب قهريّة أو ظروف استثنائية تحول دون ذلك.

#### المادة السادسة :

يلتزم الصانع بتسليم المصنوعات محل هذا العقد إلى المستصنع أو من يوكله المستصنع بموجب توكيل كتابي بالتسلم حيث يعتبر هذا التوكيل بمثابة توكيل في القبض يلتزم بموجبه الصانع بتسليم المصنوعات لمن يحمله في المواعيد المتفق عليها وفي جميع الأحوال يتم تسليم وتسليم المصنوعات المذكورة بموجب محضر يوقعه الطرفان أو من يفوضهما يحدد فيه المشروع المسلم ومواصفاته وتاريخ تسلمه.

#### المادة السابعة:

يحق للطرف الأول تكليف مقاولاً أو صانعا أو أكثر لصنع المصنوعات حسب الشروط و المواصفات المتفق عليها مع المستصنع ، كما يحق للطرف الأول في حالة مخالفة شركة المقاولات للشروط المتفق عليها وعدم الوصول إلى اتفاق لحل الخلاف مما يؤثر على العمل استبدالها و التعاقد مع شركة أو شركات أخرى لإكمال تنفيذ المشروع ، مع مراعاة امتداد مدة تسليم المشروع. ومن المعلوم للمستصنع أن امتداد مدة تسليم المصنوعات لا تؤثر بأي حال من الأحوال على مدة سداد الأقساط أو تواريخ سدادها أو تاريخ سداد القسط الأول .

#### المادة الثامنة:

يمكن للمستصنع تعيين مكتب استشاري ليكون وكيلا عنه في الإشراف على تنفيذ مراحل صنع المصنوعات المختلفة و التأكد من أن الأعمال المنجزة قد نفذت طبقا للمواصفات المطلوبة و الشروط المتفق عليها و تسلم المشروع بعد تنفيذه.

#### المادة التاسعة:

يتم التسليم النهائي للمصنوعات للمستصنع بعد انتهاء مدة الأشغال المتفق عليها سالفاً وهذا عن طريق تحرير محضر يوقعه الطرفان .

#### المادة العاشرة

في حالة وجود أية أعمال إضافية أو تعديلات يقترح المستصنع إدخالها مما قد يؤثر على شروط وقيمة ومدة هذا العقد. فإن على المستصنع الاتفاق كتابيا مع الصانع على تعديل العقد أو للحصول على موافقته على التعديل المقترح دون أن يكون الصانع ملزماً بالاستجابة لاقتراح أو طلب المستصنع .

#### المادة الحادية عشر:

ضمانا لتسديد مبلغ الدين محل هذا العقد بما في ذلك المبلغ الأصلي، هامش الربح ، النفقات والمصاريف ، يلتزم العميل بتخصيص كل الضمانات العينية و / أو الشخصية و التأمينات الشخصية التي يطلبها الصانع ضمانا لتنفيذ التزامات المستصنع اتجاهه .

#### المادة الثانية عشر:

-يصح مبلغ الدين مستحق الأداء فورا، و يفسخ العقد تلقائيا في حالة عدم احترام المستصنع لأي شرط من شروط هذا العقد و خاصة في الحالات التالية:

- في حالة عدم دفع أي قسط مستحق الأداء، و /أو عدم الوفاء في الموعد لأحد الالتزامات المكتتبه في إطار هذا العقد.

- بالنسبة للمهنيين و التجار في حالة التوقف عن التجارة ، الإفلاس ، التسوية القضائية ، التوقف عن النشاط أو التوقف عن الدفع.
- و لأي سبب ما يحول دون أن يأخذ البنك رهنا عقاريا من الدرجة الأولى على الممتلكات المخصصة من العميل كضمان لتسديد التمويل محل هذا العقد، أو سبق و أن خصصت هذه الممتلكات لفائدة بائع أو أي دائن آخر.
- في حالة البيع الودي أو القضائي للممتلكات المخصصة من طرف العميل كضمان، وكذلك في حالة إيجار أو تخصيصها كحصة في شركة تحت أي شكل كان.
- في حالة ما إذا كان العميل محل متابعة قضائية من شأنها إعاقة تسديده لثمن المشروع المشار إليه أعلاه.
- في حالة تسجيل العميل لكل أو جزء، من عملياته المالية الناتجة عن النشاط موضوع هذا التمويل لدى مؤسسة مالية أخرى غير بنك البركة الجزائري.
- في حالة وفاة المدين إذا كان شخصا طبيعيا، يعتبر أصل الدين بما فيه نسبة الربح و التكاليف و المصاريف غير قابلة للتجزئة مستحقا و يمكن مطالبته من كل واحد من ورثة المدين.
- غير أنه يمكن للورثة الاستفادة من هذا التمويل بشرط أن يكونوا قادرين على احترام و تسديد التزامات المدين المتوفى.
- و بصفة عامة في كل الحالات الواردة في القانون

#### **المادة الثالثة عشر:**

يلتزم المستصنع بتأمين العقار او العقارات المخصصة كضمان لدين الإستصناع ضد كافة الأخطار على نفقته الخاصة.

#### **المادة الرابعة عشر:**

يتعين على التأمينات أن :

- تكتتب لحساب البنك و حساب العميل على السواء
- أن تتصل على التزام المؤمنين على دفع أي تعويض ناجم عن حادث سبب خسارة كلية لكل المشروع أو جزء منه بين يدي البنك و تحمिल العميل وحده المبلغ المحتمل لأي إهراء.
- في حالة حادث تسبب في إضرار ممكن إصلاحها، يدفع المؤمنون التعويضات للعميل الذي يجب عليه إجراء الإصلاحات و يبقى المبلغ المحتمل للإهراء على النفقة الخاصة للعميل
- إعفاء البنك من أي رجوع يتقدم به المؤمنون.
- أن تتضمن في حالة ما إذا بادر المؤمنون أو أحد منهم بإبطال أو إلغاء هذه التأمينات أو بعض منها، أو بتعديل الضمانات بكيفية قد تم بمصالح الصانع فإن هذا الأخير لا يواجه بهذا الإبطال أو الإلغاء أو التعديل إلا بعد مضي خمسة عشر (15 يوما) بعد إبلاغه برسالة مسجلة مرفوقة ببيان استلام من طرف المؤمن أو المؤمنين المعنيين.
- أن تتصل على أنه لا يمكن إجراء أي أبطال أو إلغاء أو تعديل قد يضر بمصالح البنك بطلب من العميل قبل الحصول على إذن كتابي مسبق من البنك و ذلك مادام العميل مرتبط بالتزامات اتجاه البنك.

