



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
المركز الجامعي المقاوم الشيخ أمود بن مختار - إيليزي



معهد الحقوق

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق
تخصص: قانون خاص معمق

بعنوان:

النظام القانوني للصيرفة الإسلامية والتمويل العقاري في الجزائر

تحت إشراف الأستاذة:
نجاة حملاوي

من إعداد الطالبين:
- مخلوف قاسو
- علال جريري

- وتتكون لجنة المناقشة من الأساتذة:

رئيساً	المركز الجامعي إيليزي	أستاذ محاضر أ	يوسف مفيصل
مشرفة ومقررة	المركز الجامعي إيليزي	أستاذة محاضرة أ	نجاة حملاوي
مناقشاً	المركز الجامعي إيليزي	أستاذ محاضر أ	خالد العمري

السنة الجامعية 2023 - 2024

شكر وعرفان

الشكر والإمتنان لله عزوجل بعونه لنا في دوام الصحة والعافية لإتمام هذه المذكرة فالحمد لله

دائماً وأبداً.

شكر موصول لأسرة المركز الجامعي إيليزي من إداريين وأساتذة وعمال.

أخص بالذكر الأستاذة نجاة حملاوي التي رافقتنا طيلة مسار بحثنا هذا من بدايته إلى نهايته

كما لانسى الأساتذة الكرام على دعمهم ومرافقتهم لنا في كل الأطوار السابقة وكل الطلبة.

إهداء

أهدي المذكرة لروح والدي الكريمين رحمة الله عليهما وأدعو الله أن يرحمهما ويجعل الجنة دارهم اللهم

آمين، كما لا ننسى أن نهدي هذا العمل إلى كل من ساندنا ووقف بجانبنا ولو بالسؤال أو بالدعاء

لإنجاز وإنجاح هذه المذكرة، كما أخص بالذكر زميلي في هذا العمل علال جريري وفقه الله.

قاسو مخلوف

جريري علال

قائمة المختصرات:

المختصر	المعنى
ج ر ج ج	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية
ق م ج	قانون مدني جزائري
د س ط	دون سنة طبع
ص	صفحة

مقدمة

مقدمة:

إن نمو الصناعة المالية الشرعية في الواقع المعاصر أصبح ضروريا إزاء الأزمات المالية التي أثرت سلبا على العديد من إقتصاديات الدول علما أن نشأة الصيرفة الإسلامية تعود إلى ظهور بيت مال المسلمين، حيث كانت التصرفات تقتصر على المعاملات المالية التقليدية لتلبية الحاجات الضرورية للمجتمع، أما الوقت الحالي فتوسعت فيه التجارة لتشمل كافة دول العالم ، مع إرتفاع حجم الإستثمارات والحاجات الإستهلاكية إثر زيادة الكثافة السكانية وبالتالي أصبح دور البنك أساسيا في تنمية إقتصاد البلد، وللتصدي للتقلبات المالية الناتجة عن الإعتماد على الصيرفة الإسلامية إلى توسيع العمل بالمالية الشرعية كمصدر لتمويل المشاريع الإستهلاكية التي من بين أسسها الجوهرية عدم التعامل بالفائدة (الربا).

وسعيا إلى دعم التنمية الإقتصادية وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية بتشجيع إنشاء وتوسيع وتحديث مشروعات القطاع الخاص المنتجة للسلع والخدمات والإستثمار المؤدي إلى إنسياب الأموال الخاصة والعامه، المحلية منها والأجنبية، إنضمت الجزائر الى المؤسسة الإسلامية لتنمية القطاع الخاص التي تمت في جدة يوم 25 رجب عام 1420 الموافق ل3 نوفمبر سنة 1999، كما إنضمت الجزائر إلى المؤسسة الدولية الإسلامية لتمويل التجارة المحرة بمدينة الكويت في 3 جمادى الأولى عام 1427 الموافق ل 30 مايو سنة 2006.

وإثر هذه التطورات والتحولات وفي ظل الطلب الواسع على المنتجات المالية الشرعية وبهدف تشجيع إستعمال القنوات المصرفية فقد سن بنك الجزائر بصفته الهيئة التي تشرع النظم القانونية المتعلقة بالصيرفة البنكية والمالية قواعد خاصة لمنتجات الصيرفة الإسلامية، وذلك في النظام رقم 20-02 المؤرخ في 15 مارس سنة 2020 الذي يحد العمليات المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية.¹ كما وجدت المصارف الإسلامية أنظمة للتعامل الإستثماري في جميع القطاعات الإقتصادية وهي الإستثمار الإسلامية (المراحة-المشاركة-المضاربة-الإستصناع-التأجير)، إلى غير ذلك من أنواع صيغ الإستثمار التي تصلح للإستخدام في كافة الأنشطة، وقد جاء القانون الجديد 23-09 المتضمن القانون النقدي والمصرفي

1- بلقاسمي سليم، عمليات الصيرف الإسلامية في الجزائر على ضوء نظام بنك الجزائر رقم 20-02، مجلة نور للدراسات الإقتصادية، جامعة الجزائر 1، بن خدة يوسف، الجزائر، المجلد 06، العدد 10، جوان 2020، ص 89.

والذي ألغى الأمر 03-11 المتعلق بالنقد والقرض في ظل الإصلاحات الجديدة لعصرنة المنظومة البنكية، ويدخل هذا التشريع الجديد ضمن التعهدات 54 التي تقدم بها رئيس الجمهورية في تطوير النظام المصرفي والنقدي ومعالجة التدخلات المتكرر للسلطة التنفيذية في القرارات النقدية للبلاد، وتعزيز التشاور بين الطبقة السياسية في تبني هذا التشريع، لذلك نجد أن هذا القانون جاء بعد تشاور ومناقشة البرلمان عكس القانون السابق الذي جاء بأمر رئاسي، ورغبة من أعلى سلطة في الجزائر بالقطيعة مع السياسات السابقة وتعزيز الحوار والإفتتاح أكثر على المشاكل والطموحات الشعبية التي تجلت خصوصاً في فتح مكاتب الصرف والإفتتاح على الصيرفة الإسلامية.¹

وتبرز أهمية الموضوع المتناول في هذا البحث في أن الصيرفة الإسلامية تلي رغبة المجتمع المسلم، وتسلط الضوء على هذا النمط من التعامل المصرفي والتعرف عليه وإعماله، وتحديد الصيغ الشرعية في المعاملة بعيداً عن استخدام أسعار الفائدة (الربا).

ورغم إنتشار الصيرفة الإسلامية عبر كامل بقاع الدول الإسلامية وغير الإسلامية وأهميتها البالغة وبرز نتائجها الإيجابية على الإقتصاد والمجتمع، إلا أن حدود نطاق دراستنا ينحصر في الإقليم الجزائري وتشريعاته فقط، كون أن هاته الدراسة البحثية الموجزة لا تسمح بالتوغل في التشريعات المقارنة، خاصة مع تشريعات تلك الدول السبّاقة في التعاملات المصرفية الإسلامية.

نتيجة لذلك كان الهدف من دراستنا للموضوع هو الوقوف على آخر ما جاء به المشرع الجزائري في هذا المجال وتقييم ذلك، كالنظام رقم 20-02 الذي يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية، والذي ألغى النظام رقم 18-02 الذي يعنى بالصيرفة التشاركية، إضافة إلى القانون رقم 23-09 المتضمن القانون النقدي والمصرفي الذي ضم في محتواه 167 مادة، والذي ألغى الأمر 03-11 المتعلق بالنقد والقرض، كما يمكن أن يقدم هذا العمل إضافة جديدة في الأفكار المتعلقة بأساليب عمل البنوك الإسلامية، وإثراء المكتبة العلمية بدراسة بحثية جديدة قد تفيد مستقبلاً الطلاب الباحثين الراغبين في دراسة مواضيع لها علاقة بالموضوع المدروس.

1- رنان مختار، الجيل الثالث من الإصلاحات النقدية والمصرفية في الجزائر قراءة في مضمون القانون 23-09، مجلة أبحاث إقتصادية معاصرة، جامعة الأغواط، الجزائر، المجلد 06، العدد 01، 2023، ص 287.

يرتبط ذلك مباشرة بأحد أسباب إختيار موضوع الدراسة فهناك أسباب موضوعية متعلقة بميول أفراد المجتمعات الإسلامية بما فيها المجتمع الجزائري إلى التعامل مع المؤسسات المالية الإسلامية، ثقة منهم فيها بأنها تقوم بالعمل وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، ويعتبر موضوع السكن من بين أكثر المواضيع التي أصبحت تؤرق المواطن الجزائري، دون أن ننسى الدافع أو الرغبة الشخصية لنا في الإطلاع على الجوانب الفقهية والقانونية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية خصوصاً الصيغ المتعامل فيها من قبل بعض البنوك الإسلامية في الجزائر (المراجعة، المشاركة، المضاربة، الإجارة، السلم، الأستصناع، حسابات الودائع، الودائع في حسابات الإستثمار) فارتأينا إختيار هذا الموضوع خدمة للمجتمع من ناحية وخدمة للعلم من ناحية أخرى.¹

وهذا مادفعنا لطرح إشكالية البحث الآتية:

كيف نظم المشرع الأحكام القانونية للصيرفة الإسلامية في المجال العقاري؟

تتفرع منها تساؤلات جزئية أبرزها:

1- ماهي مبررات توجه الجزائر نحو الصيرفة الإسلامية؟

2- ماهي القواعد المنظمة للنشاط المصرفي في إطار الصيرفة الإسلامية؟

3- ماهي أنواع المنتجات الإسلامية التي نص عليها النظام 20-02 التي تتماشى والتمويل العقاري وفقاً

للقوانين السارية المفعول؟

4- ماهي إجراءات التمويل العقاري والحصول على القروض من البنوك والمؤسسات المالية في إطار

الصيرف الإسلامية؟

بغية الإجابة على الإشكالية المطروحة والإحاطة بكل جزئياتها تم إتباع المنهج التحليلي والوصفي

كون الدراسة القانونية تقتضي الوقوف على النصوص القانونية بالتحليل والشرح، أما الإشارة إلى شروط

ومتطلبات الصيرفة الإسلامية فيعتمد على الوصف لأنه المناسب لتدقيق المعنى.

إن من أبرز **الصعوبات** التي واجهتنا في إعداد هذا البحث حادثة النظم القانونية المتعلقة بالموضوع (حيث

تعد الصيرفة الإسلامية نظام جديد صدر سنة 2020 تحت نظام رقم 20-02 والقانون 23-09

1- قادري عبد العزيز، سودي عبد الحميد، النظام القانوني للصيرفة الإسلامية في الجزائر، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر،

تخصص قانون أعمال، جامعة العقيد أحمد دراية، أدرار، الجزائر، السنة الجامعية 2020-2021، ص 3.

المتضمن القانون النقدي والمصرفي (وتعدد مصادرها (بنك، المجلس الإسلامي الأعلى للإفتاء للصناعة المالية).

وكذا الأسرار التي تحيط بالعمل المصرفي بالبنوك ما صعب عملية الحصول على إحصائيات أو مختلف الإجراءات الممارسة في هذا الخصوص، الأمر الذي يجعل المادة العلمية المتخصصة فيه تحليلاً ونقداً قليلة ويصعب العثور عليها، فمما بالك بالدراسة المتعلقة بها.

ونظراً لطبيعة الموضوع المشارها سابقاً فإن الدراسات السابقة حول الموضوع تكاد تنحصر في مقالات علمية تم نشرها في البوابة الإلكترونية للمجلات مثل مجلة البصائر للدراسات القانونية في موضوع تأسيس البنوك وشبابيك الصيرفة الإسلامية وفق النظام 20-02 لنصيرة زوطاط، جامعة عين تموشنت، الجزائر، المجلد 01، العدد 02، 2020، والمجلة المغاربية للإقتصاد والمناجمت في موضوع التحول إلى الصيرفة الإسلامية في الجزائر - آفاق وتطلعات - لبن زكورة العونية، جامعة مصطفى أسطمبولي، معسكر، الجزائر، المجلد 07، العدد 02 سبتمبر 2020. وبعضها على صفحات للوكالات البنكية مثل الصفحة الرسمية للبنك الوطني الجزائري عبر مواقع التواصل الاجتماعي وبنك البركة الجزائري وكذا بنك السلام.

ومن أجل الإلمام بكل جوانب الموضوع قمنا بتقسيم الدراسة إلى فصلين، الفصل الأول تناول تكريس قواعد الصيرف الإسلامية في النظام المصرفي الجزائري، قسماً إلى مبحثين تناولوا الإطار العام للصيرفة الإسلامية (مبحث أول)، والقواعد المنظمة لنشاط الصيرفة الإسلامية (مبحث ثاني)، وفصل ثاني تناول آليات التمويل العقاري في إطار الصيرفة الإسلامية في الجزائر، وتمت تجزئته إلى مبحثين الأول تناول مفهوم التمويل العقاري وأهم عملياته في الصيرفة الإسلامية، والثاني تناول الإجراءات العملية للتمويل العقاري والعلاقة بين المصارف التقليدية والفروع الإسلامية (إشارة لمقارنة). المباحث قسمت إلى مطالب والمطالب إلى فروع.¹

1 - قادري عبد العزيز، سودي عبد الحميد، النظام القانوني للصيرفة الإسلامية في الجزائر، المرجع السابق، ص 03.

الفصل الأول

تكريس قواعد الصيرفة الإسلامية في النظام المصرفي

الجزائري

إن إنتشار ظاهرة البنوك الإسلامية كان نتيجة البحث عن حلول لأزمات النظام المصرفي التقليدي، كون هذه الأخيرة تعمل وفق نظام يرتكز ويشجع المشاركة في العمليات التمويلية ويمنع التعامل بالربا منعاً باتاً، ولقد أدركت الجزائر بعد سنوات أهمية العمل المصرفي الإسلامي في تحقيق التنمية الإقتصادية الشاملة، واتجهت نحوه بخطوات متتالية وحذرة، فكانت الإنطلاقة الأولى باستحداث العمل بشبائيك الصيرفة الإسلامية في البنوك والمؤسسات المالية لأول مرة في الجزائر بموجب النظام رقم 02-18 المؤرخ في 4 نوفمبر 2018 الذي يتضمن قواعد ممارسة العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة التشاركية من المصارف والمؤسسات المالية، ليلغى العمل به بعد سنتين.

ولعل النظام الجديد للصيرفة الإسلامية في الجزائر يعتبر ميلاد جد مهم بالنسبة للعمليات البنكية والمؤسسات المالية فجاء النظام رقم 02-20 الذي يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية الذي ألغى النظام السابق (02-18)، والقانون 09-23 المتضمن القانون النقدي والمصرفي الجديد، ولذلك أوجدنا دراسة مفصلة تدعم ماستذهب إليه الصيرفة الإسلامية من خلال الإطار العام للصيرفة الإسلامية (مبحث أول)، إضافة إلى القواعد المنظمة لنشاط الصيرفة الإسلامية (مبحث ثاني).

المبحث الأول: الإطار العام للصيرفة الإسلامية:

في سبيل تحقيق قيم تربوية وأخلاقية واجتماعية نبيلة لصالح الفرد والمجتمع في العالم الإسلامي، وتماشياً مع القيم السمحة التي يدعو إليها ديننا الحنيف، ظهرت في منتصف السبعينات من القرن الماضي كيانات مصرفية تقدم خدمات مالية شاملة ومتنوعة، قائمة على أساس الالتزام بمبادئ الشريعة الإسلامية ومنها عدم التعامل بالفائدة أخذاً أو عطاءً في جميع تعاملاتها بهدف تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية المنشودة في المجتمع الإسلامي، وقد إصطلح على هذه الكيانات بالمصارف الإسلامية.¹

وفيما سيأتي تمت الإشارة من خلال مطلبين إلى مفهوم الصيرفة الإسلامية (مطلب أول)، وعرجنا إلى نشأة وتطور الصيرفة الإسلامية في النظام المصرفي الجزائري (مطلب ثاني).

المطلب الأول: مفهوم الصيرفة الإسلامية:

الصيرفة الإسلامية تسمية تطلق على العقود البنكية أو المالية التي تتم وفق الأسس الدينية للمسلمين وتستند إلى قواعد الشريعة الإسلامية في المعاملات، وقد جاء هذا التعبير بموجب نظام بنك الجزائر رقم 02-20 المؤرخ في 15 مارس سنة 2020، والذي حل محل إصطلاح الصيرفة التشاركية، وهذا الأخير إصطلاح عام يعين العمليات المالية التي تساهم الأطراف المتعاقدة في الخسائر والأرباح والتي قد تترتب عنها، ولا يختلف في جوهرها مع إصطلاح الصيرفة الإسلامية، مما يقتضي إبراز التعريف الذي إعتمده نظام بنك الجزائر، والمبادي التي تحكمها، طبقاً لنظام بنك الجزائر رقم 02-20.

إلا أن القانون 09-23 المؤرخ في 21 جوان 2023 المتضمن القانون النقدي والمصرفي الجديد رسخ

للصيرفة الإسلامية من خلال تحديد مفهومها وممارستها، فقد حددها كما يلي " تعتبر في مفهوم هذا القانون، عملية مصرفية متعلقة بالصيرفة الإسلامية، كل عملية تقوم بها البنوك أو الشبايبك الإسلامية.

المطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية "، كما أنه أتيح تكيف أدوات التدخل على مستوى السوق النقدية مع

خصوصيات العمليات المصرفية، وعززها من خلال تعيين شخصية تختار بحكم كفاءتها في مجال الصيرفة

الإسلامية في المجلس النقدي والمصرفي، وهذا يجعل السياسات تراعي خصوصيات المنتجات والخدمات المصرفية

1- بن عيسى بن علي، قرش عبد القادر، جامعة الأغواط، الصيرفة الإسلامية كشكل من أشكال الصيرفة الشاملة في المصارف الخاصة في الجزائر - مع الإشارة لبنك البركة الجزائري -، ص262، ص263.

