



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
جامعة عباس لغرور خنشلة



كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

الرقم التسلسلي : .....

# دور المصارف الإسلامية في تمويل القروض العقارية

## دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري خنشلة

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر في العلوم الاقتصادية

تخصص : اقتصاد نقدي بنكي

إشراف الأستاذ :

د / عماد تكواشت

إعداد الطالبين :

-يوسف هباز

-منزر كريمة

لجنة المناقشة :

الصفة	الجامعة الأصلية	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	عباس لغرور - خنشلة -	أستاذ محاضر - ب -	عبد الحق بوكحيل
مشرفا ومقررا	عباس لغرور - خنشلة -	أستاذ محاضر - أ -	عماد تكواشت
مناقشا	عباس لغرور - خنشلة -	أستاذ محاضر - أ -	علي خنافر

السنة الجامعية 2023-2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكر و تقدير

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله الذي علم بالقلم ، علم الإنسان ما لم يعلم، وأصلي وأسلم على خير من تعلم وعمل، سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم. أما بعد :

فأشكر الله كثيرا على عونه وتوفيقه، ثم أتقدم بخالص شكري

وتقديري إلى أستاذي الفاضل: "عماد تكواشك" المشرف على هذه

المذكرة على ما أولاه إلي من جهد واهتمام من وما قدمه من نصح

وإرشاد خلال مراحل هذه المذكرة، فقد كان لتوجيهه السديد الأثر

الكبير في إظهار هذه المذكرة المتواضعة حيز الوجود. نرجو له

دوام التوفيق والسداد.

كما أشكر لجنة المناقشة لتفضلهم بقبول مناقشة هذه المذكرة

وتقييمها وتقويمها فلم جزيل الشكر ولهم كل التقدير والاحترام

كما لا يفوتني إهداء الشكر لمدير جامعة خنشلة وعميد كلية العلوم

الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ، ورئيس قسم الكلية

وكذا تحياتي وشكري لكل عمال جامعة عباس لغرور - خنشلة - على

التسهيلات والعون والاستجابة لإتمام هذه الدراسة

وأكرر شكري وتقديرى لكل من ساهم بصورة مباشرة أو غير مباشرة

في إنجاح هذا الجهد .

و نسأل الله التوفيق والسداد،،،

# فهرس المحتويات

الرقم	العنوان
	شكر و عرفان
	إهداء
	مقدمة
5	الفصل الأول المصارف و المصارف الإسلامية
6	تمهيد
7	المبحث الأول: ماهية الجهاز المصرفي.
7	المطلب الأول: نشأة ومفهوم الجهاز المصرفي.
7	الفرع الأول: نشأة الجهاز المصرفي الجزائري
11	الفرع الثاني: مفهوم الجهاز المصرفي.
11	المطلب الثاني: خصائص الجهاز المصرفي.
12	المطلب الثالث: مبررات النظام المصرفي الجزائري.
12	الفرع الأول: ظاهرة العولمة المالية
13	الفرع الثاني: التوجه إلى المصارف الشاملة.
13	الفرع الثالث: ظاهرة المصارف الالكترونية
14	الفرع الرابع: تحرير تجارة الخدمات المالية.
14	الفرع الخامس: التجمع والاندماجية.
15	المطلب الرابع: هيكل الجهاز المصرفي.
16	الفرع الأول: المصرفية المالية للجهاز المصرفي.
19	الفرع الثاني: الاستثمارية الادخارية للجهاز المصرفي.
20	الفرع الثالث الخزينة العامة للنظام المصرفي الجزائري.
22	الفرع الرابع أهم الإصلاحات في الجهاز المصرفي.
24	المبحث الثاني : المصارف الإسلامية و نشأتها.
25	المطلب الأول: تعريف المصارف الإسلامية
26	الفرع الأول نشأة و تطور المصارف الإسلامية
27	الفرع الثاني خصائص ومميزات المصرفي الإسلامي

28	الفرع الثالث تأسيس و إدارة المصارف الإسلامية
31	الفرع الرابع إدارة المصارف إسلامية:
32	المطلب الثاني: أهداف ومسؤوليات المصرف الإسلامي
33	الفرع الأول: أهداف المصرف الإسلامي
34	الفرع الثاني: مسؤوليات المصرف الإسلامي
36	الفرع الثالث: الموارد و الاستخدامات المالية لبنود الإسلامية.
36	الفرع الرابع : الموارد المالية للبنوك الإسلامية (المصادر)
36	المطلب الثالث المصادر الداخلية ( الذاتية )
37	الفرع الأول: الموارد الخارجية
39	الفرع الثاني: الاستخدامات المالية للبنوك الإسلامية (صيغ الاستثمار و التمويل)
40	الفرع الثالث: المشاركة
42	الفرع الرابع: المرابحة
43	المطلب الرابع: الإيجار
45	الفرع الأول: السلم
46	الفرع الثاني: الاستصناع
47	الفرع الثالث: المزارعة
48	الخلاصة
49	الفصل الثاني القروض العقارية
49	تمهيد
50	المبحث الأول : مفاهيم عامة حول القروض العقارية.
50	المطلب الأول : مفهوم القروض المصرفية.
56	المطلب الثاني: تعريف القروض العقارية وخصائص
57	المطلب الثالث : أهمية القروض العقارية
59	المبحث الثاني : مخاطر و ضمانات القروض العقارية .
59	المطلب الأول: مخاطر القروض العقارية
67	المطلب الثالث: تحليل مخاطر القروض و الوقاية منها.
69	المبحث الثالث : التقنيات المتبعة في تسيير القروض العقارية .
70	المطلب الثاني : الإجراءات اللازمة لمنح القروض العقارية.

72	المطلب الثالث : إدارة القروض العقارية .
75	المبحث الثاني :مفاهيم حول القرض العقاري وأنواع القروض العقارية في الجزائر
75	المطلب الأول : مفاهيم حول القرض العقاري
76	المطلب الثاني :أنواع القروض العقارية وخصائصها
79	المطلب الثالث :مخاطر منح القروض والضمانات المقدمة
8683	المطلب الرابع :إدارة القرض العقاري
	خلاصة
88	الفصل الثالث:العقارات وأهم الهيئات الممولة لها ودخول القرض الشعبي الجزائري في العملية الجديدة ق ع ت
89	المبحث الأول :ماهية العقارات وأهم الهيئات وطبيعة تمويلها في الجزائر
89	المطلب الأول :ماهية العقارات وأقسامها .
92	المطلب الثاني : أهم الهيئات الممولة للعقارات في الجزائر
95	المطلب الثالث طبيعة تمويل الهيئات للعقارات
103	المبحث الثاني : دوافع القرض العقاري التساهمي وتقييم القرض الشعبي الجزائري CPA في هذه العملية.
103	المطلب الأول :دوافع سياسة القرض العقاري التساهمي
107	المطلب الثاني :القرض الشعبي الجزائري والقرض العقاري التساهمي ..
114	المطلب الثالث :تقييم القرض الشعبي الجزائري في العملية الجديدة (القرض العقاري التساهمي)
116	خلاصة الفصل الثالث
117	الخاتمة
	قائمة المصادر والمراجع
	ملخص

# مقدمة

## تمهيد :

على الرغم من الموارد الطبيعية الضخمة والمتعددة، والطاقات البشرية الفتية التي الله بها علينا إلا أن جميع الدول الإسلامية لازالت والى اليوم دول نامية، الأمر الذي يجعل من التنمية الاقتصادية والاجتماعية اكبر تحد يواجه امتنا الإسلامية في العصر الحديث، والبنوك الإسلامية تقع عليها مسؤولية خاصة في النهوض بهذه التنمية كونها لست لتحمل مسؤولية المال وإدارته .

وبعد أن أصبحت البنوك الإسلامية اليوم ومن خلال ما يقارب الأربعة عقود على نشأتها أحد أكثر المؤسسات المصرفية التي تشهد نموا متسارعا وانتشارا جغرافيا واسعا، ليس البلاد الإسلامية فحسب بل في كافة انحاء العالم ولا إذا كان كثير من الباحثين يعتبرون البنوك الإسلامية مؤسسات تمويلية وذلك لما للتمويل من دور أساسي في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية .

وفي الوقت الحاضر أصبح العقار وتمويله من بين أهم الأمور التي يحتاجها الفرد والمجتمع، ومن خلال البنوك المختصة البنوك الإسلامية في التمويل العقاري تسعى الدولة إلى تحريك عجلة القطاع العقاري ومن خلال هذا تستخدم البنوك الإسلامية صيغا تمويلية مختلفة منها ما هو قائم على مفهوم الملكية كالمشاركة والمضاربة ومنها ما هو قائم على مفهوم المديونية كالمرابحة...

## 1. إشكالية البحث

مما سبق يمكنني طرح الإشكالية التالية :

- ما هو دور المصارف الإسلامية في تمويل القروض العقارية ؟
- وفي ظل المعطيات سألقة الذكر يمكننا طرح الأسئلة الفرعية على النحو التالي :
- ما المقصود بالبنوك الإسلامية والتمويل العقاري؟
- ما هي أهم صيغ التمويل العقاري التي تعتمد عليها البنوك الإسلامية؟
- ما دور القرض الشعبي الجزائري في تمويل قطاع السكن ؟

وضمن الإطار العام لهذه الإشكالية نطرح جملة من التساؤلات الفرعية التالية:

## 2. فرضيات الدراسة

انطلاقا من إشكالية الدراسة توصلت إلى الفرضية التالية :

- للمصارف الإسلامية دور كبير ومهم في تمويل القروض العقارية من خلال العديد من الأساليب المطبقة في هذا المجال .

وانطلاقا من الفرضية الرئيسية نضع جملة من الفرضيات الفرعية التي سأحاول الكشف عنها مدى صحتها لاحقا من خلال هذه الدراسة, تتمثل هذه الفرضيات في:

-تمثل البنوك اهم مصادر تمويل قطاع السكن في الجزائر وتعتمد على القروض العقارية كآلية تمكن طالب العقار من الحصول على التمويل اللازم لاقتناء عقاره.

-يمنح القرض الشعبي الجزائري وكال خنشة قروض سكنية مختلفة الأنواع بأساليب الدعم الممكنة تلبية لحاجات الأفراد محدودة الدخل.

## 3. أهمية الدراسة:

تكمن أهمية هذا البحث في أن تمويل القروض العقارية من طرف البنوك الإسلامية يعتبر من بين أنواع التمويل البالغة الأهمية ، نظرا لحاجة الناس الماسة لها ولا سيما السكنية منها وما يتطلب تمويلها من رؤوس أموال كبيرة وان المصارف الإسلامية تقدم خدمة التمويل العقاري بشروط أكثر تيسيرا وأقل تكلفة .

## 4. أهداف الدراسة

من بين الأهداف التي أستطيع التوصل إليها من خلال دراستي هذه:

- إبراز الدور الفال الذي تلعبه البنوك الإسلامية في مجال التمويل العقاري خاصة في ظل التطورات الحاصلة في مجال السكن .

- تقديم صورة عن واقع التمويل العقاري من طرف البنوك الإسلامية - خنشة - .

- تحديد أهم الصيغ والأساليب المتبعة في البنوك الإسلامية ومدى فعاليتها في مجال التمويل العقاري .

- إبراز الإختلاف الجوهرى في الأساليب المتبعة من قبل البنوك الإسلامية في عملية التمويل العقاري وملاءمتها مع احتياجات طالب التمويل ومتطلبات التنمية الاقتصادية وخاصة قطاع

السكن الذي هو أساس العدالة الإجتماعية.

### 5. منهج الدراسة

من أجل توضيح الإشكالية من خلال الإجابة على مختلف التساؤلات المطروحة واختيار صحة الفرضيات المصاغة، وتحديد أبعاد وأهداف الموضوع يتم إتباع :

- **المنهج الوصفي** حيث من خلاله نقوم بتبيان كل عنصر من العناصر الأساسية للبحث والمتمثلة في البنوك الإسلامية ، التمويل العقاري ، وصيغ التمويل العقاري في البنوك الإسلامية .

- **المنهج التحليلي** والذي يقوم بشرح وتفصيل النصوص القانونية والفقهية للوقوف على المزايا والعيوب .

### 6. أسباب اختيار الموضوع

يرجع سبب اختياري لهذا الموضوع إلى:

- أسباب ذاتية كون هذا الموضوع من المواضيع الهامة والحديثة التي تفرض وجودها بقوة في مجالات الناس وواقع المعيشة اليومية المتربطة بالسكن؛

- الأهمية البالغة في معرفة الأثر الذي تتركه عملية التمويل العقاري من طرف البنوك الإسلامية؛

- أما الأسباب الموضوعية فهي الدعم المعرفي في مجال التمويل العقاري المرتبط بالبنوك الإسلامية .

- الكشف عن النقائص التي تواجه البنوك الإسلامية ومحاولة تداركها لمواكبة التطورات الحاصلة في القطاع المصرفي والتمويل العقاري.

### 7. الدراسات السابقة

تعتبر الدراسات السابقة الركيزة الأساسية التي يقوم عليها البحث، وسنتعرف على الدراسات التي تناولت البنوك الإسلامية والتمويل العقاري ، ونتعرض لها من حيث أهدافها والجوانب التي تناولتها الدراسة، وتحديد أهم النتائج التي توصلت إليها، إضافة إلى التوصيات المقترحة، وفيما يلي عرض بعض الدراسات السابقة المتعلقة بموضوع الدراسة.

- زيدان محمد، دور التسويق في القطاع المصرفي، دراسة حالة BADR، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر، الجزائر، 2005/2004،

- رشيد بوعافية ، " الصيرفة الإلكترونية والنظام المصرفي الجزائري " ، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية ، فرع نقود ومالية، جامعة البليدة ،  
- عادل زقير، تحديث الجهاز المصرفي العربي لمواكبة تحديات الصيرفة الشاملة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود و تمويل، جامعة بسكرة، الجزائر،  
2009/2008،

-شمس الدين زراري ملك لشخب تمويل قطاع السكن في الجزائر الصندوق الوطني للتوفير و  
والاحتياط مذكرة تخرج ليسانس في العلوم التجارية تبسة 1999  
-خديجة زاويدي، مروة بركاني، عقيلة بن رقية، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن في  
الجزائر، مذكرة الليسانس، جامعة يحيى فارس بالمدينة، 2012/2011  
-مولود نواري ،جميلة فقوسية،، تسيير مخاطر القروض العقارية ،مذكرة ليسانس جامعة يحيى  
فارس بالمدينة2012/2011 ،

## 8. هيكل الدراسة

للتوصل إلى الإجابة على الإشكالية وتحليل فرضيات الدراسة أعتمد على ثلاثة فصول حيث  
أتناول في الفصل الأول المصارف والمصارف الإسلامية ، وقسمته إلى مبحثين: في المبحث  
الأول: ماهية الجهاز المصرفي. ، والمبحث الثاني: المصارف الإسلامية ونشأتها.

أما الفصل الثاني سنحاول التطرق إلى القروض العقارية ، قسم إلى مبحثين الأول أتناول فيه  
مفاهيم عامة حول القروض العقارية. اما المبحث الثاني : مخاطر و ضمانات القروض العقارية  
وأخيرا الفصل التطبيقي أدرس فيه المبحث الأول :ماهية العقارات واهم الهيئات وطبيعة تمويلها في  
الجزائر

المبحث الثاني :دوافع القرض العقاري التساهمي وتقييم القرض الشعبي الجزائري CPA في هذه  
العملية .

-دراسة القرض الشعبي الجزائري - وكالة خنشلة -

وختمنا دراستنا بمجموعة النتائج و التوصيات والمقترحات

# الفصل الأول:

المصارف والمصارف

الإسلامية

تمهيد:

يعتبر موضوع المصارف والمصارف الإسلامية من الموضوعات الحديثة في العلوم المالية و المصرفية، ، ولقد تميز هذا العلم بالتقدم السريع و الشمول في التطبيق و التطور في الأدوات و قد ظهرت أهميته المتزايدة نتيجة لثلاث عوامل هي ( الانتشار المتسارع للمصارف والمصارف الإسلامية في العالمين العربية و الإسلامي، الاهتمام المتزايد بالفكر الاقتصادي و المصرفي الإسلامي).

وبالرغم من قصر عمر ظهورها إلا أنها حققت تطورات منذ نشأتها إلى يومنا هذا فكيف انشأت هذه المصارف؟ وكيف كانت إدارتها؟ وما هي أهدافها؟

و سنقوم في فصلنا هذا بالإجابة على كل هذه التساؤلات من خلال المباحث التالية.

المبحث الأول: ماهية الجهاز المصرفي.

المبحث الثاني: المصارف الإسلامية و نشأتها.

المبحث الأول: ماهية الجهاز المصرفي.

يشكل الجهاز المصرفي في مفهومه الواسع كل الوسطاء الماديين حيث يتم من خلاله تدفق الأموال السائلة لمختلف فروع النشاط و قد جرت العادة على قصد الهيكل المصرفي على المصارف بأنواعها المختلفة يمكن القول بان الخدمات المصرفية على المصارف بأنواعها المختلفة الهامة في أي دولة بسبب توفرها على خصائص ضرورية مثل تعدد مجالات الخدمة و حسن التسيير و التنظيم و السرعة.

المطلب الأول: نشأة ومفهوم الجهاز المصرفي.

سننطلق في هذا المطلب إلى نشأة الجهاز المصرفي وما المقصود به.

الفرع الأول: نشأة الجهاز المصرفي الجزائري.

ورثت الجزائر عند استقلالها نظاما مصرفيا واسعا لكنه تابع أجنبي و قائم على أساس الاقتصاد الحر الليبرالي, و قد نتج عن هزيمة فرنسا و خروجها من الجزائر جملة من التغيرات في النظام المصرفي الذي وجدته فيها و من أهم هذه التغيرات<sup>1</sup>:

- تغيرات قضائية juridique تتمثل في تغيير مقررات المصارف (sièges) وتوقفها نهائيا عن العمل.
- تغيرات إجرائية و إدارية تمثلت خصوصا في هجرة الإطارات المؤهلة لتسيير المصارف.
- تغيرات مالية تمثلت في سحب الودائع وهجرة رؤوس الأموال مع من هاجر من هاجر من المحتلين.
- و قد نتج عن مجموع تلك التغيرات:
- تقلص شبكة الفروع و كانت شبكة واسعة.
- زوال شبه كامل للمصارف المحلية والصغيرة.
- تصدع المصارف المختصة و لا سيما الزراعية منها.
- استحالة التخطيط الاقتصادي و هو مبدأ اختارته أيضا الجزائر المستقلة وسط فوضى الموارد المال

أولا: المرحلة الممتدة من سنة 1962 إلى سنة 1986.

تقرر انشاء مؤسسة إصدار جزائرية لتحل محل بنك الجزائر في 01 جانفي 1963, و بذلك أنشئ المصرف المركزي الجزائري على شكل مؤسسة عمومية وطنية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي و ذلك بموجب القانون رقم 62-441 المصادق عليه من قبل المجلس التأسيسي في 13 ديسمبر 1962 .

<sup>1</sup> محمود حميدات، مدخل التحليل النقدي، ديوان المطبوعات الجامعية، مصر، الإسكندرية 1996 ص 104

و قد تم تبرير هذا الاختيار بالرغبة في تلبية غرض مزدوج ضروري من منظور المهمة المسندة لهذه الهيئة:

- يتمثل الغرض الأول في وجوب تنظيم العمليات المسموحة للبنك المركزي و إعطاء الحكومة إمكانية المراقبة اللازمة.
- بينما يتمثل الغرض الثاني في وجوب تمتع إدارة المصرف بالاستقرار و الاستقلالية اللازمين لممارسة صلاحياتها.

و بموجب المهام المسندة للبنك المركزي الجزائري في إطار القانون 62-441 , نجد أن هذا المصرف قد تم تنصيبه كبنك للبنوك و بالتالي تم منعه من القيام بأية عملية مع الخواص آلا في حالة الاستثناء التي تقتضيها المصلحة الوطنية<sup>1</sup>.

آن الفترة السابقة لعام 1986 قد أظهرت خلا على مستوى تنظيم و أداء النظام المصرفي الجزائري, و يتمثل أصل هذا الخلل في التعارض القائم بين اعتبارات تمويل التنمية و أولويتها و ذلك وفقا لآليات و شروط تتحدد أصلا بآليات و أهداف التنمية ذاتها, و بين اعتبارات المصرف كمؤسسة تجارية يلزمها ما يلزم المؤسسة للعمل من أجل تطويرها.

### ثانيا: المرحلة الممتدة من 1986 آلي سنة 1990

أظهرت التغيرات التي أدخلت على النظام المالي الجزائري خلال السبعينات و بداية الثمانينات محدوديتها, و عليه أصبح إصلاح هذا النظام حتميا سواء من حيث منهج تسييره أو من حيث المهام المنوطة به. سجلت سنة 1986 الشروع في بلورة النظام المصرفي الجزائري بتوصية المصارف بأخذ التدابير اللازمة لمتابعة القروض الممنوحة, و بالتالي وجوب ضمان النظام المصرفي لمتابعة استخدام القروض التي يمنحها آلي جانب متابعة الوضعية المالية للمؤسسات, و اتخاذه جميع التدابير الضرورية للقليل من خطر عدم استرداد القرض .

استعاد المصرف المركزي في نفس الوقت صلاحياته فيما يخص على الأقل تطبيق السياسة النقدية, حيث كلف المصرف المركزي الجزائري في هذا الإطار بإعداد و تسيير أدوات السياسة النقدية بما في ذلك تحديد سقف إعادة الخصم المفتوحة لمؤسسات القرض.

<sup>1</sup> الطاهر لطرش، تقنيات المصارف: دراسة في طرق استخدام النقود من طرف المصارف مع الإشارة إلى التجربة الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 2، مصر، الإسكندرية، ص 200-201

بالإضافة إلى ذلك، أعيد النظر في العلاقات التي تربط مؤسسة الإصدار بالخزينة إذ أصبحت القروض الممنوحة للخزينة تنحصر في حدود يقرها مسبقا المخطط الوطني للقرض. و جاء في قانون 88-01 ليؤكد بشكل خاص على الطابع التجاري للمؤسسة العمومية الاقتصادية على أنها شخصية معنوية تسيرها قواعد القانون التجاري، كما تم تمييزها عن الهيئات العمومية بصفاتها شخصية معنوية خاضعة للقانون العام و مكلفة بتسيير الخدمات العمومية. على هذا الأساس تضع نصوص الإصلاح نهائيا، نشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية في دائرة المتاجرة بطرح المبدأ التالي: هل هي مطالبة بالتزاماتها على ممتلكاتها. تشكل المصادقة على القانونين 88-01 و 88-04 بالنسبة للبنوك الجزائرية مرحلة أساسية، نظرا لكونها تابعة في مجملها في الفترة الحالية على الأقل للقطاع العمومي<sup>1</sup>.

و عليه أصبح القانون المصرفي لسنة 1986 المندرج في إطار الاقتصاد المخطط غير ملائم، و جاء قانون 88-06 المؤرخ في 12/01/1988 ليدعم صلاحيات المصرف المركزي فيما يخص السياسة النقدية فبإمكانه إصدار القوانين و التنظيمات كمؤسسة مستقلة مهمتها الرئيسية مراقبة مسيري التدفقات المالية من و آلي الخارج بالإضافة آلي مهامه التقليدية.

### ثالثا: مرحلة ما بعد سنة 1990

تعطي إعادة التنظيم المنبثقة عن القانون المتعلق بالنقد و القرض استقلالية نسبية للبنك المركزي، و يعرف قانون النقد و القرض بنك الجزائر في مادته 11 بأنه: مؤسسة وطنية تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلالية. و يخضع بنك الجزائر آلي قواعد المحاسبة التجارية، و تعود ملكية رأس ماله بالكامل للدولة، و بالرغم من ذلك فهو لا يخضع للتسجيل في السجل التجاري، و لا يخضع أيضا لأحكام القانون 88-01 في 11 جانفي 1988.

يتضمن المصرف المركزي محافظا يساعده ثلاث نواب له و مجلس النقد و القرض، و مراقبون يتولون شؤون المديرية و الإدارة و المراقبة على التوالي، يعين المحافظ بمرسوم يصدره رئيس الجمهورية لمدة ست سنوات و يعين نوابه بنفس الكيفية لمدة خمس سنوات، و لا يمكن إحالتهم من وظائفهم إلا بمرسوم رئاسي في حالة عجز أو خطأ فادح.

<sup>1</sup> مصطفى رشدي شيخة، الاقتصاد النقدي و المصرفي، الدار الجامعية الجزائر، الجزائر، 2001، ص 178

يتضمن مجلس النقد و القرض الذي يترأسه المحافظ، نواب المحافظ الثلاثة و ثلاثة موظفين سامين يختارهم رئيس الحكومة نظرا لخبرتهم و كفاءتهم في الشؤون الاقتصادية و المالية. يعمل مجلس النقد و القرض تارة بصفة مجلس إدارة لبنك الجزائر و هو يمتلك عندئذ الصلاحيات العادية الخاصة بمجلس إدارة، كما يتصرف تارة أخرى بصفته سلطة نقدية مكلفة بالعمل على تحقيق المهام المنوطة بالمصرف المركزي<sup>1</sup>.

تقوم الحكومة باستشارة بنك الجزائر بالنسبة لكل مشروع قانوني أو نص تنظيمي خاص بالمالية أو النقد كما يمكن لبنك الجزائر اقتراح أي إجراء من شأنه أن يؤثر إيجابا على ميزان المدفوعات، على الوضعية المالية العامة، و على تطور الاقتصاد الوطني بصفة عامة، كما يلزم قانون النقد و القرض بنك الجزائر باطلاع الحكومة على كل أمر من شأنه أن يمس بالاستقرار النقدي .

يتمتع مجلس النقد و القرض بطبيعة الحال بكل الصلاحيات الأخرى الخاصة بأية سلطة نقدية كتحديد القواعد و النسب المطبقة على المصارف و المؤسسات المالية لا سيما في مجال التغطية و توزيع أخطار السيولة و الملاءة و هو ما يعكس الاهتمام بسير و أمن النظام المالي .

كما يستلزم على اللجنة المصرفية أن تكون حاضرة و أن تمارس العملية الوقائية ، و يتجلى هذا الدور الوقائي للجنة المصرفية من خلال ممارستها في آن واحد لمراقبة قد نصفها بغير المنتظمة و مراقبة التسيير، خاصة و أن القانون يمنحها صلاحية مطالبة أي بنك باتخاذ كل إجراء من شأنه أن يصح أساليب تسييره، وعلى كل حال فان اللجنة المصرفية تراقب احترام المصارف لقواعد الحذر المحددة من طرف بنك الجزائر في مجال تقييم و تغطية الأخطار .

إن إنشاء السوق النقدية في جوان 1998 فتح المجال أمام المؤسسات المالية غير المصرفية للتدخل في السوق النقدية بصفقتها مقترضة، سمحت هذه العملية للبنك المركزي بمراقبة هذه السوق و ذلك باستعمال أسعار الخصم التي أصبحت أعلى من سعر الفائدة في هذا الإطار بإمكان المصرف المركزي أن يعيد خصم السندات المنشأة لتشكيل قروض متوسطة الأجل لمدة أقصاها ستة أشهر، كما يمكن تجديد هذه العملية على أن لا تتعدى ثلاث سنوات .

في خضم تطور نشاط السوق النقدية، يؤسس قانون النقد و القرض عمليات السوق المفتوحة (open\_market) المتمثلة في بيع و شراء السندات العمومية .

<sup>1</sup> صفوت عبد السلام عوض الله ، الجات ومنظمة التجارة العالمية وتحرير التجارة في الخدمات المالية، دار النهضة العربية - القاهرة، 2002، ص102

إلى جانب ذلك تم وضع حد لعلاقة التبعية السابقة بين المصرف المركزي و الخزينة و هذا بتحديد سقف لكشف الحساب الجاري بنسبة 10 % من إجمالي إيرادات الخزينة للسنة المالية المنقضية, كما تم تحديد آجال قصوى مدتها 15 سنة لإعادة تسديد الديون المستحقة للبنك المركزي على الخزينة و هكذا و في إطار قانون 90-10 تم السماح بإنشاء بنوك أجنبية أو خاصة أو مختلطة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: مفهوم الجهاز المصرفي.

يعتبر الجهاز المصرفي قطاعا فعالا في إدارة الاقتصاد ومواكبة التطورات التي يمر بها فهو يحتل مركزا حيويا في الأنظمة الاقتصادية والمالية لما له من تأثير ايجابي على التنمية الاقتصادية بصفة عامة والتنمية المحلية بصفة خاصة، ويتمثل الدور الرئيسي لهذا الأخير بشكل عام في توفير القنوات اللازمة لتعبئة المدخرات الكافية والتوزيع الكفاء لهذه المدخرات على الاستثمارات المختلفة لتحقيق النمو إلا أن عملية التنمية تبقى مهمة صعبة في ظل غياب آليات تساهم في تحقيق أهدافها المرسومة وتأتي في مقدمة هذه الآليات توفير الموارد المالية التي تمول مختلف البرامج التنموية المحلية، فلضمان تحقيق هذه الأخيرة على المستوى المحلي لا بد أن يتسم الجهاز المصرفي بالكفاءة والفعالية في الأداء حيث تلقى على عاتقه مهمة تمويل التنمية المحلية.

### المطلب الثاني: خصائص الجهاز المصرفي.

تكمن خصائص النظام المصرفي الجزائري في النقاط التالية<sup>2</sup>:

- 1/ أنه جهاز مملوك للدولة ملكية عامة.
- 2 / يهتم بتنفيذ ما تمليه الدولة عليه وفق سياستها التنموية .
- 3/ أنه جهاز قائم على تركيز عدد محدود من المصارف تتولى العمليات المصرفية.
- 4/ قائم على التخصص ويقصد الائتمان القصير و المتوسط، الائتمان الطويل للتجارة الخارجية.
- 5/ جهاز واسع الانتشار له فروع عديدة تغطي كامل التراب الوطني .
- 6/ جهاز متقدم القياس مع أمثاله في البلدان النامية وحديثة الاستقلال.
- 7/ تعاضم دور الخزينة و هيمنتها على النظام المصرفي، فهي تعتبر السبب الأول في دفع المصرف المركزي إلى إصدار النقود بشكل لا يبرره الوضع النقدي، كما تتكفل بتوزيع القرض وبذلك همش دور

<sup>1</sup> عبد المطلب عبد الحميد، لعولمة الاقتصادية المصارف، الدار للجامعية للنشر، الإسكندرية، مصر، 2005، ص81.

<sup>2</sup> محمود حميدات، مدخل للتحليل النقدي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996، ص 120.

النظام المصرفي وأصبح يتميز بالسلبية المفرطة على مستوى الادخار و توزيع القرض ورسم السياسات الإقراضية .

8/ توزيع القرض من طرف المصرف لا يضمنه سوى حسن نية الدولة وهذا ما ولد بعض التراضي في دراسة ومتابعة ومراقبة عملية القرض، ونتج عن ذلك تراكم ديون المصارف على المؤسسات العمومية بشكل أثر على التوازن المالي الداخلي لهذه المصارف وهو التوازن المالي الداخلي للبلاد.

9/ خضوع الاستفادة من القرض إلى عملية التوظيف المسبق الوحيد، فالمصارف لا يمكنها منح القروض وفق الفرصة المتاحة، و إنما يمكنها منح القروض فقط للمؤسسات التي وضبت عملياتها المالية في هذه المصارف، حتى ولو كانت هذه المؤسسات لا تستجيب للمعايير و المقاييس الكلاسيكية المعمول بها في الأنظمة المصرفية.

10/ النظام المصرفي هو ذو مستوى واحد.

#### المطلب الثالث: مبررات النظام المصرفي الجزائري.

لقد سعت الدولة في ضبط الإصلاح المالي بتحديث المصارف التجارية وفق استراتيجيات جديدة بدأت منذ 1988 بالسعي إلى استقلالية المصارف العمومية، وإصدار قانون النقد والقرض، واعتبر القطاع المصرفي هو العامل الرئيسي للانتقال إلى اقتصاد السوق، فمرحلة التحديث للبنوك العمومية التجارية هو استخدام التقنيات الحديثة والتكنولوجيا أي المعاملات المصرفية الالكترونية، وإدخال وسائل الدفع الحديثة وغيرها من الإجراءات، فعملية تحديث الخدمات المصرفية شرط أساسي لعملية التحديث المصرفي للبنوك التجارية العمومية، وفي سياق المتغيرات التي اجتاحت المالية الدولية إقليميا وعالميا، أصبح لزاما على المصارف الجزائرية التجارية زيادة عنايتها بجودة ما تقدمه من خدمات كأحد العناصر المحددة للقدرة التنافسية المصرفية في السوق المحلية والأجنبية، فحتمية الارتقاء بالمصارف الجزائرية نحو التطور المصرفي الدولي له مبرراته والتي يمكن حصرها فيما يلي<sup>1</sup>:

#### الفرع الأول: ظاهرة العولمة المالية.

من بين تعاريف العولمة المالية هي الناتج الأساسي لعمليات التحرير المالي والتحول إلى ما يسمى بالانفتاح المالي مما يؤدي إلى التكامل وارتباط الأسواق المالية المحلية بالعالم الخارجي من خلال إلغاء القيود على حركة رؤوس الأموال، ونعني بالأخص عولمة الخدمات المصرفية والتي ستؤثر بصورة مباشرة

<sup>1</sup> عادل زقير، تحديث الجهاز المصرفي العربي لمواكبة تحديات الصيرفة الشاملة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود و تمويل، جامعة بسكرة، الجزائر، 2008/2009، ص 16.

على أداء المصارف التجارية الجزائرية، ويذكر أن لهذه الظاهرة إيجابيات تتمثل أساسا في المساهمة في رفع حدة المنافسة في ظل سوق بنكية مفتوحة تؤدي إلى تحسين الخدمات و تنويعها ورفع كفاءة أداة المصارف للوصول إلى المستويات العالمية، غير أن التحدي الحقيقي لظاهرة العولمة يتمثل في الآثار السلبية التي تنتج عن هذه الظاهرة ومثال ذلك المنافسة غير المتكافئة مع المصارف الأجنبية التي تمتد نشاطها للجزائر نظرا لعدم تأهيل المصارف الجزائرية لهذه المنافسة بسبب ما تعانيه من مشاكل.

وهناك عدد من التداعيات المختلفة لظاهرة العولمة على المصارف أهمها<sup>1</sup>:

**1/- الخدمات المصرفية الدولية:** تقوم معظم المصارف في الوقت الحالي بتقديم الخدمات المصرفية الدولية أو ما يعرف بالخدمات عبر الحدود، وتعني قيام بنك في دولة ما بتوفير خدمات مصرفية متنوعة إلى العملاء له مقيمين في دولة أخرى.

**2/-عولمة آلات الصرف:** تقوم غالبية المصارف العالمية بربط آلات الصرف بشبكة الآلات العالمية لتقديم الخدمات المصرفية الدولية باستخدام الأقمار الصناعية كوسائط للاتصال، بحيث يمكن لأي عميل في الخارج أن يتعامل مع تلك الآلات في الدول المتواجدة بها سواء خصما أو إيداعا في حسابه الجاري لدى المصرف المحلي.

**3/-تبني المصارف للمعايير العالمية فيما يخص الجودة:** أصبحت المصارف مطالبة بتبني المعايير العالمية في خدماتها المصرفية من خلال الجودة، وفي نمط تعاملاتها مع العملاء، وهذا ما يعني ضرورة قيام المصارف المحلية بأقصى الجهود لتحسين منتجاتها ووضعها في الصف العالمي، لذا يستوجب على المصارف الجزائرية الأخذ بهذا الاتجاه إذا أرادت اكتساب ميزات تنافسية تمكنها من الاحتفاظ بحصتها السوقية ومنافسة المصارف الأجنبية .

### الفرع الثاني: التوجه إلى المصارف الشاملة.

المصارف الشاملة هي نتيجة حتمية للعولمة المالية، فهذه المصارف تسعى إلى تنمية مواردها المالية من كافة القطاعات، كما تقدم الائتمان لكافة القطاعات، ففلسفة المصرف الشامل تقوم على فلسفة التنويع بهدف استقرار وزيادة حركة الودائع وانخفاض في المخاطر.

**الفرع الثالث: ظاهرة المصارف الالكترونية.** تعد هذه المصارف تحد من الدرجة الأولى لنظامنا المصرفي والذي عليه مواجهته بكل حزم وجدية، بحيث تتميز المصارف الالكترونية بقدرتها الفائقة

<sup>1</sup> أحمد هني، اقتصاد الجزائر المستقلة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1991، ص58.

والسريعة جدا على تقديم الخدمات المصرفية في أي وقت وبدون انقطاع، وحتى أيام العطل، ومن أي مكان، وبأي وسيلة كانت.

#### الفرع الرابع: تحرير تجارة الخدمات المالية.

من بين أهم نتائج الاتفاقية العامة لتحرير تجارة الخدمات: تحرير الخدمات المالية (خدمات المصارف، التأمين وإعادة التأمين)، فما على المصارف التجارية إلا تحرير هذه التعاملات مما يؤدي إلى: جعل القطاع المصرفي أكثر كفاءة واستقرار، اتساع السوق المصرفي، تخفيض تكاليف الخدمات المصرفية وزيادة جودتها بسبب درجات المنافسة، كما تؤدي إلى المزيد من المنافع في مجال المعرفة والتكنولوجيا.<sup>1</sup>

#### الفرع الخامس: التجمع والاندماجية.

يعرف الدمج المصرفي بأنه العملية المالية التي تؤدي إلى الاستحواذ على بنك أو أكثر بواسطة مؤسسة مصرفية أخرى، حيث يتخلى المصرف المندمج عن اسمه وينطوي تحت اسم المؤسسة المصرفية التي قامت بعملية الدمج. يعد الاتجاه نحو ظاهرة التجمع والاندماجية الأكثر أهمية من بين الاتجاهات التي تلائم العمل المصرفي في غالبية دول العالم ومن بينها المصارف الجزائرية، ولعل حركة التجمع والاندماجية تحددت ملامحها واكتسبت خصائصها وصفاتها المميزة من خلال رغبة المصارف التي تعمل على نطاق واسع الحفاظ على تواجدتها عالميا، بالإضافة إلى قدرتها على تقديم تشكيلة شاملة من الخدمات المصرفية، هذا ويمكن القول أن من أهم الأسباب الرئيسية التي تفسر حدوث عمليات التجمع والاندماجية ترجع إلى دوافع إستراتيجية مرتبطة بالتنوع وكذا الدوافع الاقتصادية المرتبطة بعلاقة العمل والتعاون. أما داخليا فللجزائر عدة مبررات تدفعها لضرورة التحديث، ولعل أهم هذه المبررات ما يلي<sup>2</sup>:

**1/- ضعف كفاءة أنظمة المدفوعات:** تعاني أنظمة تسوية المدفوعات من ضعف كبير للأسلوب التقليدي المعمول به في إتمام عمليات المقاصة والمعتمد على الأسلوب اليدوي غالبا في فحص ومعالجة أدوات القرض من خلال سجل المقاصة، ويزداد الأمر حدة إذا تعلق بإجراء مقاصة بين غرفها المتباعدة مكانيا مما يؤدي إلى عرقلتها لفترة قد تطول وانعكاس ذلك سلبا على المتعاملين مع المصارف بسبب بقاء الشيكات دون مقاصة لفترة من الزمن لكن تم استدراك الموقف بتبني مقاصة الكترونية ابتداء من سنة 2006.