#### **المادة الخامسة عشر:**

يجب على المستصنع أن يوجه إلى البنك شهادات يسلمها المؤمنون تؤكد للبنك على أن التأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة قد تم اكتتابها من قبل العميل و ذلك خلال الثمانية أيام التي تلي تاريخ استلام العميل للمعدات أو جزء منها.

#### **المادة السادسة عشر:**

يلتزم المستصنع بتنفيذ كل التعهدات المنصوص عليها في هذه الفقرة التي تستوجبها التأمينات علي نفقته الخاصة و خاصة فيما يتعلق بالدفع المنتظم للعلاوات و أن تقدم كل المستندات للبنك متى طلب منه ذلك.

#### المادة السابعة عشر:

في حالة عدم تنفيذ المستصنع لالتزاماته و التأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة يمكن للصانع وفق ما يريته ، أن يفسخ العقد الحالي .

#### المادة الثامنة عشر:

اتفق الطرفان على أن تكون كل المصاريف، الحقوق و الأتعاب بما فيها أتعاب الموثقين و المحامين و المحضرين القضائيين و محافظي البيع بالمزاد و مصاريف تقييم الضمانات العينية المخصصة او المقترحة وكذا مصاريف الإجراءات التي قد يتخذها البنك لتحصيل مبلغ التمويل الخاصة بهذا العقد أو المترتبة عنه حالا ومستقبلا على عاتق العميل وحده الذي يوافق على ذلك صراحة وذلك بأن يدفعها مباشرة أو بقطاعها من حسابه أو حساباته المفتوحة لدى البنك دون الحاجة إلى إذن مسبق منه .

#### المادة التاسعة عشر:

تعتبر مرفقات العقد و أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان، كتابيا جزءا لا يتجزأ من هذا العقد و مكملا له.

#### المادة عشرون:

لتنفيذ هذا العقد، اختار الطرفان موطننا لهما العناوين المذكورة في التمهيد أعلاه.

#### المادة الواحدة و العشرون:

اتفق الطرفان على أن أي خلاف ناشئ عن تنفيذ هذا العقد أو تفسيره لم يتمكن الطرفان من حله وديا يحال على محكمة الذي يقع في دائرة اختصاصها مقر البنك او الوكالة المعنية بهذا العقد .

#### المادة الثانية والعشرون:

حرر هذا العقد من ثلاثة نسخ أصلية موقعة من الطرفين بإرادة حرة خالية من العيوب الشرعية أو القانونية.

المستصنع

الصانع

حرر هذا العقد ببسكرة في يوم: .....

ملحق عقد التمويل عقد استصناع  
(نموذج البنك صانع / العميل مستصنع)

الشروط الخاصة

بين :

بنك البركة الجزائري شركة مساهمة رأسمالها 15.000.000.000 دج خاضعة لأحكام الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26.08.2003 المتعلق بالنقد و القرض مقيدة في السجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم 00/ب / 0014294، الكائن مقره الاجتماعي بحي بوتلجة هويدف بن عكنون فيلا رقم 1 الجزائر، يتوبه في الإضاء على هذا العقد : بصفته مدير وكالة بسكرة.

ويشار إليه فيما يلي البنك

و السيدة .....

ويشار إليه فيما يلي العميل

يعتبر هذا الملحق جزء لا يتجزأ من عقد بيع المصنوعات بالوكالة الموقع بين العميل و البنك.

خصوصيات التمويل

- المبلغ الإجمالي لبيع المصنوعات ..... دج
- الثمن المعجل ( المساهمة الشخصية).....دج
- الثمن المقسط : ..... دج
- مدة تسديد ثمن المصنوعات: .... شهر / سنة

الشروط والضمانات الأخرى

الشروط و الضمانات الأخرى منصوص عليها في رخصة التمويل.

حرر ببسكرة في .....

البنك

العميل

### التمويل العقاري

#### الشروط المؤهلة للحصول على التمويل العقاري:

##### - بالنسبة للمقترض:

- أن يكون المعنى يعمل بصفة دائمة و مر على ترسمه في منصبه أكثر من سنة.
- أن يكون دخله يفوق 40.000 دج
- أن يكون سنه عند تسديد آخر قسط من التمويل اقل من 70 سنة للرجال و للنساء
- يسمح بدخول الزوج(ة) ككفيل متضامن مع طالب التمويل في حال عدم استيفاءه شرط الدخل أو للرفع من مبلغ التمويل.
- يسمح بدخول الابن أو الاب ككفيل متضامن مع طالب التمويل في حال عدم استيفاءه شرط الدخل إلا أنه يعتمد فقط على دخل الزبون في تحديد مبلغ التمويل.

##### - بالنسبة للعقار:

- أن يكون السكن في حالة الشراء جاهزا، موثقا، مسجلا و مشهرا على مستوى المحافظة العقارية.
- في حالة البناء، يتعين على المعنى ان يكون مالكا لقطعة ارض موثقة و مسجلة في المحافظة العقارية بالإضافة إلى حصوله على رخصة البناء + كلف تقديري لتكلفة البناء، صائر عن مكتب مختص ومعتمد.

##### - خصائص التمويل:

مبلغ التمويل: يمكن أن يصل مبلغ التمويل إلى 90% من قيمة العقار أو كلف الأشغال وذلك حسب الدخل الشهري للمعنى.