الإسلامية، كما أوجب القانون 09-23 تسويق المنتجات المصرفية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية الحصول مسبقاً على شهادة المطابقة لمبادئ الشريعة الإسلامية صادرة عن الهيئة الشرعية للإفتاء في مجال المالية الإسلامية، وموافقة بنك الجزائر.¹

الفرع الأول: التعريف بالصيرفة الإسلامية:

عرفها المشرع الجزائري بمقتضى النظام رقم 02-20 في المادة 02 منه "تعد كل عملية بنكية متعلقة بالصيرفة الإسلامية، كل عملية بنكية لا يترتب عنها تحصيل أو تسديد الفوائد ويجب على هذه العمليات أن تكون مطابقة للأحكام المشار إليها في المواد 66 إلى 69 الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 27 جمادى الثانية 1424 الموافق لـ 26 غشت 2003 والمتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم."

كما عرفت الصيرفة الإسلامية أيضاً بموجب القانون 09-23 المتضمن القانون النقدي والمصرفي الجديد المؤرخ في 21 جوان 2023، "تعتبر في مفهوم هذا القانون، عملية مصرفية متعلقة بالصيرفة الإسلامية، كل عملية تقوم بها البنوك أو الشبايك الإسلامية المطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية."²

بعض التعاريف الأخرى لها:

1- هي جميع الأعمال المصرفية التي تقوم بها المؤسسة المالية الإسلامية، والتي تلتزم فيها بتطبيق قواعد وأحكام الشريعة الإسلامية وتبتعد فيها عن جميع ما نهى عنه الشرع من ربا والتعامل في المحرمات.

2- الصيرفة الإسلامية هي نشاط مصرفي أو تمويلي يتبع الشريعة الإسلامية المعروفة باسم قانون الشريعة الإسلامية، وهو عمل مصرفي غير قائم على الفائدة وتسترشد تطبيقاته العملية بالإقتصاد الإسلامي.

3 - تعبر الصيرفة الإسلامية عن النظام أو النشاط المصرفي الذي يعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية، أين تعتبر جزءاً من المالية الإسلامية في إطار النظام الإقتصادي الإسلامي وليست المكون الوحيد لهذا النظام، وتحظى بأهمية بالغة كونها فقه المعاملات المالية الشرعية في الأنشطة المصرفية، وتعد المصارف الإسلامية أحد أهم المرتكزات

1- رنان مختار، الجيل الثالث من الإصلاحات النقدية والمصرفية في الجزائر قراءة في مضمون القانون 09-23، المرجع السابق، ص 290.

2- عبير مزغيش، محمد عدنان بن ضيف، محاضرات في القانون البنكي الجزائري على ضوء القانون النقدي والمصرفي الجديد "القانون رقم 09-23 المتضمن القانون النقدي والمصرفي"، مخبر الإجتهد القضائي على حركة التشريع- الجزائر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، ط 1، 2023.

الأساسية القائمة بأعباء الصيرفة الإسلامية ضمن مكونات النظام المالي الإسلامي من خلال هذه التعاريف نلاحظ أن الصيرفة الإسلامية تقوم على مبدأ أساسي وهو تحريم الربا على الطرفين المقرض والمقترض.¹

الفرع الثاني: خصائص الصيرفة الإسلامية:

للصيرفة الإسلامية عدة خصائص تميزها عن المعاملات والخدمات التي تقدم للأفراد في البنوك التقليدية، ومن أهم هذه الخصائص:

أولاً: خاصية إستبعاد الفوائد الربوية:

أول ما يميز الصيرفة الإسلامية عن غيرها هو إستبعاد كافة العمليات الشرعية عن أعمالها، خاصة نظام الفوائد الربوية الذي يمثل أهم الاختلافات الجلية بين المصارف الإسلامية والتقليدية أين يعد مبدءاً أساسياً، وبذلك ينسجم المصرف الإسلامي مع بيئة المجتمع الإسلامي ولا يتناقض معها.

ثانياً: الإستثمار في المشاريع الحلال:

يعتمد المصرف الإسلامي في توظيف أمواله على الإستثمار المباشر أو الإستثمار بالمشاركة وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية، وبذلك تخضع ضوابط النشاط الإقتصادي له للمبادئ الإسلامية، ولما كان للمصرف الصفة التنموية والصفة الإستثمارية، فإنه يوجه نشاطه إلى مختلف قطاعات الإقتصاد الوطني، فيتحقق بذلك النفع العام للمجتمع والمساهمين وأصحاب الودائع.

فاعتماد المصرف الإسلامي لصيغ المشاركة العادلة التي تقوم على التعاون بين طالب التمويل وصاحب المال، في حالتي الربح والخسارة تجعل نشاطه مميز كل التميز عن النظام الربوي، الذي يسعى لتحقيق أعلى سعر فائدة ممكن، دون مراعاة لطبيعة المشروعات التي ستوظف فيها إذا كانت نافعة للإنسان أم ضارة له.

ثالثاً: ربط التنمية الإقتصادية بالتنمية الإجتماعية:

إن للمال وظيفة إجتماعية في الإسلام، لذلك كان الإهتمام بالنواحي الإجتماعية أصلاً من أصول هذا الدين، فالمصرف الإسلامي باعتباره مؤسسة إقتصادية مالية مصرفية إجتماعية يقوم بتعبئة مدخرات الأفراد

1 - قادري عبد العزيز، سودي عبد الحميد، النظام القانوني للصيرفة الإسلامية في الجزائر، المرجع السابق، ص07، ص08.

واستثمارها في مختلف أوجه النشاط الإقتصادي خدمة لمصالح المجتمع، ومن هنا يكون إرتباط التنمية الإجتماعية بالتنمية الإقتصادية لذلك تهتم المصارف الإسلامية بالعائد الإجتماعي إلى جانب العائد الفردي فهي تقوم بإنشاء بعض المشاريع والمؤسسات الإقتصادية بهدف توفير مناصب جديدة للشغل وتحقيق رفاهية المجتمع إلى جانب تحقيق الربح، مختلفاً بذلك عن البنك التقليدي الذي أساسه الربح فقط.

رابعاً: إحياء نظام الزكاة:

تعتبر الزكاة أحد أنواع الأموال التي توضع في بيت المال، كونها من المصادر الأساسية للملكية عند المسلمين. أقامت المصارف الإسلامية صندوقاً خاصاً لجمع الزكاة، بحيث تتولى مسؤوليته وإدارته، من أجل إيصال هذه الأموال إلى مستحقيها الذين حددهم الشرع، وهي بذلك تؤدي واجباً فرضه الله على هذه الأمة. إضافة إلى الجانب الإقتصادي الذي تؤديه أموال هذه الفريضة إذا ما قام المصرف باستثمار الفائض من تلك الأموال وتنميتها.¹

خامساً: المشاركة في الربح والخسارة:

تتميز الصيرفة الإسلامية بمبدأ المشاركة في الربح والخسارة، بين صاحب رأس المال الذي يمثله المصرف وبين طالب التمويل (العميل) وهذا يشمل المشاركة التامة بين الطرفين. ويمثل تحسيداً لتعامل رأس المال الإسلامي مع العمل، على عكس المصارف التقليدية التي تضع ثقل الخسارة على عاتق طالب التمويل حيث تقوم بضمان أرباحها عند تقديم قرض التمويل دون أن تنظر إلى نتائج هذا التمويل.²

المطلب الثاني: نشأة وتطور الصيرفة الإسلامية في النظام المصرفي الجزائري:

بعد عشرات السنوات من إنطلاق النظام المالي الإسلامي والذي بدأ بالبنوك الإسلامية ثم شركات التأمين والإستثمار، إنتشر في جميع الأقطار العربية والغربية بعد أن كان النطاق الجغرافي لظهوره محصوراً في المشرق العربي ودولاً إسلامية.

وتجدر الإشارة على أن الدول الإسلامية إنقسمت إلى قسمين، منها من زاجت بين النظامين التقليدي والإسلامي

1- قادري عبد العزيز، سودي عبد الحميد، النظام القانوني للصيرفة الإسلامية في الجزائر، المرجع السابق، ص 12.

2- قادري عبد العزيز، سودي عبد الحميد، النظام القانوني للصيرفة الإسلامية في الجزائر، المرجع السابق، ص 13.

والأمر رقم 03-11 لسنة 2003، وجاء هذا القانون في ظل رغبة الدولة الجزائرية في تنويع القطاع الإقتصادي بعيداً عن المحروقات من خلال تعزيز الإستثمارات الحلية والأجنبية.¹

الفرع الأول: تطور الصيرفة الإسلامية بموجب النظام رقم 20-02:

يهدف هذا النظام (20 - 02) إلى تحديد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية والقواعد المطبقة لها وجاء فيه مايلي:

- جاء في المادة 3 يجب على البنوك والمؤسسات المالية الراغبة في تقديم منتجات الصيرفة الإسلامية أن تحرز على نسب إحترازية مطابقة للمعايير التنظيمية.

- تخص العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية المنتجات التالية (المراجعة، المشاركة، المضاربة، الإجارة، والسلم والإستصناع، حسابات الودائع، الودائع في حسابات الإستثمار)، وقد عرّفت المواد 5-12 كل واحدة منهم.

- تخضع منتجات الصيرفة الإسلامية المذكورة أعلاه إلى طلب ترخيص مسبق لدى البنك المركزي حسب المادة رقم 13.

- يتعين على البنك أو المؤسسة المالية حسب المادة 15 في إطار ممارسة العمليات البنكية الخاصة بالصيرفة الإسلامية إنشاء هيئة الرقابة الشرعية والتي تتكون من ثلاثة أعضاء على الأقل يتم تعيينهم من طرف الجمعية العامة.

- أما المواد 16 و17 و18 قد جاء فيهم الإجراءات الواجبة إتباعها لضمان الإستقلالية الإدارية والمالية والمحاسبية والتنفيذية لحساب الشباك الإسلامي عن حسابات البنك أو المؤسسة المالية التابعة لها.

- يجب على البنوك أو المؤسسات المالية الذين تحصلو على الترخيص المسبق لتسويق منتجات الصيرفة الإسلامية، أن تعلم زبائنهم بجدول التسعيرات والشروط الدنيا والقصوى التي تطبق عليهم، كما يجب على البنوك إعلام المودعين، خاصة أصحاب حسابات الإستثمار حول الخصائص ذات الصلة بطبيعة حساباتهم وهذا ماتبينه المادة 19.

1- قادري عبد العزيز، سودي عبد الحميد، النظام القانوني للصيرفة الإسلامية في الجزائر، المرجع السابق، ص6، ص7.

- يحق لصاحب حساب ودائع الإستثمار الحصول على حصة من الأرباح الناجمة من " شبك الصيرفة الإسلامية " ويتحمل حصة من الخسائر التي يسجلها الشباك في التمويلات التي يقوم بها وهذا ضمن المادة 2.1¹.

الفرع الثاني: تطور الصيرفة الإسلامية بموجب القانون رقم 09-23:

إن إصدار القانون 09-23 المتضمن القانون النقدي والمصرفي لم يتأتى نتاج الصدفه، بل دفعت إليه العديد من الدواعي والأسباب لإجراء مراجعة عميقة وجذرية نذكر منها:

- عصرنة المنظومة البنكية ومواكبتها للتحويلات الإقتصادية الكثيرة العالمية والوطنية، وإعادة هيكلة القطاع المصرفي والمالي، بما يتماشى والمنظومة الإقتصادية العالمية لمواكبة المستجدات والإستجابة لمقتضيات الإصلاح الإقتصادي المنشود.

__ إستقطاب الإستثمارات الأجنبية الحقيقية وإدراج الثروة ورؤوس الأموال، بعدما شكلت الإجراءات البيروقراطية المتفشية في المعاملات البنكية، إحدى عوامل عزوف المستثمرين الأجانب عن الإستثمار في السوق الجزائرية طيلة السنوات الماضية.

__ تطور البيئة البنكية وسياق الإقتصاد الكلي، مايطرح تحديات مهمة من حيث تحديد السياسة النقدية والتطور التكنولوجي ومراقبة المخاطر وتقنين المهنة.

__ الرغبة في ترسيخ عملية الإنتعاش الإقتصادي، من خلال تعزيز الشمول المالي، وتنويع مصادر الإقتصاد وتنمية السوق المالي.

ولقد أفرغ محتوى القانون 09-23 المتضمن القانون النقدي والمصرفي في 167 مادة مقسمة على تس أبواب، وقد حمل القانون 09-23 أيضاً العديد من التعديلات، مست العديد من الجوانب كإعادة ترتيب النصوص

1- شاني مُجد عبد الوهاب، حديدي آدم، دراسة واقع وآفاق الصيرفة الإسلامية في الجزائر في ظل الإصلاحات المصرفية 2018-2020، مجلة الإقتصاد والتنمية المستدامة، المجلد 06، العدد 01، تاريخ النشر 01-03-2023، ص 22.

القانونية وإعادة صياغة أخرى، مع إلغاء واستحداث أخرى، وكذا الضبط اللغوي للنصوص القانونية والمصطلحات والمفردات المدرجة فيها ومن أهم هذه المستجدات مايلي:¹

- تغيير التسمية من قانون النقد والقرض إلى القانون النقدي والمصرفي.
- إعادة النظر في عديد النصوص القانونية ورفع أرقامها من 143 مادة إلى 167 مادة قانونية.
- إعادة النظر في منهجية تقسيمه واعتماد منهج الأبواب بالفصول فالأقسام بدلاً من الكتب والأبواب بالفصول، مع الزيادة في عددها.
- تعزيز حوكمة النظام المصرفي وعلى رأسه بنك الجزائر ونواب المحافظ، مع إعادة النظر في هيكله وصلاحياته وعملياته وآليات تسييره وضبطها وتنميطها مع إستحداث تسمية مديرية بنك الجزائر إلى جانب إدارة بنك الجزائر وبذلك يكون قد تفادى التكرار للمسميات الذي وقع فيه المشرع في إطار الأمر 03-11 المتعلق بالنقد والقرض والملغى، بإطلاق إدارة بنك الجزائر على الفصلين الأول والثاني من الباب الثاني منه، والمتعلق بتسيير بنك الجزائر ومراقبته.
- إستحداث آليات منح السيولة الإستعجالية، والتأكيد على حرص بنك الجزائر، مع الإحتفاظ بعدد المراقبين ومهامها.
- تغيير تسمية مجلس النقد والقرض إلى المجلس والنقدي والمصرفي مع إعادة النظر في تشكيلته العادية والنوعية وضبط مهامه وصلاحياته.
- العمل على تطوير وسائل الدفع واستحداث استخدام العملة الإلكترونية كأحد وسائل الدفع.
- إستحداث الشكل الرقمي للعملة النقدية، واعتبارها العملة الرقمية للبنك المركزي، وأطلق عليها تسمية نقدية معدنية.²

1- القانون رقم 23-09 المتضمن القانون النقدي والمصرفي، ج ر ج ج، العدد 43، الصادر بتاريخ 27 جوان 2023، ص 94.

2- القانون رقم 23-09، الصادر بتاريخ 27 جوان 2023، المتضمن القانون النقدي والمصرفي، المرجع السابق، ص 95.

- إعادة النظر في التنظيم المصرفي الجزائري، وإقرار صراحة الإعتماد على العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية، مع تحديد الهياكل التي تمارسها، وضبط آليات وشروط ممارستها، وتعتبر هذه النقطة قفزة مية الدينار الرقمي الجزائري، هذا إلى جانب إستبقائه للعملة النقدية في شكلها المادي من أوراق نقدية وقطع نوعية بعدما إكتفى سابقاً في تنظيمها في نصوص تطبيقية بموجب النظام 02-18 الملغى والنظام 02-20 الساري المفعول حالياً.¹

- إلى جاب الترخيص بتأسيس البنوك والمؤسسات المالية، وكذا فروع البنوك والمؤسسات المالية الأجنبية ومكاتب التمثيل، إستحدث هيئات أخرى يمكنها الحصول على الترخيص بممارسة المهنة المصرفية كالوسيط المستقل، مكاتب الصرف ومزودي خدمات الدفع.

- ضبط وتعزيز الهياكل الرقابية وتنظيم مهامها وصلاحياتها بهدف ضمان تماسك القطاع المصرفي وتفادي الاختلاف فيه.

- إلزام البنوك والمؤسسات المالية العاملة في الجزائر على إنشاء جمعية للمصرفين الجزائريين، مع ضرورة الإنخراط فيها وجوباً، مع ضبط مهامها وصلاحياتها بهدف تنظيم وضبط المهنة البنكية.

المبحث الثاني: القواعد المنظمة لنشاط الصيرفة الإسلامية:

تعنى الصيرفة الإسلامية بمجموعة من الأنشطة التي لا بد من توافرها لضمان السير الحسن وفق قواعد وشروط يمكن تلخيصها في المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: الشروط العامة لنشاط الصيرفة الإسلامية:

إن النظام رقم 02-20 المؤرخ في 20 رجب عام 1441 الموافق لـ 15 مارس 2020، المحدد للعمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنو والمؤسسات المالية حدد في مادته الأولى

1- النظام 18-02 المؤرخ في 4 نوفمبر 2018، الذي يتضمن قواعد ممارسة العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة التشاركية من طرف المصارف والمؤسسات المالية، ج ر ج ج، العدد 73، 2018.

والثانية شروطاً لنشاط الإسلامية، كما أضاف القانون 09-23 المتعلق بالقانون النقدي والمصرفي الجديد مجموعة من التعديلات والصلاحيات الغائبة قبل إصداره، وستناول فيما سيأتي من خلال الفرعين الشروط المتعلقة بالشكل القانوني ومؤسسي ومسيري البنوك الإسلامية والمؤسسات المالية (فرع أول)، والشروط المتعلقة برأسمال البنوك والمؤسسات المالية (فرع ثاني)¹.

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالشكل القانوني ومؤسسي ومسيري البنوك والمؤسسات المالية:

إن القانون 09-23 يتضمن تعزيز حوكمة بنك الجزائر، ويقترح اعتماد نظام العهدة بالنسبة للمحافظ ونواب المحافظ حيث نصت المادة 13 الفصل الثاني من الباب الثاني المتعلق بهيكل بنك الجزائر وتنظيمه وعملياته، بأنه " يتولى إدارة البنك محافظ يساعده ثلاثة (3) نواب يعينون بموجب مرسوم رئاسي لمدة خمس (5) سنوات".

تحدد عهدة المحافظ ونواب المحافظ مرة واحدة، وفي حالة عجز مثبت قانوناً أو خطأ فادح، تنهى مهامهم بنفس الأشكال، وفي حالة العجز المثبت قانوناً لمحافظ بنك الجزائر أو إرتكابه خطأ فادح، يتولى أحد نوابه مهام المحافظ إلى غاية تعيين محافظ جديد.