<sup>1</sup> طاهر لطرش، تقنيات المصارف، للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 188.

<sup>2</sup> صفوت عبد السلام عوض الله، الآثار الاقتصادية للعولمة على الجهاز المصرفي، دار النهضة العربية، القاهرة، 2003، ص 78.

2/- ضعف استخدام التكنولوجيا والرقابة: يحتاج الجهاز المصرفي في الجزائر إلى زيادة مستوى الاستثمار في التكنولوجيا المصرفية الحديثة، وتطبيق الأنظمة والبرامج العصرية، وذلك حتى يكون قادرا على مواكبة المنافسة في الأسواق الداخلية والخارجية، كما أن استخدام التكنولوجيا يزيد من سرعة التسويات وزيادة الشفافية، إذ يسمح بنشر كافة المعلومات الموجودة فورا، مما يزيد من ثقة المستثمرين بالمصارف، فالمنافسة الدولية تتطلب وجود بيانات قابلة للمقارنة وفق معايير موحدة، وهذا يتطلب بدوره جهدا لتطوير قواعد الشفافية ونشر البيانات والقوائم المالية بشكل مناسب لجذب المستثمرين الأجانب.

3/- ضيق السوق النقدي الأولي والثانوي: يحتاج الجهاز المصرفي إلى وجود سوق نقدية منظمة ومتطورة لما لها من أهمية بالغة لا يمكن تجاهلها، حيث يتم من خلالها تأمين السيولة النقدية وتوفير أدوات الدفع للبنوك، من خلال ذلك تستطيع هذه المصارف تمويل النشاط الاقتصادي بمختلف قطاعاته، وتتمكن كذلك السلطات النقدية من ممارسة رقابة فعالة على الائتمان والنقود في الاقتصاد. وتجدر الإشارة إلى انه تم فتح أبواب بورصة الجزائر في جانفي 1998 (بورصة حديثة وفتية)، وتتسم بقلّة التعاملات، وبذلك حرمت المصارف التجارية من مزايا التعامل مع هذه السوق من خلال التمويل، التعامل شراء وبيعا، الريح وزيادة رأس المال. بالرغم من هذه الأهمية إلا أن نجاحها في الجزائر يتطلب المزيد من الجهود والإصلاح وتوفير الخبرات المتخصصة ذات القدرة والكفاءة العالية.

#### المطلب الرابع: هيكل الجهاز المصرفي.

نظرا للمكانة الحساسة التي يحتلها النظام المصرفي في الحياة الاقتصادية، كان واجب على كل دولة أن تعتني به وخاصة لما له من تأثير كبير على التنمية و تطوير الاقتصاد، ولقد شهدت العشرية الأولى من الاستقلال منعرجا هاما في الجزائر التي كانت تحت وطأة الاحتلال الأجنبي، حيث كان الاستقلال المصرفي تنويجا للاستقلال السياسي و الاقتصادي، فلجأت الجزائر إلى تأميم النظام المصرفي بكامله، فلقد كانت البوادر الأولى لنشأة النظام المصرفي الجزائري قبل الاستقلال و قد كانت تنحصر وظيفته أساسا في خدمة مصالح الاستعمار، رغم ذلك فقد استفاد هذا الأخير من التجربة التي مر بها، فطالما لعب دورا مهما في خدمة مصالح الاقتصاد الوطني، فقد عملت الجزائر على تطور القطاع مصرفي و تحقيق الإصلاحات.

### الفرع الأول: المصرفية المالية للجهاز المصرفي.

تتكون المصرفية المالية للنظام المصرفي الجزائري من مجموعة الوسطاء الماليين المتمثلة في المصرف المركزي والمصارف التجارية وهذا ما سنتعرض إليه من خلال هذا الفرع.

#### أولاً: المصرف المركزي الجزائري<sup>1</sup>.

يعتبر المصرف المركزي الجزائري أول مؤسسة نقدية ثم تأسيسها في الجزائر المستقلة، وأنشئ هذا الأخير بالقانون رقم 62-144 الصادر في 13 ديسمبر 1962 في هيئة إصدار، ويعتبر من الناحية القانونية مؤسسة عامة وطنية لها شخصية معنوية و استقلال مالي، وكان يقدر رأسماله حوالي 40 مليون فرنك مملوك بالكامل للدولة، ويرأس إدارة المصرف محافظ معين بمرسوم رئاسي وباقتراح من وزير الاقتصاد، ويساعده في ذلك مدير عام معين أيضا بمرسوم رئاسي، وباقتراح من المحافظ موافق عليه من طرف الوزير المكلف بالمالية، بالإضافة من عشرة إلى ثمانية عشر عضوا من كبار المسؤولين و المختصين، ويتم تعيينهم كذلك بمرسوم رئاسي لثلاث سنوات حيث يمارس المصرف المركزي وظائفه التقليدية المتمثلة في إصدار النقود القانونية، وتوجيه ومراقبة القروض إلى الاقتصاد خصوصا عن طريق إعادة الخصم بالإضافة إلى تسيير احتياطات الصرف فبالإضافة أن نشاط المصرف يتمحور حول ثلاث مهام رئيسية هي<sup>2</sup>:

- تحديد و تطبيق السياسة النقدية.
  - تنظيم ومراقبة النظام المصرفي و أسواق رؤوس الأموال .
- من هنا نجد أن المصرف المركزي يعتبر بنك الدولة و بنك المصارف المقرض الأخير وبنك الإصدار.

#### ثانيا: المصارف التجارية -بنوك الودائع -

1/-المصرف الوطني الجزائري: أنشئ المصرف الوطني الجزائري بمقتضى القانون رقم 66-178 المؤرخ في 13 جوان 1966 ليكون بذلك أداة للتخطيط المالي ودعامة للقطاع الاشتراكي و الزراعي، وقد ضم بعد ذلك جميع المصارف ذات الأنظمة المتشابهة له وتتمثل في<sup>3</sup>:

- بنك التسليف العقاري الجزائري التونسي في شهر جويلية 1966.
- بنك التسليف الصناعي و التجاري في جويلية 1967.

<sup>1</sup> عبد المطلب عبد الحميد، العولمة و اقتصاديات المصارف، الدار الجامعية، مصر، 2001، ص 132.

<sup>2</sup> محمد كمال خليل حمزاوي، اقتصاديات الائتمان المصرفي، منشأة المعارف، مصر، 2000، ص 32.

<sup>3</sup> عبد المطلب عبد الحميد، المصارف الشاملة عملياتها و إدارتها، الإسكندرية، 2000، ص 15.

- بنك باريس الوطني في جانفي 1968.
  - المصرف الوطني للتجارة و الصناعة في إفريقيا .
  - بنك باريس و البلاد المنخفضة ( هولندا ) في جوان 1968 .
- ولعل من أهم الأنشطة التي يقوم بها هذا المصرف إلى جانب العمليات المصرفية التقليدية هو تحويل القطاعات الاقتصادية العمومية سواء كانت زراعية أو صناعية.
- 2/-القرض الشعبي الجزائري.** تم تأسيس القرض الشعبي الجزائري بقرار رقم 66/336، الموافق لـ 14/05/1967، برأسمال يقدر ب 15 مليون دينار، ويعتبر مؤسسة اقتصادية عمومية، وتقع تحت وصاية وزارة المالية و نشأ القرض الشعبي الجزائري على أساس هياكل الهيئات المصرفية التي كانت موجودة في عهد الاستعمار، وهو عبارة عن اندماج المصارف التالية:
- المصرف الشعبي التجاري و الصناعي لوهران .
  - المصرف الشعبي التجاري و الصناعي الجزائري.
  - المصرف الشعبي التجاري و الصناعي لقسنطينة .
  - المصرف الشعبي التجاري و الصناعي لعنابة.
  - المصرف الجهوي التجاري و الصناعي للجزائر العاصمة
- إضافة إلى تلك المصارف أدمجت ثلاثة بنوك أجنبية و ذلك ابتداء من 1967:
- شركة مرسيليا للإقراض 1968 .
  - التعاونية الفرنسية للإقراض و المصارف في 1972.
  - المصرف المختلط الجزائري المصرفي.
- كما يتواجد مقر هذا المصرف في الجزائر العاصمة ويضم 121 وكالة مؤطرة من طرف 15 مجموعة يشتغل بها حوالي 4515 موظف موزعين على مختلف النشاطات<sup>1</sup>.
- 3/-المصرف الخارجي الجزائري** أنشئ بموجب المرسوم رقم 204/67 المؤرخ في 19 أكتوبر 1967 ، وهو مؤسسة وطنية ذات صيغة تجارية، وبإلغاء الرخصة التي كانت تتمتع بها المصارف الأجنبية وقد تم إنشاء المصرف الخارجي الجزائري بعدة اندماجات للبنوك وهي<sup>2</sup> :

<sup>1</sup> عبده محمد فاضل الربيعي، الخصوصية و آثارها على التنمية بالدول النامية، مكتبة مذبولي لنشر، مصر، 2001، ص 100.

<sup>2</sup> احمد شعبان محمد علي، انعكاسات المتغيرات المعاصرة على القطاع المصرفي و دور المصارف المركزية، الدار الجامعية، مصر، 2007، ص 200 .

- الشركة العامة.
- بنك البحر الأبيض المتوسط.
- تسليف الشمال.
- المصرف الصناعي للجزائر.
- بنك باركليز الفرنسي .

وقد بلغ رأسماله سنة 1967 حوالي 20 مليون دينار و يعتبر تأسيسه المرحلة الأخيرة من إجراءات التأميم المصرفي ، ويقوم المصرف الجزائري بكل الوظائف التقليدية التي يقوم بها المصارف الودائع، من منع القروض، بالإضافة إلى تخصصه في تمويل العمليات الخارجية و التجارة الخارجية، ويقوم بربط و تطوير العلاقات الاقتصادية الجزائرية مع الدول الأخرى، ويمارس المصرف مهام المصارف التجارية، وعلى هذا الأساس يمكنه من جمع الودائع الجارية، ويقوم بتأمين المصدرين الجزائريين و تقديم الدعم المالي لهم .

#### 4- بنك التنمية المحلية.

هو أحدث المصارف في الجزائر وينبثق من القرض الشعبي الجزائري، وقد تأسس المصرف بمرسوم رقم 85/65 في 1986/04/30 برأسمال قدره ½ ( نصف ) مليار دينار ومقره الرئيسي خارج العاصمة في اسطاوالي بولاية تيبازة، وهذه خاصية ينفرد بها من دون كل المصارف الجزائرية المقر، وهو بنك الودائع مملوك للدولة وهو خاضع للقانون التجاري ويتولى كل العمليات المألوفة لبنوك الودائع (حسابات جارية، توفير، إقراض، ضمانات، خدمات متفرقة، لكنه يخدم بالدرجة الأولى فعاليات الهيئات العامة المحلية ( قروض قصيرة و متوسطة و طويلة ) ، لتمويل عمليات الاستيراد و التصدير بالإضافة إلى خدماته للقطاع الخاص ( قروض قصيرة و متوسطة الأجل ، ويحتوي مقره العام على مديريات متخصصة، أما فروع المصرف قد امتدت خلال سنة و نصف على تأسيسه على مجمل التراب الوطني.

#### 5-المصرف الفلاحي للتنمية الريفية - بنك متخصص في الزراعة -

- أنشئ هذا المصرف بتاريخ 13 مارس 1982 ومن أهم وظائفه الأساسية<sup>1</sup> :
- تمويل الهياكل و أنشطة الإنتاج الفلاحي وكل الأنشطة المتعلقة بهذا القطاع .
- تمويل الهياكل و أنشطة الصناعات الفلاحية .

<sup>1</sup> عبد الحميد الشواربي، محمد الشواربي، إدارة مخاطر التعثر المصرفي، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، ص 222

▪ تمويل الهياكل و أنشطة الصناعات التقليدية والحرف الريفية .

بالإضافة إلى ذلك يقوم المصرف بجميع العمليات المصرفية التقليدية.

إن إعادة هيكلة المؤسسات الوطنية لم تعطي تدفقا قويا لهذه المؤسسات نظرا للضغوط المالية التي كانت تعاني منها وعليه جاء التطهير المالي المتمثل في إعادة الهيكلة المالية للمؤسسات العمومية منذ عام 1983، هذا التطهير الذي تمخض عنه ظهور بنك جديد ينشط على المستوى المحلي، وبذلك سمي ببنك التنمية المحلية.

**الفرع الثاني: الاستثمارية الادخارية للجهاز المصرفي.**

**أولا: المصرف الجزائري للتنمية.**

لقد أنشئ هذا المصرف بتاريخ 1963/05/07 على شكل مؤسسة عمومية ذات شخصية معنوية و استقلال مالي، تحمل تسمية الصندوق الجزائري للتنمية، وبعد طرأت عليه تغييرات أساسية من الناحية التنظيمية خاصة مما أعيد تنظيمه على شكل بنك للتنمية، وقد كان هذا المصرف يعمل تحت وصاية وزارة المالية مباشرة حيث كلف بتمويل الاستثمارات المنتجة في إطار المخططات الخاصة باستثمارات، وذلك بما ينسجم و التوجيهات الاقتصادية لدولة جزائرية خلال تلك الفترة ومن ثم تمكن هذا المصرف من تغطية كافة النشاطات الأساسية من صناعة الطاقة، المناجم، السياحة و التجارة،.....الخ.

**ثانيا: الصندوق الوطني للادخار و الاحتياط.**

تم تأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط في 10 أوت 1964 بموجب القانون رقم 227/64، وتتمثل مهمة الصندوق في جمع الإدخارات الصغيرة للعائلات و الأفراد، أما في مجال القرض فإن الصندوق مدعو لتمويل ثلاثة أنواع من العمليات، تمويل البناء و الجماعات المحلية و بعض العمليات الخاصة ذات المنفعة الوطنية. وفي إطار هذه العمليات الأخيرة فإن الصندوق بإمكانه القيام بشراء سندات التجهيز التي تصدرها الخزينة العمومية، وابتداء من عام 1972 و بقرار من وزارة المالية تم تكريس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط كبنك وطني للسكن وهذا الأمر قد زاد من ادخار العائلات وارتفعت بالتالي موارده المالية في إطار سياسته الإقتراضية في مجال السكن. فإن الصندوق اليوم يقوم بمنح قروض إما لبناء سكن أو لشراء سكن جديد أو لتمويل مشاركة المقترض في تعاونية عقارية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> شارفي ناصر ، " تحديث النظام المصرفي الجزائري " ، مجلة افاق ، العدد 05 ، الجمعية العلمية الثقافية ، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ، جامعة البليدة ، 2005 ، ص 99-102.

ثالثا: قطاع التأمين.

1/- الصندوق الجزائري للتأمين و إعادة التأمين : وأنشأ بالقانون رقم 97/63 في 08/06/1963 وقد تأسس بقصد سد الثغرة الحاصلة من تراجع الشركات الأجنبية في حينه عن إجراء التأمين في ظل سيادة الجزائر المستقلة، وقد سمح للصندوق بتولي كل الأعمال التأمين - عدا المخاطر الزراعية و حوادث العمل - وكانت 70% من فعالياته مكرسة للتأمين على السيارات و طبقا للقرار الوزاري في 21/05/1975 فقد كلف الصندوق بتغطية المخاطر الصناعية و الحريق و مخاطر النقل - البري و البحري والجوي - والمسؤولية المدنية ( باستثناء المسؤولية ذات الطابع العائلي ) و الآن يتولى الصندوق عمليات التأمين في القطاعات الاقتصادية والصناعية الكبرى التي يكون حجم أعمالها السنوي 400 مليون دينار جزائري فأكثر وبعبارة أخرى فإن الصندوق يختص ببعض أنواع التأمين وهو يتولى بجانب ذلك فعالية التأمين التي هي حكر عليه وحدة.

ثانيا: الشركة الجزائرية للتأمين: قد تأسس في 12/12/1963 على أساس القطاع المختلط في البداية وبالتعاون النقي مع المصدر لعدم وجود كوادر وطنية مؤهلة في حينه، وفي ماي 1966 جرى تأميمها . وقد أنبسطت بالشركة منذ عام 1975 وظائف تأمين متعددة: التأمين ضد الأضرار ( السيارات ، حريق ) وضد السرقة والمخاطر البسيطة والمسؤولية المدنية ( سواء كان طبعها عائلي أو تجاري أو تقليدي ما عدا النقل و المخاطر المتعددة للتأمين على الأشخاص، على الحياة، ضد الوفاة . وقد بلغ حجم أعمال الشركة 1.8 مليار دينار عام 1984 ( منها 77% عن السيارات و 9% عن الأخطار المتفرقة و 15% عن التأمين على الأشخاص ) و للشركة 233 فرعا (عام 1984) أما عدد العاملين فيناهم 5000 شخص ( بداية 1986).<sup>1</sup>

الفرع الثالث الخزينة العامة للنظام المصرفي الجزائري.

إن توجيه السياسة النقدية للبلاد منوطة بمؤسستين معهد الإصدار ( المصرف المركزي ) و الخزينة العامة وهما قائمتان في عصرنا هذا في كل دولة، فالمصرف المركزي مسؤول عن حجم الائتمان عموما عن حجم النقد المتداول وهو يراقب مدى تقييد المصارف بالتزاماتها ويتدخل في سوق النقد الأجنبي، أما الخزينة العامة فهي تزود الدولة بالموارد النقدية التي يحتاجها .

<sup>1</sup> رشيد بوعافية ، " الصيرفة الإلكترونية والنظام المصرفي الجزائري " ، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية ، فرع نقود ومالية، جامعة البليدة ، الجزائر ، 2005، ص53.

ويقصد بالخرزينة حسابات الدولة التي تسجل وإرادتها كالضرائب وغيرها و مصروفاتها كالرواتب وغيرها، ويطلق الاسم أيضا على الجهة المكلفة بمسك تلك الحسابات و هكذا فإن الخزينة هي منشأة عامة مكلفة بتسيير خزانة الدولة.

و المهم إن الخزينة لا تتعامل بالنقد بصفة أساسية و إنما بالكتابة ( نقود كتابية ) أي أن دورها بالأساس هو محاسبي ويمكن تصنيف واجباتها إلى<sup>1</sup>:

1/- **عمليات تتعلق بتنفيذ القانون المالي:** ( جمع الإيرادات العامة، وضع المصروفات العامة ).

2/- **عمليات خزانة و تتضمن:**

• عمليات إيداع لأمر و لحساب مراسلين أي مؤسسات حكومية ومنشآت عامة و الخزينة هنا هي بمثابة المصرف لتلك الجهات.

• عمليات الدين العام وهدفه توفير السيولة أي النقود : بقصد الإنفاق في حالة عدم كفاية الإيرادات. وتتمثل وظيفة الخزينة من الناحية المالية ضمان القدرة على مواجهة احتياجات الصرف أي البحث الدائم عن التوازن بين الإيرادات و المصروفات. أما من الناحية الاقتصادية فإن الخزينة كأداة هامة للسياسة الاقتصادية بإمكانها أن تتدخل لدعم سياسة نقدية تقشفية أو بدعم سياسة نقدية توسعية. وبعبارة أخرى إن الخزانة العامة تلعب دورا هاما في الاقتصاديات من حيث مساهمتها في تسيير السيولة النقدية العامة، فهي تجذب جانبا هاما من الموارد وهي تضع مصروفاتها في الدورة النقدية، فهي تواجه مشاكل السيولة كباقي المؤسسات.

1/**الدورة النقدية الخاصة بالخرزينة:** هناك دورة نقدية عامة للبنك المركزي تدور فيه نقوده الورقية و الكتابية، ودورة نقدية عامة للبنوك التجارية تدور فيها نقودها الكتابية أما الخزينة فلها أيضا دورة عامة تدور بها نقودها فهي قد تستلم نقودا حقيقية و تحولها لمجرد نقود كتابية (حسابية).

2/- **سيولة الخزينة العامة:** بالنظر إلى كثرة عمليات الخزينة مع المؤسسات الاقتصادية و المالية و المصرفية، فإنها تواجه ضغوطا كبيرة من حيث السيولة و بالطبع لا توجد مشكلة إذا كانت الخزينة مقتدرة، أما إذا كانت السيولة غير كافية فإن كل السيولة النقدية العامة تتأثر بذلك ويقصد بسيولة الخزينة

<sup>1</sup> مزريف عاشور، معموري صورية، "عصرنة القطاع المصرفي والمالي وواقع الخدمات المصرفية الإلكترونية بالجزائر"، مداخلة ضمن المؤتمر الدولي العلمي حول إصلاح النظام المصرفي الجزائري في ظل التطورات الراهنة، جامعة الجزائر، الجزائر، 11-12-2008، ص10.

العامة مقدار ما لديها من الموجودات النقدية، أي النقود التي أصدرها المصرف المركزي و الخزينة كأية منشأة تواجه نوعين من مشاكل السيولة :

(أ)-السيولة الآنية : الخزينة عندها مقبوضات و مدفوعات كل يوم وهي بحاجة اليوم إلى وضع معيار للسيولة و معيار قياسي هو الرصيد الموجب لحسابها الجاري في المصرف المركزي مضافا له رصيد السلف، و تعتمد على تحقيق سيولتها الجارية على احتياطي السيولة في صناديق المحاسبين وعلى رصيدها الموجب في المصرف المركزي وعلى احتياطي إضافي هو مجموع السندات المضمونة و الأوراق الجاهزة للتحويل .

(ب)-السيولة الهيكلية: حيث أن الخزينة ليست وحدها في الدورة النقدية العامة فإنها تتعرض لمشكلة سيولة على الأجل المتوسط و عند إذ تكون النتيجة إما وفرا أو عجزا ، في حالة وفرة المدخولات تتفوق المصروفات، وهذا يعني التقليل من السيولة العامة وفي حالة العجز أي عندما تصرف الخزينة أكثر مما تستلم وهذا يعني مشكلة سيولة هيكلية، وتتمثل وسائل علاجها في:

القرض العام متوسط أو طويل الأجل، أدونات الخزينة بأجال مختلفة، اللجوء إلى صرف سندات و أوراق المنشآت التابعة له و طلب المزيد من السلف من المصرف المركزي و اللجوء للقرض الأجنبي<sup>1</sup>.

#### الفرع الرابع أهم الإصلاحات في الجهاز المصرفي.

بعد الاستقلال انتهجت السلطات الجزائرية سياسة التخطيط المركزية، فلم تكن السياسة النقدية منفردة ببرنامج مالي مستقل عن بقية البرامج التنموية الوطنية حيث كان إصدار النقود خاضع لاحتياجات مختلف القطاعات دون دراسة دقيقة للنتائج المترتبة عن ذلك، ليعرف هذا النموذج التنظيمي نقائص من الجانبين النظري والتطبيقي، كل هذا نجم عنه اختلال وظيفي وهيكلي للجهاز المصرفي، وعلى هذا الأساس كان على السلطات الجزائرية وضع سياسة اقتصادية تتماشى ومتطلبات العصر وتجديد سياسة نقدية قوية ومستقلة تخدم السياسة التنموية . ونظرا للدور الكبير الذي يلعبه الجهاز المصرفي في الاقتصاد تطورت ونمت إشكالية الإصلاح المصرفي في الجزائر مع تطور مسار السياسة الاقتصادية للبلاد، ولعل من أهم هذه الإصلاحات مايلي :

-إصلاحات 1986: تجسد محاولة إصلاح المنظومة المصرفية بتعديل النصوص التشريعية والتنظيمية، حيث تم إصدار القانون 86-12 الصادر بتاريخ 19 أوت 1986 والخاص بنظام المصارف

<sup>1</sup> زيدان محمد، دور التسويق في القطاع المصرفي، دراسة حالة BADR، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر، الجزائر، 2004/2005، ص 52.

وشروط الإقراض كمحاولة لإصلاح النظام المصرفي بما يتوافق والإصلاحات التي مست باقي المؤسسات العمومية الاقتصادية، وقد ترتب عن هذا القانون ما يلي:

- على المستوى المؤسسي، أصبح الجهاز المصرفي يتكون من المصرف المركزي الجزائري إضافة إلى مؤسسات القرض المختصة على مستوى توزيع القرض وجمع الموارد، فان هذه الوظائف تؤدي في ظل الاحترام الكامل للأهداف المسطرة من طرف المخطط الوطني للقرض الذي يتدرج في إطار المخطط الوطني للتنمية. كما أعطيت المصارف حق الإطلاع على الوضعية المالية للمؤسسات قبل الموافقة على منح القروض، وكذا حق متابعتها.

-إصلاحات 1988: حيث صدر قانون 88-06 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتعلق بتوجيه المؤسسات العمومية الاقتصادية وتعديل القانون السابق (86-12)، فقد جاء هذا القانون للحد من مركزية القرارات التي كانت تقيد حرية المنافسة بين مختلف المصارف فقد تعلق باستقلالية المؤسسات ومنح المؤسسات المصرفية نوع من الاستقلالية في التسيير واتخاذ القرارات والاستقلال المالي.

-إصلاحات 1990: عرفت سنوات التسعينات تناول جدي واهتمام حقيقي بمشاكل النظام المصرفي التي وصلت ذروتها، حيث عرفت هذه الفترة بحدثين مهمين هما<sup>1</sup>:

أولاً: تدخل المصرف العالمي وصندوق النقد الدولي من أجل مساندة الإصلاحات المصرفية عن طريق وضع برنامج للتعديل القطاعي والمخطط الإجمالي ( بإبرام عقد التثبيت في 31 ماي 1989) الذي كان يطالب بإعادة نظر جذرية شاملة بشأن القطاع المالي وبالتالي اختفاء تدريجي للنظام المصرفي السائد.

ثانياً: إصدار القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد والقرض والمؤرخ في 14 أبريل 1990 والذي كان منعطفا حاسما فرضه اقتصاد السوق من أجل القضاء على نظام تمويل الاقتصاد الوطني القائم على المديونية والتضخم، وأهم المبادئ التي جاء بها هذا القانون نجملها فيما يلي<sup>2</sup>:

1/- منح المصرف المركزي الاستقلالية التامة.

2/- إعطاء أكثر حرية للبنوك التجارية في المخاطرة ومنح القروض للأشخاص و المؤسسات.

3/- تناقص التزامات الخزينة العمومية في تمويل المؤسسات العمومية.

4/- محاربة التضخم ومختلف أشكال التهربات.

<sup>1</sup> قانون النقد والقرض، المادة 90.

<sup>2</sup> قانون النقد والقرض 90-10 المادة 110.

5/- وضع نظام مصرفي فعال من أجل تعبئة وتوجيه الموارد.

6/- وضع هيئة جديدة على رأس المنظومة المصرفية تسمى "مجلس النقد والقرض".

7/- السماح بإنشاء بنوك تجارية أجنبية منافسة تنشط وفق قوانين جزائرية.

فهذا القانون يهدف إلى التطهير المالي الكلي للاقتصاد بواسطة النظام الجديد للمؤسسات، وإنشاء سوق نقدي ومالي وسوق للصراف، إدخال تنظيمات بنكية جديدة على الجهاز المصرفي، مراقبة التضخم وتشجيع الاستثمار الأجنبي.

وآخر القوانين المتعلقة بالمنظومة المصرفية، جاء بعد فضيحة الخليفة بنك والمصرف التجاري والصناعي الجزائري (BCIA)، حيث صدر الأمر 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003 والمتعلق بالنقد والقرض، وأهم ما جاء في هذا الأمر يتعلق باستقلالية بنك الجزائر وفق معايير الاستقلالية فقد جاء في هذا القانون أن "بنك الجزائر مؤسسة وطنية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ويعد تاجرا في علاقاته مع الغير، ويحكمه التشريع التجاري ما لم يخالف ذلك أحكام هذا الأمر. و يتبع قواعد المحاسبة التجارية ولا يخضع لإجراءات المحاسبة العمومية ومراقبة مجلس المحاسبة.

أما من حيث إدارة السياسة النقدية فيعطي القانون المصرف الجزائري الصلاحية الكاملة في إدارة السياسة النقدية إذ ينص هذا القانون على أن "بنك الجزائر تتعلق مهمته في مجالات النقد والقرض والصراف بإنشاء وتوفير الشروط اللازمة لتنمية سريعة للاقتصاد بحثا عن الاستقرار الداخلي والخارجي للنقد". بهذا فهو مكلف بضبط التداول النقدي، التسيير والمراقبة بكل الوسائل لتوزيع القرض، السهر على التسيير الجيد للالتزامات المالية قبل الخارج وضبط سوق الصراف، وهذا يوضح لنا السلطة التي أعطاها القانون للبنك في إدارة السياسة النقدية<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني : المصارف الإسلامية و نشأتها.

تعد المصارف الإسلامية هيئات مالية، تزاوّل الأعمال المصرفية و الاستثمارية، في ميادين التجارة و الصناعة و الزراعة، و تعتبر إحدى مكونات النظام الاقتصادي في الدول التي توجد فيها. وذلك لحاجة أي نظام اقتصادي لعملية تحويل الأموال من المدخرين إلى المستثمرين، لان المدخرين قد لا يملكون القدرة على استثمار أموالهم ، و الاستفادة من الفرص الاستثمارية المبرمجة، و تتم هذه العملية أما عن طريق التمويل المباشر من خلال الأسواق المالية، أو من خلال الوساطة المالية.

<sup>1</sup> عوض بدير الحداد، تسويق الخدمات المصرفية، دار البيان للطباعة والنشر، مصر، 1999، ص 48.

من خلال هذا المبحث سنتناول مفهوم المصارف الإسلامية، ونشأتها و خصائصها.

### المطلب الأول: تعريف المصارف الإسلامية

تعتبر المصارف الإسلامية من أهم المصارف في عصرنا الحالي فتعرف على أنها: مؤسسات للوساطة المالية تلتزم بالضوابط الإسلامية بخاصة تحريم الربا (الفائدة) و لهل دور تقوم من خلاله بتجميع الودائع و المدخرات من أصحابها من نظام الودائع الاستثمارية القائمة على المضاربة، و الودائع القائمة على القرض المضمون، تعمل على استثمار أموالها في استثمارات نافعة مريحة بوقت واحد من خلال صيغ التمويل الإسلامية.<sup>1</sup>

و يعرف كذلك على انه: كل مؤسسة تباشر الأعمال المصرفية، مع الالتزام بعدم التعامل بالفوائد الربوية أخذاً و عطاء<sup>2</sup> ، ولقد عرفتها اتفاقية إنشاء الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية بأنها " تلك المصارف أو المؤسسات التي ينص قانون إنشائها و نظامها الأساسي صراحة على الالتزام بمبادئ الشريعة و على عدم التعامل بالفائدة"<sup>3</sup> كذلك تعرف بأنها مؤسسة نقدية مالية تعمل على جذب المارد النقدية من أفراد المجتمع و توظيفه توظيفاً فعالاً يكفل تعظيمها و نموها في إطار القواعد المستمدة من التشريع الإسلامي و بما يخدم شعوب الأمة و يعمل على تنمية اقتصادياتها.<sup>4</sup> كذلك تعرف على أنها مصرف تجاري رخص له بتعاطي الأعمال المصرفية ضمن أحكام الشريعة الإسلامية.

و الآن انتشرت المصارف الإسلامية في جميع أنحاء العالم، حتى المصارف التقليدية العالمية عملت على فتح نوافذها أو فروع أو بنوك إسلامية مثل: سيتي بنك و لويديز و غيرها مما يؤكد صلاحية النظام الاقتصادي الخالي من الفائدة للتطبيق و وإمكانية تفوقه على الأنظمة الاقتصادية السائدة.<sup>5</sup> بعد كل هذه التعاريف يمكن أن نلخص أهم العناصر التي يشمل عليها تعريف المصرف الإسلامي كمايلي:

1- منذر القحف، الاقتصاد الإسلامي علم أو وهم، دار الفكر، دمشق، سنة 2000، ص 186.

2 احمد سليمان خصاونة، المصارف الإسلامية، الطبعة 1، علم الكتب الحديث للنشر و التوزيع، جدار للكتاب العالمي، الأردن، سنة 2008، ص 60.

3 محمد محمود العجلوني، المصارف الإسلامية، أحكامها و مبادئها و تطبيقاتها المصرفية، الطبعة الأولى دار المسيرة للنشر و التوزيع، الأردن، سنة 2008، ص 110.

4 محسن احمد الخضير، المصارف الإسلامية، طبعة (2) أترك النشر و التوزيع، مصر، سنة 1995، ص 17.

5 حسين محمد سمحان، موسى عمر مبارك، محاسبة المصارف الإسلامية، الطبعة 1، المسيرة للنشر و التوزيع، الأردن، سنة 2009، ص 30.

1. مصرف يلتزم بتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية في معاملاته.
2. يخدم المصلحة العامة و الخاصة.
3. بنك لا يتعامل بالربا.
4. يطبق مفهوم الوساطة المالية القائمة على مبدأ المشاركة في الربح و الخسارة.

### الفرع الأول نشأة و تطور المصارف الإسلامية

جاءت نشأة المصارف الإسلامية تلبية لرغبة المجتمعات الإسلامية في إيجاد الصيغة للتعامل المصرفي بعيد عن شبهة الربا و من دون استخدام سعة الفائدة، إذ بعد تحريم الربا المسموغ الديني لنشوء المصارف الإسلامية، و إن تحقيق الأهداف الاقتصادية في إطار الشريعة الإسلامية يعد منزلة المسموغ الاقتصادي لنشئها.

ويعود ظهور المصارف الإسلامية إلى عام (1940) عندما أنشئت في ماليزيا صناديق للدخار تعمل من دون فائدة، وبعدها في أواخر الأربعينيات بدا التفكير المنهجي المنظم يظهر في باكستان من أجل وضع تقنيات تمويله كراي التعاليم الإسلامية.

غير أن هذا التفكير اخذ مدة طويلة و لم يجد له منفذا تطبيقيا إلا في مصر مع بداية الستينات، فمدينة ميت غمر التابعة لمحافظة القلية بجمهورية مصر العربية تعد المدينة الأولى التي شهدت ميلاد أول تجربة للمصاريف الإسلامية و إن كانت لم تستمر سوى بضع سنوات.<sup>1</sup>

ومع نهاية هذه التجربة، التي بدأت عام 1963، تم إيقاف العمل بها عام 1967 و ذلك لأسباب داخلية، مثل عدم رسوخ الإطار النظري للأعمال المصرفية الإسلامية، وعدم توافر الكوادر المؤهلة و القادرة على إدارة الأعمال و النشاطات المصرفية الإسلامية، إضافة إلى إن هذه التجربة لم تلق الرعاية من المؤسسات الحكومية و الأهلية.

وقد عكست التجارب السابقة حماس المسلمين و رغبتهم في إيجاد البدائل للمؤسسات المصرفية القائمة، إلي تنفق مع مبادئ و تعاليم الدين الإسلامي و عبرت عن رفضهم للنظام المصرفي التقليدي. لذلك شهدت السبعينات من القرن العشرين انطلاقة جديدة لفكرة إنشاء المصارف و المؤسسات المالية الإسلامية، ففي عام 1971 أسس في مصر أول مصرف يقوم بممارسة النشاطات المصرفية الخالية من الربا، و هو بنك ناصر الاجتماعي الذي بدا ممارسة نشاطه عام 1972، و في عام 1975 تم إنشاء

1 | حسين محمد سمحان، المرجع السابق. ص 23

مصرفين إسلاميين هما بنك دبي الإسلامي في الإمارات العربية المتحدة، و المصرف الإسلامي للتنمية في جدة، و بعد ذلك استمرت عملية إنشاء و تأسيس المصارف الإسلامية، حيث أسس عام 1977 ثلاث مصارف إسلامية هي: بنك فيصل الإسلامي المصرفي، و بنك فيصل الإسلامي السوداني، و بيت التمويل الكويتي، أعقبها المصرف الإسلامي الأردني للتمويل و الاستشارة عام 1978.

واستمر بعد ذلك تزايد عدد المصارف و المؤسسات المالية الإسلامية عاما بعد عام، حتى أصبح عددها يزيد (90) مصرفا و مؤسسة مالية إسلامية في نهاية عام 1992، منها (55) مصرفا و (36) شركة مالية إسلامية و ثلاث شركات مالية إسلامية قابضة. و من المتوقع أن يصل عددها إلى (398) مصرفا و مؤسسة مالية إسلامية في نهاية عام 2006.<sup>1</sup>

وقد اتخذ انتشار المصارف الإسلامية أسلوبين متميزين تمثل الأولى في إنشاء المؤسسات المصرفية الإسلامية جنبا إلى جنب مع المصارف التقليدية. أما الأسلوب الثاني فتمثل في إعادة هيكلة كاملة للجهاز المصرفي ليتمشى و أحكام الشريعة الإسلامية مع إلغاء البنود التقليدية، و هذا الأسلوب الأخير من التحول قد اتخذ بدوره طريقين مختلفين أيضا تمثل الأول في التجربة الإيرانية التي قامت بتحويل كامل الاقتصاد الوطني بما فيه الجهاز المصرفي إلى نظام إسلامي شامل، و الثاني في التجربة الباكستانية إذ تضمن اسلمة الاقتصاد أسلوبا تدريجيا إذ بدأ أولا بأسلمة الجهاز المصرفي.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني خصائص ومميزات المصرفي الإسلامي

هناك خصائص أساسية تميز المصرف الإسلامي عن غيره، و من أهم هذه الخصائص.