##### مدة التسديد:

- ❖ يمكن أن تصل المدة في حالة الشراء إلى 20 سنة وذلك حسب سن المعنى و طاقة تسديده (الدخل الشهري).
- ❖ في حالة البناء يمكن أن يصل مبلغ التمويل إلى 100% من اجمالى مبلغ الكشف الكمي و التقديري الموثق من قبل مهندس أو خبيرو ذلك حسب الدخل الشهري للمعنى .
- ❖ في حالة التهيئة يمكن أن يصل مبلغ التمويل إلى 100% من اجمالى مبلغ الكشف الكمي و التقديري الموثق من قبل مهندس أو خبيرو ذلك حسب الدخل الشهري للمعنى و يكون التسديد من 3 إلى 5 سنوات

##### الملف المطلوب:

الملف الإداري: - طلب التمويل (نموذج خاص بالبنك) - نسخة من بطاقة الهوية - شهادة إقامة - شهادة عائلية - شهادة ميلاد - عقد زواج في حالة الزوج الكفيل- شهادة عمل (عقد العمل غير محدد المدة) - ثلاث شهادات للراتب الشهري مؤشر عليه من قبل المستخدم - نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي - صك مشطوب - كشف الحساب (البنكي/البريدي) لـ 06 أشهر الأخيرة .

- ◀ على حالة الشراء: نسخة من عقد ملكية السكن (أو دفتر العقاري) + شهادة السلبية (تبين أن العقار غير متقل برهن أو دين).
- ◀ في حالة البناء: نسخة من عقد ملكية الأرض + شهادة السلبية + رخصة البناء + كلف التقديري والوصفي للأشغال، في حالة تقدم الأشغال شهادة تثبت ذلك
- ◀ في حالة التهيئة نسخة من عقد ملكية الأرض + شهادة السلبية + كلف التقديري والوصفي للأشغال، في حالة تقدم الأشغال شهادة تثبت ذلك

**ملاحظات:** 1/ بالنسبة للجزائريين المقيمين بالخارج الوثائق المطلوبة في الملف يجب أن تكون مصدق عليها من مصالح قنصليات الجزائر بالخارج .

2/ بالنسبة للزوج(ة) أو الكفيل يجب تقديم نفس الملف المذكور أعلاه.

3/ بالنسبة لغير الإجراء تقديم كلف تصريح بالمداخل بالإضافة إلى شهادة الإخضاع الضريبي.

3/ يتعين على طالب التمويل فتح حساب لدى وكالتنا البنكية) لفتح حساب يجب تقديم الوثائق التالية: شهادة ميلاد، نسخة من بطاقة الهوية - بطاقة إقامة- 02 صور شمسية- 02 طوابع جبائية فئة 20 دج)

4/ إيداع الملف يكون في نسختين.

##### المصاريف على عاتق الزبون:

أ) عند إيداع الملف:

1/ مصاريف دراسة الملف 4000 دج غر قابلة للاسترجاع

ب) بعد قبول الملف:

1/ مصاريف تسير الملف: 1% من مبلغ التمويل مع حد أدنى بـ: 10.000,00 دج

2/ مصاريف التوثيق عند إبرام عقدي البيع أو الرهن

##### الضمانات:

1/ تأمين متعدد الأخطار موسع إلى تأمين على الكوارث الطبيعية

2/ عقد تأمين على حالة العجز الدائم والوفاة

## المحلق رقم 8

### ARTICLE 4 : MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DU CREDIT

#### 4.1 : CONSTITUTION DU DOSSIER

L'acquéreur est tenu de constituer un dossier comprenant les pièces justificatives :

##### 4.1.1 : Les Salariés

- ❑ Le formulaire de demande de crédit immobilier correspondant à l'objet à financer (Annexes 1, 2, 3, 4, 5) ;
- ❑ La photocopie de la Carte Nationale d'Identité ainsi que l'original du document, pour vérification de la conformité (le passeport pour les non résidents) ;
- ❑ Un extrait d'acte de naissance ;
- ❑ Une fiche familiale d'état civil (pour les mariés) ;
- ❑ Un certificat de résidence ;
- ❑ Une attestation de travail du demandeur et éventuellement de la tierce personne (le conjoint, un ascendant, un descendant ou un collatéral (frères ou sœurs)) qui se porte caution solidaire ;
- ❑ Les trois (03) dernières fiches de paie du demandeur et éventuellement de la tierce personne (le conjoint, un ascendant, un descendant ou un collatéral (frères ou sœurs)) qui se porte caution solidaire ;
- ❑ Le relevé des émoluments du demandeur et éventuellement de la tierce personne (le conjoint, un ascendant, un descendant ou un collatéral (frères ou sœurs)) qui se porte caution, établi selon le modèle repris en Annexe 06 ;
- ❑ Le relevé du compte des trois (03) derniers mois précédant la demande ;
- ❑ L'Attestation sur l'honneur de non-endettement ou indiquant le montant des dettes déjà contractées.

Pour les non résidents, les justificatifs du revenu (l'attestation de travail, la fiche de paie et le relevé des émoluments) doivent faire l'objet d'une légalisation auprès des services consulaires.

##### 4.1.2 : Autres Particuliers (Commerçants, Professions Libérales, Artisanales)

- ❑ Le formulaire de demande de crédit immobilier correspondant à l'objet à financer (Annexes 1, 2, 3, 4, 5) ;
- ❑ La photocopie de la Carte Nationale d'Identité ainsi que l'original du document, pour vérification de la conformité (le passeport pour les non résidents) ;
- ❑ Un extrait d'acte de naissance ;
- ❑ Une fiche familiale d'état civil (pour les mariés) ;
- ❑ L'attestation ou certificat d'activité mentionnant le bénéfice réalisé, délivrée par la Direction des Impôts ;
- ❑ Un extrait de rôle apuré récent (moins de 03 mois) ;
- ❑ Un certificat de résidence ;
- ❑ Une attestation de mise à jour envers les assurances sociales ;
- ❑ Les trois (03) dernières fiches de paie, l'attestation de travail et le relevé des émoluments de la tierce personne (le conjoint, un ascendant, un descendant ou un collatéral (frères ou sœurs)) qui se porte caution ;
- ❑ Le relevé du compte des trois (03) derniers mois précédant la demande.