يحول القانون إلى المجلس صلاحيات جديدة بهدف مرافقة التحولات الجديدة التي تشهدها البيئة المصرفية إذ يوسع صلاحياته إلى اعتماد الوسطاء المستقلين ومكاتب الصرف ومزودي خدمات الدفع، ويمكن تلخيص أهم الصلاحيات الجديدة فيما يلي:

- منتجات التمويل والقرض الجديدة، وكذا الخدمات المصرفية.
- إعداد المعايير وسير نظم الدفع وسلامتها.
- بالإضافة إلى المعايير الاحترازية التي تطبق على البنوك والمؤسسات المالية، يضع كذلك المعايير والقواعد التي تطبق على البنوك الرقمية ومزودي خدمات الدفع.
- قواعد السير الحسن وأخلاقيات المهنة المطبقة على البنوك والمؤسسات المالية، والوسطاء المستقلين، ومكاتب الصرف، إضافة إلى مزودي خدمات الدفع.

1- عبير مزغيش، محمد عدنان بن ضيف، محاضرات في القانون البنكي الجزائري على ضوء القانون النقدي والمصرفي الجديد القانون رقم 09-23 المتضمن القانون النقدي والمصرفي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص93 إلى الصفحة 96.

- شروط إعتقاد الوسطاء المستقلين ومكاتب الصرف ولا سيما منها تحديد الحد الأدنى من رأس المال وكذا
كيفية إبرائه.

- شروط إعتقاد وإنشاء مزودي خدمات الدفع، ولا سيما منها تحديد الحد الأدنى لرأس المال، وكذا كيفية
إبرائه وحماية زبائنهم، وكذا المعايير والقواعد المحاسبية التي تطبق عليهم.¹

أما عن الميسرين أيضاً فكل شخص طبيعي له دور تسييري في المؤسسة كمدير عام أو مدير، أو أي إطار
مسؤول مؤهل لأخذ بإسم المؤسسة إلتزامات تتمثل في صرف أموال أو مخاطرة أو أوامر الدفع نحو الخارج ، وقد
إشترط نفس النظام على المسير أن يستوفي على الدوام متطلبات الشرف والأخلاق سواء قبيل تعيينه أو أثناء ممارسة
وظائفه. ولا يجوز للمحافظ ونواب المحافظ خلال مدة سنتين بعد نهاية عهدتهم أن يسيروا أو يعملوا في مؤسسة
خاضعة لسلطة أو مراقبة بنك الجزائر، أو شركة تسيطر عليها، ولا أن يعملوا كوكلاء أو مستشارين في هذه
المؤسسات أو الشركات.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة برأسمال البنوك والمؤسسات المالية:

أ- مؤسسة للإصدار وهي البنك المركزي الجزائري

ب- مؤسسة للإدخار وهي الصندوق الوطني للإدخار والإحتياط.

ج- وخمس منشآت إئتمانية عامة وتسمى بنوكاً، وهي على التوالي:

1- البنك الوطني الجزائري.

2 - بنك الجزائر الخارجي.

3- بنك الفلاحة والتنمية الريفية.

4 - القرض الشعبي الجزائري.

1- القانون رقم 09-23، الباب الخامس، الفصل الرابع منه المتعلق بالتخصيص والإعتقاد، مؤرخ في 21 يونيو سنة 2023 الموافق لـ 3 ذي الحجة
عام 1444هـ، ص3.

5- بنك التنمية المحلية.

6- منشآت إنمائية متخصصة هي بنك التنمية الجزائري.

ولعل المؤسسة المالية الأبرز هي مؤسسة الإصدار التي يحتلها البنك المركزي الجزائري الذي هو بنك البنوك فعلاوة على الإمتياز المخول له والقاضي بإصدار أوراق بنكية ونقود معدنية عبر التراب الوطني، فهو مكلف في إطار إعداد المخطط الإنمائي الوطني وتطبيقه ومتابعته بمايلي:¹

- تنظيم ومراقبة توزيع القروض الإقتصادية

- تقديم مساعدته للخزينة العمومية.

- تأمين مركزية احتياط الصرف وتسييرها وتوظيفه.

- الإنفراد بجميع العمليات الخارجية المتعلقة بالذهب، والترخيص باستيراد وتصدير المواد والمعادن النفيسة غير المدمجة في المنتجات الصناعية.

- تطبيق أدوات السياسة النقدية بما في ذلك تعيين حدود إعادة الخصم المفتوحة.

كما كلفت هذه المؤسسة بالمشاركة في وضع التشريع والتنظيم المتعلقين بالصرف والتجارة الخارجية التي تؤثر على توازنات الإقتصاد الخارجية وعلى إسقرار العملة المحلية، وهي أخيراً مكلفة فيما يرجع إليها بتطبيق التشريع والتنظيم السارين على الصرف والتجارة الخارجية. فيما يخص القانون الجديد 09-23 المتضمن القانون النقدي والمصرفي فقد جاء بهيكل نقدي جديد يعمل على تنظيم وتسيير المجال النقدي والمصرفي في الجزائر موضح كالاتي:

- بنك الجزائر.

- المجلس النقدي والمصرفي.

1- لقمان محمد مرزوق، البنوك الإسلامية ودورها في تنمية إقتصاديات المغرب العربي، البنك الإسلامي للتنمية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، وقائع الندوة رقم 34 التي عقدها المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب التابع للبنك الإسلامي للتنمية، المملكة المغربية بالتعاون مع الجمعية المغربية للإقتصاد الإسلامي، 18-22 من يونيو 1995، ص415، ص416.

- اللجنة المصرفية.

- لجنة الاستقرار المالي.

- اللجنة الوطنية للدفع.

بالإضافة إلى لجنة ومصالح يديرها البنك الجزائري وهي:

- لجنة تسيير الأرصدة والمديونية الخارجية، يشترك في إدارتها مع وزارة المالية.

- مركزية المخاطر المؤسسات والأسر.

- مركزية المستحقات غير المدفوعة.

وباعتبار أن رأس مال الأدنى للبنوك والمؤسسات المالية هو الضمان القانوني للدائنين ولكل المتعاملين معهما، فإن المشرع أخضع تنظيم الحد الأدنى لرأس المال للبنوك لمجلس النقد والقرض، وهو ما صرحت به المادة 88 بنصها على أنه "يجب أن يتوفر للبنوك والمؤسسات المالية رأس مال مبرأ كلياً ونقداً يعادل على الأقل المبلغ الذي يحدده نظام يتخذه المجلس".¹

وعليه فإن المشرع الجزائري أوجب وجود حد أدنى لرأس المال للبنوك الإسلامية، إلا أنه لم يحدد قيمته محولاً ذلك لمجلس النقد والقرض، وتبعاً لذلك لم يعرف الحد الأدنى لرأس المال إستقراراً، فقد صدرت عدة أنظمة تغير فيها الحد الأدنى لرأس المال للبنوك إلى أن صدر النظام وحدده بعشرين مليار دينار.

المطلب الثاني: الشروط الخاصة بآداء الصيرفة الإسلامية:

بعد حصول المصرف على الإعتماد بممارسة الصيرفة الإسلامية يتوجب عليه التقيد بمجموعة من القواعد والشروط أثناء تقديم خدماته والتي تتمثل فيما سيأتي:

الفرع الأول: الحصول على شهادة المطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية:

لا يمكن للبنك أو المؤسسة المالية الراغبة في طرح منتجات الصيرفة الإسلامية ضمن عملياتها البنكية المقدمة للجمهور مباشرة نشاطها إلا إذا حازت على موافقة الهيئة الشرعية للإفتاء للصناعة المالية الإسلامية وذلك إستناداً لنص المادة 14 من النظام 20-02، حيث أنه وبناءً على نص هذه المادة تم إنشاء هذه الهيئة في 01-04-2020 من طرف المجلس الإسلامي الأعلى، وتتولى هذه الهيئة إستناداً لنص المادة 2 من مقرر إنشائها مهمة تقويم مدى مطابقة المنتجات التي تعرضها عليها الجهات الرسمية والبنوك والمؤسسات المالية

1- سمية بوكايس، نصيرة زوطاط، تأسيس البنوك وشبائيك الصيرفة الإسلامية وفق النظام 20-02، المرجع السابق، ص 60.

المعتمدة لأحكام الشريعة الإسلامية إصدار شهادة بنك، وكذا إبداء الرأي الشرعي في أي منتجات مالية أخرى تعرض عليها، ولا سيما في مجال التأمين التكافلي وسوق القيم المنقولة (البورصة) والتمويل الخيري (زكاة، وقف، وصدقات).

حيث يتضح لنا أن مهام هذه الهيئة لا يقتصر على مدى مطابقة أنشطة البنوك والمؤسسات المالية المتعلقة بالصيرفة المالية لأحكام الشريعة الإسلامية فحسب، بل يتسع ليشمل كل ما يتعلق بالصناعة المالية الإسلامية بما فيها مجال التأمين التكافلي وسوق القيم المنقولة، والمعاملات التي تخص أحوال الزكاة والأوقاف والصدقات. وفيما يتعلق بالبنوك والمؤسسات المالية فإن الهيئة تتولى مراجعة مختلف نماذج العقود وصيغ التمويل التي يتم إعدادها من طرف البنوك وبالخصوص هيئات الرقابة الشرعية الداخلية لها، وإبداء الرأي وتقديم الحلول المناسبة بما يتوافق وأحكام الشريعة الإسلامية.

وبخصوص إجراءات الحصول على شهادة المطابقة فإن البنك أو المؤسسة المالية التي تعزم تسويق المنتجات المصرفية الإسلامية تقديم ملف تم إيداعه لدى مكتب رئيس الهيئة يتكون من¹:

- طلب رسمي للحصول على شهادة المطابقة الشرعية للمنتج والإجراءات العملية الخاصة بتسويقه والعقود والصيغ المطلوب تقويمها.

- المستندات التعاقدية بتنفيذ المعاملة

- الإجراءات المالية والإدارية والتنظيمية والتقنية المكتوبة التي تمكن من التحقق من الفصل بين المعاملات المصرفية الإسلامية والمعاملات المصرفية التقليدية في البنوك والمؤسسات المالية التي تعرض هذه المنتجات في في شبائيك متخصصة وغيرها.

__أي معلومات أو وثائق تراها الهيئة ضرورية لإصدار التصريح بالمطابقة الشرعية للمنتج.

ويقوم رئيس المجلس بإحالة الملف إلى الهيئة التي تقوم بدراسته ولها في ذلك أن تستعين عن الإقتضاء

بأهل الخبرة والإختصاص من خارج أعضائها، وتقدم تقريراً تقويمياً مسبباً حول مدى مطابقة المنتج واقتراح

التعديلات اللازمة عند الإقتضاء وتصدر الهيئة رأيها في شكل شهادة المطابقة الشرعية النهائية أو المشروطة أو

1- عبد النور نوي، الصيرفة الإسلامية وفق أحكام النظام 20-02، مجلة طلبة للدراسات العلمية، الأكاديمية، المجلد 04، العدد 01، تاريخ القبول 21-

05-29، ص 413، ص 414، ص 415.

بعدم المطابقة وذلك ضمن أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر من تاريخ إيداع الملف ويكون رأيها ملزماً لهيئات الرقابة الشرعية الداخلية لدى البنوك والمؤسسات المالية.

الفرع الثاني: تقديم بطاقة وصفية للمنتج:

حيث يتوجب على البنك إعداد بطاقة وصفية مفصلة حول الخدمات الإسلامية السالفة ذكرها التي يرغب في تقديمها وذلك إستناداً لنص المادة 16 من النظام 02-20، حيث يجب أن تتضمن البطاقة الوصفية شرح دقيق ومفصل بكل ما يتعلق بالخدمة المزمع تقديمها حتى يتمكن أعضاء الهيئة الشرعية من تقرير مدى مطابقتها للمعايير الشرعية المعمول بها في مجال الصناعة المالية الإسلامية، وقد يطلب من البنك إجراء تعديلات لبعض النقاط لجعلها مطابقة للمعايير الشرعية.

إضافة إلى ماسبق ذكره يمكن الإشارة أيضاً إلى الإجراءات والتدابير المتخذة لضمان إستقلالية شبك الصيرفة الإسلامية، حيث توجب المادة 17 من النظام 02-20 على البنك المؤسسة المالية الراغبة في ممارسة الصيرفة الإسلامية أن تنشأ هذا الشباك المالي كهيكل ضمن البنك أو المؤسسة المالية يمنح حصرياً هذه الخدمات مع ضرورة تمتعه بالإستقلالية المالية والإدارية عن باقي هياكل وأنشطة البنك الأخرى، وقد بينت المادة السالف ذكرها هدف هذه الإستقلالية المتمثلة في إعداد ميزانية خاصة عن ميزانية البنك أو الفروع وتبرز أصول وخصوم هذا الشباك وبيان مفصل على المداخل والنفقات ذات الصلة، وجعل حسابات زبائن شبك الصيرفة الإسلامية مستقلة عن باقي الحسابات الأخرى للزبائن كما بينت المادة من نفس النظام كيفية إستيفاء هذه الإستقلالية وذلك من خلال تكوين أو توظيف مستخدمين متخصصين حصراً في هذا المجال.¹

الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بالحصول على الترخيص والاعتماد:

إضافة إلى الشروط السابقة لا بد كذلك من وجود شروط وإجراءات شكلية تتمثل أساساً في حصول البنك على الترخيص من مجلس النقد والقرض وعلى الإعتماد من محافظ بنك الجزائر.

أولاً- الحصول على الترخيص:

1- عبد النور نوري ، الصيرفة الإسلامية وفق أحكام النظام 02-20، المرجع السابق، ص 415، ص 416.

بموجب القانون الجديد 09-23 المتضمن القانون النقدي والمصرفي وحسب الفصل الرابع من الباب الخامس والمتعلق بموضوع الترخيص والإعتماد فإن المادة 89 نصت على أنه " يجب أن يرخص المجلس بإنشاء بنك أو مؤسسة مالية أو وسيط مستقل أو مكتب صرف أو مزودي خدمات الدفع الخاضعين للقانون الجزائري، على أساس ملف يحتوي خصوصاً على نتائج تحقيق يتعلق بمراعاة أحكام المادة 87 أعلاه، ويتم تعيين هذا الملف وفق نظام يصدره المجلس "

ونصت المادة 99 على أنه " من أنه من أجل الحصول على الترخيص المنصوص عليه في المادة 89 أو في المادة 93 أعلاه، يقدم الملتزمون برنامج النشاط والإمكانات المالية والنقدية التي يعتزمون إستخدامها، كما يجب عليهم تبرير صفة الأشخاص الذين يقدمون الأموال، وعند الإقتضاء ضامنهم ". ومهما يكن من أمر فإنه يجب تبرير مصدر هذه الأموال.

وحسب المادة 103 " يجب أن يرخص المجلس مسبقاً بتعديلات في القوانين الأساسية للبنوك والمؤسسات المالية تخص غرض المؤسسة أو رأس مالها أو المساهمين فيها".

بإستثناء التنازلات التي تتم من خلال بورصة القيم المنقولة، والتنازلات عن الأسهم المخصصة كضمان لأعمال مجلس الإدارة، كما هو منصوص عليه في القانون التجاري، يجب أن يرخص المجلس مسبقاً، بأي تنازل عن سهم أو سند مشابه في بنك أو مؤسسة مالية، وفقاً للشروط التي تحدد عن طريق نظام.¹

كما تخضع لترخيص مسبق كل عملية دمج واستحواذ على بنك أو مؤسسة مالية ضمن نفس الأشكال والشروط المنصوص عليها في أحكام المواد 89 إلى 104 من هذا القانون وطبقاً لأحكام هذا القانون لايمكن أن تكون ملكية أسهم بنك أو مؤسسة مالية محل نقل بموجب حجز قضائي لفائدة الطرف الذي

1- القانون النقدي والمصرفي رقم 09-23، ص 14، ص 15.

يقوم بالحجز دون موافقة المجلس لاسيما مواده 87 و 89 إلى 102، لا يمكن أن تكون ملكية أسهم بنك أو مؤسسة مالية محل نقل بموجب حجز قضائي لفائدة الطرف الذي يقوم بالحجز دون موافقة المجلس.

ثانيا- الحصول على الإعتماد:

ويعرف الإعتماد على أنه عبارة عن إتفاق يبرمه الشخص مع الإدارة من أجل حصوله على بعض المزايا الجبائية والمالية، كما يعد الإعتماد تصرف إداري منفرد تقبل الإدارة من خلاله وجود وممارسة نشاط معين أو وجود هيئة معينة.

وحسب نص المادة 100 من القانون النقدي والمصرفي رقم 23-09، فإنه " يمكن أن تأسس الشركة الخاضعة للقانون الجزائري وتطلب إعتمادها كبنك أو مؤسسة مالية، أو وسيط مستقل، أو مكتب صرف أو مزود خدمات الدفع، حسب الحالة بعد الحصول على الترخيص طبقاً للمادة 99 أعلاه.

يمنح الإعتماد إذا إستوفت الشركة جميع الشروط التي حددها هذا القانون والأنظمة المتخذة لتطبيقه، للبنك أو للمؤسسة المالية وكذا الشروط الخاصة التي يمكن أن تكون مقترنة بالترخيص عند الإقتضاء.

يمنح الإعتماد لفروع البنوك والمؤسسات المالية الأجنبية المرخص لها بموجب أحكام المادة 93 أعلاه، بعد أن تكون مقترنة بالترخيص عند الإقتضاء.¹

يمنح الإعتماد بموجب مقرر من المحافظ، وينشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

ونصت المادة 101 كذلك على أنه " يمكن للبنوك والمؤسسات المالية أن تطلب تعديل إعتمادها ويجب أن

1- القانون النقدي والمصرفي، ص 15.

تخضع هذه التعديلات لترخيص مسبق من المجلس. "وتسييرها، وتكوين المستخدمين، والعلاقات مع ممثلي المستخدمين".¹

كما تضع هيئة مابين المصارف تكلف بترقية النقد الآلي في أبعاده مابين المصارف وكذا قابلية التشغيل البيئي، يمكنها كذلك أن ترفع لمحافظ بنك الجزائر أو للجنة المصرفية السلوكيات المنافية لقواعد أخلاقيات المهنة، وأن تقترح عقوبات ضد عضو أو أكثر من أعضائها، يبلغ المجلس بالقانون الأساسي للجمعية وبأي تعديل بشأنه.²

1- القانون النقدي والمصرفي ص15، ص 16.