#### 1- استبعاد التعامل بالفائدة (الربا):

تشكل هذه الخصائص المعلم الرئيس للمصرف الإسلامي، و بدونها يصبح مثل المصارف التقليدية، وذلك لان الإسلام يحرم التعامل بالربا، و يهدف إلى العمل بمبدأ المشاركة في الغنم و الغرم، بديلا عن الربح المضمون المتمثل في سعر الفائدة الثابتة.

و يمثل عدم التعامل بالفائدة علامة واضحة مميزة للمصرف الإسلامي، و وجودها يتفق مع البنية السليمة للمجتمع الإسلامي، و تضي على أنشطه دوافع عقائدية، تجعل القائمين عليها يستشعرون أن العمل الذي يمارسونه ليس مجرد عمل تجاري يهدف إلى تحقيق الربح فقط.

إتباع قاعدة الحلال و الحرام:

1 احمد سليمان خصاونة، مرجع سابق، ص (75.76).

1 احمد سليمان خصاونة، مرجع سابق، ص 62.

ينطلق الاقتصاد الإسلامي من معايير و أحكام تشريعات و ردت في القرآن الكريم و السنة الشريفة، أو ما يعرف " بالشريعة الإسلامية " و الشريعة الإسلامية تقرر العمل كمصدر للكسب، بدلا عن اعتبار المال مصدرا وحيدا للكسب، و هذا يعني توجيه الجهد نحو التنمية، عن طريق الاستثمار و المشاركة التي تخضع لمعايير الحرام و الحلال التي حددها الإسلام<sup>1</sup>.

وبما أن المصارف الإسلامية مصادر تنموية، تقوم على إتباع أحكام الشريعة الإسلامية، لذلك فإنها في جميع أعمالها تكون محكومة بما أحله الله و هذا يدفعها إلى تمويل المشاريع التي تحقق الخير للمجتمع وذلك من خلال توجيه الاستثمار و تركيزه في دائرة إنتاج السلع و الخدمات التي تشبع حاجات الإنسان المسلم ، مع مراعاة أن يقع المنتج (سلعة أو خدمة) في دائرة الحلال، على أن تكون كل مراحل العملية الإنتاجية(تمويل، تصنيع، بيع، شراء) ضمن دائرة الحلال، مع مراعاة احتياجات المجتمع و مصلحة الجماعة.

### 3- الصفة التنموية للمصارف الإسلامية:

تقوم المصارف الإسلامية على بناء فكري خاص و هو الإسلام و نظامه الشامل، لذلك تتصدى وفق هذا البناء للتنمية الاقتصادية، بحيث تتم عملية التنمية الاقتصادية و الاجتماعية. ويستطيع المصرف الإسلامي القيام بهذه الوظيفة عن طريق تدعيم الوعي الادخاري بين أفراد المجتمع، و المشاركة في العملية الاستثمارية، و بهذا تتميز المصارف الإسلامية عن غيرها من المصارف و عليها القيام بأنشطة اجتماعية من اجل زيادة التكافل الاجتماعي، وإيجاد نسيج متماسك للمجتمعات الإسلامية.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث تأسيس و إدارة المصارف الإسلامية

لقد نشأت المصارف الإسلامية بموجب إعفاءات أو استثناءات من بعض البنود التي تحكم الجهاز المصرفي التي تعمل في ظله، كما أن بعضها نشأت بموجب قانون خاص الذي يحدد شكل القانون للبنك الإسلامي حسب القوانين المنظمة له.

و سنتناول في مبحثنا هذا أهم الأسس و المراحل و كيفية إدارة المصرف الإسلامي قبل أن يباشر عمله المصرفية الإسلامية.

1 احمد سليمان خصاونة مرجع سابق، ص 63.

2 احمد سليمان خصاونة مرجع سابق، ص 63

### 1- الإطار القانوني

يتحدد الشكل القانوني للبنك الإسلامي بحسب مجموعة القوانين المنظمة له، و أهمها قانون الشركات الذي تشرف عليه وزارة الصناعة و التجارة، و قانون المصارف الذي يشرف عليه المصرف المركزي، و هو يتأسس بنفس شكل المصارف التقليدية كشركة مساهمة عامة، و بالتالي يحكمه قانون الشركات من حيث:

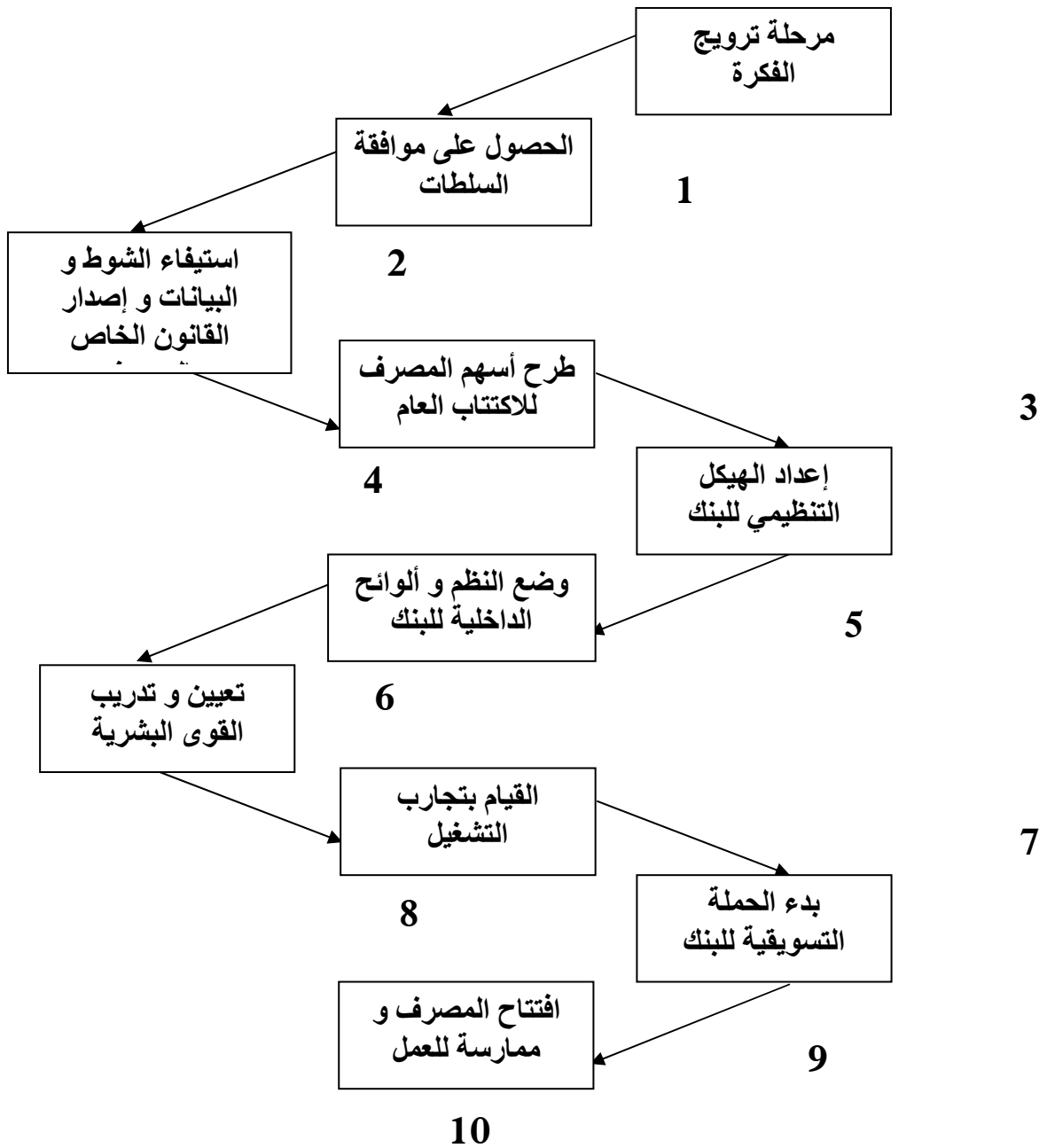
أ- **عقد التأسيس:** الذي يوضح اسم المصرف و مقره و أغراضه و رأسماله و قيمة الأسهم و الأعضاء المؤسسين و المبلغ المكتتب به من قبل كل منهم.

ب- **النظام الأساسي:** و يتضمن بالإضافة إلى ما ورد في عقد التأسيس، الهيكل الإداري و النظام المحاسبي و الأجهزة الاستشارية للبنك و هيئة الرقابة الشرعية و طريقة تصفية و زيادة رأس المال و ملكية الأسهم و تحويلها و تكوين مجلس الإدارة و كيفية انتخابه أو تعيين أعضائه و شروط العضوية و سلطته و تكوين الجمعية العمومية و سلطاتها و صلاحيتها و نظم عقد اجتماعاتها العادية و الطارئة. و يجب أن يتضمن عقد التأسيس و النظام الأساسي تفصيلاً بأغراض المصرف.<sup>1</sup>

### 2- مراحل إنشاء بنك إسلامي

تمر عملية إنشاء المصارف الإسلامية بعدة مراحل منطقية أساسية يظهرها الشكل التالي:

1 محمد محمود العجلوني، مرجع سابق، ص 128.



المصدر: محسن احمد الخضيرى، مرجع سابق، ص 52.

الفرع الرابع إدارة المصارف الإسلامية:

تتشابه إدارة المصارف الإسلامية مع إدارة المصارف التقليدية في بعض جوانبها المتعلقة بالخدمة المصرفية، إلا أن نشاط الاستثمار في المصرف الإسلامي يأخذ حيزا أكبر في العمليات الإدارية كما هو معهود في المصارف التقليدية التي يأخذ فيها جانب الإقراض الحيز الأكبر من عملياتها الإدارية كما أن الخدمات الاجتماعية للبنوك الإسلامية كالقروض الحسنة و إدارة أموال الزكاة تتطلب إدارة مختلفة عن إدارة القروض التقليدية و المحافظ الاستثمارية في المصارف التقليدية.

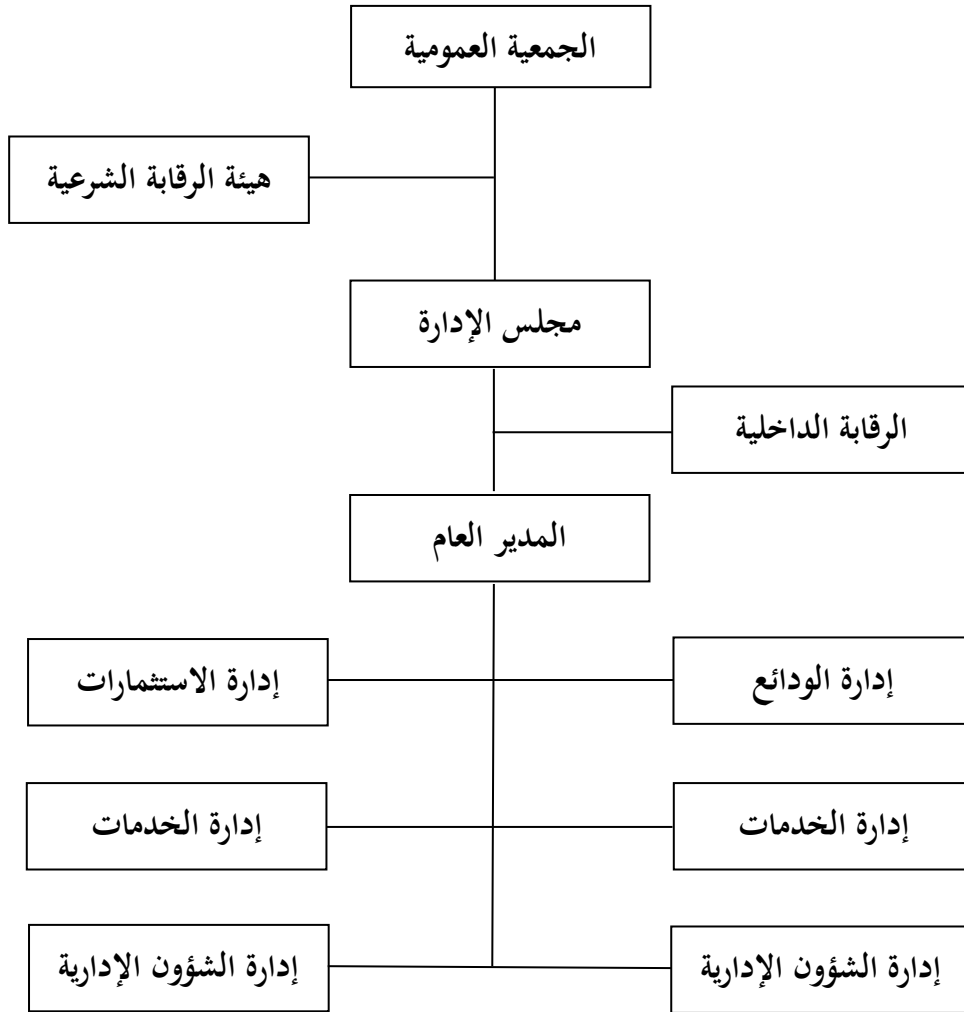
و التنظيم الإداري، و إن كان ضروريا لجميع أنواع النشاط الإنساني، إلا أن أهمية تزداد في المصارف على وجه العموم و المصارف الإسلامية على وجه الخصوص. ذلك أن التنظيم الإداري الجيد يمثل إحدى شروط الرقابة الإدارية السليمة. فمن الضروري أن يكون للبنك الإسلامي تنظيم لطريقة تقديم الأعمال المصرفية بما يؤدي إلى زيادة كفاءة الموظفين و يخفض من تكاليف تقديم الخدمات و الأعمال المصرفية و يسهل الرقابة. و ينفس الوقت، يحقق رضا العملاء إذ يجب أن يحدد التنظيم الإداري للبنك الإسلامي الواجبات و يوزعها على الموظفين من أجل تحديد المسؤوليات و توزيع التخصصات بطريقة تعمل على تكامل و تناسق أعمال المصرف و نشاطاته.

و في هذا السياق يجب أن يتضمن التنظيم الإداري مجموعة من المبادئ العامة من أهمها:

- (1) وضوح أهداف المصرف لدى الموظفين و ضرورة السعي لتحقيقها.
- (2) التقسيم المناسب للأعمال بما يؤدي إلى التخصص و تحديد المسؤوليات.
- (3) تجميع الأعمال و الوظائف المتمثلة أو المكملة لبعضها البعض في وحدة إدارية واحدة ضمنا لانسياب تدفق العمل الإداري.
- (4) ترميم المستويات الإدارية بما يقلل من الأعمال الكتابية المطلوبة و يساعد على تنفيذ العمليات بسرعة أكبر، كما يستخدم في التخطيط و الرقابة و قياس الإنتاجية، و تقدير تكلفة إجراء العمليات لغايات إعداد الموازنات التقديرية و ربط الآراء بالإنتاجية.
- (5) تركيز الإشراف الإداري بهدف تحديد السلطات و المسؤوليات الممنوحة لكل وحدة إدارية ، بالإضافة إلى تفويض السلطات و المسؤوليات من المدراء إلى الموظفين.
- (6) اختيار العاملين الأكفاء المؤهلين ذوي السمعة الحسنة بناء على أهليتهم للمراكز المراد إشغالها، وتحديد الأسس و الشروط المطلوب توافرها لكل وظيفة شاغرة لدى المصرف. و التدقيق على وجه

الخصوص في عملية الاختيار مدراء الوحدات الإدارية من ذوي الأهلية و الخبرة الجيدة في ممارسة الإدارة الناجحة.

(7) التدريب و التطوير لكافة العاملين في المصرف و كل حسب موقعه وحاجته كما و نوعا. و لتوضيح كيفية إدارة المصارف الإسلامية، لابد من التعرف على الهيكل التنظيمي للبنك و الذي يبين بعض الخصائص الإدارية. و الشكل التالي يبين هيكل تنظيمي افتراضي لبنك إسلامي.<sup>1</sup>



هيكل تنظيمي افتراضي لبنك إسلامي المصدر ، مرجع سابق، ص 135.

المطلب الثاني: أهداف ومسؤوليات المصرف الإسلامي

إن التزام المصرفية الإسلامية بأحكام الشريعة يفرض عليها أن تجري تكاملا و اتساقا بين أهدافها من ناحية و أهداف النظام الاقتصادي من ناحية أخرى. ولذلك فان نقطة الانطلاق في وضع أهداف

<sup>1</sup> محمد محمود العجلوني، مرجع سابق، ص (133.134)

المصرفية الإسلامية لابد أن تكون أهداف النظام الاقتصادي الإسلامي نفسه. فمن خلال هذا المبحث سنتعرف على أهداف المصرف الإسلامي و كذلك مسؤولياته.

### الفرع الأول: أهداف المصرف الإسلامي

إن الهدف الأساسي للمصرفية الإسلامية يجب أن لا يكون يقتصر على تعظيم الأرباح، كما هو شأن المصارف التقليدية وإنما يجب أن يتعداه إلى العمل ( بما يحقق النفع للمجتمع أولاً و قبل كل شيء )، ذلك لان المصارف الإسلامية مادامت تستخدم ودائع الناس، فمن الضروري أن تستخدمها لمصلحة جمهور الناس و ليس لمصلحة فرد أو فئة، و إن هذا بالإضافة إلى القضاء على الربا، يجب أن يكون من الفروق الرئيسية بين المصارف الإسلامية و المصارف التقليدية.<sup>1</sup>

#### 1- الهدف التنموي:

إن الهدف التنموي للمصرفية الإسلامية يتطلب منها أن تكون أكثر من مجرد وسيط مالي، فرغم أهمية الوسطاء الماليين، كالمصارف التجارية مثلاً، في عملية التنمية الاقتصادية لأنهم يجمعون الأموال من المدخرين و يوجهونها إلى المستثمرين، إلا أن المصرف الإسلامي لا يتوقف دوره في التنمية الاقتصادية على الدور غير المباشر من خلال الوساطة المالية فقط، و إنما يجب أن يتعداه إلى التصدي المباشر لقضايا التنمية، أي

المصرف الإسلامي هو مصرف استثماري تنموي و ليس بنكا تجارياً، لأنه يستهدف من استثماراته المباشرة تحقيق أرباح فقط، وإنما تحقق تنمية المجتمع.<sup>2</sup>

#### 2- الهدف الاستثماري:

تعمل المصارف الإسلامية على نشر و تنمية الوعي الادخاري بين الأفراد و ترشيد السلوك الانفاقي للقاعدة العريضة من الشعوب بهدف تعبئة الموارد الاقتصادية الفائضة و رؤوس الأموال العاطلة و استقطابها و توظيفها في قاعدة اقتصادية سليمة و مستقرة و متوافقة مع الصيغة الإسلامية و ابتكار صيغ جديدة تتوافق مع الشريعة الإسلامية و تتناسب مع التغيرات التي تطرأ في السوق المصرفية العالمية، ولذا فان للدور الاستثماري للبنوك الإسلامية أبعاداً متكاملة يمكن أن نلخصها فيما يلي :

أ. تحقيق زيادات متناسبة في معدل النمو الاقتصادي لتحقيق التقدم للأمة الإسلامية.

1 نوري عبد الرسول الخاقاني، المصرفية الإسلامية (الأسس النظرية و إشكالية التطبيق)، دار اليازوري العلمية للنشر و التوزيع، الأردن، عمان، سنة 2011- ص (176 .177).

1 نوري عبد الرسول الخاقاني، مرجع سابق ، ص ( 178 .17 ) .

- ب. تحقيق مستوى توظيفي مرتفع لعوامل الإنتاج المتوفرة في المجتمع و القضاء على البطالة.
- ج. ترويج المشروعات سواء لحساب الغير أو لحساب المصرف الإسلامي ذاته أو بالمشاركة مع أصحاب الخبرة و القدرة الفنية.
- د. توفير خدمات الاستثمارات الاقتصادية و الفنية و المالية و الإدارة المختلفة.
- هـ. تحسين الأداء الاقتصادي للمؤسسات المختلفة.
- و. تحقيق العدالة في توزيع الناتج التشغيلي للاستثمار بما يسهم في عدالة توزيع الدخل بين أصحاب عوامل الإنتاج المشاركة في العملية الإنتاجية.<sup>1</sup>
- 3- الهدف الاجتماعي:**

إن الهدف الاجتماعي للمصرفية الإسلامية يعني توجيهها للمساهمة في تحقيق العدالة الاقتصادية الاجتماعية و التوزيع المنصف للدخل و الثروة في المجتمع الإسلامي. و إن تحقيق هذا الهدف يتم من خلال ما يأتي.

- أ. مادامت الزكاة إضافة إلى أنها فريضة مالية أي تتعلق بموضوع عمل المصارف.
- ب. على المصارف الإسلامية، من أجل المساهمة في تقليل التفاوت و عدم تركيز الثروة، أن يمتد تمويلها ليشمل صغار المنتجين كالزراع، و أصحاب الورش، و المقاولين الفقراء، و الذين قد لا تجد المصارف التقليدية مصلحة في تمويلهم.
- ج. إن الهدف الاجتماعي للمصارف الإسلامية يفرض عليها أن تدخل المكاسب الاجتماعية في حساباتها عندما تدرس جدوى المشروعات، فيجب أن يكون هدف المصرف هو تعظيم العائد الاجتماعي للاستثمار. نستخلص من هذه الأهداف، أن المراكز الإسلامية ليست بنوكا استثمارية تقليدية، لأن بنوك الاستثمار التقليدية تعتمد على الفرق بين أسعار الفائدة المدنية و أسعار الفائدة الدائنة، بينما لا تعتمد المصارف الإسلامية على أسعار الفائدة أصلا. و إنما هي مؤسسات مالية، تسترشد بمبادئ الإسلام لتحقيق أهداف تنمية استثمارية و اجتماعية، من خلال تجميع الأموال و توظيفها.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: مسؤوليات المصرف الإسلامي

المصرف الإسلامي ليس مجرد شركة تهدف إلى الربح و الأمان و الاستمرارية، و لكنه مؤسسة من مؤسسات العمل الإسلامي ذات المنطلقات الفكرية، و جزء من منظومة الاقتصاد الإسلامي ذات الأهداف

<sup>2</sup> نوري عبد الرسول الخاقاني، مرجع سابق ، ص (29، 30).

<sup>2</sup> نوري عبد الرسول الخاقاني، مرجع نفسه ، ص (181، 182).

السامية و عليه فلا تقتصر أهداف المصرف على ما سبق ، و إنما تمتد إلى مجموعة من المسؤوليات التي يجب على المصرف الإسلامي أن يأخذ بعين الاعتبار و السعي إلى تحقيقه لأهداف الربحية، و من المسؤوليات:

1- **مسؤولية عقائدية:** تتمثل في تعميق مبادئ العمل الإسلامي و النظام المصرفي الإسلامي لدى العاملين في المصرف و المتعاملين معه.

2- **مسؤولية تنمية:**

وذلك من خلال إيجاد المناخ المناسب لجذب رأس المال الإسلامي الجماعي، و إعادة توظيف الأرصدة الإسلامية داخل المجتمعات الإسلامية، و العمل على تمويل السلع و الخدمات الأساسية و الإستراتيجية، و تنمية الحرفيين و الصناعة الحرفية و الصغيرة كونها الأساس الفعال لتطوير البيئة الاقتصادية و الصناعية للمجتمعات الإسلامية، و التوظيف الفعال الهادف إلى زيادة قاعدة العاملين في المجتمع ، و تأسيس و ترويج المشروعات في كافة القطاعات يهدف توسيع القاعدة الاستثمارية و تنمية الطاقة و الأصول الإنتاجية.<sup>1</sup>

3- **مسؤولية استثمارية:**

تشمل نشر و تنمية و تطوير الوعي الادخاري و منع الاكتناز و ترشيد الاستهلاك بهدف تعبئة الموارد و توظيفها، و ابتكار صيغ مصرفية و مالية جديدة تتوافق و الشريعة و تتناسب مع متغيرات الزمان و المكان، و إنشاء و تنشيط الاستثمار في مختلف الأنشطة الاقتصادية عن طريق الاستثمار المباشر كتأسيس الشركات الجديدة و المساهمة في توسعه الشركات القائمة، و العدالة في توزيع الاستثمارات و التوظيفات.

4- **مسؤولية اجتماعية:**

و ذلك من خلال الموازنة بين الربحية المالية و العائد الاجتماعي، باستخدام وسائل ذات أهداف اجتماعية مثل الحث على الزكاة و جمعها و إنشاء دور العلم ذات الصبغة الإسلامية و المستشفيات التي تقدم خدماتها للفقراء مجاناً و لغيرهم بأسعار معتدلة.

5- **مسؤولية ثقافية:** من خلال نشر الكتب و المجالات و الدراسات في الثقافة الإسلامية و المعرفة المصرفية الإسلامية و إحياء و بعث التراث في المعاملات المالية و التجارية و المصرفية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> محمد محمود العجلوني، مرجع سابق، ص 114.

1 محمد محمود العجلوني، مرجع سابق ، ص 115.

الفرع الثالث: الموارد و الاستخدامات المالية لبنود الإسلامية.

تعد الموارد و الاستخدامات المالية للبنوك الإسلامية أساسا عمل المصارف الإسلامية، ذلك لان المصارف الإسلامية هي مصارف استثمار و عمل و يتم هذا التمويل و الاستثمار ضمن القواعد الشرعية الخاتمة لمعاملات المصرف، و التي تكفل شرعية النشاط و عدالة الربح. لذلك عمل الرواد الأوائل للمصارف الإسلامية على إحياء صيغ الاستثمار و التمويل الإسلامي التقليدية و من خلال هذا المبحث سنتناول أهم الموارد و الاستخدامات المالية للمصارف الإسلامية.

الفرع الرابع : الموارد المالية للبنوك الإسلامية (المصادر)

الموارد المالية هي " مصدر الأموال " sources of funds " التي تتدفق من خلالها الموارد المختلفة لمصارف الإسلامية، ونجد أن هذه المصادر هما نفسها بالنسبة للمصارف التجارية التقليدية و تنقسم هذه المصادر إلى مصدرين رئيسيين هما: مصادر داخلية (ذاتية) و مصادر خارجية.<sup>1</sup>

المطلب الثالث المصادر الداخلية ( الذاتية )

تتضمن مصادر الأموال المصرف الإسلامي الذاتية، أي الداخلية، تلك الأموال الآتية من مساهمات أصحاب المصرف، أي المساهمون في شركة المصرف الإسلامي، و الأموال الناشئة عن نتائج أعماله كالاحتياطات النقدية التي يحتفظ بها المصرف التزاما بالقوانين السائدة، و ذلك الجزء من الأرباح التي يحققها المصرف من نشاطاته و لا يوزعها على مساهميه، مثله في ذلك مثل المصرف التقليدي، و فيما يخص تفصيل هذه المصادر يكون كالتالي:<sup>2</sup>

1- رأس المال المدفوع: يعتبر المصرف ابتداءً شركة، و في الغالب شركة مساهمة عامة، و لكل شركة رأس مال محدد هو قيمة الأموال التي يشارك فيها المساهمون في المصرف، وقد يكون هؤلاء المساهمون أشخاص طبيعيين أو اعتباريين، رأس المال المدفوع مجموع الأسهم المكتتب بها مضروبا في قيمة السهم الاسمية.

و السهم الواحد هو أداة مالية تمثل حصة في حق مالي، و هي سند للملكية و لا تمثل مالا محددًا في الشركة فالسهم يمثل حصة في ملكية الأصول الصافية للبنك وليس مالا محددًا في حد ذاته بالمصرف. يلعب رأس المال المدفوع دورا " تأسيسيا " في إنشاء المصرف من خلال توفير جميع المستلزمات الأولية

1 محمد حسن صوان، أساسيات العمل المصرفي الإسلامي، الطبعة الأولى، دار، وائل للنشر و الطباعة، عمان، الأردن- سنة 2001، ص 115.

2 محمد محمود العجلوني، مرجع سابق، ص 174.

اللازمة للبدء في ممارسة أعماله من مبنى و كوادر إدارية و مصرفية و أثاث و أجهزة و معدات و أدوات و مطبوعات مختلفة و غيرها. كما يقوم رأس المال المدفوع بدور " تمويل " في السوق المصرفية لتغطية الاحتياجات التمويلية لعملاء المصرف سواءً كانت قصيرة أم متوسطة الأجل، و يضاف إلى ذلك قيامه بدور " حمائي " أو وظيفة ضمان بتحملة الخسائر المحتملة التي تتعلق بالمساهمين أو العجز الذي قد يتعرض له المصرف، فيكون أشبه بجهاز امتصاص للخسائر و المخاطر التي تقف في سبيله، إذ يقوم باستيعابها، لحين حصوله على موارد مالية أخرى لتغطيتها.<sup>1</sup>

**2- الاحتياطات:** نظرا لطبيعة عمل كل من المصارف الإسلامية و التقليدية كمؤسسة مالية، عليها اخذ كل التدابير الضرورية لمواجهة أي احتمال سلبي قد يؤثر على أدائها و نشاطاتها فهي توجد احتياطات خاصة، كما تفرض عليها احتياطات إجبارية من قبل السلطة النقدية، لتدعيم رأس المال المصرف و تحفظه من الاقتطاعات الناشئة عن الخسائر، و عملا من عوامل الضمان بالنسبة للمودعين في الحسابات الجارية.<sup>2</sup>

و يقصد بالاحتياطات (reserves) مبالغ مقطوعة من الربح الصافي المتحقق للمصرف لتدعيم مركزه المالي، و تعتبر الاحتياطات حق من حقوق الملكية مثل رأس المال، أي أنها حق للمساهمين في المصرف.<sup>3</sup> وتجد الاحتياطات في المصارف الإسلامية مشروعيتها في وجوب الحفاظ على رأس المال كاملا و تعويضه في حالة الخسارة من الأرباح المحتجزة. و معروفا أيضا في الفقه الإسلامي انه لا ربح بعد سلامة رأس المال، و لهذا قرر الفقهاء أن الربح وقاية لرأس المال و انه جابر له من الخسران الذي قد يلحق به.<sup>4</sup>

**3- الأرباح المحتجزة:** الأرباح المحتجزة (Retained Profits) هي تلك الأرباح الفائضة أو المتبقية بعد إجراء عملية توزيع الأرباح الصافية للبنك أو الشركة المالية على المساهمين.<sup>5</sup>

#### الفرع الأول: الموارد الخارجية :

هناك ثلاثة موارد خارجية نذكرها هي:

- 1 محمود حسن صوان، مرجع سابق، ص 117
- 2 محمد محمود العجلوني، مرجع سابق، ص 176.
- 3 محمود حسن صوان، مرجع سابق، ص 118.
- 4 محمد محمود العجلوني، مرجع سابق، ص 176.
- 5 احمد سفر، المصارف و الأسواق المالية التقليدية و الإسلامية في البلدان العربية، لبنان، المؤسسة الحديثة للكتاب، سنة 2006، ص 150.

### 1- ودائع تحت الطلب أو الحسابات الائتمان:

تقوم المصارف الإسلامية بتقديم خدمة " الحسابات الجارية إلى عملائها الأفراد و الشركات، كما يقوم العميل بفتح الحساب الجاري الدائن و إيداع الودائع النقدية التي يرغب في إيداعها في هذا الحساب الذي يسمى أيضا " حساب الائتمان " و لا تتقيد هذه الودائع النقدية المسجلة في حسابات الائتمان بأي قيد من القيود سواء عند السحب أو الإيداع، و هي لا تشارك بأي نسبة في أرباح الاستثمار و لا تتحمل أية مخاطرة. و التكييف الشرعي لودائع الحسابات الجارية في المصارف الإسلامية فلا يخرج عن كونه " قرضا " و من ثم فإنه يجب أن يخضع لكافة شروط القرض و أحكامه. لذلك فإن النقود المودعة في المصرف الإسلامي إما أن تكون قرضا عليه أو مدفوعة له على سبيل المضاربة الشرعية.<sup>1</sup>

**2- ودائع ادخارية:** يعني الادخار ترشيد الإنفاق أو تأخيرها إلى أجل لاحق شريطه توظيف المبلغ المدخر. و للادخار أهمية كبيرة في التنمية الاقتصادية، و لذلك تحرص المصارف الإسلامية على تشجيع الادخار و التوفير و استقطاب المدخرين لديها من خلال قبول هذا النوع من الودائع للعملاء و تشجيع صغار المدخرين، و تعمل المصارف الإسلامية على تقديم الحوافز لهم و ذلك من خلال تحقق عوائد على الأموال المدخرة وفق عقد المضاربة معهم، مع حفظ حق المودعين بالسحب من ودائعهم متى شاءوا.<sup>2</sup>

**3- ودائع استثمارية (حسابات الاستثمار المخصص):** تقبل المصارف الإسلامية الودائع النقدية من المودعين لغايات الاستثمار المخصص في " مشروع محدد " أو " غرض معين ". و يوقع المصرف الإسلامي عقدا للمضاربة " المقيدة " بحيث يكون المصرف هو المضارب، و المودعين في حسابات الاستثمار المخصص هم أرباب المال. و يقوم المصرف بتشغيل هذه الودائع الاستثمارية حسب الاتفاق، و على ضمانتها أصحابها الذين يتحملون مخاطر الاستثمار التي قد تحدث خلال الفترة الاستثمارية للمشروع. و في حالة الربح المتحقق فإنه يوزع بين أصحاب الودائع و المصرف المضارب بالنسب المتفق عليها و التي تحدد مسبقا عند فتح الحساب . أما في حالة حدوث خسارة، فإن الخسارة يتحملها أصحاب حسابات الاستثمار المخصص بالكامل بشرط عدم تقصير المصرف الإسلامي أو تعديه.<sup>3</sup>

1 محمود حسن صوان، مرجع سابق، ص (120.121)

2 محمد محمد العجلوني، مرجع سابق، ص 194

3 محمود حسن صوان، مرجع سابق، ص 123.

الفرع الثاني: الاستخدامات المالية للبنوك الإسلامية (صيغ الاستثمار و التمويل):

يعد الاستثمار والتمويل أساس عمل المصارف الإسلامية، ذلك لان المصرف الإسلامي هو مصرف استثمار وأعمال ويتم هذا التمويل والاستثمار ضمن القواعد الشرعية الحاكمة لمعاملات المصرف، والتي تكفل شرعية النشاط و عدالة الربح.

لقد عمل الرواد الأوائل للمصارف الإسلامية على إحياء صيغ الاستثمار والتمويل الإسلامي التقليدي حيث عمل هؤلاء الرواد على انتقاء أكثر هذه الأدوات ملائمة لتمويل الأنشطة الاقتصادية المعاصرة، ومن ثم ادخلوا التعديل و التطوير المناسب عل كل منها حتى يمكن الاعتماد عليها من خلال النشاط المصرفي.

و من المؤكد أن عملية التجديد والتطوير للأدوات التقليدية للتمويل والاستثمار الإسلامي لم تكن سهلة.<sup>1</sup> ومن خلال ذلك نذكر أهم صيغ الاستثمار و التدويل في المصارف الإسلامية.

#### - المضاربة

هي مشتقة من الضرب في الأرض، و هو السفر فيه للتجارة، يقال: ضرب الأرض ضرباً و مضرباً (بالفتح) ، خرج فيها للتجارة أو غازياً و منه قول الله تعالى «و إذا ضربتم في الأرض فليس عليكم أن تقصروا من الصلاة» سورة النساء الآية (101) أي سافرتم.<sup>2</sup> وتعرف كذلك:

المضاربة ( Mudrarabah /profil – loss sharing ) مشتقة من الضرب في الأرض إذا سار فيها الشخص، و ذلك لان المضارب يسير في الأرض طلب للرزق أو الربح، قال تعالى: « وآخرون يضربون في الأرض يبتغون من فضل الله» سورة المزمل الآية (20)<sup>3</sup>المضاربة عبارة عن عقد بين طرفين أو مشاركة بين اثنين احدهما بماله (أي رب العمل)، و الآخرون بجهد و خبرته و براعته (أي المضارب)، و فيها العُنْمُ و العُرْمُ للاتنين معاً. فالمكسب أو الربح يقسم بين الطرفين بالنسب المتفق عليها، ولكن المضارب يشارك في الربح فقط، وعند الخسارة يتحمل رب المال (أو المصرف) الخسارة المالية، في حين

1 احمد سليمان خصاونة، مرجع سابق، ص 80، 81

2 محمد بن وليد عبد اللطيف السويديان، التكلفة الفعلية في المصارف الإسلامية، الطبعة الأولى، دار النفائس للنشر، الأردن، سنة

2011، ص 106

3 محمود حسن صوان، مرجع سابق، ص 135.

يتحمل المضارب (أو عميل المصرف) خسارة جهده وعمله بشرط ان لا يكون قد قصر أو خالف ما اشترطه عليه رب المال، وإذا ثبت العكس فإنه يكون ملزماً بضمان الخسارة اي ردها.

وكانت تتم المضاربة في الجاهلية فاقراها الإسلام، إذ سافر النبي صل الله عليه وسلم، إلى بلاد الشام مضارباً بأموال السيدة خديجة قبل أن يتزوجها.

وتنقسم المضاربة إلى أربعة أنواع:

**1. مضاربة خاصة:** لهذا النوع من المضاربة طرفان: أحدهما يقدم المال والآخر يقدم العمل والجهد

والإدارة.

**2. المضاربة جماعية:** تسمى أيضا "المضاربة المشتركة متعددة الأطراف"، وتدل على تعدد الأطراف

المشتركة في المضاربة بين ناحيتي أرباب المال وأرباب الخبرة والعمل.

وأهم صور هذه المضاربات عمليات التمويل التي تمارسها المصارف الإسلامية، حيث يشارك أصحاب

الودائع لديها الراغبون في المضاربة بتوكيل المصرف للقيام بأعمال المضاربة في الأنشطة المختلفة التي

يراهها مناسبة، و أيضا من خلال تقديم الأموال لأرباب الخبرة و العمل ليضاربوا فيها.<sup>1</sup>

**3. مضاربة مطلقة أو عامة:** هي مضاربة مفتوحة لا يرد في عقدها أي شرط يجد من سلطة

المضاربة في العمل سواء من حيث نوعيته أو مكانة أو مع من يتعامل.