Pour les non résidents, les justificatifs du revenu (La déclaration fiscale, l'extrait de rôle et l'attestation de mise à jour envers les assurances sociales doivent faire l'objet d'une légalisation auprès des services consulaires).

الملحق رقم 9

PROM : TALA ASSURANCES

FAX NO : 034177579

3 Feb. 2019 10:26 P1



TAAAMINE LIFE ALGERIE

EPE - SPA au capital de 1.000.000.000 DA

Siège Social : 07 rue Arezki Hamani - ALGER

تأمين LIFE الجزائر

م. ع. 1 - مساهمة برأس المال 1.000.000.000 دج

المقر الاجتماعي 7 شارع أرزقي حماني الجزائر

DROIT DE TIMBRE

AVENANT DE RESSORTIE DE PRIME  
- TEMPORAIRE AU DÉCÈS -

BANQUE EXTERIEURE D'ALGERIE AGENCE BISKRA 056  
Souscription : MOIS DE JANVIER 2019

Agence BEJAIA - 01300 -	Police N° 19/01300/200220/0	Avenant N°: 19/01300/200220/0C	
Numéro de Compte Tala Béjaia : CPA 004 00156 4010014457 88			
Assuré :	BANQUE EXTERIEURE D'ALGERIE AGENCE BISKRA 056		
Adresse : BISKRA	Duré D'assurance : 20 ans		
Effet : 18/01/2019	Échéance : 17/01/2020 (Tacite Reconduction)		Fractionnement : //
Prime Nette :	47 344,42	Coût d'Avenant :	150,00
Prime Globale :	47 494,42	Droit de Timbre :	40,00
Prime Totale:		47 534,42	

**ARTICLE 1 :** Le présent avenant a pour objet de ressortir la prime d'assurance Temporaire Au Décès, concernant les crédits immobiliers octroyés par BANQUE EXTERIEURE D'ALGERIE AGENCE BISKRA 056 à

**ARTICLE 2 :** Il ne déroge aucunement aux conditions du contrat initial, sus mentionné.

**ARTICLE 3 :** Il sera perçu à la signature du présent avenant la somme de : **47 534,42 DA**

**QUARANTE SEPT MILLE CINQ CENT TRENTE QUATRE DINARS ALGERIEN ET QUARANTE DEUX CENTIMES**

Tout Sinistre résultant d'un crédit n'ayant pas fait l'objet d'un paiement de prime d'assurance est exclue de la garantie

Fait à Bejaia, le : 17/01/2019

LE SOUSCRIPTEUR

L'ASSUREUR

# مقدمة

# الفصل الأول

الإطار المفاهيمي والنظري للبنوك

التجارية والإسلامية

## الفصل الثاني

### تمويل قطاع السكن في الجزائر

## الفصل الثالث

دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري

**BEA** وكالة بسكرة وبنك البركة

الجزائري وكالة بسكرة

خاتمة

# قائمة المراجع

# قائمة الملاحق

# فهرس المحتويات

# مقدمة

# الفصل الأول

الإطار المفاهيمي والنظري للبنوك

التجارية والإسلامية

## الفصل الثاني

### تمويل قطاع السكن في الجزائر

## الفصل الثالث

دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري

**BEA** وكالة بسكرة وبنك البركة

الجزائري وكالة بسكرة

خاتمة

# قائمة المراجع

# قائمة الملاحق

# فهرس المحتويات

تعتبر البنوك بصفة عامة والبنوك التجارية بصفة خاصة إحدى ركائز النظام المالي، وذلك لما لها من دور في دفع التنمية الاقتصادية للدول، بحيث يركز نشاطها على قبول الودائع ومنح الائتمان، ومن هذا المنطلق اعتبرت البنوك التجارية وسيطا ماليا بين أصحاب الفائض المالي وأصحاب العجز المالي، فهي تعمل على تمويل المشاريع الاقتصادية وتسعى إلى تحقيق أقصى ربح ممكن بأقل تكلفة ممكنة.

وإلى جانب البنوك التجارية توجد البنوك الإسلامية، بحيث تتنافس جميعها بما تقدمه للأفراد من خدمات تمويلية، كما أنها قد عرفت انتشارا واسعا بسبب تأييد الأفراد لها، ويعود ذلك إلى مختلف الصيغ التمويلية التي تعتمدها، والتي تخضعها في الأساس إلى أحكام الشريعة الإسلامية، فهي لا تتعامل بالفائدة لا أخذا ولا عطاء.

ويعتبر توفير السكن اللائق والملائم هاجس يشغل بال الأفراد في مختلف الدول، بحيث يقع على هذه الأخيرة عبء توفيره بما يضمن لهم العيش بطمأنينة وبكرامة، وذلك في ظل أزمة السكن التي بات يعاني منها غالبية الأفراد، على أن لهذه الأزمة انعكاسات على المستويين الاجتماعي والاقتصادي، فعلى المستوى الاجتماعي تتجلى انعكاساتها في نقص الرفاهية، وهذا ما يؤثر سلبا على مستوى معيشة الأفراد ومردوديتهم، وأما على المستوى الاقتصادي، فهو يؤثر على القطاعات الاقتصادية الأخرى، وذلك بسبب كثرة النفقات التي تخصصها الدول لقطاع السكن، بحيث تسخر كل مجهوداتها من أجل توفير التمويل اللازم له، ما من شأنه أن يؤثر بالأخير على التنمية الاقتصادية.