2- القانون السابق. ص 16.

خلاصة الفصل الأول:

إن نظام الصيرفة الإسلامية هو نظام تمويلي يعمل بفعالية في عدة أماكن من العالم، وأصبح للقطاع المصرفي الإسلامي كيان مستقل و متميز وأصبح يحتل مكانة متقدمة على الصعيد الإقتصادي العالمي بالرغم من أنه حديث النشأة، إلا أنه جذب العملاء إليه أدى بالمصارف الغربية إلى تطبيقه، ومع هذا ستظل الصيرفة الإسلامية تجربة فريدة من نوعها ألبنت نجاحها وتألقها في الإقتصاد العالمي.

والجزائر على غرار هذه الدول إتجهت إلى تبني نظام الصيرفة الإسلامية، فقد فتحت المجال أمام المصارف الإسلامية بمزاولة نشاطها نظرا لما تلعبه منتجات التمويل الإسلامي من دور بارز في إحداث التنمية على مختلف الأصعدة، إقتصادية أو إجتماعية وسمحت بفتح الشبايك والنوافذ التي من شأنها أن تسهل ممارسة مختلف المعاملات المصرفية الإسلامية.

الفصل الثاني

آليات التمويل العقاري في إطار الصيرفة الإسلامية

للمويل الإسلامي مجالات مختلفة ينشط فيها، وله الأهمية الكبيرة في الحياة الاجتماعية والإقتصادية للدول، ومن أمثلة هذه المجالات القطاع العقاري، فالتمويل العقاري بالصيغ والطرق الإسلامية وإن كان الحديث عنه فيه من الصعوبة مافيه، بإعتباره موضوعاً، لم الباحثين، وخاصة ماتعلق بما تنتجه وتستخدمه البنوك الإسلامية في هذا المجال، باعتبارها من أهم المؤسسات المالية الإسلامية الناشطة في مجال التمويل والصيرفة الإسلامية، وهي الوسيط المثالي بين أصحاب الفوائض وأصحاب العجز، وبين أصحاب الأموال والمستثمرين.

ومن هنا ركزنا الحديث في الفصل الثاني في موضوع التمويل العقاري من خلال مبحثين، الأول تناول مفهوم التمويل العقاري وأهم عملياته في الصيرفة الإسلامية، أما الثاني تناول فيه الإجراءات العملية للتمويل العقاري والذي سنشير فيه إلى مقارنة بين التمويل التقليدي والصيرفة الإسلامية.

المبحث الأول: مفهوم التمويل العقاري وأهم عملياته في الصيرفة الإسلامية:

يساعد نشاط التمويل العقاري على تحقيق الرفاهية لأفراد المجتمع، عن طريق تحسين الوضعية المعيشية لهم، حيث يعمل على توفير المسكن المناسب لشرائح كبيرة من المجتمع خاصة متوسطي ومحدودي الدخل، وهي فئات غير قادرة على تمويل شراء وبناء مساكنها خاصة في ظل إرتفاع الأسعار، وندرة الأراضي المخصصة للأغراض السكنية، وذلك بتوفير التمويل اللازم لهم من أجل حصولهم على مسكن، على أن يكون السداد على آجال طويلة نسبياً.

ومن خلال دراستنا وبجئنا في هذا الشأن (التمويل العقاري)، قمنا بالتطرق إلى مفهوم التمويل العقاري (مطلب أول) والتفصيل في عملياته (مطلب ثاني).

المطلب الأول: مفهوم التمويل العقاري:

يقصد بالتمويل العقاري عامة، حاجة الأفراد أو الشركات أو المؤسسات وغيرها، إلى تمويل شراء أو تصنيع بناء عقار، فيلجأ طالب التمويل (طلب الحاجة) إلى مؤسسة مالية أو أي جهة تمويل أخرى للقيام بعملية التمويل، ليقوم العميل فيما بعد بسداد قيمة هذا التمويل على آجال يتفق عليها نظير عائد للجهة الممولة. وبشكل فالتمويل الإسلامي هو توجيه الأموال نحو تمويل الأفراد والمؤسسات لتلبية حاجاتهم في القطاع العقاري، من خلال تمكينهم من حيازة عقار أو إستغلاله وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.¹

1- فضيلة بارش، التمويل العقاري بالصيغ الإسلامية وآفاق تطويره في البنوك الإسلامية في الجزائر-دراسة حالة بنك السلام- الجزائر - ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية، قسم العلوم الاقتصادية، تخصص بنوك إسلامية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، الجزائر، السنة الجامعية 2019-2020، ص100، ص101.

وفيما سيأتي سنقوم بتفصيل تطبيقات صيغ التمويل العقاري وكذا ضوابط هذا التمويل بما يتوافق مع الأسس والمبادئ الإسلامية

الفرع الأول: صيغ التمويل بالطريقة الإسلامية:

سنتطرق في هذه الجزئية إلى مختلف صيغ التمويل في البنوك الإسلامية وشروط صحتها بالإعتماد على ما وضعته هذه الهيئات المخولة للمؤسسات المالية الإسلامية من مبادئ ومعايير شرعية، تضبط عديد التصرف والمعاملات في نشاط البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية وما قدمه مجمع الفقه الإسلامي لرابطة العالم الإسلامي من قرارات في هذا المجال.¹

أولاً: صيغة المشاركة:

عرفتها المادة 6 في نظام بنك الجزائر رقم 20-02 والمادة 14 من التعلية رقم 03-2023 بأنها " عقد بين بنك أو مؤسسة أو في مشروع أو في عمليات تجارية من أجا تحقيق أرباح، وهي من أهم الصيغ التمويلية، حيث يشارك المصرف العميل في رأس المال أو العمل، وبموجب هذه الصيغة يقدم المصرف حصة من التمويل اللازم لتنفيذ المشروع أو الصفقة، على أن يقدم العميل (طالب التمويل) الحصة المكملّة، دون إشتراط فائدة ثابتة كما هو الحال عند الإقتراض من البنوك التقليدية إنما شارك المصرف العميل في الناتج المتوقع للمشروع ربحاً كان أم خسارة، ووفق النتائج المالية المحققة، وذلك في ضو قواعد وأسس توزيع يتم الإتفاق عليها مسبقاً بين المصرف والعميل.

وتعرفها هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية (الأيوبي) بأنها " إتفاق إثنين أو أكثر على خلط ماليهما أو عمليهما أو إلزاميهما في الذمة، بقصد الإسترباح، ولا تقتصر صيغة المشاركة في العمليات الواقعة على العمل بل تشمل أيضاً تمويل إقتناء الأصول.

كما يمكن أن تكون المساهمة في الشركة نقداً أو عيناً وتحدد قيمة هذه الأخيرة بشكل صحيح في عقد مشاركة، كما يحدد العقد الإجراءات والشروط الخاصة بفسخ وحل المشاركة وتوزيع أصولها، وتوزيع الأرباح

1- فضيلة بارش، التمويل العقاري بالصيغ الإسلامية وآفاق تطويره في البنوك الإسلامية في الجزائر، المرجع السابق، ص75.

حسب نسب مئوية متفق عليها، وعلى إمكانية تعديل التوزيع، وعلى تحمل الخسارة بالتناسب مع مساهمات كل شريك في رأس المال، كما يجوز الإتفاق على تكليف واحد من الشركاء أو أكثر لتسيير الشركة، أو تعيين مسير من الغير مقابل دفع راتب ثابت له أو نسبة مئوية من الأرباح أو كليهما، ونفس الشيء بالنسبة للشريك المسؤول، على أن يتم بعقد منفصل من عقد المشاركة وتميز المادة 17 من التعليمات 03-2023 بين شكلين من المشاركة:

1- المشاركة الثابتة (النهائية):

عندما تبقى حصة البنك أو المؤسسة المالية في رأس مال المشروع ثابتة خلال فترة المشاركة المحددة في العقد؛ ويمكن للبنك أن يساهم في شركة قائمة، كتمويل رأسمالها أو المساهمة في تكوين رأسمال الشركة (حصص إجتماعية).

2- المشاركة المتناقصة (المنتهية بالتملك):

بموجبها يلتزم البنك أو المؤسسة المالية، بموجب تعهد أحادي الطرف منفصل عن عقد المشاركة، بالتنازل عن حصته في رأس المال إلى شريك واحد (أو أكثر)، وفقاً لإجراءات الخروج المتفق عليها، إذ يساهم البنك في تمويل مشروع، على أن يحل العميل محل المصرف في ملكية المشروع تدريجياً، وتناقص حصة البنك تدريجياً كما يقوم البنك بتسديد للبنك حصته من أصل مبلغ التمويل البنكي للمشروع.¹

ثانياً: صيغة المضاربة:

يطلق على المضاربة كذلك لفظ القراض أو المقارضة، ويعرفها ابن رشد " أن يعطي الرجل الرجل المال على أن يتجر به على جزء معلوم يأخذه العامل من ربح المال، أي جزء كان مما يتفقان عليه، ثلثاً أو ربعاً أو نصفاً.

وعرفها نظام بنك الجزائر رقم 02-20 في المادة 7 منه، والتعليمات رقم 03-2020 في المادة 19 منها، بأنها عقد يقدم بموجبة بنك أو مؤسسة مالية، المسمى " مقرض الأموال " رأس المال اللازم للمقاول الذي يقدم

1- بلقاسمي سليم، عمليات الصيرف الإسلامية في الجزائر على ضوء نظام بنك الجزائر رقم 02-20، المرجع السابق، ص 98.

عمله في مشروع من أجل تحقيق أرباح، وجاءت المضاربة كبديل للمعاملات بفائدة؛ ورغم تشابهها مع المشاركة فهي لا تتطلب إنشاء شركة.¹

وتبرز أهمية المضاربة كصيغة من صيغ الإستثمار في نظام المشاركة من خلال:

- تمنح صيغة المضاربة الفرصة لمن يملك الفكرة والموهبة ولا يملك رأس المال، المساهمة في التنمية الاجتماعية والإقتصادية، وتمثل أداة مهمة لاستفادة الإقتصاد والمجتمع من أصحاب الخبرات والإبداعات، وهذا في مختلف القطاعات التجارية والإنتاجية أو الخدمية.
- تعتبر المضاربة أسلوباً مرناً في تمويل مختلف الإستثمارات والمشاريع، القصيرة الأجل والمتوسطة والطويلة الأجل، فيمكن أن تكون قصيرة الأجل عن طريق تمويل صفقة تجارية تنتهي ببيع السلعة أو تمويل مشاريع كبيرة ومتوسطة تمتد لسنوات.
- الأسلوب الملائم للمزاوجة بين عنصري العمل ورأس المال، حيث تتوزع المخاطر فيه بين طرفي العملية الإستثمارية، ويعتبر أفضل توضيح للعلاقة العادلة التي يقيمها الإسلام بين رأس المال وجهد الإنسان، خلافاً لنظام القرض الربوي الذي يتحمل فيه المستثمر لوحده المخاطر، في حين أن رب المال ضامن للعائد متأكد من إسترجاع رأس المال، وهذا ما يحقق التكامل بين عناصر الإنتاج.
- يمكن يمكن للمضاربة أن تؤدي دوراً كبيراً في تمويل التنمية، وذلك لارتباطها بربحية المشروع، حيث يتم تخصيص الموارد المالية على المشروعات حسب ربحيتها، وهو ما يجعل منه أسلوب تمويل أكثر كفاءة من أسلوب القرض الربوي.
- يحافظ التمويل بالمضاربة على القدرة الشرائية لأس المال الممول، حيث تقيد الأصول بسعر السوق في النتيجة الختامية (عملية التنضيق).

1- حمزة شواد، علاقة البنوك الإسلامية بالبنوك المركزية في ظل نظام الرقابة النقدية التقليدية، عماد الدين للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2014، عمان، الأردن، ص192.

وهو ما يؤدي إلى ظهور التضخم في صورة إرتفاع قيمة الأصول التي تعود لصاحب رأس المال بالإضافة إلى الربح، وبهذا يسترد رأس ماله دون أن يضر التضخم.¹

وتأخذ المضاربة وفق المادة 23 من التعليم رقم 03-20 شكلين

1- المضاربة المطلقة:

هي التي يفوض فيها رب المال المضارب في أن يدير عمليات المضاربة دون أن يقيده بقيود، وإنما يعمل فيها بسلطات تقديرية واسعة وذلك اعتماداً على ثقته في أمانته وخبرته، ومن قبيل المضاربة المطلقة ما لو قال رب المال للمضارب إعمل برأيك والإطلاق مهما اتسع فهو مقيد بمراعاة مصلحة الطرفين في تحقيق مقصود المضاربة وهو الربح، وأن يتم التصرف وفقاً للأعراف الجارية في مجال النشاط الإستثماري موضوع المضاربة.

2- المضاربة المقيدة:

هي التي يقيد فيها رب المال المضارب بالمكان أو المجال الذي يعمل فيه وبكل ما يراه مناسباً بما لا يمنع المضارب عن العمل.

ثالثاً: صيغة السلم:

يعتبر السلم " عملية مبادلة ثمن بمبيع، والثمن عاجل أو مقدم، والمبيع آجل أو مؤجل." فالسلم عقد بيع يقوم على تسليم ثمن السلعة رأس المال من المشتري (رب السلم أو المسلم) عند إبرام العقد، على أن يتم تسليم السلعة (المسلم فيه) من قبل البائع (المسلم إليه) في أجل معلوم، بحيث تكون وفق المواصفات المحددة. وتتم عملية التمويل بالسلم في المصارف الإسلامية وفقاً للخطوات التالية:

- يتقدم المتعامل بطلب للحصول على تمويل بطريقة بيع السلم يحدد فيه السلع التي سيباعها للمصرف و ثمن البيع ووقت التسليم.

1- حمزة شوار، علاقة البنوك الإسلامية بالبنوك المركزية في ظل نظام الرقابة النقدية التقليدية، المرجع السابق، ص194، ص195.

- يقوم المصرف بدراسة الطلب من الناحية الائتمانية وضمن معايير التمويل والاستثمار المعروفة.
- يتم إبلاغ المتعامل بتفاصيل موافقة المصرف على طلبه، فإذا اتفق الطرفان يتم توقيع عقد السلم
- يدفع المصرف كامل الثمن المتفق عليه عند إبرام العقد، وذلك عن طريق فتح حساب للعميل وإيداع المبلغ في حسابه يقوم المصرف باستلام البضاعة في الآجال المحددة بإحدى الطرق التالية:
- يوكل المصرف البائع ببيع السلعة نيابة عنه نظير أجر متفق عليه.
- توجيه البائع لتسليم السلعة نيابة إلى طرف ثالث (مشتري) بمقتضى وعد مسبق منه بشرائها.
- ويتم التمييز بين ثلاثة أنواع من أنواع لعقود السلم ندرجها فيما يلي:

1_ بيع السلم البسيط:

يقوم المصرف الإسلامي بموجبه بتقديم رأس مال السلم عاجلاً، واستلام المسلم فيه آجلاً في موعد يتفق عليه الطرفان، يتم التعامل بهذه الصيغة من التمويل مع التجار والمزارعين والصناعيين والمقاولين والحرفيين؛

2_ بيع السلم الموازي:

يقوم فيه المصرف الإسلامي شراء كمية من سلعة موصوفة بتسليم مستقبلي، ثم يقوم بعد ذلك ببيع كمية مماثلة من السلعة نفسها موصوفة أيضاً وبنفس موعد التسليم، فيتمكن من تحقيق ربح يتمثل في الفرق بين السعرين وقت الشراء ووقت البيع.¹

3_ بيع السلم بالتقسيط:

يتم فيه الإتفاق على تسليم كل من المسلم ورأس مال السلم بأقساط أو دفعات، حيث يسلم المصرف الإسلامي دفعة معينة من الثمن على أن يتسلم لاحقاً ما يقابلها لاحقاً ما يقابلها من سلعة، ثم يسلم دفعة أخرى من ويتسلم ما يقابلها لاحقاً، ويستمر البيع حسب ما تم الإتفاق عليه بين الطرفين.

رابعاً: صيغة الإستصناع:

عرفه نظام بنك الجزائر رقم 20-02 في مادته 10 والمادة 44 من التعلية 03-2020 المؤرخة في 02 أفريل " بأنه عقد يتعهد بمقتضاه البنك أو المؤسسة المالية بتسليم سلعة الزبون صاحب الأمر، أو بشراء

1- عبد الرحمان النجدي، كتاب المعايير الشرعية، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المنامة، البحرين، 1431هـ، 2010م، ص184، ص185.

لدى مُصنِّع سلعة تُصنع وفقاً لخصائص محدودة ومتف بسعر ثابت، ووفقاً لكيفيات تسديد متفق عليها مسبقاً بين الطرفين.¹

ويقترَب هذا التعريف من عقود توريد السلع المصنعة وفق مواصفات خاصة وللإستصناع خصائص المقاتلة لوقوع محله على العمل.

وهناك شروط عامة يجب أن تتوافر في صيغة الإستصناع من أهمها :

- أن يكون المعقود عليه معلوماً ببيان جنسه ونوعه وقدره.
- أن يكون الإستصناع مما يجري فيه التعامل بين الناس.
- أن يحدد فيه الأجل.
- أن يجوز في عقد الإستصناع تأجيل الثمن كله أو تقسيطه إلى أقساط معلومة لآجال محددة ويظهر من تعريف عقد الإستصناع وشروطه أن هذه العقود خاصة بالسلع الصناعية والتي تنتج فقط عندما يكون هناك طلب محدد وخاص بها مثل صنع الآثاث أو إنشاء المباني والجسور أو السفن أو غيرها.
- وتهدف المصارف الإسلامية من صيغة التمويل بالإستصناع إلى دعم جهود التنمية الصناعية في الدول الإسلامية وزيادة قدراتها التنافسية، إضافة إلى إمكانية تمويل إنتاج السلع الرأسمالية كالمعدات والآلات وأجهزة الاتصالات وغيرها من السلع الرأسمالية الضخمة².

خامساً: حسابات الودائع:

وهي المبالغ التي يتم إيداعها لدى المصرف في صورة حسابات جارية، وأهم ما يميزها أنها قابلة للسحب في أي وقت من قبل أصحابها، ما يجعلها موارد مالية لا تحمل المصرف أي تكلفة عليها.