**4. المضاربة المقيدة أو الخاصة:** وهي مضاربة مغلقة تتضمن شروطاً وقيوداً تحد من حرية

المضارب في التصرف في نوع النشاط أو السلعة أو المكان أو الزمان أو مع من يتعامل.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: المشاركة

تعني المشاركة في اللغة الاختلاط والامتزاج، وجاء في لسان العرب أن الشركة تعني مخالطة

الشريكين أي اشتراك الشريكين في رأس المال. وتعني في الاصطلاح عقد بين طرفين أو أكثر على

الاشتراك في رأس المال للقيام بأعمال و أنشطة محددة و معرفة بهدف تحقيق الربح الذي يجب أن يكون

مشتركا بينهم، و لا يشترط المساواة في حصص الأموال بين الشركاء أو المساواة في العمل أو

المسؤوليات تجاه الشركة، فيشترط تساوي نسب الأرباح بين الشركات، وأما الخسارة إن حدثت، فيشترط أن

تكون حسب حصة كل شريك في رأس المال.<sup>3</sup>

1 محمود حسم صوان، مرجع سابق، ص (136. 137).

2 محمود محمد العجلوني، مرجع سابق، ص (217. 218).

3 محمود محمد العجلوني نفس سابق، ص (223. 224).

و لان المشاركة هي الأسلوب الأكثر أهمية من بين صيغ الاستثمار و التمويل الإسلامي، فان معالم المشاركة في المصارف الإسلامية تتحدد كمايلي:

- يشترك المصرف و العميل في المال و العمل على أساس عقد الشركة.
- يتمثل نصيب كل من المصرف والعميل بجزء شائع من الربح.
- يتفق الطرفان عند تأسيس الشركة على نسبة محددة لتقسيم الربح بينهما.
- يتم اقتطاع نسبة من صافي الربح مقابل المصاريف الإدارية، و بعد ذلك يتم توزيع صافي الربح حسب حصة كل شريك، أما الخسارة فتكون حسب نسبة المساهمة في رأس المال فقط. لتأخذ المشاركة في المصارف الإسلامية عدة طرق، تنفذها حسب الصيغة التي تحكم العقد، وتتمثل في:

#### -أنواع المشاركة

##### 1. المشاركة المباشرة (تمويل صفقة معينة)

في هذا النوع يدخل المصرف الإسلامي شريكا في عمليات تجارية أو استثمارية مستقلة عن بعضها البعض، حتى بالنسبة للمشروع الواحد، و يختص بنوع معين أو عدد محدد من السلع. و في هذا النوع من المشاركة يطلب المصرف مساهمة مالية من العميل تتراوح بين 25% - 40% تبعا لنوع العملية و يتم توزيع الأرباح بين الطرفين كل حسب مساهمته في مال الصفقة، بعد القيام بتخصيص جزء من الأرباح للعميل نظير إدارته للعملية، و تعود أهمية هذا النوع بالنسبة للمصرف إلى سرعة تصفيته العمليات التجارية، مما يؤدي إلى سرعة دوران رأس مال المصرف، ومن ثم زيادة العائد، إضافة إلى توزيع المخاطر بين المصرف و عملائه.

##### 2. المشاركة الدائمة:

تعني المشاركة الدائمة، قيام المصرف الإسلامي بالاشتراك مع شخص أو أكثر في مشروع تجاري أو صناعي أو زراعي، عن طريق التمويل المشترك، فيستحق كل من الشركاء نصيبه من الأرباح حسب الاتفاق، و تكون المحاسبة بعد نهاية كل سنة مالية.<sup>2</sup>

##### 3. المشاركة في رأس مال المشروع:

يختلف هذا النوع من المشاركات عما سبقه، أي المشاركة تمويل رأس المال الدائم، في أن مشاركة المصرف هنا تكون في رأس المال مال الشركة أو المشروع الكلي. و هي مشاركة دائمة بدوام المشروع أو

1 احمد سليمان خصاونة، مرجع سابق، ص 84.

2 احمد سليمان خصاونة، مرجع سابق ، ص (84 .85).

حتى بيع المصرف لحصّة في المشروع. فقد يكون للبنك ممثلين في مجلس إدارة الشركة، وقد يكون المشروع صناعيا أو زراعيا أو تجاريا أو خدميا، و قد تكون مشاركة المصرف في بداية المشروع أو في أي فترة بعد ذلك. و أما بالنسبة للأرباح فهي تعتمد على نوع الشركة، فإذا كانت شركة مساهمة عامة، فالأرباح هي حصص شائعة لكل سهم، وأما إذا كانت شركة ذات مسؤولية محدودة، فقد تكون حصّة للبنك في الأرباح نسبة حصّة من المال، وذلك بعد خصم كافة المصاريف و التكاليف.<sup>1</sup>

#### 4. المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك:

هي نوع من المشاركة بين المصرف والعميل الذي يكون من حقه كشريك أن يحل محل المصرف في ملكية المشروع إما دفعة واحدة أو على دفعات، حسب الشروط المتفق عليه بين الطرفين و طبيعة العملية التمويلية.

و يتم هذا النوع من التمويل على أساس "عقد شراكة" بين المصرف باعتباره الشريك الممول بجزء من رأس المال، و العميل كشريك ممول بالجزء الآخر من إجمالي التمويل، بالإضافة إلى تقديمه الجهد و العمل لإدارة و تنفيذ المشروع. و بموجب عقد المشاركة المشار إليه تتناقض حصّة المصرف في الشراكة بصورة تدريجية كلما قام العميل بتسديد حصص متزايدة من أصل مبلغ تميل المصرف للمشروع. وفي نهاية الأمر يصبح طالب التمويل أو الشريك ممتلكا للمشروع بصورة كاملة.<sup>2</sup>

#### الفرع الرابع: المرابحة

المرابحة هي إحدى صور بيع الأمانة المعروفة في الشريعة الإسلامية التي تختلف عن بيع المساومة في انه في النوع الأول أي ببيع الأمانة يتم الاتفاق بين البائع و المشتري على ثمن السلعة اخذ في الاعتبار ثمنها الأصلي الذي اشتراها به البائع . أما في بيع المساومة، فيتم الاتفاق بين البائع و المشتري على ثمن بغض النظر عن الثمن الأصلي للسلعة ، و تتم عملية المرابحة في حالة زيادة ربح السلعة عن ثمنها الأصلي الذي تم شراؤها به، ومن هنا جاءت تسمية هذا النوع من بيع الأمانة " بالمرابحة " و التي يمكن تعريفها « بأنها تملك البائع الذي يزيد فيها سعر البيع لسلعة من السلع عن سعر شراء السلعة الأصلي لتحقيق الربح »<sup>3</sup>

1 محمد محمود العجلوني، مرجع سابق، ص 232.

2 محمود حسن صوان، مرجع سابق، ص 146.

3 محسن احمد الخضيرى، مرجع سابق، ص 121.

أما لماذا نجحت فلان إدارة المصرف الإسلامي وجدت فيها صيغة لاستخدام مواردها أكثر أمنا من أي صيغة أخرى. فالمصرف في التطبيق العملي يمول عملية شراء البضاعة التي يأمر العميل بشرائها و يضيف هامش الربح إلى تكلفة الشراء و يأخذ لنفسه الضمانات اللازمة لسداد العميل ما عليه من ثمن اجل، ثانيا إن الموارد التمويلية المتاحة للبنك الإسلامي في معظمها ذات طابع قصير أو متوسط الأجل (بالرغم من أن المفروض غير ذلك) و على ذلك تصبح عمليات المربحة و معظمها ذات آجال قصيرة أو متوسطة أكثر تناسبا مع الطبيعة الفعلية للموارد المتاحة هذا من ناحية ملائمة الصيغة للبنك أما من جهة العملاء فقد لوحظ أن معظم هؤلاء قد تعاملوا زمنا مع المصارف التقليدية.

و اعتادوا في صيغة التمويل بالفائدة على عدم تدخل هذه المصارف في أعمالهم بعد أن تقرضهم لذلك حينما تعاملوا مع المصارف الإسلامية فضّلوا صيغة المربحة للأمر بالشراء أولا ما يدفعونه من علاوة سعر "Mark up" لا يختلف عندهم عما كانوا يدفعونه من فائدة. و ثانيا لان صيغة المربحة تضمن لهم استقلالهم في أعمالهم بعد أن يتم تمويلهم.<sup>1</sup>

#### المطلب الرابع: الإيجار

الإيجار اسم للأجرة، وتعني الأجر في اللغة الأجر و الثواب و المكافأة و العوض. و هي الجزء على العمل و العوض عن المنفعة و الإيجار في الاصطلاح تعني تملك منافع مباحة لمدة محددة مقابل عوض مادي معلوم. و هي ثمن المنفعة أو بدلها الناشئة عن استخدام أو الانتفاع بأصل من الأصول الثابتة فهي لا تهدف إلى تملك الأصل المؤجر للمستأجر، وإنما تهدف إلى إتاحة استخدام الأصل للمستأجر و الانتفاع منه أو به مقابل أداء قيمة الإيجار المتفق عليه لمدة محددة، و يعود الأصل بعدها إلى المالك. و هكذا يتضح أن المتاجرة تتكون من طرفين مالك الأصل و هو المؤجر و مستخدم الأصل أو المنتفع منه أو به و هو المستأجر.<sup>2</sup> و يمكن تعريف الإيجار كذلك: على أنها تملك منافع شيء مباح مدة معلومة بعوض .

و هناك عدة أشكال للتمويل الإيجاري نذكر منها:

1 عبد الرحمان يسري احمد، قضايا إسلامية معاصرة في النقود و المصارف و التمويل، تانيس سابقا، الدار الجامعية للنشر، سنة 2001، ص 287.

2 محمد محمود العجلوني، مرجع سابق، ص 260.

### 1. التأجير التمويلي :

و هو أن يتفق المصرف و عميله على أن يشتري الأول أصلاً، و يؤجره لمدة طويلة أو متوسطة، و يحتفظ المصرف بملكية الأصل، و للعميل الحق الكامل في استخدام الأصل، في مقابل. دفع أقساط ايجارية محددة، و في نهاية المدة المتفق عليها في عقد الايجارة يعود الأصل إلى المصرف. ويكون المستأجر مسؤولاً عن تكاليف الصيانة و التأمين على الأصل طيلة بقائه لديه، عن الأعمال الناتجة عن الاستعمال، وله الحق في استئجار مرة أخرى أو نقل ملكيته إليه.

وليس له الحق في إلغاء الإجارة قبل نهاية مدة العقد، فهي إجارة تنتهي بالبيع بثمن رمزي أو بالتملك هبة، و ذلك لان ثمن البيع يكون قد تم تحصيله عن طريق أقساط الإجارة.

### 2. التأجير التشغيلي :

في هذا النوع يتم تأجير الأصول للقيام بعمل محدد ثم يسترد المؤجر الأصول لتأجيرها مرة أخرى لشخص آخر، وهذا النوع يعتبر عملية تجارية أكثر منها مالية.

و المصرف مسؤول عمليا عن جمع النفقات عن الأصل، من صيانة أو تأمين أو ضرائب أو غير ذلك. لقد تطور أسلوب التأجير التمويلي و التشغيلي في العقدين الأخيرين، و ساهمت المصارف بتطويرها، وإنشاء شركات خاصة للتمويل التاجيري و التشغيلي، وقدمت لها التمويل، بحيث زادت أهمية هذه العمليات في الأسواق المالية المتقدمة .

لكن المصارف الإسلامي لم تجد هذا التطوير ملائماً للأغراض العملية نتيجة تنوع طلبات العملاء ، واختلاف الفترات الايجارية، مما زاد من درجة المخاطر التي يتعرض لها المصرف، لذلك لا بد من تطوير هذا العقد، حتى تتمكن المصارف الإسلامية من تقليل درجة المخاطر، و مواجهة تحديات العولمة.<sup>1</sup>

### 3. التأجير المنتهي بالتمليك:

المقصود بالإجارة المنتهية بالتملك، قيام المصرف الإسلامي بإيجار أصل استعماله ثابت. و هو ما ينتفع به مع بقاء عينة كالسلع المعمرة. غالى شخص مدة معينة، بحيث يزيد الأقساط الايجارية عن اجل المثل، وعلى أن يملكه إياه، بعد انتهاء المدة و دفعة للأقساط المحددة الأجل بعقد جديد، فإذا دفع المستأجر الأجل انتقل الأصل المالي ملك المستأجر في بيع بالمجان أو بثمن رمزي أو عند دفعة القسط

1 احمد سليمان خصاونة، مرجع سابق، ص (94.95)

الأخير حسب الاتفاق ، أما إذا تخلف عن دفع الأقساط ، طبقت عليه أحكام عقد الإجارة، يفسخ العقد لعدم دفع الأجر، على أن لا يلحق بالمشتري أي غبن.

وقد جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم (06) الذي لم يشأ أن يصرح بحكم الاكتفاء عن صور الإيجار المنتهي بالتمليك ببدائل منها:

- البيع بالأقساط مع الحصول على ضمانات الكافية.
- عقد إجارة مع إعطاء المالك إيجار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة في واحد من الأمور التالية:
- الإجارة رد العين المأجورة إلى صاحبها، أو شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.<sup>1</sup>

### الفرع الأول: السلم

السلم في اللغة الإعطاء و الترك و التنسيق، و في الاصطلاح فهو كما عرفه الإمام النووي عقد على موصوف في الذمة ببذل يعي عاجلا. و هو بيع مال بمال يقبض فيه الثمن عاجلا و تسلم فيه البضاعة آجلا، فهو ثمن عاجل بثمن اجل<sup>2</sup>، بيع السلم عبارة عن شراء سلعة ما بثمن مدفوع في الحال مع تأجيل تسليمها. و كلمة السلم أو السلف لهما معنى و احد هو تقديم رأس المال، أي دفع ثمن للسلعة فورا أو عاجلا و تأجيل تسليمها إلى وقت لاحق أو اجل معين.

#### 1. أركان السلم: للسلم أربع أركان هي:

- المسلم: هو المشتري للسلعة الذي يدفع ثمنها في مجلس العقد، و يسمى رب السلم أو صاحب المال.
- المسلم: اي البائع السلعة الذي يقبض ثمنها في الحال مع وعد بتسليمها آجلا.
- المسلم: و هو ثمن شراء السلعة.
- المسلم فيه: أي السلعة (أو بضاعة) ذات المواصفات المعينة.

#### 2. مشروعية:

قد عرفه الفقهاء بأنه " بيع آجال بعاجل " كما انه مشروع في الكتاب لقوله سبحانه و تعالى: «بأيها الذين امنوا إذا تداينتم بدين إلى اجل مسمى فاكتبوه» سورة البقرة، الآية (282).<sup>3</sup>

1 احمد سليمان خصاونة، مرجع سابق ، ص 94.

2 محمد محمود العجلوني: مرجع سابق، ص 257.

3 محمود حسن صوان، مرجع سابق، ص (171.172).

### الفرع الثاني: الاستصناع

هو احد العقود الجائزة شرعا و التي يمكن استخدامها في الأعمال المصرفية الإسلامية. و معنى الاستصناع عموماً أن يطلب شخص من صانع أن يصنع له السلعة ما بمواد من عنده و ذلك نظير ثمن معين يتفقان عليه. و جمهور المذاهب على انه عقد بيع إلا أنه ذو طبيعة خاصة و يجوز فيه تعجيل الثمن عند العقد أو تأجيله، و يمكن استنادا إلى عقد الاستصناع أن يقوم المصرف بدور الوساطة بين شركة كبرى خاصة أو عامة أو هيئة من الهيئات الحكومية تطلب تسليم سلعة معينة محددة المواصفات بمقادير معينة في تاريخ اجل و بعض أصحاب الأعمال الصناعية ، فيقوم بتمويل الطرف الأخير الذي يتعهد. بتسليم السلع المتعاقد عليها كما هو مطلوب و يقوم المصرف بتسليمها إلى الجهة الطالبة مقابل الثمن المتفق عليه.<sup>1</sup> و يمكن تعريف الاستصناع بأنه: عقد يتعهد بموجبه احد الأطراف بإنتاج شيء عين وفقا لمواصفات تم الاتفاق بشأنها و ويسعد وتاريخ تسليم محددين ، و يشمل هذا التعهد كل خطوات الإنتاج من تصنيع و إنشاء و تجميع أو تغليف، ولا يشترط في الاستصناع أن يقوم الطرف المتعهد بتنفيذ العمل المطلوب بنفسه، إذ بإمكانه أن يعهد بذلك العمل أو بجزء منه إلى جهات أخرى تنفذه تحت إشرافه و مسؤوليته.

#### 1. أركان عقد الاستصناع:

- العاقدان: طالب الاستصناع و الصانع (المطلوب منه عمل الشيء).
- المصنوع: لان المعقود عليه هو العين المصنوعة.
- الصيغة: أي الإيجاب و القبول.<sup>2</sup>

#### 2. انتهاء عقد الاستصناع:

ينتهي عقد الاستصناع بحصول أي من الأمور التالية.

#### أ. موت احد العاقدين:

لان للاستصناع شبيها بالإجارة من حيث أن فيه طلب الصنع، فلشبهه بالإجارة قالوا يبطل بموت أحدهما، و الإجارة تفسخ بهذا العذر.

1 عبد الرحمان يسرى احمد، مرجع سابق، ص (282.283).

2 محمود حسن صوان، مرجع سابق، ص (174.175).

ب. إتمام الصنع و تسليم العين:

وهذا هو غاية من عقد الاستصناع وانتهاء غاية الاستصناع و هو الحصول على الصنعة المطابقة للمواصفات و الآثار يقتضي انقضاء العقد لعدم مطابقة أي من العاقدين الآخر. و قبولها و قبض الثمن.

ج. فسخ العقد رضاءً أو قضاءً:

أما الرضا فلا إشكالية فيه، و أما القضاء فبفوات شرط من شروطه أو ركن من أركانه، أو إذا حصل نزاع ورفع الأمر إلى القضاء، و رأى القاضي أهمية الفسخ، وما إلى ذلك.<sup>1</sup>

الفرع الثالث: المزارعة

المزارعة لغة من الزرع أي الإنبات و هو المعنى الحقيقي للمزارعة. و أما معناها المجازي فيعني طرح الزرعة أي إلقاء البذر على الأرض. و في الاصطلاح هي عقد على الزرع ببعض ما يخرج منه بشروط و هي شركة في الزرع، حيث يتم دفع الأرض لمن يعمل عليه و الزرع بينهما، ويتم معادلة العامل في الأرض ببعض ما يخرج منها، أي بحصة معلومة و بأجل معلوم.

و هي بالتالي عقد مشاركة بين مالك الأرض و العامل فيها على استثمار الأرض بالزراعة، بحيث يكون الناتج مشتركاً، ولكن حسب حصص معلومة لكل منهم و لأجل محدد.

و قد تكون الأرض و البذار من المالك و العمل من العامل المزارع.

و قد تكون الأرض فقط من المالك و البذار و العمل من المزارع.<sup>2</sup>

من خلال ما سبق، يتضح بان عقد المزارعة يتضمن ثلاثة عناصر أساسية هي:

- الأرض الصالحة للزراعة.
- العمل الزراعي.
- رأس المال العام اللازم للزراعة من بذر و سماد و آلات و أدوية.<sup>3</sup>

1 وائل محمد عربيات، المصارف الإسلامية و المؤسسات الاقتصادية، دار الثقافة للنشر، عمان - الأردن، سنة 2009، ص (176.177)

2 محمد محمود العجلوني، مرجع سابق، ص 273

3 نفس المرجع، ص 276.

### الخلاصة

من خلال هذا الفصل يمكن أن نستخلص أن المصارف هي مؤسسات مالية تعمل على جذب الموارد النقدية من أفراد المجتمع، و توظيفها توظيفاً فعالاً يكفل تعظيمها، و نموها في إطار القواعد المستمدة من التشريع الإسلامي، و بما يخدم شعوب الأمة و يعمل على تنمية شعوب الأمة و يعمل على تنمية اقتصادياتها.

وبذلك عرفت المصارف والمصارف الإسلامية نجاحاً كبيراً و تجاوزاً منقطع النظير من نشأتها، و هذا باعتبارها لا تتعامل بالفوائد أخذاً و عطاءً.

و لهذا لم يعد إنشاء المصارف والمصارف الإسلامية قاصراً على الدول الإسلامية فقط بل امتد و اتسع إلى دول العالم المتقدم و المتخلفة على حد سواء، مما جعل هذه العملية تحتاج إلى فهم و دراسة متعمقة لطبيعة هذه المصارف و ما يحكم معاملاتها الاقتصادية و المصرفية في كيفية إنشائها و وصولاً إلى أهدافها.

لذا سعت الشعوب الإسلامية لإيجاد مؤسسات مصرفية شرعية، تستمد شرعيتها من نظم قومية فظهرت المصارف الإسلامية لتحقيق أهدافها من خلال تنفيذ عدالة التوزيع و بالتالي إحلال التعاون و التكامل بين أفراد المجتمع.

# الفصل الثاني :

## القروض العقارية

تمهيد :

تعتبر القروض البنكية من أهم النشاطات التي يقوم بها البنك كونها تلعب دورا أساسيا في الاقتصاد الحديث. فهي أهم أوجه الاستثمار للموارد المالية للبنك، إذ تمثل الجانب الأكبر من أصوله، كما يمثل العائد المتولد عنها الجانب الأكبر من إيراداته، لذا فإن المصلحة الاقتصادية للبنك تركز على زيادة حجم عملياته المصرفية من القروض وغيرها لتحقيق أكبر إيراد إجمالي، فكلما زادت قروض البنك كلما زاد إيراده الإجمالي.

و عرف تمويل السكن في الجزائر تعزيزا ملحوظا و تطورا فائقا في السنوات الأخيرة , حيث أن الأزمة الاقتصادية و الاجتماعية التي عاشتها الجزائر في التسعينيات أثبتت هشاشة السياسة المتبعة من طرف الدولة ، مما أدى إلى وجوب إدخال إصلاحات جديدة على مستوى نظام تمويل السكن عن طريق القروض العقارية التي تهدف إلى توفير الأموال ووضعتها تحت تصرف الشرائح الاجتماعية ذات الإمكانيات المحدودة للسماح لها بالحصول على السكن بشروط مقبولة، يحدد بعضها البنك المقرض، والبعض الآخر تحددها القوانين المعمول بها، وبسبب المخاطر التي قد تنتج عن منح القروض يجب على المقرض أن يقدم الضمانات الكافية التي يستطيع بواسطتها البنك استرجاع أمواله بالكامل.

و هذا ما سوف نتطرق إليه في هذا الفصل الذي قسمناه إلى :

✓ المبحث الأول : مفاهيم عامة حول القروض العقارية.

✓ المبحث الثاني : مخاطر و ضمانات القروض العقارية.

✓ المبحث الثالث : التقنيات المتبعة في تسيير القروض العقارية.

**المبحث الأول : مفاهيم عامة حول القروض العقارية.**

يعتبر القرض العقاري كوسيلة لتمويل مختلف الأعمال التي ترد على السكن بمختلف أصنافه من أجل الحد من أزمة السكن و مالها من تأثير كبير في تطور الدولة، و من هذا المنطلق سوف نحاول التعريف بالقروض المصرفية على العموم و بالقرض العقاري على الخصوص مع التأكيد على أهمية هذه الأخيرة.

**المطلب الأول : مفهوم القروض المصرفية.**

**أولاً: تعريف القرض.**

إن الكلمة المقابلة للائتمان في اللغات الأوربية هي crédit وأصلها هو اللاتينية créditum المشتقة من الفعل اللاتيني credere الذي يعني ( يعتقد/ يؤمن croire) . و ينبغي أن لا ننسى أن كلمة Crédit تقابلها عدة معاني في العمل المصرفي (كل حسب مناسباته)، وهي ائتمان , اعتماد, تسليف, قرض, هذا إضافة إلى أنها تعني في المحاسبة الجانب الدائن له.<sup>1</sup> أما بلغة الاقتصاد, الائتمان يعني تسليف المال لاستثماره في الإنتاج و الاستهلاك و يقوم على عنصرين أساسيين هما الثقة و المدة.

-القرض هو عقد حقيقي يتفق بمقتضاه بتسليف الأموال إلى المستفيد الذي يتعهد بان يدفع له الفائدة المتفق عليها و أن يعيد بالشروط المتفق عليها بالعقد الأموال التي تم اقتراضها سواء بدفعة واحدة أو بدفعات شهرية أو كل ثلاثة أشهر أو كل ستة أشهر .  
-القرض هو انتقال مؤقت للحق على أساس الثقة, الوفاء, المدة, الفائدة.

**ثانيا : أنواع القروض المصرفية.**

عموما هناك نوعان من القروض:

-القروض الموجهة لتمويل نشاطات الاستغلال، والقروض الموجهة لتمويل نشاطات الاستثمار،  
نتطرق أولاً لـ :

1- شاكر قزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 1992، ص 90.

### 1 - قروض الاستغلال :

هذه القروض قصيرة من حيث المدة الزمنية، هي في الغالب لا تتعدى الثمانية عشر شهرا، وتلجأ المؤسسة إلى هذا النوع من القروض إذا أرادت التغطية الآتية لاحتياجات خزينتها، أو إذا أرادت مواجهة عملية تجارية في زمن محدود.

وتتبع البنوك عدة طرق لتمويل الأنشطة، وذلك حسب طبيعة النشاط ذاتها، أو حسب الوضعية المالية للمؤسسة أو الغاية من القرض.

ويمكن بصفة إجمالية أن نصنف القروض إلى صنفين رئيسيين: القروض العامة،

القروض الخاصة

#### أ- القروض العامة : **Crédit globaux** :

سميت بالقروض العامة لكونها موجهة لتمويل الأصول المتداولة بصفة إجمالية وليست موجهة لتمويل أصل بعينه، وتسمى كذلك بالقروض عن طريق الصندوق، أو قروض الخزينة ، وتلجأ المؤسسات عادة إلى مثل هذه القروض لمواجهة صعوبات مالية مؤقتة ويمكن إجمال هذه القروض في ما يلي:<sup>1</sup>

#### -تسهيلات الصندوق : **facilités de caisse** :

هي عبارة عن قروض معطاة لتخفيف صعوبات السيولة المؤقتة والقصيرة جدا التي يواجهها الزبون، والناجمة عن تأخر الإيرادات عن النفقات أو المدفوعات، فهي ترمي إلى تغطية الرصيد المدين إلى حين أقرب فرصة تتم فيها عملية التحصيل لصالح الزبون، حيث يقطع مبلغ القرض ويتم اللجوء إلى مثل هذه القروض في فترات معينة كنهاية الشهر مثلا، حيث تكثر نفقات الزبون ولا يكفي ما عنده بالخزينة من سيولة لتغطية هذه النفقات، فيقوم البنك حينها بتقديم هذا النوع من القروض، ويتجسد ذلك في السماح للزبون بأن يكون حسابه مدينا، وذلك في حدود مبلغ معين ومدة زمنية لا تتجاوز عدة أيام من الشهر.

1 [http://iqtissad.blogspot.com/2012/09/blog-post\\_10.html](http://iqtissad.blogspot.com/2012/09/blog-post_10.html) 17:20 2017/03/18

**-السحب على المكشوف : Découvert bancaire :**

هو عبارة عن قرض بنكي لفائدة الزبون الذي يسجل نقصا في الخزينة ناجم عن عدم كفاية رأس المال العامل، ويتجسد ماديا في إمكانية ترك حساب الزبون لكي يكون لدينا في حدود مبلغ معين، ولفترة أطول نسبيا تصل إلى سنة كاملة.

وعلى الرغم من التشابه الموجود بين تسهيل الصندوق والسحب على المكشوف ترك حساب الزبون لكي يكون لدينا، فإن هناك اختلافات جوهرية بينهما تتمثل خاصة في مدة القرض، وطبيعة التبادل.

**-القرض الموسمي : Crédit de compagne :**

القروض الموسمية هي نوع خاص من القروض البنكية، وتتشأ عندما يقوم البنك بتمويل نشاط موسمي لأحد زبائنه، فالكثير من المؤسسات نشاطاتها غير منتظمة وغير ممتدة على دورة الاستغلال، بل أن دورة الإنتاج أو دورة البيع موسمية، فالمؤسسة تقوم بإجراء النفقات خلال فترة معينة يحصل أثناءها الإنتاج وتقوم ببيع هذا الإنتاج في فترة خاصة .

والقروض التي يمنحها البنك للزبون لتمويل تكاليف المواد الأولية والمصاريف الأخرى المرتبطة بعملية الإنتاج تسمى القروض الموسمية، وهذا القرض يستعمل إذا لمواجهة حاجيات الخزينة الناجمة عن هذا النشاط الموسمي للزبون .

**-قرض الربط : Crédit de relais :**

هو عبارة عن قرض يمنح إلى الزبون لمواجهة الحاجة إلى السيولة المطلوبة لتمويل عملية مالية في الغالب، تحققها شبه مؤكد، ولكنه مؤجل فقط لأسباب خارجية.

**(ب) - القروض الخاصة :**

هذه القروض غير موجهة لتمويل الأصول المتداولة بصفة عامة، وإنما توجه لتمويل أصل

معين من بين هذه الأصول، وتتضمن ثلاثة أنواع<sup>1</sup> :

-التسيقات على البضائع : L'avance sur marchandise .

1 [http://iqtissad.blogspot.com/2012/09/blog-post\\_10.html](http://iqtissad.blogspot.com/2012/09/blog-post_10.html) 17:30 2017/03/18

التسيقات على البضائع هي عبارة عن قرض يقدم إلى الزبون لتمويل مخزون معين، والحصول مقابل ذلك على بضائع كضمان للمقرض، وينبغي على البنك أثناء هذه العملية التأكد من وجود البضاعة وطبيعتها ومواصفاتها ومبلغها إلى غير ذلك من الخصائص المرتبطة بها. وقد أثبتت الوقائع أن هذا النوع من القروض يمنح خاصة لتمويل المواد الأساسية مثل القهوة وغيرها.

**- التسيقات على الصفقات العمومية Les avances sur les transactions publiques:**

الصفقات العمومية هي عبارة عن اتفاقات للشراء أو تنفيذ أشغال لفائدة السلطات العمومية تقام بين هذه الأخيرة ممثلة في الإدارة المركزية أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري من جهة، والمقاولين أو الموردين من جهة أخرى.

**- الخصم التجاري: la réduction commerciale.**

هو شكل من أشكال القروض التي يمنحها البنك للزبون، وتتمثل عملية الخصم التجاري في قيام البنك بشراء الورقة التجارية من حاملها قبل تاريخ الاستحقاق ويحل محلها الشخص في الدائنية إلى غاية هذا التاريخ، فالبنك يقوم إذن بإعطاء سيولة لصاحب الورقة قبل أن يحين أجل تسديدها، وتعتبر عملية الخصم قرضا باعتبار أن البنك يعطي مالا إلى حاملها، وينتظر تاريخ الاستحقاق لتحصيل هذا الدين.

ويستفيد البنك مقابل هذه العملية من ثمن، ويسمى سعر الخصم.

**(ج)- القروض بالالتزام:**

إن القرض بالالتزام أو بالتوقيع لا يتجسد في إعطاء أموال حقيقية من طرف البنك إلى الزبون، وإنما يتمثل في الضمان الذي يقدمه له لتمكينه من الحصول على أموال من جهة أخرى، أي أن البنك هنا لا يعطي نقودا، ولكن يعطي ثقته فقط ويكون مضطرا إلى إعطاء النقود إذا عجز الزبون على الوفاء بالتزاماته.

## 2- القروض الموجهة لتمويل نشاط الاستثمار .

يشمل هذا النوع كلا من القروض متوسطة الأجل والقروض طويلة الأجل وتستعمل لتمويل الجزء العلوي من الميزانية، أي الأصول الثابتة ووسائل العمل داخل المؤسسة.

### أ) - عمليات القرض الكلاسيكي لتمويل الاستثمارات:

يتم في هذا الصدد التمييز بين نوعين من الطرق الكلاسيكية في التمويل الخارجي للاستثمارات، القروض متوسطة الأجل والقروض طويلة الأجل، ويربط كل نوع من هذه القروض بطبيعة الاستثمار ذاته.

- **القروض متوسطة الأجل** : توجه هذه القروض لتمويل الاستثمارات التي لا يتجاوز عمر استعمالها سبع سنوات، مثل الآلات والمعدات ووسائل النقل وتجهيزات الإنتاج بصفة عامة، ونظرا لطول هذه المدة فإن البنك معرضا لخطر تجميد الأموال ناهيك عن الأخطار الأخرى المتعلقة باحتمالات عدم السداد والتي يمكن أن تحدث تبعا للتغيرات التي يمكن أن تطرأ على مستوى المركز المالي للمقرض

- **القروض طويلة الأجل**: تلجأ المؤسسات التي تقوم باستثمارات طويلة إلى البنوك لتمويل هذه العمليات نظرا للمبالغ الكبيرة التي لا يمكن أن تعبئها لوحدها، وكذلك نظرا لمدة الاستثمار وفترات الانتظار الطويلة قبل البدء في الحصول على عوائد ، والقروض طويلة الأجل الموجهة لهذا النوع من الاستثمارات تفوق في الغالب سبع سنوات ويمكن أن تمتد أحيانا إلى غاية عشرين سنة، وهي توجه لتمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل الحصول على عقارات كالأراضي والمباني بمختلف استعمالاتها المهنية<sup>1</sup>

### ب) - القرض الإيجاري:

هو عبارة عن عملية يقوم بموجبها بنكا أو مؤسسة مالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا لذلك بوضع آلات أو معدات أو أية أصول مادية أخرى بحوزة مؤسسة مستعملة على سبيل الإيجار

1- الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الجزائر، المطبوعات الجامعية، ص73-75

مع إمكانية التنازل عنها في نهاية الفترة المتعاقد عليها، ويتم التسديد على أقساط يتفق بشأنها تسمى ثمن الإيجار.<sup>1</sup>

**المطلب الثاني: تعريف القروض العقارية وخصائصها.**

**أولاً : تعريف القروض العقارية .**

هناك عدة تعاريف للقروض العقارية و هي :

**التعريف الأول :** هي نوع من القروض تستخدم في تمويل شراء مباني قائمة بالفعل، أو في تمويل إنشاء مباني جديدة.

**التعريف الثاني :** الرهن العقاري هو قرض يُمكن المقرض سواءً كان فرداً أو مؤسسة من أن يقترض نقوداً ليشتري منزلاً أو أي عقار آخر، وتكون ملكيته لهذا العقار ضماناً للقرض، أي أنه في حال عجزه عن سداد القرض فإن من حق المقرض اتخاذ الإجراءات الكفيلة بتملكه لهذا العقار، وبصورة أخرى فإن العقار يبقى مرهوناً حتى يتم سداد القرض<sup>2</sup>

**التعريف الثالث :** هو قرض موجه لتمويل عمليات بناء، شراء، توسيع أو لصيانة عقار ، مدة القرض تصل إلى 40 سنة، المبلغ لا يتعدى 90 % من قيمة المشروع، يعوض على أساس دفعات ثابتة متساوية شهريا، فالزيون يقدم ضمانات و يرهن المشروع.

من خلال التعاريف السابقة يمكن تعريف القروض العقارية بأنها تلك القروض التي تقدم للأفراد بغرض تمويلهم قصد شراء مباني، شراء أرض، بناء سكن جديد أو إعادة ترميم و توسيع السكن، تكون لمدة طويلة قد تصل إلى 40 سنة و تكون هذه القروض عادة مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو تشييده.

**ثانياً: خصائص القروض العقارية .**

تخصص القروض العقارية للأفراد فقط، و تمويلهم للقيام بأي مشاريع سكنية تتمثل في :

- شراء مساكن جديدة و تامة البناء.
- تحقيق عدد اكبر من السكنات الفردية ( بناء ذاتي, توسيع , تجديد, و غيرها).

1-الطاهر لطرش، المرجع السابق، ص 76

- إعادة الاعتبار في تنظيم السكنات الاجتماعية.
  - و تتسم القروض العقارية بخاصيتين أساسيتين هي :
  - طول أجل استحقاقها حيث قد تمتد أجالها لفترة تربو على ثلاثين عاما، يسدد خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يحل أجله.
  - عادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو تشييده.
- المطلب الثالث : أهمية القروض العقارية .**

للقرض العقارية أهمية كبيرة في دفع عجلة التقدم الذي من شأنه أن يعود على الدولة بالرفي من جميع النواحي باعتبار القرض عملية مالية تتضمن تميل مختلف الأعمال التي ترد على العقار بشروط تحدد وفق صنفه .

1- الأهمية الاقتصادية : من المتعارف أن المال هو العنصر الحيوي الذي لا يمكن الاستغناء عنه في دفع عجلة الاقتصاد الأمر الذي يجعل القرض العقاري من بين الوسائل التي من شأنها توفير الدعم المالي لمختلف الأعمال العقارية بما في ذلك الترقية الاستثمارات في جميع المجالات، ونكتفي بالإشارة أن إنعاش قطاع السكن يجلب وراءه كل القطاعات الأخرى ومن ثم الزيادة في النمو الاقتصادي والتخفيض من البطالة وارتفاع الدخل القومي<sup>1</sup>.

2- الأهمية الاجتماعية : تتجلى انعكاسات أزمة السكن في الرفاهية الاجتماعية والاختلال في سلوك الفرد اليومي مما يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها في ذلك ضعف المردودية الذي يقوم به<sup>2</sup>.

3- الأهمية المالية : تتمثل في ضمان استقرار رؤوس الأموال والتحكم فيها واستثمارها داخل حدود الدولة الجغرافية لأن القرض كميكانيزم مالي يحصر العمليات بين الدول عن طريق مؤسساتها المالية من جهة والجمهور من جهة أخرى فالنفقات المخصصة للسكن تعود بفوائد

1- عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، 2007، ص 27 .

2- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، 2001، ص 19.

مالية كبيرة على النشاطات الاقتصادية الأخرى و بالتالي ضمان مداخل إضافية لخزينة الدولة.<sup>1</sup>

4- الأهمية السياسية : من المتعارف أن قوة الدولة تقاس بقوة اقتصادها فإذا كانت قوية اقتصاديا فإنها قوية سياسيا و باعتبار القرض العقاري وسيلة لتمويل مختلف المشاريع العقارية سواء تعلق الأمر بالمحلات السكنية أو الصناعية أو الحرفية أو الأشغال الفلاحية، و مما لا شك فيه أن تتمتع الدولة بقوة السياسة يكسبها الكثير من الامتيازات على المستوى الدولي. و يمكن تلخيص أهمية القروض العقارية في النقاط التالية :

- تحقيق الاستقرار الاجتماعي الذي هو شرط أساسي لكل استقرار اقتصادي و سياسي، و من ثمة تحقيق النمو الاقتصادي لأي مجتمع.
- ترقية و تطوير مستوى المعيشة للمواطن من خلال المساهمة في توفير السكن اللائق.
- إنعاش قطاع السكن و العمل على التقليل من حدة أزمة السكن و ذلك من خلال تقديم قروض عقارية ضمن شروط مقبولة تتماشى و المتوسط التمويلي للزبائن.
- تحقيق الرفاهية الاجتماعية للمواطن من جهة و رفاهية اقتصادية ستعود بالنفع على مردودية البنوك من جهة أخرى.

1- عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص33

**المبحث الثاني : مخاطر و ضمانات القروض العقارية .**

إن العلاقة التي تربط البنك مع المؤسسة أو المستثمر الذي يطلب القرض تخلق عدة مخاطر من حيث الأموال المودعة بالبنك التي يتصرف بها ليست له، و هو ما يحتم على الشخص تقديم ضمانات تأميناً للوفاء بتعهداته اتجاه البنك، منها ما هي شخصية عينية و منها ما هو مرتبط بالتأمين و الرهن العقاري.

**المطلب الأول: مخاطر القروض العقارية.<sup>1</sup>**

**أولاً : مخاطر السوق العقارية الأولية:**

و تتمثل فيما يلي :

**1- خطر عدم التسديد :**

يقصد بخطر عدم التسديد بعدم قدرة الزبون على الوفاء بالدين، أو ما يعرف بعجز المقترض عن تسديد القرض، و الذي يعود لعدة عوامل منها داخلية خاصة بظروف الزبون و أخرى خارجية خارجة عن نطاقه .  
و يعتبر هذا المخاطر من أسوء المخاطر، و الذي على البنك أن يحترس منها بشتى الطرق، لأنه الأكثر حدوثاً مقارنة بالمخاطر الأخرى .

**أ- المخاطر الخاصة : و يمكن تصنيفها كما يلي :**

- **الخطر المالي :**الخطر المالي مرتبط بنشاط العميل ، أي يجب على البنك أن يتأكد من قدرة الزبون على التسديد، وذلك من خلال معرفة وضعيته المالية أي تحليل مختلف الوثائق المالية و المحاسبية حتى يكون البنك المقرض في الصورة و بشكل مستمر .
- **الخطر الخاص بعملية القرض :** الخطر في هذه الحالة متعلقة بطبيعة القرض، فالقروض العقارية معروف عنها أنها ذات عوائد قليلة للبنك بالمقارنة مع أنواع القروض الأخرى، ضف إلى ذلك طول مدتها أو أجلها الذي يصل إلى 30 سنة و التي قد تحدث فيها متغيرات عديدة و قد تكون خطيرة بالنسبة لربحية البنك .

<sup>1</sup>- عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، المرجع السابق ، ص 114

- **الخطر القانوني :** الخطر القانوني يقصد به الوضعية القانونية للمقترض، أي يجب التأكد من النشاط الذي يمارسه، والتأكد من صحة الوثائق التي يقدمها حتى لا يتعرض البنك لمساءلة قانونية فيما بعد أو يدخل في مشاكل عسيرة بسبب هذا الزبون غير المؤهل .

#### ب- المخاطر الخارجية :

يقصد بالمخاطر الخارجية ، المخاطر التي لا يمكن التنبؤ لها بشكل واضح أو التحكم فيها لأنها مخاطر خارج نطاق البنك أي مخاطر متعلقة بالمحيط و الناجمة عن عوامل سياسية ، اقتصادية ، اجتماعية للبلد أو قد تكون مخاطر مهنية متعلقة بقطاع النشاط الذي يعمل فيه الزبون المقترض ، و يمكن أن نقسم المخاطر الخارجية إلى قسمين و هما :

- **الخطر العام:** الخطر العام هو الخطر الذي يصعب تقديره في دراسة ملف القرض لارتباطه بعوامل إجتماعية ، سياسية و اقتصادية كحدوث مثلا انخفاض في القدرة الشرائية أو ما يسمى بالتضخم و بالتالي فقدان القرض لقيمه الفعلية، أو بسبب كوارث طبيعية لا يمكن تجنبها كالفيضانات و الزلازل.

- **الخطر المهني:** يتمثل الخطر المهني في المخاطر التي قد تهدد القطاع أو النشاط الذي ينتمي إليه الزبون، و التي تنعكس مباشرة على إمكانياته المادية كسياسة تسريح العمال في بعض المؤسسات، مما يضعف من قدرة الزبون على التسديد أو عدم التسديد كلية .

#### 2- خطر عدم السيولة<sup>1</sup>:

إن الخطر الذي يمكن أن يلحق بالبنك هو عدم قدرته على مواجهة المسحوبات المستمدة من قبل المودعين بإعتبار أن القروض التي منحت للغير لم تسدد في ميعادها أي في مدة إستحقاقها القانونية، فتصبح تلك الودائع مجمدة ، هذا ما سوف يؤدي بالبنك إلى اللجوء إلى السوق الثانوية من أجل إعادة خصم الأوراق التجارية و بالتالي يتحمل معدل مرتفع و في حالة ما إذا لم يتمكن من إعادة خصم الأوراق التجارية في السوق الثانوية فإن البنك يلجأ لطلب قرض مما ينجر عليه تطبيق معدل فائدة أكبر من معدل

<sup>1</sup>- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي ، المرجع السابق ص 35

الفائدة على القروض التي سوف يمنحها للمواطن ، حيث يتحدد خطر السيولة بعجز البنك عن خصم محفظة أوراقه المالية على مستوى السوق النقدي.

### 3- الخطر الإداري و المحاسبي<sup>1</sup> :

الخطر الإداري هذا الخطر يمكن في الواقع أن تتجنبه البنوك إذا ما وضعت الرجل المناسب في المكان المناسب ، لأن الخطر الإداري أصله ضعف التأهيل المهني لموظفي البنوك ، و بالتالي ضعف تحكمهم في عملهم مما يؤدي إلى ارتكاب أخطاء إدارية و تقييم خاطئ لطلبات القروض ، مما قد يوقع البنك في خطر أو تضييع فرص عليه و هو يشكل خطرا أيضا . و قد ينجم الخطر الإداري و المحاسبي أيضا على عدم نزاهة موظفي البنك الذين قد يقومون بمنح قروض للزبائن المشكوك فيهم، ضف على ذلك غياب إجراءات رقابية فعالة تحد من مثل هذه الأمور يشكل خطرا حقيقيا على البنك .

### 4- خطر سعر الفائدة :

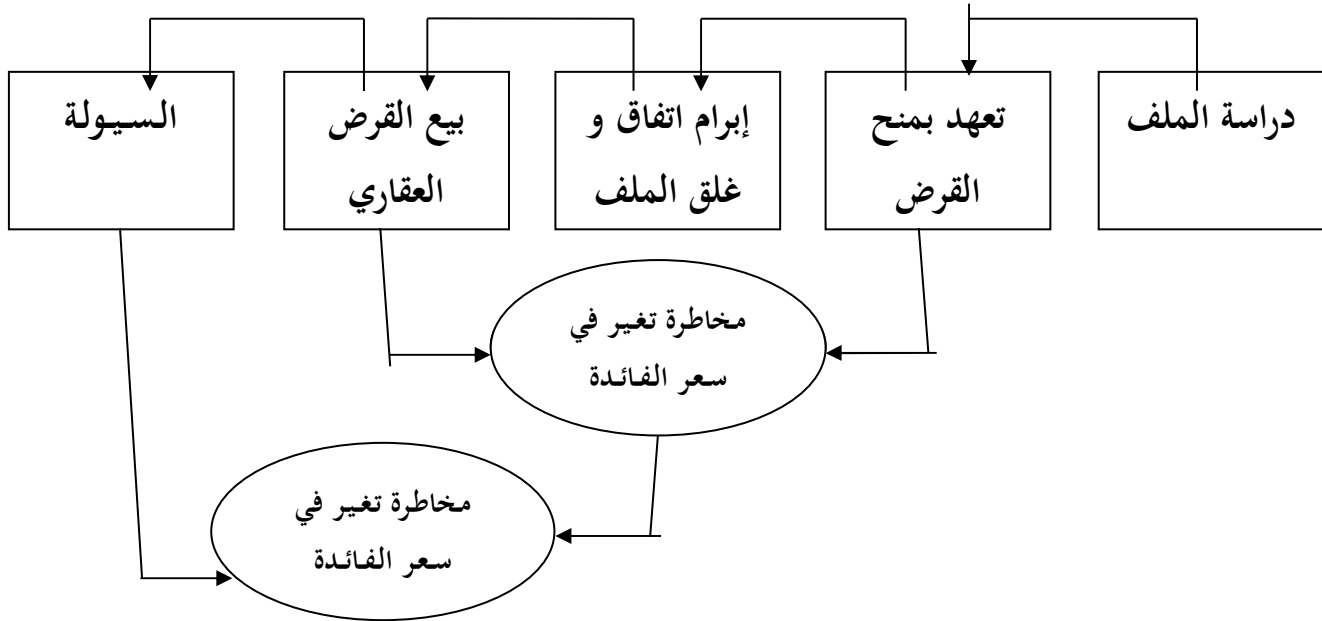
إن هذا الخطر مرتبط بتقلبات سعر الفائدة في الأسواق المالية، هناك حالات أين يتعاقد البنك على القبول بمعدلات فائدة حالية ثابتة تفوق معدلات فائدة على التوصيات المالية مستقبلا وذلك بارتباط وتقلبات أسعار الفائدة التي تتحدد في السوق المالي بناء على تفاعل قوى العرض والطلب وهذا ما يكلف البنك خسائر تفوق طاقته المالية ( أي تغير سلبي في معدلات الفائدة) .

و كما هو موضح في الشكل رقم(1) إذا إرتفع معدل الفائدة في وقت معين قبل غلق ملف البيع القرض أي عند التوقيع على العقد و يكون سعر الفائدة المتفق عليه مبدئيا منخفض ، هنا يكون البائع في حالة حرجة ، إما أن يقوم بإستكمال الإجراءات بسعر فائدة منخفض أو يقوم بإلغاء عملية البيع كليا.

و نفس الشيء بالنسبة للإجراءات التي تحدث بين الزبون و البنك في حالة عدم إلتزام الزبون بإستلام القرض الباقي و هذا بسبب إنخفاض سعر الفائدة في السوق .

<sup>1</sup>- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي ، المرجع السابق ص 39

## الشكل رقم ( 01 ) : كيفية وقوع مخاطر معدل الفائدة



المصدر : عبد القادر بلطاس , الإقتصاد المالي و المصرفي

ثانيا : مخاطر السوق العقارية الثانوية:

### 1- خطر المنتج :

هذا النوع من المخاطر يحدث عادة عندما لا يوجد سوق لنوع معين من القروض التي منحت لسبب أو لآخر في دفتر البنك المقرض حيث يمكن تجنب هذا النوع من المخاطر بمعرفة نوعية الشروط التي يتطلبها المستثمرون في السوق المالية الثانوية.

### 2- خطر الائتمان :

و هو الخطر الذي ينتج عن التغيير المفاجئ الذي يطرأ على حالة الإقتصاد في البلاد ، هذا الأمر الذي يجعل المستثمر يغير رأيه بخصوص شراء المحفظة العقارية الثانوية ، و لتجنب هذا النوع من المخاطر يستحسن أن يكون البنك على دراية بالظروف الإقتصادية و ما يتطلبه المستثمر في السوق الثانوية .

### 3- خطر الفوائد<sup>1</sup>:

هذه الأخطار تأتي عادة بسبب تقلبات أسعار الفائدة في السوق بين المدة التي يقدم فيها الطلب من الزبون للإستفادة من القرض واليوم الذي يتم فيه منح القروض و كذا التاريخ الذي يتم فيه عملية البيع في السوق الثانوية حيث إذا إرتفعت معدلات الفائدة في هذه الفترة ، يكون البنك المانح للقروض في وضعية غير مريحة و لتجنب هذا النوع من المخاطر تلجأ البنوك إلى ما يسمى بالتغطية و التي يمكن من خلالها تثبيت معدلات الفائدة للفترة المتفق عليها.

### 4- خطر عدم الوفاء :

ويعني عدم تسليم القروض من طرف الزبون لأسباب توصف بكونها مثلاً : عدم إستيفاء الضمان المقدم للعقار بالشروط المطلوبة و عدم تمكن الزبون من بيع السكن القديم أو موجودات قائمة تمكنه من إستكمال إجراءات الشراء ، إتخاذ القرار باللجوء إلى مقرض آخر نظراً لوجود شروط تفصيلية و غيرها .

### 5- الأخطار القاعدية:

و هو الخطر الناتج عن تحرك أسعار القروض العقارية و نوع التغطية المستعملة في تجنب المخاطرة ، يكون هذا الخطر حقيقي في حالة عدم التوافق ما بين التغطية و التغييرات التي تطرأ على معدلات الفائدة.

المطلب الثاني : ضمانات القروض العقارية .

إن دراسة المخاطر غير كافية لاتخاذ القرار بل يجب دراسة الضمانات كذلك. و يعد قرار منح القروض من العناصر الهامة، لذلك يقوم البنك بدراسة وتحليل القرض متخذاً بعين الاعتبار عدة نقاط تكون محل أو موضع الاهتمام كتشخيص العميل، سمعته، مبلغ القرض، ومدته، وكذلك الضمانات المقدمة لقاء الحصول على القروض، وعلى هذا يكون الضمان آخر نقطة يتم أخذها بعين الاعتبار، ولهذا سنتطرق إلى معنى الضمان وأنواعه .

<sup>1</sup>- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي ، المرجع السابق ص 41

أولاً : مفهوم الضمانات البنكية:

-التعريف الأول : عبارة عن تأمين يستعمل عند الضرورة لتغطية الأخطار المقدره أو غير المرتبة بعد تقديم القرض وكما يعرف أنه وسيلة وقائية يتخذها البنك بغرض تغطية خطر مستقبلي.

-التعريف الثاني: تعتبر الضمانات البنكية وسيلة من خلالها يمكن للمتعاملين تقديمها, للحصول على قروض من البنك, هذا من جهة, و من جهة أخرى, فهي أداة إثبات حق البنك إلى الحصول على أمواله التي اقترضها بالطريقة القانونية, وذلك في حالة عدم تسديد العملاء أو الزبائن لديونهم.<sup>1</sup> من خلال التعاريف السابقة يمكن تعريف الضمانات البنكية على أنها وسائل و أدوات يستعملها البنك لمواجهة مختلف الأخطار المرتبطة بعملية الإقراض كإعسار المقترض أو إفلاسه

ثانياً : أنواع الضمانات .

بعد قيام البنك بعملية التقييم المالي، يطلب من زونه ضمانات وهذه الأخيرة تقبل نوعين

وهما:

الضمانات الشخصية و الضمانات الحقيقية.

### 1- الضمانات الشخصية: sûretés personnelles.

يتم الضمان الشخصي بتدخل شخص آخر خلاف المقترض و تعهد بسداد القرض (رأس مال المقترض و الفوائد المترتبة و كذا تكلفة القرض), و في حالة توقف المدين عن الدفع البنك يمكن الرجوع على الفرد الضامن، هذا الأخير يعد البنك بتسديد المدين في حالة عدم قدرته على الوفاء بالتزاماته في تاريخ الاستحقاق, و على هذا الأساس فالضمان الشخصي لا يمكن أن يقوم به المدين شخصياً, و لكن يتطلب ذلك تدخل شخص ثالث للقيام بدور الضامن, و في إطار الممارسة, يمكن أن نميز نوعين من الضمانات الشخصية: الكفالة و الضمان الاحتياطي.<sup>2</sup>

1 <https://sqarra.wordpress.com/lg/> 18:51 2017/03/18

2-عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي ، المرجع السابق ص 44

أ- الكفالة:

الكفالة هي نوع من الضمانات الشخصية، التي يلتزم بموجبها شخص معين بتنفيذ التزامات المدين تجاه البنك إذ لم يستطع الوفاء بهذه الالتزامات عند حلول آجال الاستحقاق. و من الواضح أن الكفالة هي فعل حالي هدفه هو الاحتياط ضد الاحتمالات سيئة في المستقبل، و لا يمكن أن يتدخل الكافل بشكل فعلي إلا إذا تحققت هذه الاحتمالات السيئة و المتمثلة في عدم تمكن المدين على الوفاء بالتزاماته اتجاه البنك.

و حسب المادة 644 من القانون المدني: " الكفالة هو عقد يقوم على إثره شخص يسمى الكفيل بالتعهد قانونيا للدائن بالدفع، إذ تبين أن المدين عاجز عن ذلك في تاريخ الاستحقاق أي أن الكفالة تكون بين الدائن والشخص الثالث الذي يتعهد لصالح المدين"<sup>1</sup>. و نظرا لأهمية الكفالة كضمان شخصي ينبغي أن يعطى له اهتمام كبير، و يتطلب أن يكون ذلك مكتوبا و متضمناً طيبة الالتزام بدقة ووضوح، و ينبغي أن يمس هذا الوضوح كل الجوانب الأساسية للالتزام و المتمثلة على وجه الخصوص ي العناصر التالية:

- موضوع الضمان.
- مدة الضمان.
- الشخص المدين.(الشخص المكفول).
- الشخص الكافل
- أهمية و حدود الالتزام.

ب- الضمان الاحتياطي:

يعتبر الضمان الاحتياطي من بين الضمانات الشخصية على القروض، و يمكن تعريفه على أنه إلتزام مكتوب من طرف شخص معين يتعهد بموجبه على التسديد. و بناءً على هذا التعريف، يمكن استنتاج أن الضمان الاحتياطي هو شكل من أشكال الكفالة، و يختلف عنها في كونه يطبق فقط في حالة الديون المرتبطة بالأوراق التجارية.

1-المادة 644، من القانون المدني الجزائري.

و الأوراق التجارية التي يمكن أن تسري عليها هذا النوع من الضمان تتمثل في ثلاث أوراق هي: السند لأمر، السفتجة و الشيكات، و الهدف من هذه العملية هو ضمان تحصيل الورقة في تاريخ الاستحقاق. وعليه، فإن هذا الضمان يمكن أن يقدم من طرف أو حتى من طرف الموقعين على الورقة، و يسمى هذا الشخص "ضامن الوفاء".

## 2- الضمانات الحقيقية: Sûretés Réelles

هي عبارة عن ضمانات ملموسة يمكن حجزها في حالة عدم تسديد المدين لدينه، كالعقارات و المنقولات، و تركز الضمانات الحقيقية على موضوع الشيء المقدم للضمان، و تتمثل هذه الضمانات في قائمة واسعة من السلع و التجهيزات العقارية، يصعب تحديدها هنا، و يعطي هذه الأشياء على سبيل الرهن، و ليس على سبيل تحويل الملكية، و ذلك من أجل ضمان استرداد القرض، و يمكن للبنك أن يقوم ببيع هذه الأشياء عند التأكد من استحالة استرداد القرض. و في الواقع يمكن أن يشرع في عملية البيع هذه خلال خمسة عشر يوماً ابتداءً من تاريخ القيام بتبليغ المدين، و يمكن أن يأخذ هذا الضمان أحد الشكلين التاليين وهما:<sup>1</sup>

(أ) - الرهن الحيازي: ينقسم بدوره إلى :

- الرهن الحيازي للأدوات والمعدات الخاصة بالتجهيز: يسري هذا النوع على الأدوات كالأثاث ومعدات التجهيز والبضائع ويجب على البنك قبل قيامه بإجراءات القانونية الضرورية أن يتأكد من سلامة هذه الأشياء كمل ينبغي عليه التأكد من لأن البضائع مرهونة غير قابلة للتلف وألا تكون قيمتها معرضة للتغير بفعل تغيرات الأسعار.
- الرهن الحيازي للمحل التجاري: يتكون المحل التجاري من عناصر عديدة ذكرت في المادة (119) من القانون التجاري الجزائري، و من بين العناصر نجد على وجه الخصوص عنوان المحل التجاري و الاسم التجاري و الحق في الإجازة و الزبائن و الشهرة التجارية، و الأثاث التجاري و المعدات و الآلات و براءات الاختراع و الرخص و العلامات التجارية، و الرسوم و النماذج الصناعية و غيرها.

و تذهب المادة (177) من قانون النقد و القرض في نفس الاتجاه, حيث تنص المادة على أنه يمكن رهن المؤسسة التجارية لصالح البنك و المؤسسات المالية بموجب عقد عرفي مسجل حسب الأصول, و يمكن تسجيل الرهن وفقاً للأحكام القانونية السارية.

#### ب) - الرهن العقاري:

الرهن العقاري عبارة عن عقد يكتسب بموجبه الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء بدينه, و يمكن له بمقتضاه أن يستوفي دينه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان و متقدما في ذلك على الدائنين التاليين له في المرتبة.

و في الحقيقة, لا يتم الرهن إلا على العقار الذي يستوفي بعض الشروط التي تعطي للرهن مضمونه الحقيقي, فالعقار ينبغي أن يكون صالحا للتعامل فيه و قابلا للبيع في المزاد العلني, كما يجب أن يكون معيناً بدقة من حيث طبيعته و موقعه و ذلك في عقد الرهن أو في عقد رسمي لاحق, وما لم تتوفر هذه الشروط فإن الرهن يكون باطلاً.

ولا يمكن أن ينشأ الرهن العقاري إلا بثلاث طرق:

- الرهن الناشئ بعقد رسمي أو رهن الاتفاق, و يأتي هذا الرهن تبعاً لإرادة التعاقد ما بين الأطراف المعنية و التي تملك القدرة أو الحق في التصرف في هذه العقارات.
- الرهن الناشئ بمقتضى القانون, و هو ينشأ تبعاً لأحكام قانونية موجودة.
- الرهن الناشئ بحكم قضائي, وهو الرهن الذي ينشأ تبعاً لأمر من القاضي<sup>1</sup>

**المطلب الثالث: تحليل مخاطر القروض و الوقاية منها.**

**أولاً: تحليل مخاطر القروض :**

إن كل قرض مقدم من طرف البنك قد يعرض بالضرورة هذا الأخير إلى خطر عدم القدرة على التسديد من طرف المقترض. و نوعية تحليل الخطر يجب أن تكون حاسمة في اتخاذ قرار منح

1 <https://sqarra.wordpress.com/lg/> 19:25 2017/03/18

- القرض فهي الضمان الأول الذي يبهر هذا القرار ومن الضروري كذلك قدرة الادخار لدى المقرض فالمصرفي عند دراسته لطلب قرض عقاري يقوم بتقدير كل شيء <sup>1</sup>:
- الدخل الحاضر والمستقبلي للمقترض
  - الأعباء الحالية والمستقبلية التي قد يتحملها المقترض
  - يمكن القول أن أهم العناصر في إعداد ملف قرض عقاري تتلخص فيما يلي:
  - تحديد احتياج المقترض وموضوع القرض
  - المعرفة الجيدة بالمقترض, المعرفة التي تسمح بتسديد قيمة القرض (قيمة القرض + الفوائد)
  - دون المس بالتوازن المتعلق بميزانية المقترض وعائلته.
  - التخطيط للتمويل, هذا الأخير يتم بعد الأخذ بعين الاعتبار مختلف المصاريف التي يتحملها المقترض ويتكون من :

- ✓ القرض الممنوح من طرف المصرف.
- ✓ قيمة التحصيل الذاتي التي يدفعها المقترض.
- ✓ مجموع الموارد (مختلف المداخل) لدى المستفيد من القرض العقاري.
- ✓ مجموع الأعباء التي يتحملها المستفيد من القرض العقاري.

### ثانيا : الوقاية من مخاطر القروض :

#### 1- تقسيم و تحديد الخطر:

تعتبر هذه الخطوة أنها الأساس في تقدير أسعار الفائدة على القروض إذ من المتوقع أن تتفاوت أسعار الفائدة على القروض بتفاوت حجم المخاطر التي يتعرض لها البنك من جراء قرار الإقراض وهذا ما نسميه بالتوازن بين العائد و المخاطر فمع ثبات العوامل الأخرى على حالها يزداد معدل الفائدة المطلوبة على القرض ، كلما زاد حجم المخاطر التي ينطوي عليها وإذا ما اتضح أن القرض ينطوي على قدر كبير من المخاطر، حينئذ يكون من الأفضل استبعاده.

1-خديجة زاويدي، مروة بركاني، عقيلة بن رقية، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة الليسانس، جامعة يحيى فارس بالمدينة، 2012/2011 ص78

## 2- متابعة القروض:

من الضروري متابعة القروض بعد التعاقد عليها، و ذلك لضمان سداد أصل القرض و فوائده في مواعيد استحقاقها، وحتى يتسنى اكتشاف المخاطر المحتملة و العمل على تجنبها قبل وقوعها بالفعل، كما أن متابعة القروض الممنوحة للزبائن أو الممنوحة لكل قطاع من القطاعات الاقتصادية، يسمح للبنك بمعرفة القطاعات أو الزبائن التي تشكل أكثر خطر من غيرها.

وتقوم هذه العملية على مجموعة من العوامل و المعطيات الخاصة بكل زبون، و من بين هذه المعطيات الاستفسار عن سمعة العميل و دراسة الوضعية المالية للزبون.

- الاستفسار عن سمعة العميل: هناك الكثير من المصادر التي يمكن لمسئولي الائتمان في البنك اللجوء إليها للاستفسار عن سمعة العميل، بهدف التوصل إلى قناعة تامة أن العميل لديه النية السليمة.

- دراسة الوضعية المالية للزبون: بحيث يعتبر المركز المالي للزبون من الناحية الائتمانية الضمان الذي يؤكد مقدرة المدين على الدفع ، فغالبا يكون السداد من إيرادات المنشأة و يكون ذلك عن طريق الميزانيات المقدمة ، حسابات الاستغلال العامة و كذا حسابات الأرباح و الخسائر لثلاث أو خمس سنوات سابقة للمنشأة.

## 3- الضمانات :

من أهم مواصفات الضمان، قابليته للتسويق و التصفية، و الغاية من الحصول على الضمان هو تخفيف درجة المخاطر.<sup>1</sup>

### المبحث الثالث : التقنيات المتبعة في تسيير القروض العقارية .

تمنح البنوك التجارية القروض العقارية وفق إجراءات و تقنيات معينة تختلف هذه الشروط و الإجراءات من بنك إلى آخر، و لا يقتصر دور البنوك على منح القروض العقارية بل يتعدى الأمر إلى إدارتها كتحصيل المستحقات و غيرها.

1-مولود نواري ,جميلة فقوسية، تسيير مخاطر القروض العقارية، مذكرة ليسانس جامعة يحيى فارس بالمدينة2011/2012 ,

**المطلب الأول : شروط منح القروض العقارية .**

تنقسم شروط منح القروض العقارية إلى شروط عامة و خاصة :

**1- الشروط العامة للقروض العقارية :**

و تتمثل فيما يلي :<sup>1</sup>

- ✓ تصرف القروض الممنوحة لغايات البناء أو إكمال أو توسيع بناء على دفعات متناسبة مع تقدم في انجاز المشروع السكني الحد الأقصى للدفعة الأولى 5 % من قيمة القرض.
- ✓ تصرف القروض لغايات شراء المساكن الجاهزة دفعة واحدة غلى أن لا يكون قد مضى على الترخيص للبناء أكثر من خمسة سنوات و أن لا يكون مملوكا لأحد أصول أو فروع أو زوج طالب القروض.
- ✓ يقوم المقترض بالتأمين على العقار المقدم كضمان للقروض.
- ✓ على المقترض أن يرهن العقار المراد شراؤه و تنفيذ المشروع السكني.
- ✓ لا يمنح القرض للفرد إلا إذا كان مالكا للأرض أو سطح أو هيكل البناء المراد بتنفيذ المشروع السكني.
- ✓ لا يجوز استعمال القروض الممنوحة لتسديد أي التزامات سابقة على المقترض.

**2- الشروط الخاصة للقروض العقارية :**

- ✓ أن يكون العميل يحمل الجنسية الجزائرية.
  - ✓ أن يكون بالغاً للسن القانوني عند تاريخ الموافقة.
  - ✓ أن يكون سنه أقل من 70 سنة.
  - ✓ إثبات مقر سكنه قانونيا.
  - ✓ أن يكون له دخل ثابت و منتظم
- المطلب الثاني : الإجراءات اللازمة لمنح القروض العقارية.<sup>2</sup>**
- تقدم القروض العقارية من أجل :

1- عبد القادر بلطاس، اقتصاد المالي والمصرفي، مرجع سابق، ص58.

2- مولود نواري، جميلة فقوسية، المرجع السابق ص 55

- ✓ بناء سكن جديد .
  - ✓ شراء سكن جديد.
  - ✓ تهيئة مسكن.
  - ✓ شراء مسكن بيع فوق مخطط.
  - ✓ شراء مسكن ترقوي لدى الخواص.
  - ✓ شراء قطعة أرض لبناء مسكن.
  - ✓ لكراء سكن.
  - ✓ شراء سكن اجتماعي تساهمي.
  - ✓ شراء سكن ترقوي مدعم.
  - ✓ قرض ايجابي للشباب.
- 1- قيمة القرض : لا يمكن أن تتجاوز 90 % من قيمة العقار المراد شراؤه أو تشييده.
- 2- مدة القرض : تبلغ المدة القصوى للقرض 40 سنة.
- 3- نسب الفائدة : تكون متفاوتة حسب شروط البنك المتعامل بها.
- 4- الضمانات : إن المسكن المستقبلي أو الأرض يعتبران كضمان لدى البنك.
- 5- تسديد القرض : تسدد المستحقات شهريا، كما يمكن تسديد القرض كل ثلاثة أشهر، ستة أشهر، سنة. كما يستفيد المقترض عند طلبه من فترة تأجيل تختلف هذه الفترة من بنك لآخر.
- 6- تكوين الملف: يجب على كل طالب قرض عقاري تقديم ملف كامل , و على العموم يشمل الوثائق التالية :
- ✓ شهادة عمل حديثة للأجراء.
  - ✓ شهادة ضريبية تثبت وجود النشاط لغير الأجراء(تجار، مهن حرة).
  - ✓ تصريح ضريبي خاص بالدخل لغير الأجراء.
  - ✓ كشف الراتب لثلاث أشهر الأخيرة.
  - ✓ شهادة إقامة.
  - ✓ شهادة ميلاد.

✓ مستخرج ضريبي لطالب القرض.

✓ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.

### المطلب الثالث : إدارة القروض العقارية .

تشمل إدارة القرض العقاري على مجموعة من الوظائف نذكر منها : جمع المستحقات الشهرية (فوائد و أفساط الأصل) و تحويلها إلى مالك المحفظة العقارية، إرسال إشعار إلى الزبائن في حالة التأخر عن الدفع، و غيرها من الوظائف.

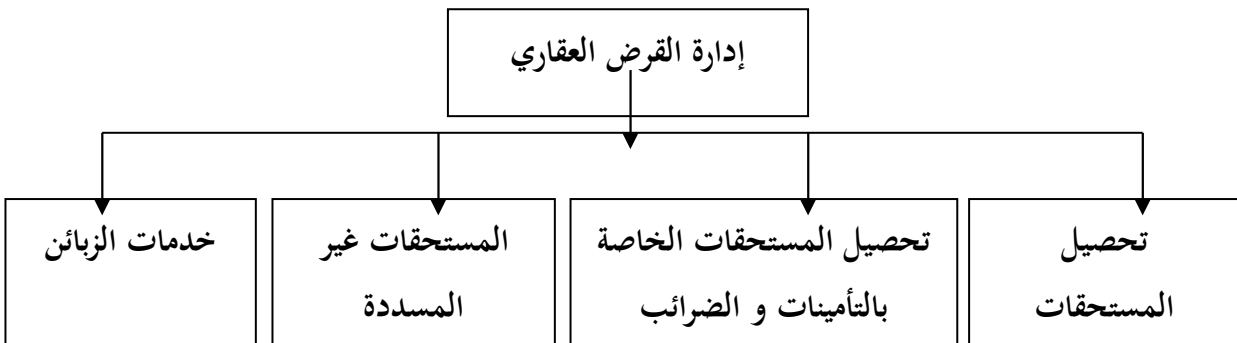
أولا : الهيكل التنظيمي الخاص بإدارة القرض العقاري:

لا يوجد هناك نموذج كامل يمكن اعتماده في إدارة القروض العقارية ولكن توجد محاولات لوضع هيكلية قادرة على التجاوب مع كل متطلبات القسم المختص بإدارة القروض، وغالبا ما توجد عوامل داخلية وخارجية تؤثر على هيكلية إدارة القرض العقاري الأمر الذي يتطلب تكيف الهيكلية الجديدة حسب متطلبات المحيط والنظام الاجتماعي والإقتصادي المعمول به في البلد.

الهدف المنشود من التنظيم الهيكلي هو تقديم أحسن الخدمات إلى الزبائن بأقل تكلفة ممكنة وذلك عن طريق تحديد القروض التي يجب معالجتها من طرف الموظف الواحد، التكلفة المتعلقة بالقرض الواحد، مردودية الإستثمار، درجة اتباع حاجة الديون و غيرها.<sup>1</sup>

### ❖ الهيكل التنظيمي الخاص بإدارة القرض العقاري :

الشكل رقم (2) : الهيكل التنظيمي الخاص بإدارة القرض العقاري.



المصدر : عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي.

1- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، مرجع سابق، ص59

كل قسم من هذه الأقسام يحتوي على وظائف معينة، فمثلا في قسم المستحقات غير المسددة يوجد موظف مختص في التحصيل، كتابة الرسائل، التذكير بتاريخ الاستحقاق إجراء عدة مكالمات هاتفية وهناك عامل آخر يتفرغ لأعمال التقييم والاتصال بالجهات القانونية وذلك لبدء الإجراءات الخاصة باسترجاع المبالغ المستحقة والاتصال بالشركة المؤمنة والحصول منها على المعلومات المتعلقة بالتعويضات و غيرها.

### ثانيا : التكوين :

إن إدارة القروض العقارية الممنوحة تتطلب تكويننا متخصصا، لأنها تعتمد أساسا على اليد العاملة الماهرة لان التجارب في هذا المجال أثبتت أن أكثر من التكاليف تعود إلى اليد العاملة ولذلك فان الاستثمار في الموارد البشرية يعتبر 50 % ضروريا بنجاح عملية إدارة القرض العقاري، ويشتمل تكوين جميع الوظائف التي تتعلق بالتحصيل و التقييم، المتابعة القضائية، التأمين و غيرها .

### ثالثا: الدخل المتعلق بإدارة القرض العقاري .

توجد عدة مصادر للدخل المتعلق بإدارة القرض العقاري من طرف البنك ومن أهم هذه المصادر:<sup>1</sup>

- **المصدر الأول :** عمولة الإدارة أو التسيير الخاصة بالقرض، وتحسب هذا العمولة على أساس نسبة ثابتة من الرصيد المتبقي كل شهر، بالنتيجة فان قيمة العمولة تنخفض مع استهلاك القرض ، عادة ما تحدد هذه العمولة ما بين 6000 دج ، 8000 دج ، 12000 دج ، حسب مدة القرض .
- **المصدر الثاني :** للدخل فيأتي من الفوائد التي يتحصل عليها البنك وذلك من جراء توظيف المبالغ المرهونة والتي ستدفع في المستقبل إلى شركات التأمين و الضرائب... الخ لان مستحقات هذه المؤسسات تدفع عادة على فترات منتظمة بينما يتحصل البنك على هذه المبالغ من الزبائن على أساس شهري، ويتوقف على مدى قيمة الفوائد المحصل عليها، بحيث تكون شروط أسعار الفائدة قصيرة الأجل في السوق النقدية.

1- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، مرجع سابق، ص60.

- المصدر الثالث : للدخل يأتي من الفوائد المحصلة عن طريق توظيف مستحقات مسددة من طرف الزبون، لأنه يوجد هناك فرق بين تاريخ الذي يسدد فيه الزبون مستحقاته و التاريخ الذي يحول فيه البنك هذه المستحقات إلى مالك القرض العقاري الفعلي ، خلال هذه الفترة يمكن للبنك أن يوظف هذه الأموال في السوق النقدية على المدى القصير .
- المصدر الرابع : فيأتي عادة من العمولات التي تحسب على المستحقات المؤخرة فمثلا إذا كان التاريخ الذي تسدد فيه المستحقات قد حدد في أول الشهر، وان التحويلات التي يقوم بها البنك إلى المؤسسة المالكة للقرض هي ( 21 ) الواحد و العشرين من كل شهر ، ففي هذه الحالة يمكن للبنك أن يفرض عمولة على الزبون خلال هذه الفترة في حالة وجود تسديدات متأخرة وهذه العمولات يحددها البنك .

#### رابعا : التكاليف المتعلقة بإدارة القرض .

تتمثل التكاليف المتعلقة بإدارة القرض العقاري في أعمالها وتشغيل نظام الإعلام الآلي المستعمل، فالعناصر الأساسية التي تتكون منها التكاليف الإجمالية هي: التكاليف المباشرة، المؤونات الخاصة بعدم تسديد المستحقات واستهلاك تكاليف حق شراء إدارة القرض...إلخ، بحيث تعتبر التكاليف المباشرة أهم عناصر التكلفة.<sup>1</sup>

1 عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، مرجع سابق، ص 61-62

### المبحث الثاني : مفاهيم حول القرض العقاري وأنواع القروض العقارية في الجزائر<sup>1</sup>

يقدم القرض العقاري للأشخاص الطبيعيين والمعنويين لتمويل شراء أرض أو مبنى أو لتوسيع المسكن أو إصلاحه أو ترميمه عادة ما يكون لمدة طويلة الأجل لذلك نجده يتطلب بعض الشروط الخاصة والمميزة، كونه معرض المخاطر متعددة . وكذا لتسهيل عملية الإقراض من طرف الأفراد ولهذا يجب أن يكون للبنك إدارة ناجحة، من كفاءة عماله من جهة ومن جهة أخرى توفير السيولة المالية التي يتحصل عليها البنك من مصادر مختلفة كالعقولة الإدارية أو عمولة التسيير الخاصة بالقرض أو الفوائد المتحصل عليها عن طريق تمويل القرض العقاري.