لذلك سمحت الدولة الجزائرية للبنوك التجارية والبنوك الإسلامية بالتدخل لتمويل مقتني السكنات بهدف التخفيف على الخزينة العمومية، فأصبحت هذه البنوك تؤدي دورا هاما في هذا المجال، الأمر الذي يتجسد من خلال مساهمتها في التنمية المحلية، ونظرا لأن أزمة السكن تكون قد تفاقمت وبالتحديد في العشرية الأخيرة من القرن الماضي، فإن إعادة النظر في قطاع السكن كانت مطلوبة، وذلك بغاية التخفيف من حدة هذه الأزمة، ومنه لجأت الدولة الجزائرية إلى التنويع في صيغ السكنات وكيفيات الحصول عليها، مراعية في ذلك مستوى الدخل للأفراد، كما فتحت الباب أمام البنوك التجارية بما تقدمه لهؤلاء من قروض عقارية متنوعة، وذلك في مقابل حصولها على فوائد بنسب مختلفة، على أن البنوك الإسلامية هي الأخرى تؤدي ذات الدور، لكن بتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية من استبعاد التعامل بالفائدة، وهي في مجملها تسعى إلى تمكين الأفراد من الحصول على سكنات تليق بهم وتوافق قدراتهم وإمكانياتهم المادية.

ومن أهم البنوك التي تمويل مقتني السكن، نذكر كل من البنك الخارجي الجزائري BEA وبنك البركة الجزائري كأول بنك يقدم صيغ تمويلية إسلامية في الجزائر، بحيث يسعى كل منهما وبالصيغ التي يعتمدها إلى المساهمة في تمويل مقتني السكن في الجزائر.

من خلال ما سبق يتم طرح الإشكالية التالية:

**ما الدور الذي تؤديه البنوك التجارية والإسلامية في تمويل مقتني السكن في الجزائر؟**

ولإحاطة بجوانب الإشكالية، نقوم بطرح الأسئلة الفرعية التالية:

- 1- ما هي أهم صيغ التمويل المعتمدة في كل من البنوك التجارية والإسلامية؟
- 2- هل أنواع السكنات تفسد كل الفئات في الجزائر؟
- 3- ما هي أهم الآليات المعتمدة من طرف البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة في تمويل مقتني السكن؟

**فرضيات البحث:**

للإجابة على الإشكالية والتساؤلات الفرعية المطروحة نقوم بصياغة الفرضيات التالية:

**الفرضية الأولى:** تعتمد كل من البنوك التجارية والإسلامية في التمويل على القروض بمختلف آجالها.

**الفرضية الثانية:** حاولت الدولة الجزائرية أن توفر الصيغ السكنية وتنوعها، حسب قدرة كل فرد وحسب الدخل الذي يحصل عليه.

**الفرضية الثالثة:** يمنح البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة قروضا سكنية متنوعة بمختلف آجالها لتمويل مقتني السكن، أما بنك البركة الجزائري وكالة بسكرة فيعتمد في تمويله لمقتني السكن على الصيغ الإسلامية المتمثلة في الإجارة المنتهية بالتملك، الإجارة الموصوفة في الذمة، الاستصناع.

للبنوك التجارية والإسلامية أهمية كبيرة في تمويل أي قطاع يمس الاقتصاد، فالبنوك التجارية تمنح الإئتمان بأجاله المختلفة (قصيرة، متوسطة وطويلة)، وهي بالتالي تعتبر وسيط مالي بين أصحاب الفائض وأصحاب العجز وتعمل على نقل التمويل اللازم بينهم، أما البنوك الإسلامية، فهي تخضع لضوابط وأحكام الشريعة الإسلامية، كما أنها لا تتعامل بالفائدة وتسعى إلى تحقيق التنمية الاجتماعية باعتمادها على الصيغ التمويلية الإسلامية بمختلف آجالها أيضا.

كما يعتبر قطاع السكن من القطاعات الهامة في حياة الفرد، وهذا لما له من أهمية على مستواه المعيشي، فالسكن حق من حقوق الفرد، وهو المكان الذي يستطيع فيه الفرد أن يشعر بالأمان والطمأنينة، وأن يمارس فيه جميع حاجياته الضرورية، وتكوين العلاقات الاجتماعية مع الغير، كما له أهمية اقتصادية كونه يعمل على امتصاص البطالة وتشغيل اليد العاملة، لذا تحرص كل الدول على الاهتمام به وتوفير التمويل اللازم له، فقد أصبح مقياسا للتطور الاقتصادي والاجتماعي.

### أهداف الدراسة:

- 1- التعرف على أهم صيغ التمويل التي تعتمد عليها كل من البنوك التجارية والبنوك الإسلامية.
- 2- التعرف على مفهوم السكن وعلى كيفية تمويله كونه دراسة جديدة تطرقنا إليها في البحث ولم نتطرق إليها في التخصص.
- 3- التعرف على أهم أنواع صيغ السكنات المعتمدة في الجزائر.
- 4- التعرف على كيفية تمويل البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة لمقتني السكن.

### أسباب اختيار الموضوع:

- 1- ميول الباحثة إلى هذا النوع من المواضيع.
- 2- طبيعة الموضوع التي لها علاقة بتخصص الباحثة.
- 3- أهمية الموضوع نظرا لأن قطاع السكن يعد من القطاعات الحساسة، ويؤثر على كل من المستوى الاجتماعي والاقتصادي، فهو حاجة ضرورية للفرد والمجتمع.
- 4- الرغبة في معرفة كيفية تمويل البنوك التجارية والبنوك الإسلامية لمقتني السكن.

### صعوبات الدراسة:

من أهم الصعوبات التي واجهتنا عند إعدادنا لهذه الدراسة شح المعلومات الميدانية، بالإضافة إلى تحفظ كل من البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة في إفادتنا بالقدر الوافي من المعلومات اللازمة.

### حدود الدراسة:

للإجابة على الاشكالية والتساؤلات الموضوعية، وللوصول إلى الأهداف المرجوة تم إنجاز هذه الدراسة ضمن الحدود التالية:

-**الحد المكاني:** ويتمثل في دراسة ميدانية لكل من البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة، وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة.

-**الحد الزمني:** والذي حدد بالفترة من 2014 إلى 2018.