ويتلقى المصرف عمولة من المودع على هذا النوع من الودائع في مقابل الاستفادة من بعض الإمتيازات كصرف الشيكات وتحويل المال وحفظه... الخ.

1- آمال لعمش، دور الهندسة المالية في تطوير الصناعة المصرفية الإسلامية، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماجستير في العلوم التجارية، فرع دراسات مالية ومحاسبية معمقة، جامعة فرحات عباس، سطيف، الجزائر، السنة الجامعية 2011-2012، ص56، ص57، ص58.

2- حيدر يونس الموسوي، المصارف الإسلامية آداءها المالي وآثارها في سوق الأوراق المالية، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2011، عمان، الأردن، ص54، ص55.

وتتكيف حسابات الودائع على أنها عقد قرض، حسب إتفاق الفقهاء، حيث يمكن للمصرف الإسلامي وبتفويض من صاحب الحساب الجاري أن يقوم باستثمار الوديعة على أن يكون ضامناً لها، فليلتزم برد أصل الوديعة لصاحبها، ويتحمل المخاطر الناجمة عن استثمار عملاً بقاعدة "الخراج بالضمان".

وتعتبر حسابات الودائع مصدراً من بين مصادر الأموال التي تعتمد عليها المصارف الإسلامية في تمويل مختلف المشاريع الإستثمارية والعمليات التمويلية وهو الأمر الذي جعلها تكتسي أهمية على اعتبار أنها:

- مصدر لا تتحمل عليه المصارف الإسلامية تكلفة من أي نوع.

- تتقاضى عنها أجر أو عمولة مقابل إدارة الحساب؛

- تدر للمصرف الإسلامي عائداً ينتج عن استثمار هذه الودائع، وذلك باعتباره ضامناً لهذه الأموال عملاً بقاعدة "الخراج بالضمان"

- تتميز بنوع من الاستقرار باعتبار أن أصحابها لا يقومون بسحب كل المبلغ المودع، لذلك يمكن اعتبارها من بين المصادر الثابتة التي يعتمد عليها في تمويل نوع محدد من المشاريع الإستثمارية.¹

سادساً: الودائع في حسابات الإستثمار:

هي توظيفات لأجل تترك تحت تصرف البنك من طرف المودع لغرض استثمارها في تمويل إسلامية وتحقيق أرباح، وبالنظر للخطر الذي يصاحب هذا النوع من الحسابات كون أصحابها يحق لهم الحصول على حصة من الأرباح ويتحملون حصة من الخسائر التي قد يسجلها شبك الصيرفة الإسلامية، وجب على البنوك إعلام المودعين حول الخصائص ذات الصلة بطبيعة حساباتهم.

وجدير بالذكر أن هذه العمليات متاحة للشبابيك الصيرفة الإسلامية المفتوحة على مستوى البنوك دون

ذات الشبابيك المفتوحة على مستوى المؤسسات المالي، لأن تلقي الأموال من الجمهور نشاط حصري للبنوك

عملاً بمقتضيات المواد (54 إلى 59) من التعليمات 20-03 ل 2 أبريل 2020.

1- آمال لعمش، دور الهندسة المالية في تطوير الصناعة المصرفية الإسلامية، المرجع السابق، ص26، ص27.

أولاً: حسابات الإستثمار المطلقة:

هي الودائع الموضوعة في إطار عقد المضاربة، دون أي قيود خاصة على البنك فيما يتعلق باستخدام هذه الودائع، حيث يملك المصرف وطبقاً لنص المادة 55 من التعليمات رقم 02-2020 يمكن أن تكون حسابات الإستثمار مطلقة، أو مقيدة.

من خلالها حق الإستثمار في أي مشروع من مشروعاته إن كانت محلية أو خارجية، وتخضع لقواعد المضاربة المطلقة، وتشمل الودائع النقدية التي يتسلمها المصرف من العملاء، ولها حق فيما يتحقق من أرباح وتتحمل مخاطر الإستثمار، ويمكن أن تحدّد لآجال مختلفة.

عادة تضع المصارف المالية بنداً بأن لا يسحب المودع وديعته أو جزءاً منها إلا بعد إنقضاء المدة المحددة، وإلا فقد العائد عن الجزء المسحوب من الوديعة، وإضافة لهذا الشرط قد يضع البنك شرط نسبة الرصيد المشترك في الإستثمار، ونسبة أرباح، ومنح للبنك تفويضاً للعمل بالأموال المودعة وفق أحكام المضاربة.

ثانياً: حسابات الإستثمار المقيدة :

هي الودائع التي يجب طبقاً للاتفاق المبرم بين الطرفين، أن تحترم الشروط التي يطلبها المودع في ما يتعلق باستخدامها، ويرى البعض أن الودائع التي يقبلها المصرف من المودعين لإستثمارها في مشاريع معينة، يكون لأصحابها الغنم وعليه الغرر، لأن المودع هذا يختار نوع

الإستثمار طبيعته، وله أن يحدّد مدة الوديعة أو أن لا يحددها، ويعمل المصرف كوكيل للعميل يقوم بإستثمار وديعته على أن يحصل المصرف من الأرباح المحققة، دون أن يتحمل أية مخاطرة أو خسارة ناشئة عن مثل هذا الإستثمار

وطبقاً للمادة 56 من التعليمات السابقة الذكر يمكن إستخدام ودائع الإستثمار كما يلي:

1_ الودائع في حساب إستثمار المضاربة:

هي عقد يقوم بموجبه المودع (رب المال) بوضع الأموال لدى البنك (المضارب) الذي يستخدمها في محفظات إستثمارية من أجل تحقيق أرباح¹.

1- بلقاسمي سليم ، عمليات الصيرفة الإسلامية في الجزائر على ضوء نظام بنك الجزائر، المرجع السابق، ص 102.

2- الودائع في حساب استثمار الوكالة:

هي عقد يقوم بموجبه المودع بتوكيل البنك باستثمار، باسمه وحسابه أمواله لفترة متفق عليها، مقابل عمولة ثابتة يتم تحديدها مسبقاً أو نسبة مئوية من الأرباح الحقة أو كليهما، تمنح للبنك، أم الباقي فيعود للمودع.

وقد نصت المادة 20 الفقرة 02 من نظام بنك الجزائر رقم 20-02 على أنه يحق لصاحب حساب وودائع الإستثمار الحصول على حصة من الأرباح الناجمة عن " شبك الصيرفة الإسلامية " ويتحمل حصة من الخسائر المحتملة التي يسجلها " شبك الصيرفة الإسلامية " في التمويلات التي تقوم بها.

ويلاحظ أن طبيعة هذه الحسابات لا تخضع لقواعد ضمان الودائع المصرفية، بما أن رب المال (المودع) يشارك في الأرباح وفي الخسائر وقد نصت المادة 21 الفقرة 02 من نظام بنك الجزائر رقم 20-02 على أنها تخضع لتنظيم خاص.¹

الفرع الثاني: الضوابط الشرعية للتمويل العقاري:

هناك مجموعة من الضوابط الشرعية متعلقة بالتمويل العقاري تجعله سليم التطبيق شرعاً وتختص بالذكر مايلي:

أولاً: الضوابط العقائدية:

وهي الضوابط التي أوجدت الشريعة الإسلامية الإيمان بها إيماناً راسخاً، وعلى المسلم العمل بمقتضاها في تصرفاته المالية، وتتسم هذه الضوابط بالثبات والدوام ، ولا تتغير بتغير الأزمنة والأمكنة، وتتمثل هذ الضوابط في الآتي:

- الإيمان بالملكية المطلقة لله تعالى للمال، أي أن الإنسان يجب أن يعتقد أن المال الذي في يده هو ملك الله تعالى وهبة منه سبحانه وتعالى لأن الله تعالى هو المالك الحقيقي لكل شيء، وباعتقاد المرء بهذا سوف يبتعد عن إكتناز الأموال، ولا ييخل المحتاجين له، لأن إكتناز الأموال يؤدي إلى فساد أحوال الناس وتعطيل توظيف الأموال، وهنا يؤثر سلباً على الإتفاق الإستهلاكي ومعدل دوران النقود ونمو الثروة الإقتصادية، وبالتالي يساهم في إيجاد

1- بلقاسمي سليم، عمليات الصيرف الإسلامية في الجزائر على ضوء نظام بنك الجزائر رقم 20-02، المرجع السابق، ص103.

ومفاد هذا الضابط بالنسبة للتويل العقاري، أن يعتقد الممول أن المال الذي في يده هو ملك الله تعالى، وإنه مستخلف فيه بحيث ينعكس هذا الاعتقاد على تصرفه فيه عند منحه لمن يريد، ولا يمنعه عنه.

- أن يقصد بالتمويل بالدرجة الأولى وجه الله عز وجل ورضاه، وهو ضابط عام يشمل جميع أعمال المسلم وتصرفاته، ومعنى هذه الضوابط ألا يقتصر النشاط التمويلي للفرد على ما يحقق عائداً مادياً فقط، بل أن يولي إهتمامه بالمنافع الروحية والأخروية، وينبغي بتمويله رضا الله عز وجل دون إنتظار عائد أو نفع مادي يعود عليه، كإعطاء التمويل في صورة قروض حسنة، أو هبات للمحتاجين أو تمويل مشروعات بهدف نفع القائمين عليها والعاملين فيها.

ثانياً: الضوابط الأخلاقية:

ويقصد بالضوابط الأخلاقية مجموعة من القيم والمبادي الأخلاقية الثابتة التي يجب أن يلتزم بها الفرد عند ممارسته للأنشطة المالية وغير المالية، ومنها التمويل العقاري ومن أمثلة هذه القيم الواجب التقيد بها هي الصدق والأمانة، الوفاء بالوعود... الخ، وتكمن علاقة هذه القيم بالتمويل العقاري في ما يلي:

1-الصدق والأمانة:

ويترب عن ضابط الصدق أن يعلم العاقد علماً نافياً للجهالة ماهية العقد المراد إبرامه، وكل ماتعلق بالمعقود عليه وأوصافه ومختلف البيانات الخاصة به، كما يكون كل واحد منهما على بينة من أمره عند التعاقد، ولذلك نجد الفقهاء يشترطون في المعقود عليه عدة شروط ينبغي توافرها فيه عند التعاقد، إنطلاقاً من هذا الضابط، ومنعاً للخلاف والتنازع بين العاقدين.¹

أما عن الأمانة فهي تعم جميع الأمانات الواجبة على الإنسان من حقوق الله عز وجل على عباده، من الصلاة، الزكاة، الصوم.

1- فضيلة بارش، التمويل العقاري بالصيغ الإسلامية وآفاق تطويره في البنوك الإسلامية في الجزائر، المرجع السابق، ص 102، ص 103.

2- الوفاء:

هو ضابط يشمل كلا من الممول وطالب التمويل، أن يلتزم كل منهما بالوفاء بآداء الإلتزام الواقع على عاتقه، فيلتزم طالب التمويل بالوفاء بأقساط التمويل في موعده مادام ميسراً، ولا يوجد ما يمنعه من ذلك، وكما يشمل هذا الضابط أيضاً الوفاء بالوعد الصادر من إحداها للآخر، وقد أجمع العلماء على أن من وعد إنساناً شيئاً ليس بمنهى عنه، فينبغي أن يفي بوعد.

3- الاعتدال والرشد في الإنفاق والإستهلاك:

والمقصود بهذا الضابط أن يقتصر الشخص بقدر حاجته دون إسراف وتبذير، ومن مظاهر الإسراف والتبذير إنفاق الأموال الطائلة في المساكن، حيث نجد أقواماً تحملو الديون العظيمة، ليحصل أحدهم على المسكن الفاخر تكاثراً وتفاخراً، وقد يستدين البعض بالربا من أجل ذلك، وملايين المسلمين مشردون هنا وهناك ولا يجدون مسكناً يأويهم.

إذن لا بد أن يقتصر المرء في طلب التمويل العقاري، وبدون إسراف فيه، كأن يطلب التمويل العقاري للمبالغة في التزيين والتحسين للمسكن، لأنه من العبث المذموم، والإصلاح أن يقتصر على قدر الحاجة المعتدلة، وما لا بد له منه من أمر المسكن.¹

المطلب الثاني: تطبيقات عمليات التمويل العقاري في الصيرفة الإسلامية:

لقد تطرقنا فيما سبق لصيغ التمويل في البنوك الإسلامية في تمويلات واستثمارات وسنلقي الضوء الآن على أهم ما يتعلق بتطبيقات هذه الصيغ في المجال العقاري بشكل خاص ودور كل صيغة تمويل إسلامية لاستغلالها في عمليات التمويل العقاري بالبنوك الإسلامية.

الفرع الأول: التمويل العقاري بالمراجحة:

تعد المراجحة أحد أشهر الصيغ المستعملة في التمويل لدى البنوك الإسلامية وهذا راجع للخصائص التي يتمتع بها العقد ولسهولة إجراءاته وتنوعها وهنا سنعرض شرح مفصل لهذه العملية من خلال:

1- فضيلة بارش، التمويل العقاري بالصيغ الإسلامية وآفاق تطويره في البنوك الإسلامية في الجزائر، المرجع السابق، ص 105، ص 106.

أولاً: مفهوم المراجعة:

المراجعة لغة من مادة (ر ب ح)، والمراجعة من الربح وهي مصدر (رابح) من باب المفاعلة بمعنى النماء

والزيادة

يقال: راجحته على سلعته: أعطيته ربحاً ويقال بعته السلعة مراجعة على عشرة دراهم درهم، وكذا إشتريته مراجعة

وأعطاه المال مراجعة على أي على الربح بينهما.

أما إصطلاحاً تعددت تعريفات الفقهاء للمراجعة، واستخدموا لفظ المراجعة بما يناسب التعريف اللغوي أي

بمعنى الفصل والزيادة ومن هذه التعريفات نذكر:

1- تعريف الحنفية والمالكية:

المراجعة عند الحنفية هي " نقل مملكه بالعقد الأول بالثمن الأول مع زيادة ربح "

أما عند المالكية المراجعة فهي " أن يذكر البائع للمشتري الثمن الذي إشتري به السلعة ويشترط عليه ربحاً ما

للدينار أو الدرهم "

2- تعريف الشافعية و الحنابلة:

المراجعة عند الشافعية " أن يبين رأس المال وقدر الربح بأن يقول: ثمنها مائة وقد بعثك أيها برأس مالها وربح

درهم في كل عشرة. " ، والحنابلة يرون المراجعة بأنها " البيع برأس المال وربح معلوم تصب هذه التعريفات السابقة

للمراجعة في معنى واحد وهو أن المراجعة بيع ما يملكه الإنسان برأس ماله مع ربح معلوم، سواء كان هذا الربح بنسبة من

رأس المال، أو عيناً معينة في بحوزة المشتري أو مبلغاً مقطوعاً.¹

1- بن مالك إسحاق، قدة حبيبة، المراجعة كصيغة من صيغ التمويل في البنوك الإسلامية، دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، المجلد 15، العدد 01، 2023، ص 107.

3- المراجعة في القانون الجزائري :

فقد عرفها بنك الجزائر في النظام رقم 02-20 في المادة 5 " المراجعة هي عقد يقوم بموجبه البنك أو المؤسسة المالية ببيع الزبون سلعة معلومة، سواء كانت منقولة أو غير منقولة، يملكها البنك أو المؤسسة المالية بتكلفة إقتنائها مع إضافة هامش ربح متفق عليه مسبقاً ووفقاً لشروط الدفع المتفق عليها من طرف الطرفين."

ثانياً: أنواع المراجعة:

يمكن تقسيم بيع المراجعة وحسب طبيعة عملية المراجعة إلى مايلي:

1- المراجعة البسيطة:

وهي عقد تنحصر العلاقة فيه بين الطرفين حيث يقوم البائع ببيع سلعة بمثل الثمن الأول وزيادة لتمثل تلك الزيادة ربحية له، وهو الذي يشترط فيه أن يكون ما يتم بيعه ملكاً للبائع، وقد يكون البيع مساومة أو أمانة، وقد يكون الثمن حالاً أو مؤجلاً أو مقسطة.

2- المراجعة المركبة (المراجعة للأمر بالشراء):

هي أحد بيوع الأمانة، ويكمن في تقديم طلب من طرف شخص إلى شخص آخر بأن يشتري له سلعة معينة ويعدده بأن يشتريها منه بع ربح معين يكون من نصيبه، حيث يدعى الطرف الأول الأمر بالشراء والثاني المأمور بالشراء، والنوع الثاني ينطبق عليه ماتقوم به البنوك الإسلامية حالياً نظراً لأنه يتفق مع طبيعة نشاطها، باعتباره يجمع بين هدفين من أهداف البنوك الإسلامية وهما تحقيق الربح من جهة وخدمة عملائها من جهة ثانية، إذ يمكن البيع الأشخاص سواء كانوا إعتباريين أو طبيعيين من الحصول على السلع التي يحتاجون لها قبل توفر الثمن بموجب أقساط شهرية أو سنوية دفعة واحدة بعد أجل محدد.¹

ثانياً: شروط عملية التمويل بالمراجعة: للتمويل بالمراجعة شروط يجب تفيها وتتمثل في ما يلي:

1- بن مالك إسحاق، قدة حبيبة، المراجعة كصيغة من صيغ التمويل في البنوك الإسلامية، دفاتر السياسة والقانون، المرجع السابق، ص 108.

- تتطلب المراجعة كأحد أنواع البيوع التجارية المسموح بها شرعاً المعرفة التامة بأحوال السوق وظروفه وأنواع المنتجات محل التعامل وأماكن توزيع المنتجات وأخلاقيات التجارة.
- أن تكون المراجعة على شئ مملوك للبائع، أي له عليه حق الملكية الذي يترتب بمجرد إنعقاد العقد صحيحاً حتى ولو لم يتم قبض أو حيازة المبيع وتسلمه.
- ضرورة التعريف بالثمن الذي دفعه البائع وما يضاف إليه من كافة التكاليف الضرورية للمنتجات وما جرى عليه العرف التجاري حتى يكون كل ذلك معلوماً للمشتري عند التعاقد.
- ضرورة التعريف بالربح سواء كان مبلغاً محدداً أو نسبة حتى يعلمه المشتري ويقبله.
- وضوح البيانات المتعلقة بالمراجعة وفهمها من المشتري حتى يقف على كافة خصائصها فلا تكون هناك جهالة.
- كل كذب أو خيانة في عملية البيع بالمراجعة تفسدها ويرتب ذلك للمشتري الخيار في المضي في العقد أ عدمه.
- يجوز المراجعة في عروض التجارة والزروع والثمار، أما العقار فتكتنفه صعوبات إدارية وإجرائية تملئها القواعد والقوانين المتعلقة بانتقال الملكية.