#### المطلب الأول : مفاهيم حول القرض العقاري

##### 1-تعريف القرض :

الاقتراض يتم بواسطة عقد يتعهد فيه المدين الذي يتحصل على القرض بتسديد قيمة القرض حسب التاريخ المحدد في العقد، هذا من الناحية المحاسبية . أما من الناحية الاقتصادية فالقرض يعني تسليف المال لاستعماله في الإنتاج أو الاستهلاك .

وحسب المادة 32 من قانون 86-12 المتعلق بنظام البنوك والقرض المؤرخ بتاريخ 19 أوت 1986 يعرف القرض على أنه " كل عقد تضع بواسطته هيئة مختصة بذلك، وبصفة مؤقتة مالا تحت تصرف شخص طبيعي أو معنوي، أو تستلزم بالتعهد على التوقيع الحساب هذا الشخص"

##### 2- تعريف القرض العقاري

تستخدم القروض العقارية في تمويل شراء مباني قائمة بالفعل في تمويل إنشاء مباني جديدة، يسد من خلالها القرض على أقساط، أو يسدد دفعة واحدة عندما يحين الأجل، وعادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو إقامته ونظر الحجم هذه القروض وطول الفترة التي يستحق بعدها القرض فإنها عادة ما تكون من نصيب البنوك الكبيرة .<sup>2</sup>

وبما أن القروض العقارية طويلة الأجل؛ لوحظ أن البنوك العقارية عمدت على تحديد حد أدنى للقروض التي تمنحها، وهذا راجع إلى ما تكلفه عمليات تقدير قيم الضمان من نفقات كبيرة تسجيلية وأشهارية، وكذلك تفضيل البنوك العقارية في التعامل مع البنوك مع كبار الملاك .

<sup>1</sup>- منير إبراهيم الهندي ، إدارة البنوك التجارية، مدخل اتخاذ القرارات ، الإسكندرية . ، مصر ص 72

<sup>2</sup>- عبد المعطى رضا ، رشيد محفوظ أحمد حمودة، إدارة الائتمان، دار وائل للنشر 1999 ، ص 106-107

المطلب الثاني :أنواع القروض العقارية وخصائصها

يمكن حصر هذه القروض في 04 أصناف وهي :

### 1- القروض التي تخضع للقطاع العمومي :

هذا النوع من القروض يوزع عن طريق مؤسسات القرض التي تختص بمنح القروض عن طرق الامتياز، والتي تضع معدل فائدة ثابت من طرف السلطات التنظيمية .

#### 1-1-قروض التوفير للسكن

قرض الادخار للسكن، هو النوع الذي يمكن المستفيد بعد مدة من التوفير أن يكافئ بقرض بمعدل فائدة مناسب .

#### -المستفيدون من قروض التوفير للسكن : PEL

يمكن للموفر أو قرينه أن يتحصل على قرض بمعدل فائدة معين وهذا نتيجة لتوفيره لدى صناديق التوفير للسكن كما يمكن للمستفيد استعمال حقوقه أو الاستفادة من نقل حقوق قرينه

#### جدول رقم (01) يبين الشروط المرتبطة بقرض التوفير للسكن وميزاته.<sup>1</sup>

المميزات المتعلقة بنوعية التوفير	الشروط المتعلقة بنوعية التوفير
1-حويل نوعية التوفير من القرين الشريك (بالالتزام) بعد وفاته إلى القرين الحي .	1-توفر الفرد على دفتر الادخار للسكن أو لحساب لمدة معينة .
2- نقل كل أو جزء من الفوائد التي حاز عليها الفرد إلى:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 3 سنوات على الأقل من اليوم الذي طلب فيه القرض .</li> <li>▪ الحصول على الأقل على 2500 دج من الفوائد .</li> </ul>
- قرينه (الشريك بالتزام)	2-الاستفادة من نوعية التوفير التي حاز عليها الفرد من طرف :
-إخوانه أو أخواته	-القرين (الشريك بالتزام) حتى إذا كان قد توفي .
-نسبه تصاعديا أو تنازليا .	-ولده الذي لم يبلغ سن الرشد القانوني) في نوع العقد .

<sup>1</sup> - المصدر :عبد القادر بلطان الاقتصاد المالي والمصرفي السياسات الحديثة في تمويل السكن ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، ماي2001، ص. 19 :

### 1-2- قروض عن طريق العقود (الاتفاق)

هذا النوع موجه من طرف هيئات القرض، ويمر هذا النوع من القروض باتفاقية (عقد) مع الدولة .

#### ▪ المستفيدون من هذا القرض

- الأفراد الذين يقومون بعمليات خاصة بالسكن العائلي؛
- الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين يقومون بعمليات الكراء؛
- مبلغ القرض على الأكثر 80% من مبلغ العملية (شراء...الخ)
- مدة القرض 10 :إلى 25 سنة للحيازة على مسكن جديد أو عملية بناء، 05 إلى 15 سنة لكل عملية توسيع .

### 1-3- قروض الحصول على سكن اجتماعي<sup>1</sup> (PAS)

هذا النوع يتم عن طريق العقد الذي من خصائصه تسهيل عملية امتلاك السكن، وهذا النوع موجه للأفراد ذوي الدخل المتوسط والضعيف، ولا يستطيعون حيازة أو بناء مسكن بدون إعانة . قروض الحصول على السكن الاجتماعي مقدمة من طرف هيئات القروض التابعة لقاعدة ضمان الحصول على سكن اجتماعي للامتلاك ( FGAS ) الذي يضمن النهاية العادية لهذا النوع من القروض .

#### 2-قروض القطاع الحر :

هذا النوع من القروض معطى من طرف هيئات القروض حيث أنه ليست لهم أية خصائص في الفوائد أو قوانين خاصة، حيث أنه أية هيئة يمكنها تطوير تنويع وتسهيل منتجها ويمكن تقسيم قروض القطاع الحر إلى صنفين أساسيين هما :

#### 2-1- القروض التي سدادها مختلف (متباين) :

في هذا النوع يتم تسديد رأسمال في عدة أشهر بعد الاقتراض، أو لعدة سنوات بالنسبة لرأس المال المتضمن للفوائد والاختلاف في تسديد القرض يمكن أن يكون جزئي أو كلي :

- الجزئي:التباين يكون في التسديد السلمي الكلاسيكي في مدة سنتين على الأكثر .
- الكلي:الاختلاف هنا يكون في تسديد رأس المال والفوائد، وهذا التسديد يسمى (INFINE).

<sup>1</sup>- عبد القادر بلطاس الاقتصاد المالي والمصرفي السياسات الحديثة في تمويل السكن(، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،

## 2-2- القروض التي سدادها سلمي

في هذا النوع يتم تسديد رأس ماله وفوائده وفق وقت زمني محدد، أو يمكن تصنيفه مع خصائص الفوائد الثابتة أو مع الفوائد المعاد النظر فيها .

أ- الفوائد الثابتة في هذه الحالة معدل الفائدة ثابت و هذا عند مدة القرض ككل .

ب- الفوائد المتغيرة (المعاد النظر فيها هذا النوع الذي معدله الأول (الابتدائي) يمكن تعديله في مدة حياة القرض وهناك نوعين من هذه الفوائد :

-الفوائد المعاد النظر فيها للانخفاض

-الفوائد المعاد النظر فيها للارتفاع .

## 3- قطاع القروض الاجتماعية أو التمويل غير البنكي :

هي قروض موزعة خارج القطاع البنكي الكلاسيكي، حيث يتميز هذا النوع من القروض بمعدلات فوائد صغيرة جدا .

## 4- تقنية البيع على التصاميم<sup>1</sup> : (Vente sur plan)

هي تقنية جديدة بالنسبة للبنوك التجارية، إذ تعتمد هذه التقنية على تمويل شراء السكن قبل بناءه أي على التصاميم .فعملية البيع على التصاميم (VSP) تساعد المشرف على بيع الأصل (المسكن) قبل أن تتم عملية البيع إن صح التعبير .  
هذه العملية منصوص عليها في المراسيم التالية :

-القانون التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في 01 مارس 1993 والمتعلق بالعمليات العقارية .

-المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 07 مارس 1994 والمتعلق بطريقة العقد عن طريق البيع على التصاميم .

أ- إيجابيات البيع على التصاميم V.S.P . بالنسبة للمقاول :

-يتحصل المقاول على أقساط من مبلغ العقار وهذا قبل إنهاء البناء حيث يتحصل على تمويل المشروع .-دفع مبلغ العقار - حصة المستفيد (المساهمة)+ القرض البنكي .

-تقليص مبلغ العقار باعتبار أن المقاول يستعمل أموال المستفيدين، ولا يحتاج لقرض بنكي كبير .

<sup>1</sup> - Direction du crédit aux particuliers (CNEP), et le fond de garantie et cation mutuelle de la promotion immobilière Séminaire sur la vente sur plan , Alger 2000

ب- إيجابيات البيع على التصاميم V.S.P بالنسبة للمستفيد

يمكن للمستفيد تشخيص العقار الذي يريد شراءه وهذا عن طريق التصاميم المقدمة له من طرف المقاول .

- عن طريق (V.S.P) يمكن للمستفيد التأكد من عدم وجود غش في مواد البناء باعتبار أن العقار قد تم بيعه قبل أن يتم بناءه .

- يستطيع المستفيد ضمان وتأمين أمواله المودعة عند المقاول عن طريق العقد الذي يجمعه مع المقاول بواسطة موثق العقود التابع لوزارة العدل .

المطلب الثالث :مخاطر منح القروض والضمانات المقدمة

إن البنك يتاجر بأموال المودعة وكل عملية إقراض تتضمن درجة من المخاطرة هذه الأخيرة ترغمه على تبني بعض الإجراءات والاحتياطات التي تحميه ، ورغم هذه الاحتياطات والإجراءات، أثبتت التجارب أنه ليس هناك قرضا يخلوا من المخاطر مهما كانت الضمانات المرفقة له ، فأى قرض مهما كان نوعه تكتفه مخاطر ، وجب على البنك مواجهتها بكل حزم وجدية . ويمكن تقسيم المخاطر التي تعترض البنوك التجارية إلى<sup>1</sup>:

-مخاطر خاصة .

-مخاطر عامة .

أولا :المخاطر الخاصة : تمثل المخاطر الخاصة التي تتعلق بنشاط العميل أو المؤسسة و يمكن تلخيصها فيما يلي :

1-1- خطر عدم التسديد : خطر عدم الوفاء وأيضا عدم الملائمة .

ويعتبر أهم خطر يتعرض له البنك أثناء تطبيقه لسياسته الإقتراضية ، وهو ناتج عن عدم قدرة المدين على التسديد ، وفي هذه الحالة قد لا يحصل البنك إلا على جزء من القرض الذي منحه ، وبالتالي يتحمل الفارق وتتأثر بذلك نواتجه عند تراكم الإفلاسات ، على درجة ظهور خطر ملائمة البنك ومن بين الأسباب التي تجعل هذه

المخاطرة تتفاقم مايلي :

-أنه ليس لجميع الدائنين - بالنسبة للمؤسسة- نفس درجة الاستحقاق بمعنى آخر عدم تكلفتهم إذا كانت لديهم ضمانات فهم ليس بينهم درجة الامتياز المكفولة بقوة القانون.  
-عدم تسجيل كل ما على المؤسسة في الوثائق المحاسبية.

1- د. منير إبراهيم ، سابق ، ص. 152

## 1-2- خطر السيولة

يسمى أيضا خطر التحميد وكما سبق وأن ذكرنا فإن البنك كمؤسسة إقراضية تسعى إلى توظيف أكبر قدر من الودائع في شكل قروض ممنوحة من العملاء ، أي أن قروض البنك هي ناتجة أصلا عن إبداعات الزبائن لديه وعليه في أي وقت يمكن لهؤلاء سحب مبالغهم المالية المودعة في البنك .والخطر الذي سوف يواجهه البنك في هذه الحالة هو عدم قدرته على مواجهة مسحوبات عملائه وذلك لأن الأموال التي منحت في شكل قروض للغير لم تسدد في ميعاد استحقاقها ، وبالتالي تعتبر أموال محمدة ، وهذا ما يعرف لدى البنك بخطر عدم التوفيق بين مختلف الأجل للتسديد وقبض الأموال اللازمة في وقتها المناسب ، هذه الوضعية الحرجة التي يواجهها البنك من شأنها أن تؤدي إلى :

- يخلف اضطرابات على مستوى خزينة البنك .
- عجز البنك عن مواجهة مسحوبات عملائه .
- تدني سمعة البنك .

ولذا أصبح من واجب البنك عند منحه لأي قرض اتخاذ عدة إجراءات واحتياطات تمكنه من تفادي أو التقليل هذه المخاطر، ولعل أحسن وسيلة للحد من تلك المخاطر هي سياسة الاحتياطي الإلزامي المفروضة من قبل البنك المركزي الذي يلزم البنوك التجارية بالاحتياط بنسبة معينة من أصولها النقدية لديه ، ويهدف إلى حماية المودعين من أخطار التجديد<sup>1</sup>.

**3-1- خطر المرد ودية :** يتدخل هنا مفهوم المعدل المناسب، ويسمى أيضا خطر المعدل ، يؤثر هذا الخطر مباشرة على حساب نتيجة البنك لذا يسعى البنك إلى تحقيق نواتج تمكنه من تحقيق الأرباح<sup>2</sup> فيقوم بدراسة تكاليف الاستغلال ، تكاليف التمويل ، وإعادة التمويل ( منها الخصم لدى البنك المركزي)

ولمواجهة هذا النوع من الخطر يقوم البنك بدراسة طلب القروض دراسة دقيقة وشاملة للحد منه . ونشير هنا أن مردودية البنك تقدر أساسا من النواتج المحققة حسب :

-المعدل في السوق النقدية، فيما يخص قروض الخزينة العمومية والاستدانة .

-المعدل على المساهمات و التوظيفات المختلفة .

<sup>1</sup>- سامي فيصل الزهر التسيير المخاطر القروض في البنوك التجارية ، مذكرة تخرج ليسانس في العلوم التجارية ، تبسة ، 1998 م  
م2019 ، من كتاب(Le risque de mangement 1982)

<sup>2</sup> - Le risque de mangement. OPGI P70 (2)

-معدل الفائدة المدينة على القروض ، وهو أهم عامل هذا المعدل يحتوي على جزء قاعدي تتدخل فيه السلطات النقدية ، ويتحدد مقداره السياسة النقدية المتبعة ، وجزء إضافي محدد مقداره من السلطات النقدية ، إلا أن يمكن التصرف فيها نسبيا عند منح القرض .

**ثانيا :المخاطر العامة :** بالإضافة إلى المخاطر الخاصة تتعرض القروض إلى نوع آخر من المخاطر وهي المخاطر العامة ، وهي مخاطر متعلقة بالمحيط، أي ناتجة عن عوامل خارجية ويمكن إجمال بعضها في النقاط التالية :

-خطر يتعلق بالأزمات السياسية والإجتماعية والاقتصادية كالحروب والاضطرابات .

-خطر الظواهر الطبيعية كالزلازل والظوفان والفيضانات .....

- مخاطر تغير أسعار الفائدة ، أي تقلب أسعار الفائدة مستقبلا سواء بالارتفاع أو الانخفاض في السوق .

حيث تؤدي هذه التقلبات إلى زيادة درجة المخاطرة للقرض المتعاقد عليه وذلك من حيث تحقيق البنك لعائد اقل من العائد السائد في السوق هذا في حالة ارتفاع أسعار الفائدة، أو الاستثمار بمعدلات فائدة منخفضة في الحالة العكسية وللمحد من هذه المخاطر وجب على البنوك وضع ضمانات مرتبطة بكل القروض التي ستمنحها .

**ثالثا : الضمانات المقدمة :** لقد عرفنا فيما سبق إن القرض يحمل عدة مخاطر ولمواجهة البنك لهذه الأخطار يقوم ببعض الإجراءات والاحتياطات التي قد تحميه منها، لذلك تفرض البنوك عدة ضمانات على العميل لضمان إستعادة مبلغ القرض .

**3-1 تعريف الضمان :** ويقصد به وسائل مواجهة الأخطار المحتملة وتستعملها البنوك لتحمي سيولتها عند حدوث أي خطر .

وتنقسم الضمانات إلى قسمين هما :

**3-1-1 ضمانات شخصية :** وهي تعهد أشخاص ذوي ملائمة أكيدة بتعويض البنك في المدين عن الوفاء ، ومن بين صور الضمانات الشخصية التي يلتزم بها الشخص الطبيعي أو المعنوي تذكر .

أ- **الكفالة :** وهي عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ الالتزام ، لأن يتعهد الدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يفي به المدين نفسه.<sup>1</sup>

**الدائن : البنك ، المدين : المقترض .**

<sup>1</sup> - المادة 644 من القانون المدني الجزائري، قسم أركان الكفالة، مطبوعات دحطب و زكرياء سنة 1991 ص. 147

ب- الضمان الاجتماعي : ويكون بتوقيع الضامن على الكمبيالات مثلا ، أي ضمان الشخص بتسديد المبلغ في الميعاد في حالة عدم قدرة المدين على التسديد .

ج- تأمين الاعتماد : هو ضمان شخصي يقوم به شخص معنوي، وهو شركة التأمين أو بنك متخصص ، حيث يقوم به الحساب المستفيد من الاعتماد لتغطية خطر عدم الوفاء بمبلغ .

3-2-1- الضمانات الحقيقية : وهي تتمثل في الأشياء ذات قيمة ( أموال أو قيم ) توضع تحت تصرف البنك كضمان لقيمة القرض يستوفى منها دينه في حالة عجز المدين عن الوفاء في الميعاد .

وهي ما يطلق عليه الرهن وهو نوعان :

-رهن حيازي

-رهن رسمي

1-الرهن الرسمي : وهو عقد يكسب به البنك حقا عينيا على مقدار القرض لوفاء دينه وموضوع الرهن الرسمي هو العقارات ( منازل ، أراضي ..... ) إذ يتم تسجيل هذا الرهن في السجل العقاري لإثبات أنه أصبح العقار ملكا للبنك ويمنع المدين (العميل) التصرف فيه لحين تسديد دينه .

ب- الرهن الحيازي : وهو عقد يلتزم به شخص ضمانا لدينه أو على غيره، وهو يعطيه الحق في أن يستوفي حقه من ثمن الشيء الذي يحوزه أو من أي مقابل نقدي .

وغالبا ما تميز البنوك الرهن كنوع من الضمانات خاصة في حالات منح القروض الطويلة والمتوسطة الأجل لما لها من مخاطر تتجم عنها ومن بين هذه القروض : القروض العقارية .

وللتقليل من هذه المخاطر وضعت في الجزائر هيئة خاصة سميت " بمركز المخاطر "مكلفة بتمكين البنوك من كافة المعلومات الخاصة بزبائنهم ، وذلك من تاريخ 2 ماي 1996 بدأ

سريان التعليم رقم 1-96 بتاريخ 10 أبريل 1996 وبموجبها فالبنوك والمؤسسات المالية يجب عليها الاتصال بمركز المخاطر للبنك الجزائري، وذلك عند كل قرض يفوق مبلغ مليوني

دينار<sup>1</sup> . وعليه فالبنوك والمؤسسات المالية ملزمة بالانخراط في هذا المركز المعرفة حجم وأهمية القروض المعطاة للعملاء من طرف البنوك الأخرى وهذا من اجل تقادي مخاطر تكرار

عملية التمويل لنفس الزبون و كذا المبالغ المسحوبة والضمانات المعطاة لكل قرض ولكن لنفس

(1): 30 p23 N°23 Règlements bancaires - 1

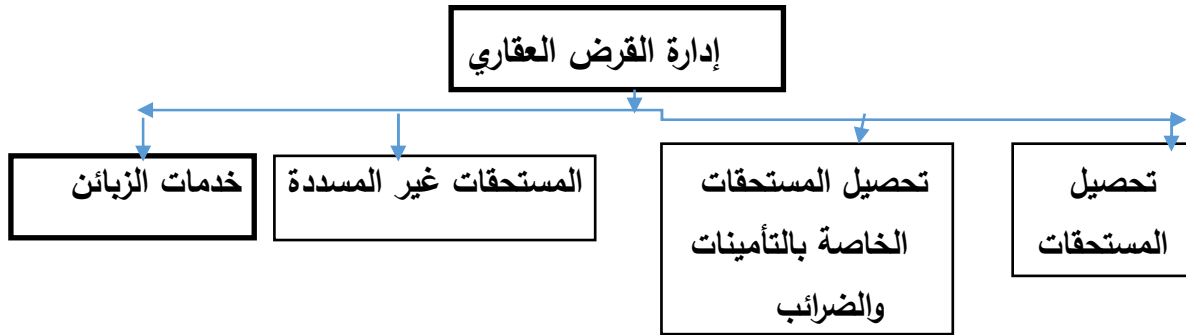
العميل . ولقد سمي النظام المعمول به من طرف أغلبية البنوك ليكون هنا مراقبة موحدة على المستوى المصرفي بـ ( DELTA BANQUE ) ليكون هناك تسيير جيد دون مخاطر .

### المطلب الرابع :إدارة القرض العقاري

#### 1.الهيكل التنظيمي الخاص بإدارة القرض العقاري

لا يوجد هناك نموذج كامل يمكن اعتماده في إدارة القروض العقارية، ولكن توجد محاولات لوضع هيكله قادرة على التجاوب مع كل متطلبات القسم المختص بإدارة القرض، غالبا ما توجد عوامل داخلية وخارجية تؤثر على هيكله إدارة القرض العقاري، والأمر الذي يتطلب تكيف الهيكل الجديدة حسب متطلبات المحيط و النظام الاجتماعي و الاقتصادي المعمول به في البلد فالهدف المنشود من التنظيم الهيكلي هو تقديم هو تقديم أحسن الخدمات إلى الزبائن بأقل تكلفة ممكنة وذلك عن طريق تحديد عدد القروض التي يجب معالجتها من طرف الموظف الواحد، التكلفة المتعلقة بالقرض الواحد، مرد ودية الاستثمار، درجة إتباع حاجة الزبون .... الخ، كل هذه المعالم تعبر عن مدى فعالية الهيكل التنظيمي المستعمل .

#### الشكل رقم (1) الهيكل التنظيمي الخاص بإدارة القرض العقاري



المصدر عبد القادر بلطاس مرجع سبق ذكره ص 25

يمكن أن يشمل الهيكل التنظيمي بالنسبة لإدارة القرض على عدة أقسام مثل :

–قسم تحصيل المستحقات الشهرية؛

–قسم المستحقات المتعلقة بالتأمينات والضرائب؛

–قسم المستحقات غير المسددة؛

–قسم خدمات الزبائن .

كل قسم من هذه الأقسام يحتوي على وظائف معينة، فمثلا في قسم المستحقات غير المسددة يوجد موظف مختص في التحصيل ، كتابة الرسائل التذكير بتاريخ الاستحقاق، إجراء عدة مكالمات هاتفية، وهناك موظف آخر يتفرغ لإعمال التقييم والاتصال بالجهات القانونية وذلك لبدء الإجراءات الخاصة باسترجاع المبالغ المستحقة، والاتصال بالشركة المؤمنة والحصول منها على المعلومات المتعلقة بالتعويضات ... الخ<sup>1</sup>

أما فيما يخص التسديدات الخاصة بالضرائب والتأمينات ... الخ، يمكن خلق فروع تتكفل بجمع التأمينات بالملكية موضوع الرهن .... الخ .

**1-التكوين :** إن إدارة القروض العقارية الممنوحة تتطلب تكويننا متخصصا لأنها تعتمد أساسا على اليد العاملة الماهرة لان التحارب في هذا المجال أثبتت أن أكثر من التكاليف تعود إلى اليد العاملة ولذلك فان الاستثمار في الموارد البشرية يعتبر %50 ضروريا بنجاح عملية إدارة القرض العقاري، ويشتمل تكوين جميع الوظائف التي تتعلق بالتحصيل والتقييم، المتابعة القضائية، التأمين .... الخ .

**2-الدخل المتعلق بإدارة القرض العقاري :** توجد عدة مصادر للدخل المتعلق بإدارة القرض العقاري من طرف البنك ومن أهم هذه المصادر :

**2-1-المصدر الأول :** عمولة الإدارة أو التسيير الخاصة بالقرض، وتحسب هذا العمولة على أساس نسبة ثابتة من الرصيد المتبقي كل شهر .بالنتيجة فان قيمة العمولة تتخفض مع استهلاك القرض عادة ما تحدد هذه العمولة ما بين 6000دج 8000 دج، 12000 دج حسب مدة القرض .

## 2-2-المصدر الثاني للدخل

فيأتي من الفوائد التي يتحصل عليها البنك وذلك من جراء توظيف المبالغ المرهونة والتي ستدفع في المستقبل إلى شركات التأمين والضرائب ... إلخ، لأن مستحقات هذه المؤسسات تدفع عادة على فترات منتظمة بينما يتحصل البنك على هذه المبالغ من الزبائن على أساس شهري ويتوقف على مدى قيمة الفوائد المحصل عليها، بحيث تكون شروط أسعار الفائدة قصيرة الأجل في السوق النقدية .

<sup>1</sup>-عبد القادر بلطاس ، مرجع سبق ذكره ص 59

### 3.2. المصدر الثالث للدخل.

يأتي من الفوائد المحصلة عن طريق توظيف مستحقات مسددة من طرف الزبون لأنه يوجد هناك فرق بين تاريخ الذي يسدد فيه الزبون مستحقاته والتاريخ الذي يحول فيه البنك هذه المستحقات إلى مالك القرض العقاري الفعلي، خلال هذه الفترة يمكن للبنك أن يوظف هذه الأموال في السوق النقدية على المدى القصير. 4.2 المصدر الرابع: فيأتي عادة من العمولات التي تحسب على المستحقات المؤخرة. فمثلاً، إذا كان التاريخ الذي تسدد فيه المستحقات قد حدد في أول الشهر وان التحويلات التي يقوم بها البنك إلى المؤسسة المالكة للقرض هي (21) الواحد والعشرين من كل شهر، ففي هذه الحالة يمكن للبنك أن يفرض عمولة على الزبون خلال هذه الفترة في حالة وجود تسديدات متأخرة وهذه العمولات يحددها البنك .

### 3-التكاليف المتعلقة بإدارة القرض:

تتمثل التكاليف المتعلقة بإدارة القرض العقاري في العمالة وتشغيل نظام الإعلام الآلي المستعمل، فالعناصر الأساسية التي تتكون منها التكاليف الإجمالية هي التكاليف المباشرة و المؤونات الخاصة بعدم تسديد المستحقات واستهلاك تكاليف حق شراء إدارة القرض الخ، حيث تعتبر التكاليف المباشرة أهم عناصر التكلفة . يستنتج من كل ما سبق أن هناك مجال لتحقيق الاقتصاد السلمي في تخفيض التكاليف، بالرغم من عدم انخفاض التكلفة المتوسطة بسبب زيادة المحفظة العقارية، الأمر الذي يستدعي الزيادة في حجم المؤونات المتعلقة بحالات عدم التسديد .

## خلاصة

حاولنا في هذا الفصل إعطاء صورة شاملة عن البنوك والقروض ثم التعرض إلى مفهوم القرض العقاري وأنواعه وذلك بمثابة حسر يقودنا إلى أهم نقطة في الموضوع وهي السياسة الجديدة في عملية منح القروض العقارية إلا وهي " القرض العقاري التساهمي "الذي يسعى البنك من خلاله إلى خلق علاقة بين المؤسسة المقرضة والمقترض، والتخلص من المشكل الذي كان يعتبر ليس له حل من ناحية الطرفين .

كما حاولنا إعطاء مفاهيم واضحة حول القروض العقارية حيث تطرقنا من خلالها إلى أنواع القروض الممنوحة، كما حاولنا بقدر الإمكان توضيح المخاطر العامة المتعلقة بالقروض والخاصة المرتبطة بالقروض العقارية، و كذا ضماناتها، ثم تطرقنا إلى شروط و كيفية تطبيق القرض العقاري و الهيكل التنظيمي للإدارة المكلفة بإدارة القروض العقارية.

## الفصل الثالث:

العقارات وأهم الهيئات

الممولة لها ودخول القرض

الشعبي الجزائري في العملية

الجديدة ق ع ت

## مدخل

إن قطاع السكن يعتبر من أهم القطاعات التي لها تأثير على اقتصاد الدولة وذلك لأنه يحتاج إلى تمويلات كبيرة سواء من طرف الدولة أو الهيئات المالية التي تمويل مختلف المشاريع العقارية، ورغم هذا فإنها لم تستطيع التخفيف من أزمة السكن التي تعرفها الجزائر منذ بداية الثمانيات ، ولكن مع أواخر هذه السنوات وضعت الدولة سياسة جديدة لتمويل هذا القطاع بصفة خاصة والمشاريع العقارية بصفة عامة، والتي تعتبر انجح وسيلة لتخفيف عن ميزانية الدولة من تمويلها للسكن الاجتماعي، حيث أضافت لهذه السياسة حصة جديدة تتمثل في المساهمة المالية للمقترض وذلك حسب إمكانياته المادية . وسوف نتعرض في هذا الفصل إلى أهم الهيئات الممولة للمشاريع العقارية وكذلك نتيجة السياسة الجديدة (القرض العقاري التساهمي) وذلك من خلال المبحثين المواليين :

المبحث الأول : ماهية العقارات وأهم الهيئات وطبيعة تمويلها في الجزائر

المبحث الثاني :دوافع القرض العقاري التساهمي وتقييم القرض الشعبي الجزائري CPA في هذه العملية .

### المبحث الأول : ماهية العقارات وأهم الهيئات وطبيعة تمويلها في الجزائر

تعرف الأموال المادية على أنها تلك الأموال التي لها وجود مادي ومحسوس وتقع تحت الحواس، وهي جميع الأشياء التي تحيط بنا ويستخدمها الإنسان في حاجاته كالأرض والمعادن والأشياء المادية من حيث طبيعتها في الثبات والاستقرار وتنقسم إلى العقارات والمنقولات .  
ونسلط الضوء على العقارات لأنها موضوع دراستنا مع إظهار أهم الهيئات وطبيعة تمويلها في الجزائر .

#### المطلب الأول : ماهية العقارات وأقسامها .

##### أولا : مفهوم العقارات

يري القانون المدني الفرنسي<sup>1</sup> " إن الأموال الثابتة هي تلك الأموال الحائزة بصفة الاستقرار سواء كان ذلك من أصل خلقتها، أو بصنع صانع، حيث لا يمكن نقلها بدون إن يعتليها خلل أو تلف وكذلك الحقوق العينية المتعلقة بتلك الأموال ."

والعقارات من حيث مفهومها العقلي هي :<sup>2</sup> "الأشياء التي لها مستقر، ثابت ولا يمكن نقلها كالأرض والبيت."

ويعرف القانون المدني الجزائري<sup>3</sup> بأنه " كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول ."

ويعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على العقار، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك دعوة تتعلق بحق عيني على العقار ، والملاحظ إن العمليات الواردة على العقارات من بيع وشراء تخضع لمبدأ عام هو التسجيل سواء في المحافظة العقارية أو في مفتشيه الضرائب .والجديد في هذه العمليات هي البنوك وتمويلها للعقارات التي أصبحت جزء هام في نشاطها التجاري الذي يعد عليها بالفوائد مقابل القروض التي تمنحها لتمويل هذه المشاريع وذلك ضمن شروط وطريقة واضحة للأشخاص الذين يريدون اقتناء العقارات التي تكون تحت الطلب من طرفهم وتحت العرض من طرف البنوك .

##### ثانيا : أقسام العقارات

يذهب القانون المدني الجزائري<sup>4</sup> في تقسيمه للعقارات إلى قسمين :

<sup>1</sup>- المادة 518 :من القانون المدن الفرنسي

<sup>2</sup>- كولين وكابيتان، جزء أول فقرة.2613

<sup>3</sup>- المادة 683 - 684 من القانون المدني الجزائري قسم تقسيم الأشياء والأموال مطبوعات دخلك مركزيا سنة 1991 ص155

<sup>4</sup>- المادة 683 من القانون المدن الجزائري مرجع سابق ص 155

-عقارات بالطبيعة .

-عقارات بالتخصيص

أما القانون اللبناني<sup>1</sup> فقد قسم العقارات إلى ثلاث أنواع بالنظر لذاتها العقارات بالنظر للغاية المعدة لها، والعقارات المعنوية، وهي الحقوق المتعلقة بالعقارات . كما أن القانون المدني الفرنسي<sup>2</sup> يقسم العقارات إلى ثلاث أنواع .

-العقارات بطبيعتها .

-العقارات بالنظر للغاية المعدة .

-العقارات بالاتصال " المعنوي " .

وقد اظهر المشرع الفرنسي<sup>3</sup> نوع رابع من العقارات يسمى العقارات بتقرير المالك ويدخل ضمن العقارات المعنوية، وهي عبارة عن أسهم البنك الفرنسي فبموجب المادة 07 من المرسوم 16 كانون الثاني سنة 1808 يمكن لحاملها إن يلحقها بالعقار بناء على تصريحه وتقريره ومن هنا يمكننا تقسيم العقارات كالتالي :

**أولا : العقارات بالطبيعة** يعرف القانون المدني اللبناني<sup>4</sup> إن العقارات بالنظر إلى ذاتها " بالطبيعة " الأشياء العادية التي يكون لها بالنظر إلى جوهرها موقع ثابت غير متنقل كالأرض والمناجم النباتات المتأصلة في الأرض مادامت ثابتة فيها، والأبنية) البناءات (وبقابل المادة 2 من القانون المدني اللبناني المواد 521-520-519-518 من القانون المدني الفرنسي فالمادة 518 نصت على أن الأرض والمباني هي عقارات بطبيعتها والمادة 519 نصت إن الطواحين الهوائية أو المثبته بدعائم ، والمكونة جزء من البناء هي كذلك عقارات بطبيعتها إما المادة 520 نصت على المزروعات القائمة على جذورها وثمار الأشجار التي لم تحصد بعد هي أيضا من العقارات .والمادة 521 جاء فيها إن الأخشاب التي تقطع عادة من الأشجار بسبب تقليدها ومنه لتصبح منقولة إلا بسقوطها .

وحسب القانون رقم 25/90 والمادة 3 المتضمنة التوجيه العقاري الجزائري أن العقارات بالطبيعة هي الأشياء الثابتة في مكانها بطبيعتها .وهذا فيما يخص موضوع العقارات بطبيعتها ولا بدلنا من التفصيل الدقيق كما يلي :

1- المادة 1 الفقرة 1 من قانون الملكية العقارية - دار النشر بيروت - لبنان

2-المادة 517 من القانون المدن الفرنسي.

3- كولون وكابتان مره أول فقرة 657 شرح القانون المدني لدالوز

4- المادة 3 فقرة القانون الملك العقارية مرجع سابق من.17

**1-الأراضي** هي العقارات الحقيقية وتشمل سطح الأرض وباطنها معا ولا فرق بين إن تكون في المدن أو خارجها كالضواحي، وسواء كانت معدة للبناء أو الزراعة، وإما الأجزاء التي تستخرج من الأراضي كالحجارة والمعادن ، فباستخراجها منها تصبح منقولة فالقانون الجزائري يرى بان الأرض التي هي عقار بالطبيعة) الأرض الفلاحة، الرعوية الغابية، الصحراوية القابلة للتعمر والمساحات والمواقع المحمية.<sup>1</sup>، وكما نص القانون المدني الفرنسي انه لا فرق في الأرض إن تكون في المدن أو في الأرياف للإضفاء عليها العقارات بالطبيعة .

**2- المناجم** تعتبر المناجم عقارات بطبيعتها ومعدتها عقارات بالنظر للغاية المعدة لها، وبالتالي يمكن لصاحب المنجم أن يبيعه أو يرهنه مستقلا على الأرض التي يوجد المنجم في حوفها، وهو نفس الاتجاه التي ذهبت إليه المادة 2 من قانون الملكية العقارية اللبنانية والقانون المدني الجزائري .

**3-البناءات** أي البنية بوجهها الأعم لكل ما جمع من مواد البناء فشد بعضه إلى بعض بصورة ثابتة، سواء كان ذلك على ظهر الأرض أو في باطنها بحيث لا يمكن نقلها دون ضرر أو تلف فتعد هذه البناءات المعروفة فقط كالمخازن بل تشمل أيضا المنشآت الفنية كالخزانات والجسور والسدود .أما بالنسبة للإنشاءات التي أقيمت على الأرض بدون أساس ولا دعائم أرضية ثابتة كالمحلات التي تبني مدة بقاء المعرض، أو القاعات التي تنشأ في حديقة لموسم على إن تقدم بعد ذلك، وهذا مالا يجعلها تأخذ صفة العقارات .

### ثانيا :العقارات بالتخصيص

إن العقارات بالتخصيص هي في الأصل منقولة بطبيعتها ، وقد منحها القانون الصفة العقارية مجازا أو تصورا لارتباطها بالعقارات لأنها تعد من ملحقاته وتوابعه كأدوات الحراثة والآلات الصناعية في المعمل فهي عقارات مجازية تصورها المشرع وجعلها عقارية من عداد المنقولات وغايته من هذا التصور تقوية الرابطة بين المنقولات المتحدة بالعقار، ومنع انفصالها عنه في قضايا متعددة كالحجز عليها مستقلا عن حجز العقار . ويعرف المشرع الجزائري<sup>2</sup> العقارات بالتخصيص " بأنها " المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملك رصيذا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص "وقد وضع المشرع الجزائري عدة شروط لوجود عقار بالتخصيص وهي :

<sup>1</sup>- المادة 3 من قانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري

<sup>2</sup>- المادة -683 القانون المدني الجزائري .سابق - ص155

- وجود منقول بطبيعته .

-إن يكون العقار والمنقول ملك الشخص واحد .

- إن يكون المنقول مخصص للاستثمار العقار أو بصورة اكبر لمنفعة العقار .

والعقارات بالتخصيص تصبح منقولات إذا نزع من العقار المعدة لمنفعة أو أن العقارات مستقلة عن المنقولات ، ومن مزايا العقارات بالتخصيص بأنها<sup>1</sup>:

-في حالات الحجز العقاري لا يجوز حجز العقارات بالتخصيص مستقلا عن العقارات بالطبيعة في إنشاء تامين تعتبر العقارات بالتخصيص ملحقة بعقد التامين ذكرت فيه أو لم تذكر في حالة خروج احد العقارات بنصيب احد الورثة بنتيجة القسمة ، فانه يدخل العقار بالتخصيص فيها ما لم يكن في نص خاص .