### منهج البحث:

لقد اعتمدنا في دراستنا لهذا الموضوع على المناهج التالية:

**المنهج الوصفي:** من أجل وصف كل من البنوك التجارية، وظائفها، أنواعها وأهدافها، بالإضافة إلى التمويل التي تتبعه والتمثل في القروض بكل آجاله ذلت أسعار فائدة مختلفة، والبنوك الإسلامية، أنواعها وأهميتها، بالإضافة إلى الصيغ التمويلية المختلفة فيها بآجالها المختلفة، إضافة إلى السكن و خصائصه وأهميته في حياة الفرد والمجتمع، التمويل السكني ومصادره التقليدية والإسلامية، السياسة السكنية بشكل عام، ثم السياسة السكنية المتبعة في الجزائر.

**المنهج التحليلي:** من أجل الوصول إلى إبراز دور البنوك التجارية والإسلامية في تمويل مقتني السكن.

**منهج دراسة حالة:** من أجل إسقاط الجانب النظري على الواقع من خلال دراسة ميدانية للبنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة، وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة.

من الدراسات التي اعتمدنا عليها في إجراء بحثنا ما يلي:

1- طوبال ابتسام، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مذكرة ماجستير قدمت في جامعة قسنطينة 2004، حيث تطرقت الدراسة إلى دور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط و بعض البنوك التجارية في تمويل السوق العقاري في الجزائري منذ الاستقلال إلى غاية 2003.

2- بوراوي عيسى، دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني SRH مذكرة ماجستير قدمت في جامعة باتنة 2014، حيث تطرقت الدراسة إلى مدى الدور الذي تلعبه مؤسسة اعادة التمويل الرهني SRH في الجزائر في تمويل قطاع السكن و درست السياسة الإسكانية في الفترة (1958-2014).

3- جمال جعيل، نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر دراسة تحليلية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في علوم التسيير في جامعة باتنة 2011، حيث تطرقت الدراسة إلى سبب فشل السياسات المتبعة من طرف الدولة في حل أزمة السكن في الجزائر و درست السياسة الإسكانية إلى غاية 2009.

وتختلف كل من الدراسات السابقة عن دراستنا في كون أننا درسنا الدور الذي تلعبه البنوك التجارية و البنوك الإسلامية في تمويل مقتني السكن في الجزائر، بالإضافة لدراسة السياسة الإسكانية منذ الاستقلال إلى 2019.

### هيكل الدراسة:

للإجابة على الاشكالية المطروحة أعلاه وبناءا على الفرضيات المطروحة، وللوصول إلى النتائج النهائية تم تقسيم البحث إلى ثلاثة فصول:

**الفصل الأول الإطار النظري والمفاهيمي للبنوك التجارية والإسلامية:** حيث تم تقسيمه الى مبحثين، المبحث الأول تناولنا فيه مدخل عام للبنوك التجارية وصيغ التمويل التي تعتمدها، أما المبحث الثاني فكان مدخل للبنوك الإسلامية و الصيغ التمويلية فيها.

**الفصل الثاني تمويل قطاع السكن في الجزائر:** حيث تم تقسيمه إلى مبحثين، المبحث الأول تناولنا فيه مفهوم السكن و التمويل السكني، أما المبحث الثاني فتناولنا فيه السياسة السكنية المتبعة في الجزائر من 1967 إلى 2019.

**الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة،** حيث تم تقسيمه إلى مبحثين، المبحث الأول تناولنا فيه ممولوا صيغ السكن المختلفة في الجزائر، أما المبحث الثاني فتناولنا دراسة تطبيقية لتمويل مقتني السكنات في كل من البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة.

تعتبر البنوك بصفة عامة والبنوك التجارية بصفة خاصة إحدى ركائز النظام المالي، وذلك لما لها من دور في دفع التنمية الاقتصادية للدول، بحيث يركز نشاطها على قبول الودائع ومنح الائتمان، ومن هذا المنطلق اعتبرت البنوك التجارية وسيطا ماليا بين أصحاب الفائض المالي وأصحاب العجز المالي، فهي تعمل على تمويل المشاريع الاقتصادية وتسعى إلى تحقيق أقصى ربح ممكن بأقل تكلفة ممكنة.

وإلى جانب البنوك التجارية توجد البنوك الإسلامية، بحيث تتنافس جميعها بما تقدمه للأفراد من خدمات تمويلية، كما أنها قد عرفت انتشارا واسعا بسبب تأييد الأفراد لها، ويعود ذلك إلى مختلف الصيغ التمويلية التي تعتمدها، والتي تخضعها في الأساس إلى أحكام الشريعة الإسلامية، فهي لا تتعامل بالفائدة لا أخذا ولا عطاء.

ويعتبر توفير السكن اللائق والملائم هاجس يشغل بال الأفراد في مختلف الدول، بحيث يقع على هذه الأخيرة عبء توفيره بما يضمن لهم العيش بطمأنينة وبكرامة، وذلك في ظل أزمة السكن التي بات يعاني منها غالبية الأفراد، على أن لهذه الأزمة انعكاسات على المستويين الاجتماعي والاقتصادي، فعلى المستوى الاجتماعي تتجلى انعكاساتها في نقص الرفاهية، وهذا ما يؤثر سلبا على مستوى معيشة الأفراد ومردوديتهم، وأما على المستوى الاقتصادي، فهو يؤثر على القطاعات الاقتصادية الأخرى، وذلك بسبب كثرة النفقات التي تخصصها الدول لقطاع السكن، بحيث تسخر كل مجهوداتها من أجل توفير التمويل اللازم له، ما من شأنه أن يؤثر بالأخير على التنمية الاقتصادية.

لذلك سمحت الدولة الجزائرية للبنوك التجارية والبنوك الإسلامية بالتدخل لتمويل مقتني السكنات بهدف التخفيف على الخزينة العمومية، فأصبحت هذه البنوك تؤدي دورا هاما في هذا المجال، الأمر الذي يتجسد من خلال مساهمتها في التنمية المحلية، ونظرا لأن أزمة السكن تكون قد تفاقمت وبالتحديد في العشرية الأخيرة من القرن الماضي، فإن إعادة النظر في قطاع السكن كانت مطلوبة، وذلك بغاية التخفيف من حدة هذه الأزمة، ومنه لجأت الدولة الجزائرية إلى التنويع في صيغ السكنات وكيفيات الحصول عليها، مراعية في ذلك مستوى الدخل للأفراد، كما فتحت الباب أمام البنوك التجارية بما تقدمه لهؤلاء من قروض عقارية متنوعة، وذلك في مقابل حصولها على فوائد بنسب مختلفة، على أن البنوك الإسلامية هي الأخرى تؤدي ذات الدور، لكن بتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية من استبعاد التعامل بالفائدة، وهي في مجملها تسعى إلى تمكين الأفراد من الحصول على سكنات تليق بهم وتوافق قدراتهم وإمكانياتهم المادية.