رابعاً: إجراءات تمويل عملية المراجعة:

يتم بيع المراجعة للأمر بالشراء عمليات في البنوك الإسلامية من خلال مراحل ثلاث، حيث تتضمن كل مرحلة من هذه المراحل مجموعة من الخطوات العملية والإجراءات التفصيلية، وصولاً إلى تمام الصفقة.¹

1- مرحلة المواءمة:

تتم الإجراءات في هذه المرحلة بناءً على الخطوات الآتية:

أ- طلب الشراء:

يتقدم العميل بطلب شراء السلعة يحرره بنفسه أو يكون طلباً نمطياً معداً من البنك، يسمى (طلب الشراء) أو (أمر بالشراء)، ويشتمل هذا الطلب عادة ببيان السلعة أو الأصول موضوع الوعد بالشراء، بيان

1- مالك إسحاق، قدة حبيبة، المراجعة كصيغة من صيغ التمويل في البنوك الإسلامية، دفاثر السياسة والقانون، المرجع السابق، ص 110.

مواصفات السلعة، بيان الكلفة الكلية التقديرية، بيان نسبة الربح، بيان شروط التسليم ومكانه، بيانات عن العميل وغيرها. وفي أكثر الأحيان يقوم العميل بالدراسة المبدئية لتحديد السلعة، وأماكن توفرها وأسعارها وكل المعلومات الأساسية المهمة لقرار شرائها، وقد يحدد السلعة تعييناً، فيطلب من البنك شراء سلعة بذاتها، من كان يحدده بنفسه.¹

ب- دراسة العملية:

وتشمل هذه الدراسة الجوانب المختلفة للعملية ابتداءً بالعميل من جهة سلامة البيانات المقدمة منه، وحالته المادية، ومروراً بالسلعة من حيث مشروعية التعامل بها وعرفة طبيعة تسويقها وانتهاء بتكلفة العملية، وتحديد نسبة الربح وأسلوب التنفيذ، وتحديد الضمانات وغيرها من المعطيات.

ج- عقد الوعد:

إذا كانت نتيجة الدراسة السابقة إيجابية، فالخطوة الموالية هي إبرام الوعد مع العميل، ويتضمن البيانات الخاصة بطرفي العقد، وموضوع العقد، ومواصفات السلعة، ونسبة الربح، وكيفية سداد الثمن، وأحياناً تتم الإحالة إلى طلب الشراء، وتكتفي بطلب الشراء دون وجود نموذج للوعد.

2- في مرحلة شراء البنك للسلعة: وتمر هذه المرحلة بالخطوات الآتية:

أ- الإتصال بالبائع والتعاقد معه:

ويكون الإتصال أحياناً مباشرة، وأحياناً بتوكيل البنك للعميل في الإتصال بالبائع ثم يتم التعاقد بعد ذلك بإبرام عقد شراء بين البنك والبائع أو بإصدار أمر توريد للبائع ثم يرسل الفاتورة، أو يفتح اعتماد مستندي ثم ورود مستندات الشحن، وتختلف أساليب التعاقد باختلاف البنوك وظروفها، وأنواع السلع، وطبيعة المراجعة محلية أو

1- بن مالك إسحاق، قدة حبيبة، المراجعة كصيغة من صيغ التمويل في البنوك الإسلامية، دفاتر السياسة والقانون، المرجع السابق، ص 110.

دولية، وهذه المسألة أيضاً محل لاختلاف كبير من البنوك الإسلامية، فبعضها

ب- قبض البنك للسلعة (تملك): يكلف مندوب البنك لاستلام البضاعة، وفي بعضها يتم الإستلام للسلعة مشاركة بين مندوب البنك والعميل، وفي بعضها الآخر يقوم العميل باستلام السلعة.

3- في مرحلة البيع مراجعة:

وفي هذه المرحلة يتم توقيع عقد البيع بين البنك والعميل ويتضمن هذا العقد عادة، إسم العقد، وتاريخه،

ومكانه، وبيانات عن طرفي العقد، وموضوع العقد، وتحديد الثمن، وطريقة دفعه، وبيان الربح، وتحديد الضمانات للمشتري أو مماطلته في الدفع وغيرها¹.

والبنوك تختلف في نماذج عقود بياناتها، إذ قد تذكر بعض البيانات في بعض نماذج العقود ولا تذكر في غيرها.

الفرع الثاني: التمويل العقاري بالإجارة:

حيث نتطرق في هذا الفرع بتعريف الإجارة أولاً ثم أنواعها وإجاءاتها في التمويل العقاري.

أولاً: تعريف الإجارة:

تعرف الإجارة على أنها " عقد على منفعة مباحة معلومة، مدة معلومة، من عين معلومة، أو موصوفة في الذمة،

أو عمل بعوض معلوم"، وتعرف على أنها " عقد إيجار بين طرفين".

- الطرف الأول: المؤجر (أو المصرف) الذي يحتفظ بحق ملكية الأصل الرأسمالي المؤجر.

- الطرف الثاني: المستأجر الذي سوف يتمتع بمزايا الإنتفاع بالأصل أو إستخدامه لإنتاج السلع والخدمات بدون

أن يكون مالكا له، في مقابل دفعة مبلغ الإيجار المتفق عليه دورياً.

1- بن مالك إسحاق، قدة حبيبة، المراجعة كصيغة من صيغ التمويل في البنوك الإسلامية، دفاتر السياسة والقانون، المرجع السابق، 111

وتعتبر الإجارة في نظر بعض الفقهاء من البيوع، وممكن الفرق هو أن الإصطلاح الفقهي لعقد البيع يختص

بالأعيان، في حين أن عقد الإجارة يختص بالمنافع.¹

ثانياً: شروط عقد الإجارة:

يتضمن عقد الإجارة الشروط التالية التي أوردها الفقهاء والمتمثلة في:

- أن تكون المنفعة معلومة للطرفين
- أن تكون المنفعة مباحة.
- أن تكون المدة معلومة نفيًا للجهالة والنزاع.
- يتحمل المؤجر تبعة هلاك أو خسارة العين المؤجرة، ما لم يثبت تقصير أو تعدي المستأجر. فلا تصح الإجارة على شئ حرمه الشرع.

ثالثاً: أنواع الإجارة:

1- الإجارة التشغيلية:

في الإجارة التشغيلية يمتلك المؤجر الأصل ويقوم بتأجيره إلى مستأجر لفترة معينة ووفق أقساط محددة على

أنه ضامن للتلف والمخاطر المترتبة عن عملية التأجير، إلا إذا ثبت تعدي المستأجر، ويهدف المؤجر من وراء هذا العقد إلى تملك الأصل بغاية تأجيره مرات عديدة حيث أنه لا يتنازل عن ملكية الأصل بل يستره في نهاية فترة التأجير.

1- حمزة شوادير، علاقة البنوك الإسلامية بالبنوك المركزية في ظل نظام الرقابة النقدية التقليدية، المرجع السابق، ص 221.

2- بالإجارة المنهية بالتمليك:

هو تطبيق خاص لعقد الإيجار أو الإجارة في الفقه الإسلامي، يتميز بأنه ينتهي بانتقال ملكية المال المأجور

إلى المستأجر فيصح مالكاً له في مقابل مبلغ الإيجار التي قام بسدادها للمؤجر والتي تعادل قيمة المأجور، فإن لم

تعادها قام المستأجر بتكميلها. فهي عملية تأجير تنتهي بتمليك المستأجر للأصل المؤجر، عن طريق بيعه

أو هبته له من طرف المؤجر، بعدما أن يكون إستوفى قيمته من خلال الأقساط المدفوعة خلال فترة التأجير،

حيث يكون تسديد القسط الأخير عن طريق عقد بيع منفصل عن عقد الإجارة يمتلك بموجبه المستأجر الأصل

أو العين المؤجرة.

- توفير سيولة ذاتية للمستأجر بحصوله على تمويل كامل للأصل الرأسمالي المستأجر مما يخفف العبء على رأس

المال العامل لديه.

يتمتع بحق الإنتفاع بالأصل المؤجر ولا تظهر قيمته في الميزانية، وتعتبر الدفعات الإيجارية أحد بنود المصروفات

في ميزانية المستأجر بدون إضافة لقيمة الموجودات والتي خصمها حتى يتحدد الربح الصافي الخاضع للضريبة.¹

رابعاً: أهمية التمويل بالإجارة:

يمثل التمويل بالإجارة من بين الصيغ التمويلية الفعالة للبنك وللمؤسسة المستأجرة حيث:

- يحصل المؤجر أو البنك على مزايا تحفظ حقوقه بضمان جيد تتمثل ملكيته للأصل المؤجر، مع تأمين عائد

مناسب لأمواله المستثمرة في شراء الأصل.

- كما يمكن للبنك أن يستعمل صيغة الإجارة في إنتفاعه باستئجار أصل معين لا لينتفع به لذاته، بل ليقوم

بإعادة

تأجيره لعميل ويحصل على ربح كفارق بين الثمن الذي يدفعه لمالك الأصل كأجرة، والثمن الذي يستحقه من

العميل المستأجر.

1- حمزة شودار، علاقة البنوك الإسلامية بالبنوك المركزية في ظل نظام الرقابة النقدية التقليدية، المرجع السابق، ص222، ص 223.

المبحث الثاني: الإجراءات العملية للتمويل العقاري في إطار الصيرفة الإسلامية والعلاقة بين المصارف

التقليدية والفروع الإسلامية:

إن المصرف الذي يرغب في تقديم خدمات الصيرفة الإسلامية للأفراد في النظام 20-02 منها ميتعلق بالمستفيد من التمويل ومنها مايتعلق بهامش الربح حيث وقبل إبرام العقد لا بد من إتباع جملة من الإجراءات المتسلسلة التي تنتهي بتحقيق الهدف المرجو من العملية وهو تحقيق ربح من جهة وإعانة المستفيد من إقتناء سكن من جهة أخرى.

ومن خلال هذين المطلبين نتكلم عن الإجراءات لنقل الملكية العقارية في الصيرفة الإسلامية (مطلب) وطبيعة العلاقة بين المصارف التقليدية والفروع الإسلامية (إشارة لمقارنة) (مطلب ثاني).

المطلب الأول: إجراءات نقل ملكية العقار في نظام الصيرفة الإسلامية:

سنتحدث في هذا النوع من العقود من خلال التطرق إلى الشكلية المباشرة والشكلية غير المباشرة للبيع العقاري في إطار الصيرفة الإسلامية

الفرع الأول: الشكلية المباشرة للبيع العقاري في إطار الصيرفة الإسلامية يمكن القول أن ركن الشكلية هو الركن الجوهرى في إنطلاق عملية نقل ملكية العقار من البائع والمشتري ولا يقل أهمية طبعاً عن باقي الأركان الأخرى تراضى ومحل وسبب، إلا أن ركن الشكلية ينقسم إلى نوعين مباشرة وتتمثل في الكتابة الرسمية وتسجيل العقد و الأخرى غير مباشرة تتمثل في إجراءات الشهر العقاري.¹

أولاً: عقود الصيرفة الإسلامية الناقلة لملكية العقارية:

من خلال التمعن في النظام 20-02 لانجد عقود ناقلة لملكية غير عقدي المراجعة والإجارة، فالأول عقد

1- بوعمارة منال، بريكي مُجد، الشكلية في عقود البيع العقاري في نظام الصيرفة الإسلامية 20-02، المرجع السابق، ص 12.

فوري والثاني زمني لا يتحقق إلا بعد تسديد الأقساط الملزم بها المستفيد في مضمون العقد، فيصح لدينا عقد المراجعة والإجار المنتهية بالتملك، ولعل هذه الصيغ قد تمت دراستها في مراحل سابقة من هذا البحث فلا داعي للخوض في مراحلها مجدداً.

ثانياً: مراحل الشكلية المباشرة في البيع العقاري في نظام الصيرفة الإسلامية:

يعتبر عقد البيع أكثر العقود أهمية وشيوعاً في التعامل فهو قوام الحياة التجارية والمدنية، وتزداد أهميته ومكانته متى أنصبت على العقار، إذ أنه أهم ما يمكن إمتلاكه وأخطر ما يمكن التعامل فيه، ولقد أولى المشرع أهمية قصوى لحماية الملكية العقارية وذلك عن طريق سن تشريعات خاصة بها، والأكثر من ذلك وضع الإجراءات القانونية التي تنتقل من حلالها المكية العقارية، ولقد أوجب المشرع في إطار ذلك إتباع الشكلية الرسمية والقيام بعملية التسجيل لأجل تحصيل الرسوم الضريبية لصالح الخزينة العامة للدولة، وأخيراً شهر تلك التصرفات على مستوى المحافظة العقارية حتى يكون الغير على علم بها.

وبعد إتمام إجراءات توثيق المحرر الرسمي الناقل للملكية العقارية أوجب القانون القيام بعملية التسجيل غير أن التصرف في مجال الصيرفة الإسلامية تسبق مرحلة الكتابة فترة تفاوض بين البنك أو المؤسسة المالية، والأمر بالشراء سواء تعلق الأمر بمنتج الإجارة المنتهية بالتملك أو المراجعة.¹

1- مرحلة ما قبل التوثيق:

كما أشرنا آنفاً تتم فترة تفاوض بين الطرف المشتري وهو البنك من مؤهلات الأمر بالشراء وهو المستفيد

1- بوعمارة منال، بريكي مُجدد، الشكلية في عقود البيع العقاري في نظام الصيرفة الإسلامية 20-02، المرجع السابق، ص 14

من التمويل، حيث يتم التأكد من الدخل الثابت له الذي ينصب عليها إقتطاع الأقساط الشهرية أو السنوية لمبلغ التمويل، وكذا من السن القانوني الذي يوّق سن الرشد ولا يتعدى سبعين سنة حيث يتم الإتفاق على نسبة الإقتطاع من الراتب الشهري للمستفيد، وهذه النسبة تتفاوت من 30 إلى 50 بالمئة على حساب النظام الداخلي لكل مؤسسة مصرفية.

إضافة إلى ذلك يتم تحديد هامش الربح المتفق عليه فعندما تنطلق فترة التفاوض بعد التأكد من صحة التراضي تنتهي العملية بتحديد هامش الجدية والذي يجب أن يقدمه المستفيد قبل الذهاب للمرحلة المقبلة أي مرحلة التوثيق على شكل ودیعة لدى البنك.

فيعتبر هامش الجدي كضمان للبنك في حالة عدول المستفيد بعد أن تنتقل ملكية العقار للبنك، فمن غير المعقول أن يشتري بنك عقار ثم ينسحب الطرف المستفيد من التمويل من إبرام العقد عند الموثق بل أصبحت معظم البنوك تقوم بفرض عقود داخلية تسميها الوعد بالإيجار في نموذج بنكي تفرض من خلال إلزام المستفيد بتأجير السكن، وهذا يقع في فترة التفاوض فهنا يطرح الإشكال القانوني عند إيداع هذا النوع من العقود لدى المحافظة العقارية الذي دائماً يكون مصيره الرفض.

بالرغم من علم البنك بأن هذا العقد الذي تبرمه بينها وبين المستفيد يتعارض مع القواعد العامة إلا أنها مزال تعمل به، فالبعض يرى أنه نوع من الحماية القانونية للبنك، في حالة عدول المستفيد عن إلتزامه بعد تملك البنك للعقار ولا يكفي المبلغ المبدئي المتحصل عليه المسمى بهامش الجدية.

وزيادة على ذلك لابد للمستفيد أن يقوم بتأمين حياته قبل الشروع في التعاقد، هذا ولأنه في حالة وفاته قبل إنتهاء العقد تحل محله صندوق التأمين في دفع باقي الأقساط لتنتقل الملكية للورثة، هذا ماسكت عليه المشرع في النظام رقم 20-02 وكذا التعلیمة 03-20.¹

ولعل أهم ما يتأكد منه البنك قبل الشروع في التمويل هو إستبعاد عقود الترقية العقارية أي عقد البيع على التصاميم وعقود التي يبرمها المرقى العقاري من العمومي؛ لأن هذه النماذج مستثناة من التمويل البنكي. فبعد الإنتهاء من التفاوض ترسل المؤسسة المصرفية الموثق للإستعداد بإبرام العقد والذي يتقيد تماماً بمضمون

1- بوعامرة منال، بريكي محمد، الشكلية في عقود البيع العقاري في نظام الصيرفة الإسلامية 20-02، المرجع السابق، ص15.

الإرسالية، لعل أهمها ما تتضمنه هو قيد حق الإمتياز أو قيد الرهن لبيع العقار إن تعلق الأمر بصيغة المراجعة.
ب_ مرحلة التوثيق:

بعد إنتهاء مرحلة التفاوض والتحقيق من جزئيات العقد المزمع إبرامه لاحقاً يستلزم القانون إفراغ ذلك في ورقة رسمية تكتب عند الموثق.

1- تعريف المحرر الرسمي :

عرفته المادة 324 من ق.م.ج " العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ماتم لديه أو ماتلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه.

2- شروط صحة المحرر الرسمي:

نستخلص من تحليل نص المادة المذكورة أعلاه شروط لابد أن يتحلى بها العقد حتى يكتسب صفة الرسمية وتمثل في :

1- الشروط المتعلقة بصفة محرر العقد:

لا يكتسب العقد صفة الرسمية إلا إذا كان محرراً من طرف شخص مؤهل قانوناً وهو إما الموظف، الضابط العمومي، للشخص المكلف بخدمة عامة.