-وخاصة القول إن كل قانون له تعريف خاص بالعقارات وهذا ما جعل تعدد التعاريف الخاصة بها وكذلك التقسيمات التي تلعب دور هام لتحديد طريقة التمويل الخاصة بكل نوع من العقارات وخاصة البناءات التي تعتبر من أهم العقارات الممولة في الجزائر .

#### المطلب الثاني : أهم الهيئات الممولة للعقارات في الجزائر

إن مصادر وإجراءات تمويل العقارات في الجزائر تختلف حسب نوعية العقار المراد اكتسابه وطبيعة استعماله ، ولقد وحدت عدة هيئات تساعد بصورة مباشرة في تمويل المشاريع العقارية ومن أهم هذه الهيئات تذكر مايلي :أولا :الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP CAISSE NATIONALE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE.

وقد تأسس في 1964/08/10 ليحل محل صندوق التضامن

#### CAISSE DE SOLIDARITE DE PARTEMENT

ويلعب هذا الصندوق دورا مهما في مجال الترقية العقارية من خلال تمويل المشاريع العقارية على اختلاف أنواعها .وقد بدا كمؤسسة تعتمد أساسا على مساهمات المدخرين إلى إن توسع بحالها وأصبحت كهيئة مالية كاملة) ، كما أصبح الصندوق يحتل مكانة هامة كهيئة مالية مختصة في تمويل العقارات سواء من حيث تزايد الزبائن أو من حيث زيادة وتوسع مصادر التمويل، وكذلك الاعتماد الممنوحة من طرفه وبالتالي زيادة منح القروض للهيئات المحلية لأجل البناء....والقروض يمنحها الصندوق إما لبناء مسكن أو لشراء مسكن جديد أو بقصد توسيع أو تحديث السكن وتمتد شبكة الصندوق عبر كامل التراب الوطني من خلال 140 وكالة وحوالي

<sup>1</sup> Forum promotion immobilière du la CNEP :(2et3juin 1992)

2600 مكتب بريدي هذا التوسع والانتشار جعل الصندوق من أهم الهيئات التي تلعب دورا مهما في مساهمة التنمية الاقتصادية للبلاد، ويفرض وجوده كبنك متخصص لتمويل المشاريع العقارية باعتبارها مهنة تخصص فيها حوالي 35 سنة ، والتي تعتبر أساسا مشاريع السكن بمختلف أنواعه في الجزائر.

#### ثانيا :الصندوق الوطني للسكن CNL<sup>1</sup>

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 27 شوال 1411 الموافق ل 12 ماي 1991 والذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن وحددت أهداف وصلاحيات هذا الصندوق كما يلي :

- المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن
- إدارة الأسهم والمساهمات التي تقدمها الدولة لفائدة السكن لا سيما المساعدات المالية وتخفيضات نسبة الفائدة .
- النهوض بتمويل السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير مرتبط بالميزانية.
- القيام بتدبير التمويلات المتوسطة الأجل عن طريق البنوك والمؤسسات المالية الأخرى البرامج مساكن اجتماعية .
- إصدار قروض الجميع أشكالها لحساب الخزينة .
- تلقي الموارد التي سينشئها التشريع والتنظيم المعمول به لفائدته وتسييرها لفائدة الخزينة .
- إنشاء أية مؤسسة فرعية واخذ كل مساهمة الحساب الدولة لا سيما في المؤسسات المالية المتصلة بمجال نشاطها وتسيير ذلك .
- إعداد أية دراسات ترمي إلى تحسين عمل السلطات العمومية اتجاه السكن.
- القيام بأية دراسات وتحقيقات وأبحاث ترتبط بإنجازات السكن وتقديم كفاءته التقنية والمالية للهيئات العمومية والأجهزة المعنية وتشجيع الإعلام وتبادل الخبرات والملتقيات من اجل ترقية سكن وتطوره ومنه بحد إن الصندوق الوطني للسكن له أهمية لا تقل عن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل وتشجيع مشاريع السكن من خلال ما حدد له من أهداف مهمة خاصة في مجال السكن الذي يعتبر من أهم القطاعات في الجزائر .

<sup>1</sup>-الجريدة الرسمية المرسوم التنفيذي رقم 145/91 المؤرخة في 12 ماي 1991 المتضمن للقانون الأساسي الخاص بالصندوق

للسكن حسب المادة 5

وحسب المرسوم التنفيذي رقم 146/91 ل 12 ماي المتعلق بطرق تدخل (ص.و.س) في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن، وهذا رغبة في تحسين القدرة على الدفع لأجل الحصول على سكن عائلي جديد .

ولهذا فإن الصندوق الوطني للسكن يقدم مساعداته المالية لفئتين لا أكثر وهما ذات الدخل الضعيف والمتوسط ، ومن مزايا هذا الصندوق مايلي :

-تمديد مدة إعادة تسديد القرض .

-طبيعة ومبلغ المساعدات المالية الممنوحة من طرفه حسب مدا خيل الفئتين .

وتتكون موارد الصندوق الوطني لسكن مما يلي :

-صفقات الدولة ومخصصات الميزانية .

-مدخولات نشاطات الصندوق .

-الهبات والوصايا .

ولقد تعرض مستوى المساعدة المالية لعدة إصلاحات حيث كانت قيمة المساعدات المالية لكل فئة ترتفع بقيمة 50000 دج وذلك راجع رواتب المستفيدين الضعيفة . وتمت هذه الإصلاحات سنة 1993 وسنة 1997 وسنة 2001 في شهر افريل<sup>1</sup> .

### ثالثا : بنك القرض الشعبي الجزائري (CPA)

قد تأسس بالمرسوم الصادر في 14/05/1967<sup>2</sup> ومن بين العمليات التي كان يقوم بها البنك هي تمويل المشاريع العقارية التي كانت تعرف بعملية الترقية العقارية (OPI) والمنظمة في إطار القانون رقم 07-86 بتاريخ 04 مارس 1986 بالإضافة إلى المراسيم التطبيقية التالية :

-مرسوم رقم 38/86 بتاريخ 4 مارس 1986.

-مرسوم رقم 39/86 بتاريخ 4 مارس 1986

ومن بين الأهداف الرئيسية لهذا القانون والتي تتضمن تشجيع عملية الترقية العقارية وكانت كما يلي :

-وضع شروط تنمية الملاك العقارية الوطنية .

-تشجيع بناء العقارات البنايات والمجموعات العقارية ذات الاستعمال السكني وتوابعه للاستعمال المهني والتجاري .

<sup>1</sup>- الجريدة الرسمية المرسوم التنفيذي المؤرخ في 12 ماي 1991

<sup>2</sup>- المادة 5 من المرسوم التنفيذي 30894 المؤرخ في 11 مارس 2001 والمتعلق بتحديد القواعد التدخل موس في مجال التدعيم المالي للأسرة

-إعطاء الأولوية لبناء السكنات الجماعية وشبه الجماعية في المناطق الحضرية .  
-تنشيط وتحريك جزءا من الادخار الوطني عبر عمليات تكتسي أهمية اقتصادية قصوى.  
-وتخضع عملية الترقية العقارية بنسبة لمستفيدين لأحكام القانون المدني الجزائري<sup>1</sup> بخلاف الشركات التجارية، ومن الأشخاص المعنيين بهذه العملية هي كالاتي :

-الجماعات المحلية .

-الخواص سواء كانوا أفراد أو تعاونيات عقارية .

-المؤسسات والهيئات العمومية .

-كل شخص طبيعي ومعنوي يتوفر على الوسائل المالية والتقنية اللازمة .

ومنه يظهر حاليا أن هذه الهيئات تشترك في عملية واحدة وهي تمويل المشاريع العقارية، ولكن بإخلاف القوانين والنصوص الخاصة بتمويل مثل هذه المشاريع ، كما رجع القرض الشعبي الجزائري من خلال منتوجه الجديد للمساعدة في تمويل العقارات .

#### المطلب الثالث طبيعة تمويل الهيئات للعقارات

إن تمويل العقارات في الجزائر يأخذ أنواع كثيرة ولكن كل من الهيئات المذكورة سابقا تتبع طريقة معينة، أي نوع من التمويل وذلك وفقا لسياستها المالية والتخطيط الذي تضعه من اجل توظيف أموالها .

**أولا :الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من خلال القروض المخصصة للترقية العقارية وتمويل السكن الاجتماعي**

يتمثل التدخل المالي للصندوق في تمويل العقارات بأنواع مختلفة تهدف إلى انجاز برامج السكن ومنها مايلي:

**1-1-تمويل السكن الاجتماعي الحضري** ونعني به مجموعة من عمليات السكن التي تدخل في إطار مخطط تنمية الدولة، بمنح إعانات تظهر في القروض المدعمة، كما إن هذه التمويلات هي من مهام هيئة القروض العقارية وصندوق التوفير والاحتياط بصفته محاسب دافع للخزينة ويمول العمليات المسجلة حسب مبلغ الأغلفة المالية، واثر تسجيلها يضع قروض الدفع تحت تصرف صاحب المشروع وعادة هو ديوان الترقية العقارية (O.P.G.I) ، ويكون

<sup>1</sup>- المادة 681 من القانون المدن الجزائري - مرجع سابق ص 154.

هذا بعد إبرام اتفاقية بين الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والديوان وتسمى - اتفاقية تمويل وتتخلص المراحل التي مر بها هذا التمويل كالتالي:<sup>1</sup>

-1969-1973 تمويل مشترك بين الصندوق والخزينة .

( 25% و 75% وعلى مدى 40 سنة) . الصندوق بمعدل فائدة قدرها 4.75% والخزينة بـ 1%

- 1974-1989 تمويل وحيد عن طريق صندوق الخزينة العمومية بمعدل 1% سنويا لمدة 40 سنة 4 سنوات الأولى الإعفاء والتأجيل والدفع لأربعة سنوات وذلك ابتداء من أول دفعة، إضافة إلى إزالة فوائد أول المدة

1990-1991 . تمويل وحيد من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وهذا مع الدخول في الإصلاحات الاقتصادية بدأت الخزينة العمومية تتخلى تدريجيا على تمويل المباشر تاركة المجال واسعا للصندوق الوطني العائلي للتوفير والاحتياط لتمويل المشاريع العقارية المبرمجة إل غاية 1992

### 2.1. تمويل السكن الترقوي

ويتمثل في انجاز مشاريع السكن الممولة بأموال الادخار والتي تباع للأشخاص المدخرين . خلال وضع ولقد بدا الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يمول السكن الترقوي حسب الادخار ابتداء من الثمانينات من مخطط وطني للتملك في فيفري 1984 ، وبالتعاون مع الوكالة الوطنية للسكن العائلي (ONLF) وقد را تم انجاز حوالي 18000 سكن لصالح المواطنين المدخرين<sup>2</sup> . ولكن مع عدم مواكبة وعدم فعالية الوكالة الوطنية لسكن العائلي تقرر في شهر جويلية 1984 إحداث وإنشاء مؤسسة ترقية السكن العائلي (EPLF) لبحث الحرية وتنشيط قطاع البناء الترقوي للتملك .

كما تدعم مجال التمويل في هذا الميدان بصدور القانون رقم 7/86 والمؤرخ في 1986/03/04 والمتعلق بالترقية العقارية الذي فسح المحل للخواص إلى المساهمة في مشاريع السكن الترقوي كمتعاملين اقتصاديين متخصصين في البناء والبيع، ويكون من خلال إبرام اتفاقية تمويل وفتح اعتمادات خاصة ، وبذلك يكون المشرع الجزائري قد حاول توسيع مجال

<sup>1</sup>- بناء على وثائق من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط : ONIF - الديوان الوطني للسكن العالم للتوفير والاحتياط للتمويل المشاريع العقارية مبرمجة إلى غاية 1992

<sup>2</sup>- بناء على وثائق من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- و : O.NLF-الديوان الوطني EPLF- مؤسسة ترقية السكن العائلي

انجاز وبناء وتسهيل كل المعاملات المتعلقة بالسكن جميع أنواعه وادمج كل من (AC OPGI ) إلى جانب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط للمساهمة في المشاريع العقارية .

ويشمل تمويل السكن الترقوي من طرف CNEP مايلي<sup>1</sup> :

-الترقية العقارية العامة .

-الترقية العقارية الخاصة .

-الترقية العقارية المباشرة .

**1-2-1 الترقية العقارية العامة** وتتمثل في المشاريع السكنية التي أنجزت في إطار الترقية العقارية العامة وهي كالتالي :

-المؤسسات .

-المدارس .

-المرافق العمومية، عملية الانجاز تتم من طرف ELF.OPGI

**1-2-2 الترقية العقارية الخاصة** وحد السكن الترقوي الخاص بموجب القانون رقم 07/86

بتاريخ 1986/03/04 والمعدل والمكمل بالمرسوم التنفيذي رقم 03/93 المؤرخ في

1993/03/01، والذي يبين الترقية العقارية من خلال مفهومها الخاص والعام .

-ويمكن الاختلاف بين الوضعية القانونية للمؤسسة القائمة بعملية الترقية ولكن شروط التمويل وأنواعه والمواعيد تبقى ثابتة<sup>2</sup> .

**1-2-3-الترقية العقارية المباشرة** :إن مصدر هذه الترقية العقارية في الترقية العامة أو

الخاصة والتي يكون فيها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الطرف الذي يضمن تمويل

مشاريعها .وفي هذا الإطار اتخذ الصندوق قرارا معدلا رقم 18/88 المؤرخ في 1988/10/25

يتضمن إنشاء شركة الترقية العقارية من مدخرين (SPIE) التي تضمن الترقية العقارية المباشرة

وتكفلت بجميع السكنات المباعة بصفة خاصة للمدخرين .

**1-3-تمويل القروض الأفراد منح القروض** تتم هذه العملية بفتح الصندوق للمدخرين الذي لهم

قطاع أرضية صالحة للبناء وموثقة، قروضا حسب وضعياتهم المادية لمدى طويل يصل الى

25سنة وذلك بفوائد متغيرة القطاع العام وتعتبر هذه القروض منتج بنكي جديد لتمويل

العقارات .

<sup>1</sup>-EPLF مؤسسة ترقية السكن العائلي

<sup>2</sup>- شمس الدين زراري ملك لشخب تمويل قطاع السكن في الجزائر الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط مذكرة تخرج ليسانس في العلوم التجارية نسبة 1999 ص -50/47

ولقد بدأ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بمنح القروض منذ سنة 1973 بتاريخ ظهور النصوص القانونية المنظمة للدخار والسكن وكانت البداية الحقيقية لها ضمن القانون رقم 01/79 المؤرخ في 02/01/1979

#### 1-4--الإصلاحات التي تمت على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP في إطار تمويل العقارات

لقد مر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بعملية تطهير، والتي كانت نهايتها مع بداية 1997 وتضمنت سياسة جديدة وضعت من أجل تخفيف مخاطر القروض العقارية التي كان يبنى بهما، وقد وقع فيها الصندوق خلال تمويله للمشاريع العقارية المعروفة بأنها كانت النشاط الوحيد الذي يمارسه والتي انعكست مشاكلها مباشرة عليه باعتبار لا توجد لديه منتوجات أخرى تخفف عنه المخاطر المتوقعة .

فرغم النجاح الذي عرفه الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط منذ بدايته في تمويل المشاريع العقارية إلى درجة إن ذهنيات الأفراد بقيت تفرق السكن بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، إلا انه فتح المجال أمام البنوك والمؤسسات المالية للدخول في مثل هذه المشاريع وقيام الصندوق بكافة الأعمال والمنتوجات التي كانت حكرًا على البنوك التجارية الأخرى .ومن أهم الأهداف المحددة ضمن السياسة الجديدة للقروض العقارية ما يلي ك

- احترام القواعد المانعة للمخاطر، من خلال تنويع المنتوجات .

- وضع مخطط تمويل جديد يحمي الصندوق من الخسائر والمتمثل في إسهام المقاول العقاري في تمويل المشروع على الأقل بنسبة 40% بما في ذلك مصاريف الأرضية، التي تبين عليها المشروع ومصاريف الدراسات والبناءات الأولية وكذا استعمال الدفعات المالية الأولى للمستفيدين من السكنات .

- منح القروض للمقاول يجب إن يكون مصحوبا بضمانات حقيقية والمنجزة حاليا عن طريق فتح حساب لدى الصندوق مما يسمح بمراقبة استعمال المستفيد للمال، وقد كلفت هيئات تقنية ومكاتب معمارية معتمدة من طرف الصندوق لهذه المهمة

- ترك مهمة التسويق بالنسبة للسكنات المنجزة للمقاول العقاري، في ما يهتم الصندوق بتوفير شروط تسديد واستئناء القرض القروض الممنوحة تكون بنسب فوائد متغيرة

وفي خضم التغييرات الجذرية التي يعرفها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في إطار تحول سياسة السكنات داخل الوطن المتميزة<sup>1</sup>.

-إنشاء مؤسسة إعادة الرهن ومؤسسات ضمانات القروض العقارية للحد من المخاطر التي تقع في المؤسسات المالية في تمويل العقارات

-الشروع في عملية البيع على المخطط مع إنشاء صندوق كفالة تعاضديه لضمان المقاولين .

-الانفتاح على السوق العقاري من خلال دخول البنوك العمومية والخاصة في محل المنافسة .

ولهذا استدعى على الصندوق التحكم في مهامه الأساسية منها توحيد القواعد الجديدة لمعالجة ملفات القروض الترقية العقارية والتي يجب إن تكون في المستوى، فيما يخص تطورها التقني والقانوني والتمويلي) تحليل المخاطر (الذي كان غالبا فيما مضى، ومحاولة تحسين أجال المعالجة وتقليص مدة الإجابة على ملفات الزبائن .وسوف نبرز في الجدول الموالي الحجم المالي الممنوح من طرف (ص.و.ت.الإحتياط) فيما يخص أنواع تمويلاته بعد الإصلاحات ووضع السياسة الجديدة من خلال عملية التطهير .

#### ثانيا :الصندوق الوطني للسكن من خلال المساعدات المالية :

تتمثل المساعدات المالية للصندوق الوطني للسكن في تمويل العقارات التي تخص الدعم المالي للحصول على ملكية السكن، وتكون هذه المساعدات مباشرة تمنح إما في شكل مساهمة نهائية وإما في شكل قسط غير مسترد يقترضه المستفيد من هيئة مالية في إطار تملك مسكن أو بنائه.<sup>2</sup> وحسب المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المتعلق بكيفيات وشروط تدخل الصندوق في مجال الدعم المالي للأسرة

لهذا بحد إن الصندوق يحدد له مستوى المساعدات المالية التي يمنحها وذلك حسب المستفيد مضافا إليه دخل الزوجة إن كانت تعمل .

وسوف نبرز في الجدول الموالي مستوى المساعدات المالية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن المستفيدين ومدخلهم وقيمة القرض والمزايا المتحصل عليها كل فئة..

-جدول رقم "2" يوضح مستوي المساعدات المالية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن CNL والمنتاسبة مع مداخيل الأفراد<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> - مجلة CNEP NWES ، الصادرة في 2 أكتوبر 2020 انفتاح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على المهم البنكية .

<sup>2</sup> - مجلة CNEP NWES ، الصادرة في 2 أكتوبر 2020 - نفس المصدر السابق

<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15/11/2001 رقم 308-94 العدد 16 ص

الغاية	المداخل والمزايا	مبلغ المساعدة
الأولى	الأجر الوطني الأدنى المضمون $\geq 2.5$ الأجر الوطني	500000 دج
	تخفيض نسبة الفائدة وتمديد مدة القرض	
الثانية	2.5 الأجر الوطني الأدنى المضمون $\geq$ الدخل $\geq 4$ الأجر الوطني المضمون	450000 دج
	تمديد مدة القرض وتخفيض نسبة الفائدة	
الثالثة	4 الأجر الوطني الأدنى المضمون $\geq$ الدخل $\geq 5$ الأجر الوطني المضمون	400000 دج
	تخفيض نسبة الفائدة	

المصدر : الجريدة الرسمية، مرسوم رقم 308-94 العدد 16 ، ص 15

نلاحظ من الجدول أن المساعدات المالية تكون في انخفاض كلما كان مستوى الدخل لفئة معينة مرتفع أي انه في حدود المحال المدروس من طرف الصندوق الوطني للسكن قبل منح المساعدات المالية وبالتالي يمنح الصندوق الوطني للسكن مساعدات مالية تختلف نسبتها باختلاف المداخل الخاصة لكل فئة . كما أن المزايا المذكورة تستفيد منها الفئات تتوفر على الشروط التالية فقط الموفرة أو التي اكتسبت في مخطط للتوفير .

- بدون سكن .

- لم تستفيد من تنازل عن سكن من الملاك العقارية العمومية .

كما أن التخفيض في نسبة الفائدة يغطي بالفرق بين نسبة الفائدة المدنية للمؤسسات المالية المؤهلة ونسبة الفائدة التي تبقى على عائق المستفيد من القرض . وترتبط المساعدات المالية المقدمة من طرف الصندوق بعناصر محددة ومعروفة وذلك حسب المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 1994/10/4 الذي يحددها كالآتي<sup>1</sup> :

- من هو بدون مسكن أو يسكن في مسكن غير لائق .

- من لم يستفد تنازل عن سكن من الأملاك العقارية العمومية . من لا يملك مبنى ذا طابع سكني ملكية عامة .

- من له دخل يقل عن الأجر الوطني الأدنى المضمون بأربع مرات .

- من يبذل جهدا في الادخار (لديه مدخرات بنكية) .

- من يثبت مساهمات شخصية (الالتزام بالمساهمة المالية الشخصية)

<sup>1</sup> - المادة - 3 من التنفيذي رقم 308-94 المؤرخ في 1994/10/04

ومنه بجد إن الصندوق الوطني للسكن يمول العقارات وخاصة في مجال البناءات السكنية، ولكن في إطار نص قانوني يحدد مجال ونسبة المساعدات المالية التي سيقوم بها، وبهذا يعتبر أداة تستعين بها الدولة لتوزيع مساهماتها وتنظيمها فيما يخص اقتناء سكن بحيث كانت قيمة المساعدات المالية المقدمة<sup>1</sup> بالنسبة لسكن الاجتماعي ب 54.6 مليون دج أما بالنسبة للسكن التطويري 17.6 مليون دج وهذا يدل على العبء الذي يقع على ميزانية الدولة لهذا دخل الصندوق الوطني للسكن في عملية جديدة من أجل التخفيف من المساعدات المالية ومساعدة الدولة للحد من أزمة السكن، وكانت العملية بالتعاقد مع بنك القرض الشعبي الجزائري، باعتباره أول هيئة مالية تدخل في المشروع الجديد والمعروف بالقرض العقاري التسامي والذي يعتبر طريقا للمساهمة في إنعاش قطاع السكن بحلول سهلة وواضحة لكل المستفيدين. كما يخصص الصندوق الوطني للسكن حصة من المساعدات المالية للمتعهدين بالترقية العقارية والمؤسسات والهيئات التي تطلب ذلك الحساب زبائنها ومستخدميها أو المنخرطين فيها الذين تتوفر فيهم شروط التأهيل للاستفادة من المساعدات المالية لفائدة متعهد بالترقية على أساس دفتر شروط يلتزم بموجبه بتخصيص المساكن المدعمة للمستفيدين وكذلك المبالغ المقدمة في شكل المساعدات تمنح بدون اقتطاعات .

### ثالثا :بنك القرض الشعبي الجزائري من خلال القروض الممنوحة .

إن طبيعة القروض الممنوحة من أجل تمويل البنكي للمشاريع العقارية التي كانت ضمن الترقية العقارية المحدد بإحكام مالية وذلك وفق المادة 22 رقم 07/86 لان تسجيل في انجاز عملية الترقية تهدف فقط إلى البيع أو تفتح الحق في الاستفادة باللجوء إلى قرض مالي لمدة معينة . متوسطة الأجل وعادة ما تكون طويلة الأجل .قابل التعويض ويمنح هذا القرض من طرف الهيئة المالية المختصة .

أما الأحكام المالية لعملية الترقية العقارية محدد بمفهوم المرسوم رقم 39/86 بتاريخ (1986/03/04)الذي يحدد طرق منح القرض بعنوان الترقية العقارية فهو يشمل محتوى المادة 22المذكورة أعلاه .

وتحليلنا لدور طبيعة القرض الشعبي الجزائري من تمويل العقارات من خلال القروض العقارية وذلك حسب شروط وأحكام مالية واضحة بالنسبة للمستفيدين من القروض وكذلك البنك والهيئة المساعدة إتمام التمويل للمشاريع العقارية .

<sup>1</sup> - وزارة السكن الجزائر العاصمة سنة 1999.

وتتضمن الأحكام التي تظهر طبيعة التمويل البنكي في هذا المجال من خلال مايلي<sup>1</sup> :  
- إن المستفيدين من القروض هم كل من هو مقيد في (O.P.I) يدخل في الإطار التطبيقي للقانون 07/86 والنصوص التابعة له ويعد مستفيدا من التمويل البنكي المتمثل في القروض .  
كما تحدد المادة الأولى من المرسوم رقم 3986 مبلغ ... ب 50 مليون دج وبالتالي إن العمليات التي تفوق مبلغ كلفتها 50 مليون دج تعد غير قابلة للتمويل في مفهوم القانون الصادر والنصوص التابعة له والتي تخص القروض البنكية .

إن موضوع وطبيعة القروض البنكية توضح أن القرض البنكي موجه للتمويل الجزئي لمشاريع البناء وتأخذ هذه القروض بصورة عامة شكل شبه تمويل أو شكل تسبيقات سلفيات من اجل البناء .(كما انه كانت شروط التصفية المالية للقروض الممنوحة وهي المبلغ المدة ونسبة الفائدة وتكون حسب الأولويات وأنواع السكن حسب ما هو مبين في الموارد ، 4 ، 5 و 12 من القانون الصادر في 07/86 ولقد حددت المادة 24 من المرسوم 38/86 بتاريخ 4 مارس 1986 كما يجب الإشارة إليها في دفتر الأعباء العملية المصرفي المسجلة بمبلغ القرض المحدد بنسبة من تقييم الكلفة كما يلي

- 50 % للسكن الجماعي الاقتصادي .

- 40% للسكن شبه الجماعي المحسن

- 30 % للسكن الفردي الراقى .وباعتبار أن القرض الشعبي الجزائري قد حاول تنفيذ القانون الصادر في 07/86 وذلك من اجل المشاركة في توفير السكنات المطلوبة ومساعدة الأفراد في اقتناء مسكن من خلال القروض المخصصة من طرفه إلا أن هذه العملية لم تلقى نجاحا بل خلقت مشاكل أعاقت البنك وجعلته أمام وضعية مالية سيئة بحيث إن القروض الممنوحة لم يتم تعويضها أي تسديد قيمة القرض، وبهذا قام القرض الشعبي الجزائري بتحميد هذا المشروع والمحاولة المعالجة مسبته هذه التمويلات ولذلك لم توجد إحصائيات لهذه العملية و إظهار ما تم منحه من قروض بنكية عقارية .

ولكن رجوع القرض الشعبي الجزائري للمساعدة من حديد لحل أزمة السكن كان من خلال منتج تم دراسته ضمن سياسة مالية ناجحة بالنسبة للبنك، وعدم تعرضه مرة أخرى للمخاطر الناجمة عن منح القروض والاستمرار العملية من اجل تطوير قطاع السكن والتخفيف عن

<sup>1</sup> - Forum promotion immobilière du CNL 2et3juin 1992 (2)-d

ميزانية الدولة خاصة تمويلها للسكن الاجتماعي .وسوف نتعرض بالتفصيل في المبحث الثاني للعملية التي توضح التمويل البنكي للعقارات من خلال القرض العقاري التساهمي .

**المبحث الثاني : دوافع القرض العقاري التساهمي وتقييم القرض الشعبي الجزائري CPA في هذه العملية.**

تعتبر القروض العقارية من أهم آليات تمويل السكن، وتهدف إلى مساعدة الأسر ذات الدخل المتوسط للحصول على ملكية مسكن كما تهدف إلى ارتفاع عرض السكنات الموجهة للبيع وبالتالي فإن القروض العقارية بصفة عامة تهدف إلى زيادة العرض والطلب على السكنات وكل هذا من أجل التقليل من أزمة السكن .

#### **المطلب الأول :دوافع سياسة القرض العقاري التساهمي**

وحد القرض العقاري التساهمي ضمن دوافع كانت على ثلاث مستويات مختلفة مما جعل هذا القرض له ثلاث مستفيدين وهم الدولة والمؤسسة المالية الممولة والأفراد .وتتمثل فيما يلي :

#### **أولاً-دوافع على مستوى الدولة**

لقد عرفت الدولة عدة ضغوطات في تمويل السكنات مما جعلها دائما لا تغطي الاحتياج الكامل للموظفين وتتلخص فيما يلي<sup>1</sup> :

-ضعف القطاع المالي وتطوره يؤثر سلبيا على حقيقة الاستثمارات العامة والخاصة ويؤخر تطور قطاع السكن وبالتالي باقي القطاعات حيث إن الأموال المخصصة سنويا من ميزانية الدول البرنامج السكنات وعموما منذ 1970 لم تتجح في إضعاف أزمة السكن

-الاستثمارات المخصصة لسكن في الأنظمة المالية الضعيفة والأقل تطورا والعاجز عن التحكم في التوفير الخاص قادت الدولة إلى التحدي مما جعلها تمول قطاع السكن عن طرق الخزينة العامة وهذا خلق عدة حواجز والضعف المالي لها .

-البرامج العامة لسكن وما تحتويه من حكم ومن دعم مالي كبير الزامي من طرف الدولة وخاصة تمويل السكن الاجتماعي لذوي الدخل الضعيف والتي لا تملك الضمانات للاتجاه إلى قرض بنكي والذي غطى العروض الأخرى لسكنات .

-عناصر السياسة العامة التي تتحكم في نسب الفوائد والمتمثل في تأطير القروض وحقوق الجمارك والاستثمارات العمومية وحقوق الملكية كل هذه العناصر لها تأثير كبير ومباشر على وضعية قطاع السكن .

<sup>1</sup> Habitat et immobilier: la stratégie national de l'habitat, revus No 1 Aout 1998 p.21.22.23.

-المصاريف العمومية المقدمة من طرف الدولة تعتبر في المستوي الذي لم يأخذ بعين الاعتبار أزمة الإسكان الموجودة حاليا .

-السياسة الاقتصادية المنتهجة من طرف الدولة أثرت تأثير وعلى حقل السكنات وعلى نوعيتهما وكذلك نسبة الفائدة الناتجان عن هذه السياسة يؤثران كثيرا على قرارات المسيرين للمؤسسات والهيئات المالية حيث النسبة الكبيرة منها تتعلق بالطلب والأسعار والعرض للسكنات ومثال ذلك مؤسسة ترقية السكن العائلي (EPLF) التي أنجزت سكنات ولم تتلقى الطلب عليها ذلك راجع لارتفاع الأسعار الناتج عن نسبة التضخم وبالتالي ارتفاع نسبة الفائدة .

لذا فان قطاع الإسكان مرتبط باقتصاد الدولة بواسطة عدد من الميكانيزمات المالية والإدارية لهذا يعتبر قطاع له تأثير على العجلة الحقيقية للاقتصاد وبهم مجموع من الوظائف الاقتصادية مثل الاستثمارات والإنتاج والأسعار .وبالتالي فان لهذا القطاع آثار على الاقتصاد ككل وتتمثل في <sup>1</sup> :

-آثار مالية مرتبطة بنوعية التمويل المطبق في ميدان البناء اكتساب السكنات الوسائل السكنية.  
-آثار إدارية مرتبطة بالجباية والضرائب التي تفرض على قطاع السكن والعقود المالية المقبولة .  
وبهذا كانت الإحصائيات الأخيرة تدل على انه يوجد نقص في السكنات التي تستلزم إنتاج سنوي يقدر ب 36000 سكن إلى سنة 2014 (مما جعل الدولة تختار المنتوجات والقواعد المالية وكذلك العناصر الموجودة والتي يجب تحسينها .وكان إنتاجها بالنسبة لهذه الإحصائيات كما يلي إلى سنة 2014<sup>2</sup> :

-ذاتي تم إنشاء 30000 سكن في السنة ينكفل مبسط وسريع لأرضية البناء .  
-السكن الريفي التطويري :تم إنشاء 30000 سكن في السنة كوسيلة للاستقرار الشعبي.  
-التخصيص العقاري الخاص :يساهم ب 10000 سكن في السنة وأخير السكن التطويري ب 30000سكن في السنة والسكن الاجتماعي ب 30000 :سكن في السنة .  
وكل هذه الأشغال من الإنتاج لم تمكننا من الوصول إلى أهداف المقرر انجازها حيث تم انجاز 13000/36000سكن .

وهذه النتائج تطلب حلول جديدة، ورغم الإجراءات المتخذة لأجل الزيادة في السكنات وتمويل السكن الاجتماعي الذي لا يمكن التحكم فيه لذا وجد الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط لا يمكنه تمويل البرامج الحالية لسكن .كما إن التناقضات التأطير التشريعي لسنة 1986 وغياب

<sup>1</sup> la production du logement :revue No6 Octobre, P2

<sup>2</sup>- وزارة السكن الجزائر العاصمة 2000

التطبيق لقانون 1993 أخروا في إدخال المتاجرة في التخصيص العقاري حيث إن الوضعية ارتبطت بنظام مساعد الخصائص المتاجرة الذي أسيء فهمه، أما قضائيا فإنه يعتبر غير مؤطر كما ينبغي، وإيجابيته أقل فعالية مما أدى بالخواص بالترفضيل والتوجه نحو نشاطات أكثر فعالية ونجاح، بالإضافة إلى نقص الوسائل العمومية للإنشاء والتعمير، وبالتالي فإن السبب الوحيد والأساسي يعود إلى النقص في الجانب الاقتصادي في الدولة والمؤسسات المالية التي لا تساهم في مثل هذه المشاريع وهذا ما جعل ضرورة الذهاب إلى الإستراتيجية الوطنية للإسكان وذلك بالانتقال من الكل "من" الدولة إلى نظام مفتوح على بداية تدخلات البنوك والهيئات المالية الأخرى لتتخلى عن تسيير السكن من البناء الكامل إلى التوزيع.

من أجل تسهيل دور التسويق والتنظيم الذي كان قد ينعدم فيما يخص التخطيط الموجه لمصادر قطاع السكن. وبهذا فإن العمليات والانتقالات التي تقوم بها الدولة من منطلق أو فعل اجتماعي وفعل اقتصادي بحيث يلتقيان في نقطة لا يمكن التفريق بينهما والتي تبين بطريقة شفافة التحولات التي تقررها الدولة بالنسبة لقطاع السكن وتوفير شروط عادلة وحررة للعامل الاقتصادي المرتبط بالعرض والطلب للوصول إلى سوق العقار (السكن) أي القرض والتأمين (الضمانات)

كما أنه تم إعادة هيكلة التمويل التي تعتبر الأداة الإلزامية لعرض السكنات المحلية والمساعدات المالية لطلب التي تحرك قروض هامة للإسكان وتتمثل هذه الأداة في إعادة التعريف بدور الدولة أي إعادة وضع هيكل مالي مركز على :

-إعادة مركزية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP

-إعادة مركزية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNL لتسيير المساعدات المالية لطلب القروض والوصول على الملكية العقارية والتأكيد على العلاقة التي سوف تكون بين المواطنين والسوق المحلي<sup>1</sup>.

-وضع مؤسسات مالية متخصصة في تمويل العقارات

**ثانيا : دوافع على مستوى التأمين (مؤسسة ضمان القرض العقارية)**

لقد أدى عدم وجود أليه واضحة للقرض العقاري الرهني إلى ظهور مجموعة من السلبيات أهمها مايلي<sup>2</sup> :

<sup>1</sup> La reforme du financement: revue N7 Décembre 1998 p21

<sup>2</sup> Refinancement pour lofer de logement aux citoyens revue N°7 novembre 1998 P 26.27.28 (3)

- تسارع التضخم الذي أدى إلى إضعاف رأس المال .
  - إفلاس المؤسسات المالية في المشاريع العقارية خاصة في السنوات الأخيرة ومثال الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط باعتباره المؤسسة الوحيدة التي تمول السكنات بأنواعها .
  - عدم تخصص رؤوس الأموال التي تتضمن القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك .
  - غياب السياسة المالية التي تشجع عملية الإقراض وتساعد في حل مشكلة السكن .
  - ولهذه الأسباب وغيرها عمدت الدولة إلى إيجاد إطار قانوني ومالي جديد يسمح باستخدام القروض العقارية دون وجود مشكل المخاطرة لعدم التسديد، وهذا كان بإعادة هيكلة التمويل التي وجدت من خلالها رؤوس المال للضمان والتي عرفت بالأموال الرهنية الضامنة للقرض العقاري وتمكنت هذه الآلية الرهنية الدخول بطريقة ناجحة للتمكن من<sup>1</sup> :
  - فتح المجال للبنوك من أجل تطوير القروض العقارية ووضح تسهيلات جد حسنة .
  - توسيع الشروط اللازمة للقرض العقاري حسب حجمه جمه المالي ونسبة 80% ومدة أقصاها 20نسبة .
  - ضمان المقترضين وذلك بتحمل ثقل الفوائد والرهنيات بنسبة ثابتة لتخفيف الخطر لفقدان السيولة بالنسبة للمقترضين .
  - خلق مصادر التمويل العقارات وضمان القروض العقارية الممنوحة من طرف المؤسسات المالية .وسته تبين هذه الإستراتيجية دور وتدخل الدولة لوضع أسس جديدة للقروض العقارية من أجل تشجيع السكن ومعالجة النظام الاقتصادي والحد من أزمة السكن .
  - وكان أول عقد لهذه المؤسسة الرهنية مع القرض الشعبي الجزائري ويعتبر هذا العقد هاما لأنه أول عملية تمويلية رهينة والتي عرفت بالقرض العقاري التساهمي، كما أن هذه الاتفاقية تدخل في إطار إدراج السياسة الجديدة للإسكان المنتهجة من طرف الدولة سنة 2020 بوضع وسيلة لتسهيل تطور القروض العقارية لاكتساب السكنات والتأكيد على الهيئات المالية الأخرى بإتباع خطوات القرض الشعبي الجزائري والدخول في ميدان القروض العقارية .
- ثالثا :دوافع على مستوى بنك القرض الشعبي الجزائري**
- إن دخول القرض الشعبي الجزائري في عملية القرض العقاري كان ضمن المادة 112 من قانون النقض والقرض 10/90 بتاريخ 18/04/1990 حيث تنص على :

<sup>1</sup> La reforme du financement: revue N7 Décembre 1998 p21

-القرض الشعبي الجزائري يتمثل في القرض العقاري لأجل طويل لاقتناء سكنات جديدة متوفرة أو بيع على المخطط عن طريق مرفق عقاري إلى الخواص المقيمين<sup>1</sup>.  
وهذا القانون لم ينفذ إلا في سنة 1999 حيث كانت الدراسات المالية لهذا المنتج المنتج الجديد مع بداية فيفري 1999 والتنفيذ في سبتمبر 1999 ، وهذا كان ضمن دوافع القرض الشعبي الجزائري والتي تتلخص فيما يلي :

-المردودية أي الفائض الذي حصل عليها القرض الشعبي الجزائري .  
-الدراسة التي قام بها القرض الشعبي الجزائري من اجل اختيار منتج جديد للاستغلال الفائض وبالتالي تطبيق قانون 10/90 المادة 112 .