ومن أهم البنوك التي تمويل مقتني السكن، نذكر كل من البنك الخارجي الجزائري BEA وبنك البركة الجزائري كأول بنك يقدم صيغ تمويلية إسلامية في الجزائر، بحيث يسعى كل منهما وبالصيغ التي يعتمد عليها إلى المساهمة في تمويل مقتني السكن في الجزائر.

من خلال ما سبق يتم طرح الإشكالية التالية:

**ما الدور الذي تؤديه البنوك التجارية والإسلامية في تمويل مقتني السكن في الجزائر؟**

ولإحاطة بجوانب الإشكالية، نقوم بطرح الأسئلة الفرعية التالية:

- 1- ما هي أهم صيغ التمويل المعتمدة في كل من البنوك التجارية والإسلامية؟
- 2- هل أنواع السكنات تفسر كل الفئات في الجزائر؟
- 3- ما هي أهم الآليات المعتمدة من طرف البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة في تمويل مقتني السكن؟

**فرضيات البحث:**

للإجابة على الإشكالية والتساؤلات الفرعية المطروحة نقوم بصياغة الفرضيات التالية:

**الفرضية الأولى:** تعتمد كل من البنوك التجارية والإسلامية في التمويل على القروض بمختلف آجالها.

**الفرضية الثانية:** حاولت الدولة الجزائرية أن توفر الصيغ السكنية وتنوعها، حسب قدرة كل فرد وحسب الدخل الذي يحصل عليه.

**الفرضية الثالثة:** يمنح البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة قروضا سكنية متنوعة بمختلف آجالها لتمويل مقتني السكن، أما بنك البركة الجزائري وكالة بسكرة فيعتمد في تمويله لمقتني السكن على الصيغ الإسلامية المتمثلة في الإجارة المنتهية بالتملك، الإجارة الموصوفة في الذمة، الاستصناع.

للبنوك التجارية والإسلامية أهمية كبيرة في تمويل أي قطاع يمس الاقتصاد، فالبنوك التجارية تمنح الإئتمان بأجاله المختلفة (قصيرة، متوسطة وطويلة)، وهي بالتالي تعتبر وسيط مالي بين أصحاب الفائض وأصحاب العجز وتعمل على نقل التمويل اللازم بينهم، أما البنوك الإسلامية، فهي تخضع لضوابط وأحكام الشريعة الإسلامية، كما أنها لا تتعامل بالفائدة وتسعى إلى تحقيق التنمية الاجتماعية باعتمادها على الصيغ التمويلية الإسلامية بمختلف آجالها أيضا.

كما يعتبر قطاع السكن من القطاعات الهامة في حياة الفرد، وهذا لما له من أهمية على مستواه المعيشي، فالسكن حق من حقوق الفرد، وهو المكان الذي يستطيع فيه الفرد أن يشعر بالأمان والطمأنينة، وأن يمارس فيه جميع حاجياته الضرورية، وتكوين العلاقات الاجتماعية مع الغير، كما له أهمية اقتصادية كونه يعمل على امتصاص البطالة وتشغيل اليد العاملة، لذا تحرص كل الدول على الاهتمام به وتوفير التمويل اللازم له، فقد أصبح مقياسا للتطور الاقتصادي والاجتماعي.

### أهداف الدراسة:

- 1- التعرف على أهم صيغ التمويل التي تعتمد عليها كل من البنوك التجارية والبنوك الإسلامية.
- 2- التعرف على مفهوم السكن وعلى كيفية تمويله كونه دراسة جديدة تطرقنا إليها في البحث ولم نتطرق إليها في التخصص.
- 3- التعرف على أهم أنواع صيغ السكنات المعتمدة في الجزائر.
- 4- التعرف على كيفية تمويل البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة لمقتني السكن.

### أسباب اختيار الموضوع:

- 1- ميول الباحثة إلى هذا النوع من المواضيع.
- 2- طبيعة الموضوع التي لها علاقة بتخصص الباحثة.
- 3- أهمية الموضوع نظرا لأن قطاع السكن يعد من القطاعات الحساسة، ويؤثر على كل من المستوى الاجتماعي والاقتصادي، فهو حاجة ضرورية للفرد والمجتمع.
- 4- الرغبة في معرفة كيفية تمويل البنوك التجارية والبنوك الإسلامية لمقتني السكن.

### صعوبات الدراسة:

من أهم الصعوبات التي واجهتنا عند إعدادنا لهذه الدراسة شح المعلومات الميدانية، بالإضافة إلى تحفظ كل من البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة في إفادتنا بالقدر الوافي من المعلومات اللازمة.

### حدود الدراسة:

للإجابة على الاشكالية والتساؤلات الموضوعية، وللوصول إلى الأهداف المرجوة تم إنجاز هذه الدراسة ضمن الحدود التالية:

-**الحد المكاني:** ويتمثل في دراسة ميدانية لكل من البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة، وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة.

-**الحد الزمني:** والذي حدد بالفترة من 2014 إلى 2018.

### منهج البحث:

لقد اعتمدنا في دراستنا لهذا الموضوع على المناهج التالية:

**المنهج الوصفي:** من أجل وصف كل من البنوك التجارية، وظائفها، أنواعها وأهدافها، بالإضافة إلى التمويل التي تتبعه والتمثل في القروض بكل آجاله ذلت أسعار فائدة مختلفة، والبنوك الإسلامية، أنواعها وأهميتها، بالإضافة إلى الصيغ التمويلية المختلفة فيها بآجالها المختلفة، إضافة إلى السكن و خصائصه وأهميته في حياة الفرد والمجتمع، التمويل السكني ومصادره التقليدية والإسلامية، السياسة السكنية بشكل عام، ثم السياسة السكنية المتبعة في الجزائر.