2- الشروط المتعلقة باختصاص محرر العقد:

يشترط ليكتسب المحرر الصيغة أن يتقيد محره بحدود الاختصاص النوعي والإقليمي، فإذا كانت صلاحيات محرر الوثيقة لا تسمح له بتحرير نوع من العقود فإن الوثيقة المحررة على هذا النحو لا تعتبر رسمية حتى ولو صدرت من موظف عام، لذلك يجب على محرر العقد أن يتقيد باختصاصه المحلي.¹

3- الشروط المتعلقة ببيانات العقد:

باستقراء النصوص الواردة في القانون 06-02 المتعلق بالتوثيق والمادة 61 وما بعدها من المرسوم التنفيذي 76-63 نستنتج أن الشروط التي يجب مراعاتها لإكتساب المحرر الصفة الرسمية هي:

1- بوعمارة منال، بريكي مُجدد، الشكلية في عقود البيع العقاري في نظام الصيرفة الإسلامية 20-02، المرجع السابق، ص 15.

- أن يحدد العقار محل التعامل تحديداً نافياً للجهالة من حيث موقعه ورقمه ومساحته ومعامله الحدودية.
- أن يتضمن تحديد أصل الملكية.
- أن يتم إيداع خمس المبلغ بين يدي الموثق.
- أن يتضمن ذكر اسم الموثق وتوقيعه على العقد بمعية الأطراف والشهود غير أن شهادة الشهود ليس بالأمر الإلزامي لأن عقود البيع ليست بالعقود الاحتفائية.
- وتجدر الملاحظة أن البيع في مجال الصيرفة الإسلامية زيادة على الشروط المذكورة أعلاه يتلقى وثائق أخرى من البنك كما أشرنا سابقاً:
- أصل ملكية العقار سواء كان دفتر عقاري أو عقد رسمي.
- وثائق الحالة المدنية للمستفيد من التمويل.
- شهادة سلبية من المحافظة العقارية.
- صكين (02) بنكيين بإسم الموثق الأول مبلغ العقار الكامل والثاني مبلغ المصاريف الأخرى التسجيل + الشهر + حقوق الموثق

ب- مرحلة التعاقد (مجلس العقد):

يحضر عند الموثق طرفي العقد المشتري وهو ممثل البنك وغالباً ما يكون المدير والطرف البائع وه مالـك العقار والطرف المستفيد غير إلزامي حيث تتم إجراءات البيع العادي.¹

1- حجية المحرر الرسمي:

تنص المادة 324 مكرر فقرة واحد من ق.م.ج على " يعتبر العقد الرسمي حجة محتوية الإتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة وورثتهم وذوي الشأن.

1- بوعمارنة منال ، بريكي محمد، الشكلية في عقود البيع العقاري في نظام الصيرفة الإسلامية 20-02، المرجع السابق، ص15.

المادة 324 مكرر 5 " يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره، ويعتبر نافذاً في كامل التراب الوطني " ويتضح من هاتين المادتين أن المحرر الرسمي يعتبر حجة على صحة مادون فيه ولا تنتفي هذه الحجية إلا بإثبات تزويره، واعتبر المشرع الجزائري المحرر الرسمي حجة حتى يثبت تزويره، ويحتج له في مواجهة الأطراف والغير .

2- جزاء تخلف شروط صحة الشكل الرسمي في التشريع الجزائري:

إذا إختل شرط من الشروط المذكورة سابقاً أو كلها إعتبر المحرر باطلاً، لكن يجب التفريق بين البيانات

القانونية الجوهرية التي يترتب عنها البطلان، وبين البيانات غير جوهرية والتي لا يترتب عنها البطلان...

حيث تعتبر بيانات جوهرية في المحرر الرسمي، على سبيل المثال إسم ولقب الموثق، توقيع الشهود، تاريخ تحرير

المحرر وغيرها من الشروط أما البيانات غير جوهرية مثل عدم دفع الرسوم والحقوق أو وجود إضافات أو كتابة بين الأسطر وغيرها.¹

الفرع الثاني: الشكلية غير المباشرة في البيع العقاري في نظام الصيرفة الإسلامية:

من لحظة إنصراف المتعاقدين من مكتب الموثق يقوم هذا الأخير بإجراءات التسجيل وإجراءات الشهر

العقاري مع مراعاة الآجال القانونية المنصوص عليها في قانون 02/06 المتعلق بالتوثيق.

أولاً إجراءات التسجيل:

سنوضح مفهوم تسجيل عقد العقار إذا تعلق الأمر بصيغة المراجعة أو عقد الإجارة.

1 - بوعمارة منال، بريكي محمد، الشكلية في عقود البيع العقاري في نظام الصيرفة الإسلامية 20-02، المرجع السابق ص16.

1-تعريف التسجيل:

يعرف التسجيل على أنه " إجراء يقوم به موظف عمومي طبقاً لإجراءات مختلفة تهدف إلى تحليل التصرف القانوني وإظهاره في دفاتر مختلفة حسب هذه التحاليل يمكن تحصيل الضريبة. "

2- الجهة المختصة بالتسجيل:

إن المكلف بعملية التسجيل هي مفتشية التسجيل والطابع باعتبارها مصلحة عمومية إدارية يشرف عليها مفتش تحت وصايتها وتكون خاضعة لها بموجب التسلسل الإداري، وتكون تحت رقابة المديرية العامة للضرائب، وهذا ما حدده الباب الرابع من قانون التسجيل تحت عنوان المصالح المختصة بتسجيل العقود ونقل الملكيات والذي قسم هذه الجهات إلى قسمين القسم الأول العقود ونقل الملكيات عن طريق الوفاة، والقسم الثاني نقل الملكية عن طريق الوفاة.

حيث يتم تسجيل العقود التوثيقية من قبل الموثقين في تمكين التسجيل التابع للدائرة أول للمكتب الولائي، أما العقود القضائية والإدارية فإنها تسجل من طرف كاتب الضبط وكاتب الإدارات المركزية والمحلية في المكتب التابع للدائرة، أو عند الإقتضاء في المكتب الموجود في نطاق الولاية التي يمارسون بها مهامهم وذلك طبقاً لما نصت عليه المادة 75 من الأمر 76-105.

أما القسم الثاني نصت عليه المادة 80 من نفس الأمر والمتمثل في حالة نقل الملكية عن طريق الوفاة والذي يتم تسجيله في المكتب التابع لمحل سكني المتوفي مهما كانت حالة القيم العقارية أو المنقولة التي يجب التصريح بها، وعند وجود محل السكن في الجزائر ، فإن التصريح يكون في المكتب التابع لمكان الوفاة، وإذا لم تكن الوفاة وقعت في الجزائر، فالتصريح يكون في المكاتب التي تعينها إدارة الضرائب.¹

3- أهمية التسجيل:

تعود أهمية التسجيل بالدرجة الأولى بإعتباره إجراء لتحصيل الرسوم إلى كونه مصدر من مصادر تمويل الخزينة العمومية، ويتعلق بحقوق تستوفيها الإدارة بغض النظر عن مدى صحة العقد، سواء كان رسمياً صحيحاً أو باطلاً، ولذلك نصت المادة 190 من قانون التسجيل على أنه (لا يمكن إسترداد الرسوم المحصلة بصفة قانونية على الوثائق التي يتم إبطاها أو فسخها فيما بعد).

1- بوعمرارة منال، بريكي محمد، الشكلية في عقود البيع العقاري في نظام الصيرفة الإسلامية 20-02، المرجع السابق، ص 16.

4- إمتيازات خاصة بعقود الصيرفة الإسلامية:

نص قانون المالية التكميلي لسنة 2021 على هذا النوع من العقود بمنحه إمتياز الإعفاء من حقوق التسجيل المقدرة في البيع الغادي بـ 5 بالمئة من المبلغ المصرح به في العقد، وهذا دون الإعفاء من حقوق الشهر العقاري. إرسالية جانفي 2022 فإن الإعفاء يخص البنك فقط فتبقى المعمول به هو تسديد 2.5 بالمئة للبائع والبنك معفى وهذا الأمر الذي تداركه المشرع سنة 2022 بموجب قانون المالية وأضاف الإعفاء من حقوق الشهر العقاري تجدر الإشارة أن العقد يذكر فيه أن الملكية تؤول للبنك بعد إجراءات التسجيل والشهر بينما حياة العقار لا تنتقل للأمر بالشراء إلا بعد توقيعه لعقد الإجارة لاحقاً.

ثانياً: شهر عقد البيع العقاري لدى المحافظة العقارية:

يعتبر الشهر العقاري إجراءً تقنياً يتم من خلاله تثبيت ملكية عقار وتحقيق مبدأ العلنية على التصرفات العقارية أساساً، وعليه كسب المشرع الجزائري إجراءات خاصة لإنتقال الملكية العقارية، وبالنظر لما جاء به المشرع من تخصيص في القوانين إستلزم علينا تحليل وتبيين إجراءات عقد بيع العقار، وعليه سنتناول مايلي:

بالنسبة لعقد المراجعة، يكون في مجلس العقد ثلاث أطراف من أجل إبرام عقدين فالأول يكون بين البنك والبائع وعند الإنتهاء منه يقوم البنك ببيع العقار للمستفيد بزيادة هامش الربح عن المبلغ المصرح به في العقد الأول، وهنا يقوم الموثق بالشهر المقارن أي إيداع عقدين في دفعة واحدة لدى المحافظة العقارية وهذا مع الإعفاء الكلي من حقوق الشهر.

وأما بالنسبة لعقد الإجارة إذا إنتهت الآجال القانونية فهنا يقع الإشكال، لأن البنك يتنازل عن هامش الربح أو جزء منه وتسليط غرامة مالية متفاوتة؛ لأن المستفيد أذهب عن البنك هامش ربحه المتوقع مستقبلاً على شكل أقساط تضم الفائدة المقسطة مع الزمن، فهنا لا تنتقل ملكية العقار للمستفيد إلا بعد مرور سنتين من تاريخ تسديد المبلغ الكلي.¹

1- بوعمرارة منال، بريكي مُجد، الشكلية في عقود البيع العقاري في نظام الصيرفة الإسلامية 20-02، المرجع السابق، ص 17.

1- إجراءات الشهر العقاري:

يتم إجراء الشهر العقاري للعقد في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً بعد إستيفائه لكافة الشروط والقواعد الخاصة بهاته العملية، أما إذا كان المحرر غير مستوفي هاته الشروط تعين على المحافظ العقاري رفض الإيداع، وهذا ماستتناوله فيما يلي:

أ- الإيداع القانوني للسندات العقارية وإجراءات عملية الشهر العقاري:

1- إيداع الوثائق:

يتكون ملف الإيداع من: شهادة ميلاد طرفي العقد، شهادة عقد ملكية العقار (أصل الملكية)، تأمين العقار ضد الكوارث الطبيعية إذا كان:

محل العقار غير مسموح (CC6) أو وثيقة (PR4) محل العقد بناية إذا كان متعلق بعقار مسموح ويودع ملخص العقد نموذج الدفتر العقاري إذا كان العقار قد خضع لعملية المسح، نسختين من إستمارة إجراء الشهر، حيث يتم تعبئتها بالمعلومات المهمة الخاصة بالعقد، جدول إرسال الملف، دفع رسوم الشهر العقاري المقدرة بنسبة 01 بالمئة من ثمن البيع، غير أنه تعفى من رسوم الإشهار بعض البيوع العقارية كاعقود البرمة من طرف الدولة.

وهناك وثائق ملحقة يمكن أن يتضمنها العقد من الناحية العملية، إذ تدخل في مراقبة موضوع الإيداع بشكل دقيق ونذكر منها على سبيل المثال: الجدول الوصفي، مستخرج العقد أو مستخرج المسح، وثيقة قياس مسح الأراضي. أما فيما يخص آجال إيداع عقد بيع العقار لشهره، تحدد حسب المادة 99 من المرسوم 63/76 بشهرين من تاريخ تحرير العقد وأربعة أشهر إذا كان أحد المعنيين يسكن بالخارج.¹

1- بوعمارة منال، بريكي مُجدّد، الشكلية في عقود البيع العقاري في نظام الصيرفة الإسلامية 20-02، المرجع السابق، ص 17.

2- إجراءات الشهر العقاري:

بعد أن يتأكد المحافظ العقاري من الإيداع القانوني للوثائق العقارية الخاضعة للشهر، يتولى عملية الإشهار خلال مدة 15 يوماً التالية لتاريخ إيداعها، ويكون للشهر العقاري أثر فوري لا يترد أثره إلى تاريخ إبرام التصرف، وبه ينشئ الحق العيني، بحيث لا وجود لحق الملكية العقارية أو للحق العيني التبعية حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة، إلا من تاريخ إشهارها بالمحافظة العقارية طبقاً للمادتين 15 و16 من الأمر 74/75 وينتج عن إجراء الشهر إنشاء البطاقة العقارية وتسليم الدفتر العقاري.

3- إنشاء البطاقة العقارية:

هناك عدة صور للبطاقة العقارية:

__ البطاقة العقارية الأبجدية.

__ البطاقة العقارية العينية.

__ بطاقة العقارات الحضرية.

ثالثاً: ضبط الدفتر العقاري:

يشكل الدفتر العقاري سنداً قوياً للملكية، ولا يمكن أن يسجل أي إجراء في السجل العقاري دونه، وكل تأشير في البطاقة العقارية العينية ينبغي أن ينقل الدفتر العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار عندما يتصرف المالك صاحب الدفتر العقاري تصرفاً ناقلاً للملكية العقارية، يضبط دفتره ويؤشر عليه بهذا التصرف بصورة واضحة دون كشط أو تحشير وفقاً للمادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، ويسلم للمتصرف إليه باعتباره المالك الجديد للعقار، وإذا أعد المحافظ العقاري دفترًا جديدًا يعمل على الإلتلاف على البطاقة العقارية للمطابقة، غير أنه إذا تقدم شخص بإشهار تصرف عقاري دون أن يكون مصحوباً بالدفتر العقاري، فإن عملية إيداعه بالمحافظة العقارية تقع تحت طائلة رفض الإجراء.¹

وتجدر الإشارة أن الموثق ملزم بقيد العقار لدى المحافظة العقارية بقيد الرهن الرسمي أو قيد الإمتياز في حالة

عقد المراجعة، وهذا ما أشرنا إلي في مرحلة قبل التفاوض

1- بوعمرارة منال، بريكي محمد، الشكليات في عقود البيع العقاري في نظام الصيرفة الإسلامية 20-02، المرجع السابق، ص17، ص18.

المطلب الثاني: العلاقة بين المصارف التقليدية والفروع الإسلامية (إشارة لمقارنة):

فيما سيأتي سنقوم بمقارنة بين المصارف التقليدية والفروع الإسلامية (الصيرفة الإسلامية) بوجه خاص من خلال:

الفرع الأول: العلاقة بين المصارف التقليدية والفروع الإسلامية بالنظر للملكية والتكليف القانوني ورأس المال:

تعتبر الفروع الإسلامية في حقيقة الأمر تابعة للمصارف الربوية من حيث الملكية، فليس لتلك الفروع أي شخصية اعتبارية مستقلة عن المصرف الرئيسي فالمالك لهما واحد، وكذلك الحال من حيث التكليف القانوني إذ لا يتمتع الفرع الإسلامي بأي صفة مستقلة عن المصرف الرئيسي من جهة نظر البنك المركزي الذي يتعامل مع المصرف ككل وليس كفروع مستقلة.

إن تبعية الفروع الإسلامية للمصارف الربوية وعدم إستقلالها عنها يوضح أنه ليس لتلك الفروع رأس مال خاص بها تستخدمه في عملية الإنشاء والبدء في مزاوله الأعمال حتى تنشط ودائعها، كما أن إفتقاد الفروع الإسلامية للشخصية الاعتبارية المستقلة من وجهة النظر القانونية يسلبها القدرة على طرح إسمها للإكتتاب العام لتوفير رأس المال اللازم لإنشائها بعيداً عن أموال المصرف الرئيسي التي يشوبها الربا، ولذلك فإن رأس مال الفروع الإسلامية هو حقيقة الأمر جزء من رأس مال المصرف الرئيسي الذي يتعامل الربا.

الفرع الثاني : طبيعة العلاقة بين المصارف التقليدية والفروع الإسلامية من حيث الإدارة والميزانية:

لا يتمتع الفرع الإسلامي بشكل عام الإستقلال الإداري عن المصرف الرئيسي حيث يقوم الأخير بإختيار مدير الفرع الإسلامي وموظفيه كذلك إبداء الرأي في القرارات التي يتخذها الفرع الإسلامي وغير ذلك من الإجراءات التي يتخذها المصرف الرئيسي نظراً لكون الفرع الإسلامي إدارياً للمصرف الرئيسي وعدم الإستقلال التام عنه قد تؤدي إلى محدودية دور إدارة الفرع الإسلامي في إتخاذ القرارات للأنشطة التي يمارسها الفرع على الرغم من أن تميز موارد الفرع الإسلامي ومجالات وصيغ وضوابط توظيف تلك الموارد يتطلب نوعاً من الإستقلال الإداري والمالي عن المصرف الرئيسي.¹

1- شلغام آمال، بوقرة يسمينة، واقع الصيرفة الإسلامية وآليات تطويرها، المرجع السابق، ص 29.

يعتبر كثيرة تلك الفروع عن باقي الفروع الأخرى التقليدية وعلى الرغم من أهمية هذا المعيار إذ يعتبر المحك

الرئيسي لنجاح تجربة الفروع الإسلامية، إلا أن هذا الفصل بين ميزانية وأموال الفروع الإسلامية عن المصرف

الرئيسي وباقي الفروع الأخرى التقليدية يتم داخلياً فقط، فنظراً لأن الفروع الإسلامية ليس لها الإستقلال القانوني

عن المصرف الرئيسي فإن النتائج الفعلية لها لا تظهر منفصلة عن الميزانية العمومية للمصرف الرئيسي، ولذا تعتبر

ميزانية الفروع الإسلامية قوائم مالية غير رسمية الهدف منها تحديد قياس النتائج من المختصين أن المعايير الهامة

والحيوية لمصادقية العمل في الفروع الإسلامية هو أن يقوم المصرف الرئيسي بالفصل التام لأموال وميزاني الفعلية

لتلك الفروع، وبالتالي يعاد دمجها في الميزانية العمومية.¹

1 - شلغام أمال، بوقرة ياسمين، واقع الصيرفة الإسلامية وآليات تطويرها، المرجع السابق، ص 29، ص 30.