-التأكد من ضرورة هذا المنتج من خلال الإحصائيات التي حصلت عليها من المديرية العامة حول قطاع السكن والتي توضح لها إن الدولة تمنح 70000 قطعة ارض سنويا (معدة للبناء ) وتتجز أكثر من 150000 سكن اجتماعي .

ولهذا اختارت القرض العقاري التساهمي الذي سوف يخفف عن الدولة تمويل السكنات الاجتماعية وكذلك حصول المواطنين على السكنات بطريقة سهلة تتضمن عدة مراحل واستفادة البنوك من الفوائد خاصة وضعت ضمانات لهذه القروض<sup>2</sup>  
وبالتالي سوف نتعرض في المطلب الثاني لعملية القرض الشعبي الجزائري والقرض العقاري التساهمي

#### المطلب الثاني :القرض الشعبي الجزائري والقرض العقاري التساهمي .

شرع بنك القرض الشعبي الجزائري في شهر فيفري 2020 في نشر منتج جديد يتمثل في القرض العقاري التساهمي لتمويل في حدود 80% من السكنات الجديدة الموجهة للخواص (الأفراد) المقتنية من طرف أصحاب الترقية العقارية<sup>3</sup>.  
ووضع هذا التمويل الذي يقوم به (ق.ش. ج) علي أساس طالب القرض وذلك حسب إمكانياته المادية ونوعية وتكلفة السكن، ويعتبر هذا التمويل عامل فعال في اقتصاد السوق .

#### أولا :أسس القرض العقاري التساهمي

يرتكز هذا القرض على ثلاث أسس وهي كالتالي<sup>4</sup>

<sup>1</sup>المادة 112 من قانون النقد والقرض 10/90

<sup>2</sup> REM participer à l'augmentation de l'offre de logements revue 2.janvier 1999, p12. Habitat immobilier

<sup>3</sup> Credit au logement à partir de février, revue N°2février, 1999.p13

<sup>4</sup>- بناء على وثائق من القرض الشعبي

### -المستفيد -المقترض

يعتبر طالب القرض نقطة البداية في القرض العقاري التساهمي لأنه المستفيد الأول، ولذلك فانه أول عملية يقوم بها طلبه مع إثبات وجود دخل ثابت وقار وذلك عند البلدية التي بنفسها تقوم بإرسال القوائم المتحصل عليها من الهيئة المختصة .وبهذا فان المقترض يكون ضمن ثلاثة شروط يجب إن تتوفر فيه وان لزم الأمر توفر الأهم منها وهي كما يلي :

-**الدخل الراتب الشهري** وهذا يعتمد عليه أساسا في تحديد قيمة المساعدات المالية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن، وقيمة القسط الشهري للقرض الممنوح مع وجود عوامل أخرى تأخذ بعين الاعتبار قيمة الدخل في عملية التمويل ولقد حدد هذا الدخل من قيمة 21000 دج إلى 100000 دج بالنسبة للبنك من اجل تحديد قيمة القرض الذي سوف يمنح من طرفه .  
أ- **طاقته الادخارية (التوفيرية)** :إن ادخار المقترض يعتبر من وسائل التي تتأثر بها قيمة القرض وذلك في تحديد قسط ومدة القرض التي سوف تختلف عن المدة المحدودة من طرف البنك .

**ب مديونية المقترض** :الاستفسار ودراسة الحالة المادية للمقترض لتجنب الخطر وهو عدم تسديد القرض ، لهذا يأخذ البنك الاحتياطات اللازمة لتحديد قيمة القرض حسب الحالة التي تكون إمامه أو رفض تقديم التمويل المطلوب .

ولا يمكن وجود عقارات سكنات تساهمية إلا وجود هيئات تساعد للوصول إلى هذه الممتلكات ولقد كانت الهيئة المالية المشاركة في هذه المشاريع الصندوق الوطني للسكن .

### ثانيا : المساعدات المالية) الصندوق الوطني للسكن

ولقد وضعت ميكانيزمات لتكفل بالضعفاء وعلى أساس أسعار السوق والتي تجسدها الدولة في المساعدات المالية المقدمة من طرف (ص.و.س)ولقد حددت هذه المساعدة بكل شفافية، وتنظيمها حسب وسائلها الممكنة .ولقد عرفت هذه المساعدات منذ بداية تمويل المشاريع العقارية من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والتي كانت مصنفة حسب أربعة فئات ووفق أربعة مداخل، وذلك قبل صدور التصنيف الجديد ، الذي تم فيه تغيير قيمة المساعدات المالية المتماشية الآن مع القرض العقاري التساهمي<sup>1</sup> .حيث يساعد الصندوق الوطني للسكن البنك في تحديد قيمة القرض الممنوح من طرفه حسب كل قيمة من المساعدات المقدمة لكل فئة .وبالتالي تتجسد عملية الصندوق الوطني للسكن في تقديم المساعدات المالية حسب

<sup>1</sup>-المادة 5 من المرسوم التنفيذي المؤرخ في 4 أكتوبر 1994

الإمكانيات المالية للمستفيد والمتمثلة في جزء من المساعدات المالية وجزء من مصادره الخاصة إذا كان اقل احتياج فقط<sup>1</sup>.

وسوف نبرز في الجدول الموالي قيمة المساعدات المالية لكل فئة وحسب دخلها مع تحديد محال القرض الذي سوف يمنح من طرف البنك لكل فئة .

### جدول رقم " 3 "

يوضح قيمة المساعدات المالية التي تحدد قيمة القرض الذي سوف يمنح من طرف القرض الشعبي الجزائري .

مدة القرض	نسبة الفائدة المطبقة	قيمة المساعد المالي	قيمة القرض الممنوح	الفئة والمداخيل	القسط الشهري
إل 15 سنة حسب سن المستفيد	المعدل المرجعي %3+	350.000	-200.000 415000	16000-8000	30% من الدخل
	المعدل المرجعي %3+	300.000	-415000 625000	24000-16000	33% من الدخل
	المعدل المرجعي %3+	25000	-625000 80.000	32000-24000	35% من الدخل

### المصدر، وثائق خاصة بإدارة الوكالة (ق.ش.ج)

نلاحظ من الجدول رقم 3- إن القروض الممنوحة من طرف البنك تكون في تزايد وذلك كلما تناقصت قيمة المساعدات المالية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن، وذلك يوضح إن البنك يأخذ بعين الاعتبار المساعدات المالية في تحديد قيمة القرض .

كما إن معدل الفائدة يكون عادة 10% إلا في الحالات الاستثنائية التي سوف نوضحها فيما بعد . أما بالنسبة للمدة فإنها تحدد حسب من المستفيد . كما نلاحظ القسط الشهري يكون مختلف وذلك حسب قيمة الدخل الشهري لكل وبهذا فان المساعدات المالية من طرف الصندوق الوطني للسكن والدخل الشهري للفرد هي التي تأثر في قيمة القرض الذي سوف يمنح من طرف البنك . وقيمة القسط الشهري يكون بنسب مختلفة وهذا حسب الدخل وعوامل أخرى مرتبطة بعملية القرض . كما يمكننا إبراز في الجدول الموالي الحجم المالي للمساعدات المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن منذ بداية المشروع وتعاقدته مع بنك القرض الشعبي الجزائري .

<sup>1</sup> -معلومات من الصندوق الوطني للسكن لولاية خنشلة 2020

### ثالثا : الهيئة المالية الممولة لبنك القرض الشعبي الجزائري

بعدما تعرضنا إلى الأسباب واختلافاتها التي جعلت القرض الشعبي الجزائري يدخل في المشاريع العقارية التي وضع حدود للمخاطر الممكن حدوثها وضمان القروض التي سوف تمنح من طرفه . أصبح هدف البنك تعديل العرض والطلب الذي يلخصه في توفير القروض من اجل اقتناء سكنات جاهزة أو على المخطط، وتقديم التسهيلات بالنسبة للحالات المتعلقة بالمساعدات المالية وكذلك المدخرين لأجل الوصول إلى نظام اقتصادي ذا تنظيم وتسيير ناجح<sup>1</sup> وبهذا قد قام بمساعدة الطلب والتأكيد على إلحاح العرض الخاص لإلغاء الاحتكار العمومي، كما يساعد على تنظيم المشاريع العقارية من جديد بأدوات لا تؤثر على حرية المنافسة بحيث يدفع الدولة من المالكة للعقار (السكن) إلى الدولة المنظمة التي تجعل العقار من يجب الوصول إليها واكتسابها، وبهذا تجد إن القرض العقاري يعتبر منتج جيد بالنسبة للقرض الشعبي الجزائري لأنه وضع ضمن سياسة تخصص له النجاح ولا تتضمن على مخاطر تؤثر على الميزانية المالية وتعرضه إلى دعم تحصيل القروض الممنوحة من طرفه التي الممتلكات وبالتالي بقي أمام البنك تقدم تسهيلات لزيائنه لنجاح هذه العملية وزيادة الطلبات على القرض العقاري التساهمي كما يتعامل البنك مع ثلاثة حالات ضمن هذا القرض والتي تتمثل في:

- زبون غير مدخر وبدون مساعدة الصندوق الوطني للسكن .(CNL)

-زبون غير مدخر وله مساعدة الصندوق الوطني للسكن (CNL).

-زبون مدخر وله مساعدة الصندوق الوطني للسكن (CNL).

فبالنسبة للحالة رقم -1- فلم يتعرض لها البنك إلا مع بداية شهر ماي 2001 لذلك كانت جميع العمليات التي قام بها تتضمن مساعدة مالية من طرف الصندوق الوطني للسكن .

وسوف نبرز في الجدول المالي تسهيلات التسديد المعمول بها لدى بنك القرض الشعبي الجزائري<sup>2</sup> بالنسبة للقروض العقارية التساهمية من سنة 1999 إلى غاية سنة 2001 .

<sup>1</sup> L'accès au logement avec facilités de paiement revue N° mars 1999 P29

<sup>2</sup>بنك القرض الشعبي الجزائري يعتبر أول هيئ مالية جندت أموالها لهذا المشروع ، كما أنه توجد هيئات مالية أخرى تمويل مثل هذه المشاريع وبنفس الطريقة والتي منها بنك التنمية المحلية(BDL) ، بداية من 4 مارس.2001

جدول رقم -3- يوضح تسهيلات التسديد المعمول بها لدى البنك القرض الجزائري بالنسبة للقرض العقارية التساهمية

البيانات الذاتة	مبلغ المقرض	الدخل الخصري	قيمة عمالية	المساهمة الخصمية	قيمة القرض	نسبة الفائدة	المدة حسب الخصري	نوع التسديد
-1- زبون غير مدخر بلون مساعدة (ص.و.س)	1.000.000	-1- 15000 -2- 21000 -3- 30.000	لا يوجد مساعدة مالية من طرف (ص.و.س)	60.000 445000 200.000	395000 555000 800000	%10 %10 %10	حسب سن الزبون للمستفيد	4500 6300 9100
-2- زبون غير مدخر وله مساعدة (ص.و.س)	1.000.000	-1- 15000 -2- 21000 -3- 30.000	350000 300000 250000	255000 200000 200000	395000 500000 550000	%10 %10 %10	حسب سن الزبون للمستفيد	4250 5380 5920
-3- زبون مدخر وله مساعدة (ص.و.س)	1.000.000	-1- 15000 -2- 21000 -3- 30.000	350000 300000 250000	255000 200000 200000	395000 500000 550000	%8.5 %8.5 %8.5	حسب سن الزبون للمستفيد	3613 4575 5032

المصدر : وثائق خاصة بالمصلحة الإدارية لوكالة (CPA)

أول هيئة مالية حدت أموالها هذا المشروع، كما انه توجد هيئات مالية أخرى تمول مثل هذه المشاريع ونفس الطريقة والتي منها

ملاحظة 1 :

أخذنا نفس الكلفة وكذلك الدخل الشهري لكل زبون ضمن الحالات الثلاثة .

- التخفيض في معدل الفائدة يكون مرفق بالتمديد في مدة القرض بـ 3 سنوات وكحد أقصى بـ 5 سنوات .

- مدة تسديد القرض تكون حسب من الزبون (المستفيد) مع وجود حالات استثنائية .

## ملاحظة 2 :

نلاحظ من خلال الجدول رقم (3) إن المساهمة الشخصية بالنسبة للحالة (1) وبالتحديد للزبون الأول والثاني أكبر من الزبون الثاني والأول وهذا راجع لعدم الادخار والاستفادة من المساعدات المالية من (ص.و.س)، مما جعل الدخل الشهري لكل زبون يتحكم في قيمة القرض والمساهمة الشخصية وبالتالي تحديد القسط الشهري حيث كان الفرق بين الزبائن الثلاثة كما يلي بالنسبة للمساهمة الشخصية وقيمة القرض .

-بين الزبون الأول والثاني 160.000 دج .

-بين الزبون الأول والثالث 405.000 دج .

-بين الزبون الثاني والثالث 245.000 دج .

وبالملاحظة إلى الفرق المالي بين الزبائن في الحالة 1 أنه كلما كانت المساهمة الشخصية كبيرة كانت قيمة القرض العكس تماما وهذا ينعكس على القسط الشهري الذي سوف يكون اقل من أقساط التسديد للزبون الثاني والثالث خاصة لأنه تحصل على قرض أكبر مما جعله يقدم مساهمة شخصية اقل ولكن حدد له قسط تسديد كبير نظرا لدخله الشهري الذي يقدم 30000 دج . وبالتالي فإن الدخل الشهري يعتبر العنصر الوحيد الذي يقدم 30000 دج .

وبالتالي فإن الدخل الشهري يعتبر العنصر الوحيد الذي يؤثر ويحدد في حالة عدم الادخار والاستفادة من مساعدة مالية من الصندوق الوطني للسكن على العناصر التالية :

-المساهمة الشخصية .

-قيمة القرض .

- قسط التسديد الشهري .

وبهذا نستنتج بالنسبة لهذه الحالة إن القدرة الادخارية والمساعدة المالية لها دور في تحسين الحالة بالنسبة لكل الزبائن خاصة المساهمة الشخصية التي تدفع فورا وجعلها اقل من قيمتها والزيادة من قيمة القرض إما بالنسبة للحالة -2- فإن قيمة القرض بالنسبة للزبون الأول كانت متساوية مع قيمة القرض للزبون الأول في الحالة -1- لكن الاختلاف كان بالنسبة للمساهمة الشخصية التي انخفضت بقيمة المساعدة المالية التي تحصل عليها الزبون الأول في الحالة-

2-مع انخفاض في قيمة القسط الشهري وهذا باعتبار إن الزبون من فئة المداخيل الضعيفة

على البنك تقديم تسهيلات له .

كما تلاحظ قيمة القرض بالنسبة للزيائن في الحالة -2- تتحكم فيها قيمة المساعدات المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن وأيضا التخفيف من المساهمة الشخصية .حيث كان الفرق المالي بين الزيائن بالنسبة لقيمة المساهمة الشخصية فقط بين الزيون الأول مقارنة مع الزيون الثاني والثالث 55.000 دج وهذا راجع لقيمة المساعدة المالية المتحصل عليها كل زيون لتغطية جزء من المساهمة الشخصية لكل منهم، مع تغطية الجزء المنخفض للمساعدة المالية بالزيادة من قيمة القرض كما هو موضح في الجدول بالنسبة للزيون الثاني والثالث حيث كانت الزيادة كما يلي :بالنسبة لقيمة القرض كان الفرق بين الزيون الثاني والثالث يقدر ب 50.000دج التي غطت النقص الذي ظهر على المساعدات المالية للزيون الثالث .

إما الارتفاع الملاحظ على قيمة القسط الشهري من زيون إلى آخر كان راجع إلى ارتفاع الدخل الشهري لكل زيون مع التخفيض الملاحظ والمقارنة مع زيائن الحالة الأولى وهذا لان زيائن الحالة -2- تحصلوا على مساعدات مالية من طرف الصندوق الوطني للسكن ومنه نستنتج أن قيمة المساعدات المالية المقدمة من طرف ، الصندوق الوطني للسكن في الحالة -3- هي التي تحدد قيمة القرض لكل زيون وبالتالي قيمة المساهمة الشخصية التي سوف تكون منخفضة تبعا لنقص المساعدة المالية .

وارتفاع قيمة القرض وأيضا تحديد القسط الشهري بالنسبة لهذه الحالة فهو مرتبط بالدخل والمساعدة الشهرية .المالية بالنسبة للحالة -3- فان التغيير على المساهمة الشخصية وقيمة القرض كانت تبعا لتغييرات قيمة المساعدات المالية كما هو موضح في الحالة -2- ولكن ما نلاحظه في الحالة -3-- هو تغيير القسط الشهري مع لم يتغير من العناصر السابقة الذكر ولكن نفسر هذا بالانخفاض في معدل الفائدة الناتج عن عملية الادخار أي إن الزيائن بالنسبة للحالة -3- وإضافة إلا حصولهم على المساعدات المالية فإنهم زيائن مدخرين وهذا ما أثر على معدل الفائدة بالانخفاض وكذلك قسط التسديد الشهري الذي انخفض مقارنة مع زيائن الحالة -2- ولكن فيما بين زيائن الحالة -3- دائما يرجع الارتفاع إلى الدخل الشهري لكل زيون .

ومنه نستنتج بالنسبة لهذه الحالة إن عملية الادخار لها تأثير على تسهيلات التسديد من حيث المعدل المطبق من طرف البنك وكذلك تحديد القسط الشهري مع امتيازات أخرى منها التمديد في مدة القرض التي سوف تكون عن المدة المحددة من طرف البنك وحسب سن الزيون .

إن الزبائن المدخرين الذين لهم مساعدات مالية من الصندوق الوطني للسكن لهم امتيازات في تسهيلات التسديد وكذلك بالنسبة لمعدل الفائدة المنخفض ب 1.5% عن المعدل المعمول به بالنسبة للزبائن غير المدخرين سواء تحصلوا على مساعدات مالية أولا وبهذا بحد تسهيلات التسديد المعمول بها لدى بنك القرض الجزائري وكالة خنشة تتحكم فيها العناصر التالية :

-الدخل الشهري

-المساعدات المالية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن .

-القدرة الادخارية(التوفيرية)

ومن خلال التسهيلات المقدمة من طرف القرض الشعبي الجزائري لعملية منح قرض عقاري تساهمي تصل إلى تقييم العملية الذي يعتبر بمثابة خلاصة منتج جديد والمعرفة أسباب الإنقاص إن وجدت .

**المطلب الثالث :تقييم القرض الشعبي الجزائري في العملية الجديدة (القرض العقاري التساهمي)**

رغم حداثة هذه العملية فإنها لاقت إقبالا كبيرا من المواطنين، ورغم نقص الإعلام والإشهار الموجه للجمهور فان العملية قطعت شوطا كبيرا وبدأت تعطي ثمارها حيث ساهمت في حل معضلة السكن الجماعي والفردى ولو بصورة متواضعة نظرا لمحدودية سقف الاعتماد المالي المخصص لها وكذلك وضعية المواطنين فيما يخص محدودية الدخل من جهة وانعدامه من جهة أخرى نتيجة البطالة والخيار القدرة الشرائية، الأمر الذي اقتضى من الدولة إن تقدم هيئات مالية للدخل الشهري الأقل من 32000 دج وهذا عن طريق الصندوق الوطني للسكن .كما كانت هذه العملية فرصة مهمة للمدخرين سواء لدى القرض الشعبي الجزائري أو لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (سابقا) .ومن خلال سير العملية منذ 1999 يظهر إن هناك حاجة ملحة سواء من طرف السلطات العامة والمحلية أو من طرف المواطنين للنظر في توسيع هذه العملية وإدخال تسهيلات جديدة لتخفيض الفوائد ورفع القروض العقارية لتقديم خدمات أكثر قصد المساهمة الجزرية في أزمة السكن، وتحريك عجلة التنمية الاقتصادية لأنه لا تنهض الدولة إلا بتحريك قطاع السكن والتهيئة العمرانية، وما يجدر الإشارة إليه في هذا الصدد هو إن العملية جاءت في ظرف اشتدت فيه أزمة السكن وبآليتها كانت مطبقة في السنوات السابقة

1990-1980

كما إن نجاح بنك القرض الشعبي في هذه العملية أصبح يفكر في منتج جديد والذي لخص في "البيع عن طريق الإيجار"<sup>1</sup> والتي تتم بالتعاقد مع دواوين الترقية العقارية العمومية والخواص الذي يتولون بالاتفاق مع البنوك بناء هذه المشاريع إن يتم إعداد العقود بين دواوين الترقية والمستأجرين دون تعقيدات إدارية والمعلوم إن الصيغة السابقة التي كانت تتم مع الصندوق الوطني للتوفير ولاحتياط تفرض على المستأجر دفع الفوائد بما يجعل السعر الحقيقي للسكن يتضاعف عدة مرات بسبب الفوائد وأقساط الريح التي تفرضها المؤسسات المالية. كما تشترط الدولة على الأشخاص الذين يريدون الاستفادة هذه السكنات %25 من تكلفة السكن على إن يدفعوا البقية في شكل إيجار على مدى 20 سنة كاملة على إن تحول الملكية بعدها إلى صاحب السكن، بحيث يرفع المرسوم الجديد في قيمة هذه السكنات سعر التكلفة الحقيقي لهذه البناءات إضافة إلى سعر القطعة الأرضية التي تشيد عليها العمارة والتي سوف يكون سعرها موزع على المستأجرين. هذه العملية وضعت من أجل التنفيذ لمساعدة عملية القرض العقاري التساهمي لحل أزمة السكن نهائيا بطرق تتماشى مع إمكانية المواطنين والتخفيف من تمويل السكن الاجتماعي الذي يقع على عاتق الدولة.

<sup>1</sup>- بناء على معلومات من وكالة القرض الشعبي الجزائري

### خلاصة الفصل الثالث

إن دراستنا في هذا الفصل لإستراتيجية الدولة الجديدة في تمويل المشاريع العقارية السكنية يبين لنا مدى تخلص البنوك وصناديق التمويل من أبرز الأخطار التي يمكن مواجهتها إلا وهي العجز في التمويل ، وضعف سيولتها النقدية، كما أن سياسة القرض التساهمي الجديدة كانت بمثابة خطوة إلى فتح آفاق جديدة يمكن من خلالها التأقلم مع الوضع الاقتصادي الحالي ومواكبة اقتصاد السوق .

خاتمة

### الخاتمة

من خلال ما تم عرضه في هذه الدراسة تبين أن البنوك الإسلامية هي المصرف الذي يلتزم بتطبيق أحكام الشريعة في جميع معاملاته المصرفية والاستثمارية .

كما اتضح أن البنوك الإسلامية تقوم على مجموعة من الأسس والركائز وتتميز بمجموعة من الخصائص والمميزات التي تميزها عن غيرها من البنوك التقليدية الأخرى . سواء من الناحية النظرية وحتى العملية حيث أظهرت هذه الأخيرة فعاليتها خاصة في الجانب التمويلي الذي يمثل احد أهم النشاطات التي تقوم بها .

كما تناولنا في هذه الدراسة التمويل العقاري وأساليبه وفقا للمنظور الإسلامي، وتبين أن التمويل على العموم هو تقديم الأموال العينية أو النقدية ممن يملكها (البنك) إلى شخص آخر (العميل) ليتصرف فيها وفق أحكام و ضوابط شرعية . كما بينا مجموعة الصيغ والأساليب التي تتبعها البنوك الإسلامية في عملية تمويلها مما يجعل هاته الصيغ صالحة في كل مكان و زمان .

### 1-النتائج :

ومن هنا يمكن أن نلخص ما توصلنا إليه من نتائج وهي كالآتي :

1-إن البنوك الإسلامية هي مؤسسات تمويلية بالدرجة الأولى تعمل من اجل الوصول إلى الرفاهية الاقتصادية والعدالة الاجتماعية ولك لما تمتلكه من مبادئ وأحكام تتميز بالمرونة وتتكيف مع متطلبات كل عصر .

2- حيث تم التأكد من أن البنوك الإسلامية تمتلك مجموعة من الأساليب والصيغ التمويلية المتنوعة والقائمة على أسس مختلفة .

3-إن تطبيق الصيغ والأساليب التمويلية من قبل البنوك الإسلامية التي تلتزم في معاملاتها أحكام الشريعة تعتبر فرضية صحيحة .

4-صيغ التمويل الإسلامي متنوعة ومتعددة وتتميز بالمرونة العالية التي تجعلها تلبى مختلف الرغبات التمويلية .

## خاتمة

---

### 2-التوصيات والإقتراحات :

وفي الأخير يمكن أن نقدم مجموعة من الاقتراحات تمثل ثمرة دراستنا لهذا الموضوع .

1- إنشاء مراكز للتدريب المصرفي الإسلامي لكل المستويات .

2-توعية الجمهور والمستثمرين على حد سواء بأهمية الصيغ التي تعتمد عليها البنوك الإسلامية في التمويل العقاري وذلك لأنها أكثر نجاعة وأقل خطرا بالنسبة لكليهما .

3- العمل على التعريف بمختلف الصيغ التمويلية في البنوك الإسلامية وكيفية الاستفادة منها .

4- ضرورة تخفيض معدلات هوامش ربحية البنوك الإسلامية في مجال التمويل العقاري.

# قائمة المصادر والمراجع

## قائمة المصادر والمراجع

### قائمة المصادر والمراجع :

#### أولا - الكتب باللغة العربية :

- احمد سفر، المصارف و الأسواق المالية التقليدية و الإسلامية في البلدان العربية، لبنان، المؤسسة الحديثة للكتاب، سنة 2006.
- احمد سليمان خصاونة، المصارف الإسلامية، الطبعة 1، علم الكتب الحديث للنشر و التوزيع، جدار للكتاب العالمي، الأردن، سنة 2008،
- الطاهر لطرش، تقنيات المصارف: دراسة في طرق استخدام النقود من طرف المصارف مع الإشارة إلى التجربة الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 2، مصر، الإسكندرية،
- احمد شعبان محمد علي، انعكاسات المتغيرات المعاصرة على القطاع المصرفي و دور المصارف المركزية، الدار الجامعية، مصر، 2007،
- أحمد هني، اقتصاد الجزائر المستقلة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1991،
- حسين محمد سمحان، موسى عمر مبارك، محاسبة المصارف الإسلامية، الطبعة 1، المسيرة للنشر و التوزيع، الأردن، سنة 2009- شاعر قزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 1992،.
- صفوت عبد السلام عوض الله، الجات ومنظمة التجارة العالمية وتحرير التجارة في الخدمات المالية، دار النهضة العربية - القاهرة، 2002،
- صفوت عبد السلام عوض الله، الآثار الاقتصادية للعولمة على الجهاز المصرفي، دار النهضة العربية، القاهرة، 2003،.
- طاهر لطرش، تقنيات المصارف، للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001،
- عبد القادر بلطاس الاقتصاد المالي والمصرفي السياسات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ماي 2001،
- عبد المطلب عبد الحميد، المصارف الشاملة عملياتها و إدارتها، الإسكندرية، 2000،

## قائمة المصادر والمراجع

- عبد المعطى رضا ، رشيد محفوظ أحمد حمودة، إدارة الائتمان، دار وائل للنشر، 1999،
- عبده محمد فاضل الربيعي، الخصوصية و أثارها على التنمية بالدول النامية، مكتبة مذبولي لنشر، مصر، 2001،
- عبد الحميد الشواربي، محمد الشواربي، إدارة مخاطر التعثر المصرفي، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2015، ط 5
- عبد الرحمان يسري احمد، قضايا إسلامية معاصرة في النقود و المصارف و التمويل، تانيس سابقا، الدار الجامعية للنشر، سنة 2001،
- عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر 2007،
- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، 2001،
- عبد القادر بلطان الاقتصاد المالي والمصرفي السياسات الحديثة في تمويل السكن ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، ماي 2001 ، - الجريدة الرسمية المرسوم التنفيذي المؤرخ في 12 ماي 1991
- عبد المطلب عبد الحميد، العولمة و اقتصاديات المصارف، الدار الجامعية، مصر، 2001،
- عوض بدير الحداد، تسويق الخدمات المصرفية، دار البيان للطباعة والنشر، مصر، 1999،.
- محمد كمال خليل حمزاوي، اقتصاديات الائتمان المصرفي، منشأة المعارف، مصر، 2000.
- مصطفى رشدي شيخة، الاقتصاد النقدي و المصرفي، الدار الجامعية الجزائر، الجزائر، 2001.
- منذر القحف، الاقتصاد الإسلامي علم أو وهم، دار الفكر، دمشق، سنة 2000.

## قائمة المصادر والمراجع

- محمد حسن صوان، أساسيات العمل المصرفي الإسلامي، الطبعة الأولى، دار، وائل للنشر و الطباعة، عمان، الأردن-سنة2001،
- محسن احمد الخضيرى، المصارف الإسلامية، طبعة (2) أترك النشر و التوزيع، مصر،سنة 1995،
- محمد بن وليد عبد اللطيف السويدان، التكلفة الفعلية في المصارف الإسلامية، الطبعة الأولى، دار النفائس للنشر، الأردن، سنة 2011،
- محمد محمود العجلوني، المصارف الإسلامية، أحكامها و مبادئها و تطبيقاتها المصرفية، الطبعة الأولى دار المسيرة للنشر و التوزيع، الأردن، سنة2008،
- محمود حميدات، مدخل للتحليل النقدي ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996،
- منير إبراهيم الهندي ، إدارة البنوك التجارية، مدخل اتخاذ القرارات ، الإسكندرية . ، مصر 2011.
- نوري عبد الرسول الخاقاني، المصرفية الإسلامية: الأسس النظرية و إشكالية التطبيق، دار اليازوري العلمية للنشر و التوزيع، الأردن، عمان، سنة 2011
- وائل محمد عربيات، المصارف الإسلامية و المؤسسات الاقتصادية، دار الثقافة للنشر، عمان - الأردن، سنة 2009،

### ثانيا -المواد والقوانين والمراسيم

- المادة 683 - 684 من القانون المدني
- المادة 112 من قانون النقد والقرض10/900
- المادة - 3 من التنفيذي رقم 308-94 المؤرخ في10/04/1994
- المادة 3 فقرة القانون الملك العقارية مرجع سابق من.17
- المادة 3 من قانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري
- المادة 5 من المرسوم التنفيذي 30894 المؤرخ في 11 مارس 2001 والمتعلق بتحديد القواعد التدخل موس في مجال التدعيم المالي للأسرة
- المادة 644 من القانون المدنى الجزائري،

## قائمة المصادر والمراجع

- المادة 518 :من القانون المدن الفرنسي
- المادة 1 الفقرة 1 من قانون الملكية العقارية
- كولون وكابتان مره أول فقرة 657 شرح القانون المدني لدالوز
- المادة 5 من المرسوم التنفيذي المؤرخ في 4 أكتوبر 1994
- المادة 517 من القانون المدن الفرنسي.
- قانون النقد والقرض،المادة 90- 110
- المادة 644، من القانون المدني الجزائري
- ثالثا -الرسائل والأطروحات :
- زيدان محمد، دور التسويق في القطاع المصرفي، دراسة حالة BADR، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر، الجزائر، 2005/2004،
- رشيد بوعافية ،" الصيرفة الإلكترونية والنظام المصرفي الجزائري " ، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية ، فرع نقود ومالية، جامعة البليدة ،
- عادل زقير، تحديث الجهاز المصرفي العربي لمواكبة تحديات الصيرفة الشاملة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود و تمويل، جامعة بسكرة، الجزائر، 2009/2008،
- شمس الدين زراري ملوك لشخب تمويل قطاع السكن في الجزائر الصندوق الوطني للتوفير و والاحتياط مذكرة تخرج ليسانس في العلوم التجارية تبسة 1999
- خديجة زاويدي، مروة بركاني، عقيلة بن رقية، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة الليسانس، جامعة يحيى فارس بالمدينة، 2012/2011
- مولود نواري، جميلة فقوسية،، تسيير مخاطر القروض العقارية، مذكرة ليسانس جامعة يحيى فارس بالمدينة 2012/2011 ،
- سالمى فيصل الزهر التسيير المخاطر القروض في البنوك التجارية ، مذكرة تخرج ليسانس في العلوم التجارية ، تبسة ، 1998م 2019 ، من كتاب Le risque de mangement (1982)

## قائمة المصادر والمراجع

### المجلات والدوريات

- الجريدة الرسمية قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15/11/2001 رقم 308-94 العدد 16  
-الجريدة الرسمية المرسوم التنفيذي رقم 145/91 المؤرخة في 12 ماي 1991 المتضمن  
للقانون الأساسي الخاص بالصندوق للسكن حسب المادة 5

-شارفي ناصر ، " تحديث النظام المصرفي الجزائري " ، مجلة افاق ، العدد 05 ، .

-مجلة الجمعية العلمية الثقافية ، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ، جامعة البليدة ،  
2005.

-مجلة CNEP NWES ، الصادرة في 2 أكتوبر 1999 انفتاح الصندوق الوطني  
للتوفير والاحتياط على المهم البنكية.

رابعا-المدخلات والملتقيات :

-مزريف عاشور، معموري صورية، "عصرنة القطاع المصرفي والمالي وواقع الخدمات  
المصرفية الإلكترونية بالجزائر"، مداخلة ضمن المؤتمر الدولي العلمي حول إصلاح

النظام المصرفي الجزائري في ظل التطورات الراهنة ، جامعة الجزائر، الجزائر، 2008 ،  
خامسا -الكتب باللغة الأجنبية :

- Le risque de mangement. OPGI

- L'accès au logement avec facilités de paiement revue N° mars 2010

- Direction du crédit aux particuliers (CNEP), et le fond de garantie et cation  
mutuelle de la promotion immobilière Séminaire sur la vente sur plan , Alger  
2014

Habitat et immobilier: la stratégie national de l'habitat, revus No 1 Aout 2018

- Forum promotion immobilière du CNL 2et3juin 2020 (2)-d

21/03/2024 18.00

-Credit au logement à partir de février, revue N°2février, 2019.

-Forum promotion immobilière du la CNEP :(2et3juin 2022)

-la production du logement :revue No6 Octobre, 2023

La reforme du financement: revue N7 Décembre 2023

## قائمة المصادر والمراجع

---

- Refinancement pour lofer de logement aux citoyens revue N°7 novembre 2018
- REM participer à l'augmentation de l'offre de logements revue 2.janvier 2021,. Habitat immobilier

### سادسا – المواقع الإلكترونية

- <https://sqarra.wordpress.com/lg/> 18:51 2017/03/18
- [http://iqtissad.blogspot.com/2012/09/blog-post\\_10.html](http://iqtissad.blogspot.com/2012/09/blog-post_10.html) 18/03/2024 17:20
- [http://iqtissad.blogspot.com/2012/09/blog-post\\_10.html](http://iqtissad.blogspot.com/2012/09/blog-post_10.html) 20/03/2024 17:30
- <https://sqarra.wordpress.com/lg/> 21/03/2024 19:10
- <https://sqarra.wordpress.com/lg/> 25/03/2024 21.00
- ar.wikipedia.org/wiki رهن\_عفاري 14/04/2024 17.00

## ملخص :

من خلال ما تم عرضه في هذه الدراسة تبين أن البنوك الإسلامية هي المصرف الذي يلتزم بتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية في جميع معاملاته كما اتضح أن البنوك الإسلامية تقوم على مجموعة من الأسس والركائز ولها مجموعة من الخصائص التي تميزها كمؤسسة مالية ذات طابع خدماتي كما تطرقنا في هذه الدراسة إلى مفهوم التمويل العقاري ودليل مشروعيته وكيفية التطبيق من طرف البنوك الإسلامية، كما بينا مجموعة الأساليب والصيغ التي تبنتها هاته البنوك في عملية التمويل العقاري . فهذه الصيغ تمثل البديل لنظام التمويل الربوي، كما أنها تتميز بالتنوع والاختلاف فيما بينها من حيث التطبيق بشكل يضمن تحقيق العدالة في توزيع الناتج بين أطراف العلاقة التمويلية بالإضافة إلى تلبية حاجات العملاء وأفراد المجتمع وبالتالي يمكن القول بأن هاته الصيغ صالحة للتطبيق في كل مكان وزمان .

## الكلمات المفتاحية :

البنوك الإسلامية ، التمويل العقاري ،العلاقة التمويلية ،الصيغ التي تبنتها البنوك الإسلامية في عملية التمويل العقاري

## SUMMARY

The aim of this study is it became clear that Islamic banks are the bank that is committed to applying the provisions of Islamic Sharia in all its transactions. It also became clear that Islamic banks are based on a set of foundations and pillars and have a set of characteristics that distinguish them as a financial institution with a service nature.

In this study, we also touched on the concept of real estate financing, evidence of its legitimacy, and how to implement it by Islamic banks. We also explained the set of methods and formulas adopted by these banks in the real estate financing process.

These formulas represent an alternative to the usurious financing system, and they are characterized by diversity and difference among them in terms of application in a way that ensures achieving justice in the distribution of the output between the parties to the financing relationship in addition to meeting the needs of customers and members of society. Therefore, it can be said that these formulas are valid for application in every place and time.

## KEY WORDS

Islamic banks, real estate financing, financing relationship, formulas adopted by Islamic banks in the real estate financing process