**المنهج التحليلي:** من أجل الوصول إلى إبراز دور البنوك التجارية والإسلامية في تمويل مقتني السكن.

**منهج دراسة حالة:** من أجل إسقاط الجانب النظري على الواقع من خلال دراسة ميدانية للبنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة، وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة.

من الدراسات التي اعتمدنا عليها في إجراء بحثنا ما يلي:

1- طوبال ابتسام، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مذكرة ماجستير قدمت في جامعة قسنطينة 2004، حيث تطرقت الدراسة إلى دور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط و بعض البنوك التجارية في تمويل السوق العقاري في الجزائري منذ الاستقلال إلى غاية 2003.

2- بوراوي عيسى، دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني SRH مذكرة ماجستير قدمت في جامعة باتنة 2014، حيث تطرقت الدراسة إلى مدى الدور الذي تلعبه مؤسسة اعادة التمويل الرهني SRH في الجزائر في تمويل قطاع السكن و درست السياسة الإسكانية في الفترة (1958-2014).

3- جمال جعيل، نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر دراسة تحليلية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في علوم التسيير في جامعة باتنة 2011، حيث تطرقت الدراسة إلى سبب فشل السياسات المتبعة من طرف الدولة في حل أزمة السكن في الجزائر و درست السياسة الإسكانية إلى غاية 2009.

وتختلف كل من الدراسات السابقة عن دراستنا في كون أننا درسنا الدور الذي تلعبه البنوك التجارية و البنوك الإسلامية في تمويل مقتني السكن في الجزائر، بالإضافة لدراسة السياسة الإسكانية منذ الاستقلال إلى 2019.

### هيكل الدراسة:

للإجابة على الاشكالية المطروحة أعلاه وبناءا على الفرضيات المطروحة، وللوصول إلى النتائج النهائية تم تقسيم البحث إلى ثلاثة فصول:

**الفصل الأول الإطار النظري والمفاهيمي للبنوك التجارية والإسلامية:** حيث تم تقسيمه الى مبحثين، المبحث الأول تناولنا فيه مدخل عام للبنوك التجارية وصيغ التمويل التي تعتمدها، أما المبحث الثاني فكان مدخل للبنوك الإسلامية و الصيغ التمويلية فيها.

**الفصل الثاني تمويل قطاع السكن في الجزائر:** حيث تم تقسيمه إلى مبحثين، المبحث الأول تناولنا فيه مفهوم السكن و التمويل السكني، أما المبحث الثاني فتناولنا فيه السياسة السكنية المتبعة في الجزائر من 1967 إلى 2019.

**الفصل الثالث دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة،** حيث تم تقسيمه إلى مبحثين، المبحث الأول تناولنا فيه ممولوا صيغ السكن المختلفة في الجزائر، أما المبحث الثاني فتناولنا دراسة تطبيقية لتمويل مقتني السكنات في كل من البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة.

تعتبر إشكالية تمويل السكن من أهم المشاكل التي تواجه مقتنيها، خاصة أصحاب الدخل المتوسط والضعيف، و لذا عملت الجزائر على تطوير قطاع السكن وذلك نظرا للطلب المتزايد عليه أصبح من الضروري البحث عن بدائل تمويلية تكون ملائمة، فالدولة لا تستطيع تمويل هذا القطاع بكل صيغه من خزينتها فهو يتحمل نفقات كبيرة. لذا أشركت الدولة الجزائرية كل من البنوك التجارية والبنوك الإسلامية في تمويل مقتني السكن.

تهدف هذه الدراسة إلى إبراز دور كل من البنوك التجارية والبنوك الإسلامية في تمويل مقتني السكن، ومن الملاحظ أن كل منهما يلعب مصدر هام للتمويل، كل حسب صيغ التمويل التي يوفرها سواء القروض بفائدة في البنوك التجارية، أو الصيغ الإسلامية للتمويل التي لا تتعامل بالفائدة و تخضع لضوابط وأحكام الشريعة الإسلامية.

وبعد استعراض مختلف الجوانب النظرية والتطبيقية للموضوع المتمثلة في دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة وصلنا إلى أن كل من البنكين يملك طرائق وأساليب وآيات مختلفة لتمويل مقتني السكن لا تنحصر في صيغة واحدة بل تتنوع بتنوع فلسفة البنك.

**الكلمات المفتاحية:** البنوك التجارية، البنوك الإسلامية، السكن، السياسة السكنية.

## Résume

Le problème de financement du logement est considéré comme l'un des problèmes les plus important, aux quels sont confrontés les acquéreurs surtout ceux qui ont un revenu moyen ainsi que faible, et vu la demande croissante sur le logement, l'état algérienne n'as pas pu subvenir au besoins de tout demandeur, alors elle fait participer les banque commerciales et islamiques au financement des acquéreurs de logement, c'est pourquoi cette étude est venu pour mettre en évidence le rôle de la BEA et ALBARAKA banque, comme étude de cas, alors chacune d'elles semble d'être une source de financement très importante, et nous avons conclu que les deux banques ont des modes de financement du logement différents, ce qui n'est pas limité à une formule, mais selon la philosophie de la banque.

**Mots clés:** les banque commerciales, les banques islamiques, le logement, la politique résidentielle.



# الموضوع

دور البنوك التجارية والإسلامية في تمويل مقتني السكن

دراسة حالة البنك الخارجي BEA وكالة بسكرة وبنك البركة الجزائري وكالة بسكرة  
خلال فترة (2014-2018)

مذكورة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية

تخصص: نقدي وبنكي

الأستاذ المشرف:

د/ محمد عدنان بن الضيف

إعداد الطلبة:

معلوم مروة

السنة الجامعية: 2018-2019