خلاصة الفصل الثاني:

يعتبر التمويل العقاري منفذ لتزويد مختلف الأشخاص أو القطاعات الإقتصادية، بالأموال اللازمة التي يحتاجونها لتحقيق أهدافهم وتمويل مشاريعهم ، وذلك بالطريقة التي تضمن الحقوق لطرفي التمويل وتحقيق مبدأ العدالة في تكافؤ الفرص في المجال الإستهلاكي والإستثماري خاصة، ونستطيع القول أن النظام 20-02 ومن خلال عقد المراجعة والإجارة المنتهية بالتمليك إذا تعلق الأمر بشراء السكنات كما هو متداول على أرض الواقع، سيستطيع الإسهام ولو بشكل قليل القضاء على أزمة السكن في الجزائر وخاصة عندما إستبعد الفوائد الربوية التي كانت تشكل عائقاً للكثير من المواطنين، لكن ليس بصفة مطلقة.

فبالنسبة للناحية الشرعية فالتيار يضع هذا التعامل في كفة التعاملات الربوية ولو أن هامش الربح متفق عليه مسبقاً وقبل التعاقد وفي كل الأحوال لا يمكن الزيادة فيه، لكن في حالة المستفيد وفي نموذج الإجارة المنتهية بالتمليك لو دفع كل ماعليه من أقساط دفعة واحدة، فهنا يسلط البنك عليه غرامة مالية متفاوتة في النسبة ومن هنا فتح باب الجدل عن هذه الغرامة المشبوهة، أما بالنسبة للناحية الإقتصادية فإن هامش الربح أو بالأحرى الفائدة التي تجنيها البنوك والمؤسسات المالية من هذا النظام في التمويل غير مضبوطة ومحددة من بنك إلى بنك.

خاتمة

خاتمة:

عرفت الصيرفة الإسلامية تأخراً لافتاً وقد ظهرت مؤشرات العمل بها في بداية 2018 بما أطلق عليه بنظام 02-18 الذي جاء به 12 مادة، إلا أنه عرف ولادة قيصرية وشابة قصور واضح ظهر جلياً في عدم اشتراط شهادة مطابقة المنتجات المراد عرضها لأحكام الشريعة الإسلامية في ملف الترخيص وجعلها لاحقة عنه، بالإضافة إلى غياب النص على هيئات الرقابة الشرعية مع ما أحاطه من غموض حول الهيئة الوطنية المخولة لها قانوناً منح شهادة مطابقة المنتجات لأحكام الشريعة الإسلامية وغياب كلي بالتعريف بمنتجات الصيرفة الإسلامية، ليظهر النظام الجديد 02-20 برؤية أعم وأشمل وأكثر وضوحاً عن النظام السابق واضحاً ومصححاً المسار من خلال مواده التي بلغت 24 مادة لتتبعه التعليم 03-20 بـ 60 مادة كلها تعنى بمنتجات الصيرفة الإسلامية وطرق تنفيذها، وكذا النظام 09-23 المتضمن القانون النقدي والمصرفي الجديد الذي جاء لعصرنة المنظومة البنكية.

وتعتمد الصيرفة الإسلامية في المجال العقاري على مجموعة من القواعد والشروط لقبول طلبات تمويل الزبائن والأخذ بعين الاعتبار الوضع الاجتماعي، والمالي للعميل طالب التمويل، ومن خلال ماسبق ذكره توصلنا إلى مجموعة من النتائج وكذا بعض المقترحات والتوصيات موضحة كآلائي

أولاً: النتائج:

- إن نجاح الصيرفة الإسلامية في الجزائر مرهونة بالأخذ بعين الاعتبار للمتطلبات التنظيمية للعملية، وأهمها التدرج في التطبيق، إضافة إلى متطلباتها البشرية والمؤسسية.

- حصر صيغ الصيرفة الإسلامية في مجموعة معينة يؤثر سلباً على الصناعة المالية الإسلامية.

- أعطت المادة 02 تعريفاً ناقصاً للعملية البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية، حيث وصفتها بأنها كل عملية بنكية لا يترتب عنها تحصيل أو تسديد فوائد، وهذا ضابط شرعي مهم في المعاملات المالية، لكن لا يقتصر عليه لوحده لإضفاء الشرعية على المعاملات المالية.

- إن الفرق الأساسي والواضح بين البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية في تقييم إختيار المشروعات يكمن في تركيز البنوك الإسلامية بدرجة على ضرورة السلامة الشرعية والإجتماعية التي يجب توافرها في المشروعات المطلوب تمويلها أو المشاركة فيها.

- تتيح صيغ التمويل العقاري للعميل طالب التمويل، الوقت الكافي والدفع المقسط والمربح لتسديد ما عليه إتجاه البنك لقاء حصوله على التمويل بحيث لايتحمل هذا العميل عبئ تسديد قيمة أصل عقاري يريد إنشاءه أو تملكه دفعة واحدة، بل يمنحه

فرصة التسديد على فترات متوسطة وطويل الأجل بحسب قدرته ووضعيته المالية، فلهوامش الربحية التي يسدها تكون مقابل الفترة التي أتيحت له لتأدية ما عليه إتجاه البنك

- التمويل العقاري بشكل عام هو تلبية حاجة الأفراد أو الشركات أو المؤسسات، إلى تمويل شراء أو تصنيع أو بناء عقار.

ثانياً: المقترحات والتوصيات:

- من الضروري تشجيع ودعم إنشاء مصارف إسلامية في الجزائر، لكونها تعتبر بديلاً هاماً للمعاملات المصرفية الربوية خاصة أننا في مجتمع مسلم ترفض غالبية التعامل مع أي شئ له علاقة بالفائدة (الربا).

- التدقيق في صياغة مواد نظام الصيرفة الإسلامية الت تضمنت إختلالات شرعية، واعتبار المقاصد الشرعية في تطبيقها.

- نقص التكوين في العمل المصرفي الإسلامي، والدليل على ذلك أن معظم كوادر الفروع الإسلامية هم خريجي المصرفية التقليدية.

- وضع نظام جبائي ملائم ومحفز للصيرفة الإسلامية، يرمي إلى إستقطاب وتحفيز الإستثمارات الأجنبية المباشرة، من شأنه تعريف المستثمرين الأجانب بالصيغ الشرعية وتشجيعهم على اللجوء إليها.

- توعية الجمهور بمزايا وأهمية المصارف الإسلامية وحثه على ضرورة التحول نحو العمل المصرفي الإسلامي من خلال كافة السبل المتاحة.

- العمل على نشر الوعي المصرفي الإسلامي وضرورة التوجه إليه في جميع أنواع التعاملات المالية بما فيها التمويل العقاري السكني والإستثماري.

- ربط الهيئات والمؤسسات المتعلقة بالترقية العقارية في الوطن بالبنك الإسلامي، لمعرفة حاجات القطاع العقاري، وتظافر الجهود لحل مشاكله، من خلال البنك الإسلامي.
- إنشاء بنوك إسلامية متخصصة في التمويل والإستثمار العقاري، وربما يكون مقترح صناديق الإستثمار العقارية حافزاً لها.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر:

القوانين والأنظمة:

- 1- القانون 09-23 المتضمن القانون النقدي والمصرفي، المؤرخ في 21 جوان 2023، ج.ر، ج.ج، العدد 43، الصادر بتاريخ 27 جوان 2023.
- 2- التعليم 03-20، المؤرخة في 02 أبريل، المعرفة للمنتجات المتعلقة بالصيرفة الإسلامية، والمحددة للإجراءات والخصائص التقنية لتنفيذها من طرف البنوك والمؤسسات المالية، صادرة عن بنك الجزائر.
- 3- النظام 02-20، المؤرخ في 20 رجب 1441 هـ الموافق لـ 15 مارس 2020 المحدد للعمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية - ج.ر.ج.ج-، العدد 16، الصادر بتاريخ 29 رجب 1441 هـ الموافق لـ 24 مارس 2020 م.
- 4- المقرر 01-20 المؤرخ في 07 شعبان 1441 هـ الموافق لـ 01 أبريل 2020، المتضمن إنشاء الهيئة الشرعية الوطنية للإفتاء للصناعة المصرفية الإسلامية، الصادر عن المجلس الإسلامي الأعلى.
- 5- النظام 02-18، المؤرخ في 14-11-2018، المتضمن قواعد ممارسات العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة التشاركية من طرف المصارف والمؤسسات المالية، ج.ر.ج.ج، العدد 73، الصادر بتاريخ 09-02-2018، ملغى.
- 6- قانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب 1429 هـ الموافق لـ 20 يوليو 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، متوفر بـ ج.ر.ج.ج، العدد رقم 44، الصادر بتاريخ 03 أوت 2008.
- 7- الأمر رقم 03-11، متعلق بالنقد والقرض، ج.ر، ج.ج، العدد 52، الصادر بتاريخ 17 أوت 2003.

8- القانون رقم 90-10، متعلق بالنقد والقرض، ج، ر، ج، ج، العدد 16، الصادر بتاريخ 18 أفريل 1990.

ثانيا: المراجع:

الكتب:

- 1- حيدر يونس الموسوي، المصارف الإسلامية آداءها المالي وآثارها في سوق الأوراق المالية، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، ط1، عمان، الأردن، 2011.
 - 2- حمزة شودار، علاقة البنوك الإسلامية المركزية، في ظل نظام الرقابة النقدية التقليدية، عماد الدين للنشر والتوزيع، ط1، عمان، الأردن، 2014.
 - 3- عبد الرحمان النجدي، المعايير الشرعية، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، د س ط، 1431-2010.
 - 4- لقمان محمد مرزوق، البنوك الإسلامية ودورها في تنمية إقتصاديات المغرب العربي، البنك الإسلامي، للتنمية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، د س ط، وقائع ندوة- رقم 34، خلال الفترة من 25 إلى 29 من ذي القعدة 1415هـ الموافق (18-22 يونيو 1995).
- الأطروحات والمذكرات:

- 1- آمال لعمش، دور الهندسة المالية في تطوير الصناعة المصرفية دراسة نقدية لبعض المنتجات المصرفية الإسلامية، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماجستير في العلوم التجارية، جامعة فرحات عباس، فرع دراسات مالية ومحاسبية معمقة، سطيف، الجزائر، 2019-2020.
- 2- فضيلة بارش، التمويل العقاري بالصيغ الإسلامية وآفاق تطويره في البنوك الإسلامية في الجزائر- دراسة حالة بنك السلام-، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في العلوم الإقتصادية، جامعة العربي بن مهيدي، تخصص بنوك إسلامية، أم البواقي، الجزائر، السنة الجامعية 2019-2020.
- 3- قادري عبد العزيز سودي عبد الحميد، النظام القانوني للصيرفة الإسلامية في الجزائر، مذكرة مقدمة ضمن

متطلبات الحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، جامعة العقيد أحمد دراية، أدرار، الجزائر، السنة الجامعية، 2021-202.

4- ميلود مسعودة، معايير التمويل والاستثمار في البنوك الإسلامية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الإقتصاد الإسلامي، - ميلود مسعودة، جامعة الحاج لخضر، قسم الشريعة، باتنة، الجزائر، السنة الجامعية 2007-2008. .

المقالات:

- 1- بن زكورة العونية، التحول إلى الصيرفة الإسلامية في الجزائر - آفاق وتطلعات-، جامعة أسطمبولي، معسكر، الجزائر، المجلة المغاربية للإقتصاد والمناجنت، المجلد 07، العدد 02، 2020.
- 2- بن عثمان بشير، كريم زينب، أسس عمليات الصيرفة الإسلامية على ضوء المنظومة القانونية الجديدة (تنظيم 20-02، التعليم 20-03)، جامعة جيلالي لباس، بلعباس، الجزائر، مجلو الدراسات القانونية والسياسية، المجلد 09، العدد 01، جانفي 2023.
- 3- بن عزة إكرام، بلدغم فتحي، مكانة الصيرفة الإسلامية ودورها في تفعيل النشاط المصرفي- تقييم تجربة الجزائر-، جامعة أوبكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، مجلة البحوث في العلوم المالية والمحاسبية، المجلد 03، العدد 01، 2008.
- 4- بن مالك إسحاق، المراجعة كصيغة من صيغ التمويل في البنوك الإسلامية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، دفاتر السياسة والقانون، المجلد 15، العدد 01، 2023.
- 5- بلقاسمي سليم، عمليات الصيرفة الإسلامية في الجزائر على ضوء نظام بنك الجزائر 20-02، جامعة الجزائر 1، بن خدة يوسف، الجزائر، مجلة نور للدراسات الإقتصادية، المجلد 06، العدد 10، جوان 2020.
- 6- بوعمار منال، بريكي مُجَدّن الشكلية في عقود البيع العقاري في نظام الصيرفة الإسلامية 20-02، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية والإجتماعية، 02-2023.

7- عبيد مزغيش، مُحمَّد عدنان بن ضيف، محاضرات في القانون البنكي الجزائري على ضوء القانون النقدي والمصرفي الجديد القانون رقم 20-09 المتضمن القانون النقدي والمصرفي، جامعة مُحمَّد خيضر، بسكرة، الجزائر.

8- شاني مُحمَّد عبد الوهاب، حديدي آدم، دراسة واقع وآفاق الصيرفة الإسلامية في الجزائر في ظل الإصلاحات المصرفية 2018-2020، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، مجلة الإقتصاد والتنمية المستدامة، المجلد 06، العدد 01، 2020.

9- رنان مختار، الجيل الثالث من الصلاحيات التقنية والمصرفية في الجزائر قراءة في مضمون القانون 23-09، مجلة أبحاث إقتصادية ومعاصرة، جامعة الأغواط، الجزائر، المجلد 06، العدد 01، 2023.

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
أ	شكر وعرفان
ب	الإهداء
ج	قائمة المختصرات
1	المقدمة
6	الفصل الأول: تكريس قواعد الصيرفة الإسلامية في النظام المصرفي الجزائري
7	المبحث الأول: الإطار العام للصيرفة الإسلامية
7	المطلب الأول: مفهوم الصيرفة الإسلامية
8	الفرع الأول: التعريف بالصيرفة الإسلامية
9	الفرع الثاني: خصائص الصيرفة الإسلامية
9	أولاً: خاصية إستبعاد الفوائد الربوية
9	ثانياً: الإستثمار في المشاريع الحلال
9	ثالثاً: ربط التنمية الإقتصادية بالتنمية الإجتماعية
10	رابعاً: إحياء نظام الزكاة
10	خامساً: المشاركة في الربح والخسارة
10	المطلب الثاني: نشأة وتطور الصيرفة الإسلامية في النظام المصرفي الجزائري
12	الفرع الأول: تطور الصيرفة الإسلامية بموجب النظام رقم 20-02

13	الفرع الثاني: تطور الصيرفة الإسلامية بموجب القانون رقم 09-23
15	المبحث الثاني: القواعد المنظمة لنشاط الصيرفة الإسلامية
15	المطلب الأول: الشروط العامة لنشاط الصيرفة الإسلامية
16	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالشكل القانوني ومؤسسي ومسيرى البنوك والمؤسسات المالي
17	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة برأسمال البنوك والمؤسسات المالية
19	المطلب الثاني: الشروط الخاصة بأداء الصيرفة الإسلامية
20	الفرع الأول: الحصول على شهادة المطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية
21	الفرع الثاني: تقديم بطاقة وصفية للمنتج
21	الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بالحصول على الترخيص والاعتماد
24	خلاصة الفصل الأول
25	الفصل الثاني: آليات التمويل العقاري في إطار الصيرفة الإسلامية
27	المبحث الأول: مفهوم التمويل العقاري وأهم عملياته في الصيرفة الإسلامية
27	المطلب الأول: مفهوم التمويل العقاري
28	الفرع الأول: صيغ التمويل بالطريقة الإسلامية
36	الفرع الثاني: الضوابط الشرعية للتمويل العقاري
38	المطلب الثاني: تطبيقات عمليات التمويل العقاري في الصيرفة الإسلامية

38	الفرع الأول: التمويل العقاري بالمراجحة
43	الفرع الثاني: التمويل العقاري بالإجارة
46	المبحث الثاني: الإجراءات العملية للتمويل العقاري في إطار الصيرفة الإسلامية والعلاقة بين المصارف التقليدية والفروع الإسلامية
46	المطلب الأول: إجراءات نقل ملكية العقار في نظام الصيرفة الإسلامية
46	الفرع الأول: الشكلية المباشرة للبيع العقاري في إطار الصيرفة الإسلامية
51	الفرع الثاني: الشكلية غير المباشرة في البيع العقاري في نظام الصيرفة الإسلامية
56	المطلب الثاني: طبيعة العلاقة بين المصارف التقليدية والفروع الإسلامية (إشارة لمقارنة)
56	الفرع الأول: أولاً: طبيعة العلاقة من حيث الملكية والتكييف القانوني ثانياً: طبيعة العلاقة من حيث تمويل رأس المال
56	الفرع الثاني: أولاً: طبيعة العلاقة من حيث الإدارة ثانياً: طبيعة العلاقة من حيث الميزانية
57	خلاصة الفصل الثاني
60	الخاتمة
64	قائمة المصادر والمراجع
68	فهرس المحتويات
	ملخص المذكرة

ملخص الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على واقع الصيرفة الإسلامية في الجزائر من خلال الإطالة على وضع النواذ الإسلامية في الجزائر، وكذلك إلقاء الضوء على الأساليب والصيغ الإسلامية التمويلية في المجال العقاري وتطبيقها في البنوك الإسلامية في الجزائر.

ففي هذه الدراسة تم التطرق إلى النظام القانوني للصيرفة الإسلامية ودورها في الجانب العقاري من خلال الأحكام والنصوص القانونية الصادرة في النظام 20-02 والتعليمة 23-03، والقانون 23-09 للوقوف على مدى رغبة المشرع في تطوير النشاط المصرفي الإسلامي في الجزائر.

الكلمات المفتاحية: الصيرفة الإسلامية، البنوك الإسلامية، عمليات بنكية، صيغ التمويل العقاري.

Study sammary:

The aim of this study is to highlight the reality of Islamic Currency in Algeria throughout the Islamic methods used in the process, Not to mention The Islamic funding formats when it comes to the real-estate, and how this is applied in Algerian Islamic Banks.

In this study, we touched on the legal system of the Islamic Bank and its role in the field of real-estate according to legal provisions and acts, in the system 20-02 and the instruction of 20-30 and the law of 23-09 in order to determine how the legislator is willing to develop activities related to Islamic Banks in Algeria.

Key terms: Islamic Exchange, Islamic Banks, Banking Operations, Real-estate finance.