



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي



كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير  
قسم العلوم المالية والمحاسبة

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، الطور الثاني  
في ميدان: العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية  
فرع علوم مالية ومحاسبة، تخصص محاسبة  
بعنوان:

## محاسبة الإجارة المنتهية بالتمليك كآلية لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة

دراسة حالة بنك البركة - وكالة الوادي - من 2023/04/25 إلى 2023/05/10

من إعداد الطلبة:

تحت إشراف  
د. بالنور محمد الساسي

- خليل مداني
- بن عمر نصر الدين
- دحمري أكرم

أمام اللجنة المكونة من السادة:

د/ خضير ليلي.....(أستاذ، جامعة الوادي) رئيسا  
د/ بالنور محمد الساسي.....(أستاذ محاضر "أ"، جامعة الوادي) مشرفا ومقررا  
أ.د./ عزة لزهري.....(أستاذ محاضر "أ"، جامعة الوادي) مناقشا

السنة الجامعية: 2023/2022





الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي



كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير  
قسم العلوم المالية والمحاسبة

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، الطور الثاني  
في ميدان: العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية  
فرع علوم مالية ومحاسبة، تخصص محاسبة  
بغنوان:

## محاسبة الإجارة المنتهية بالتمليك كآلية لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة

دراسة حالة بنك البركة - وكالة الوادي- من 2023/04/25 إلى 2023/05/10

من إعداد الطلبة:

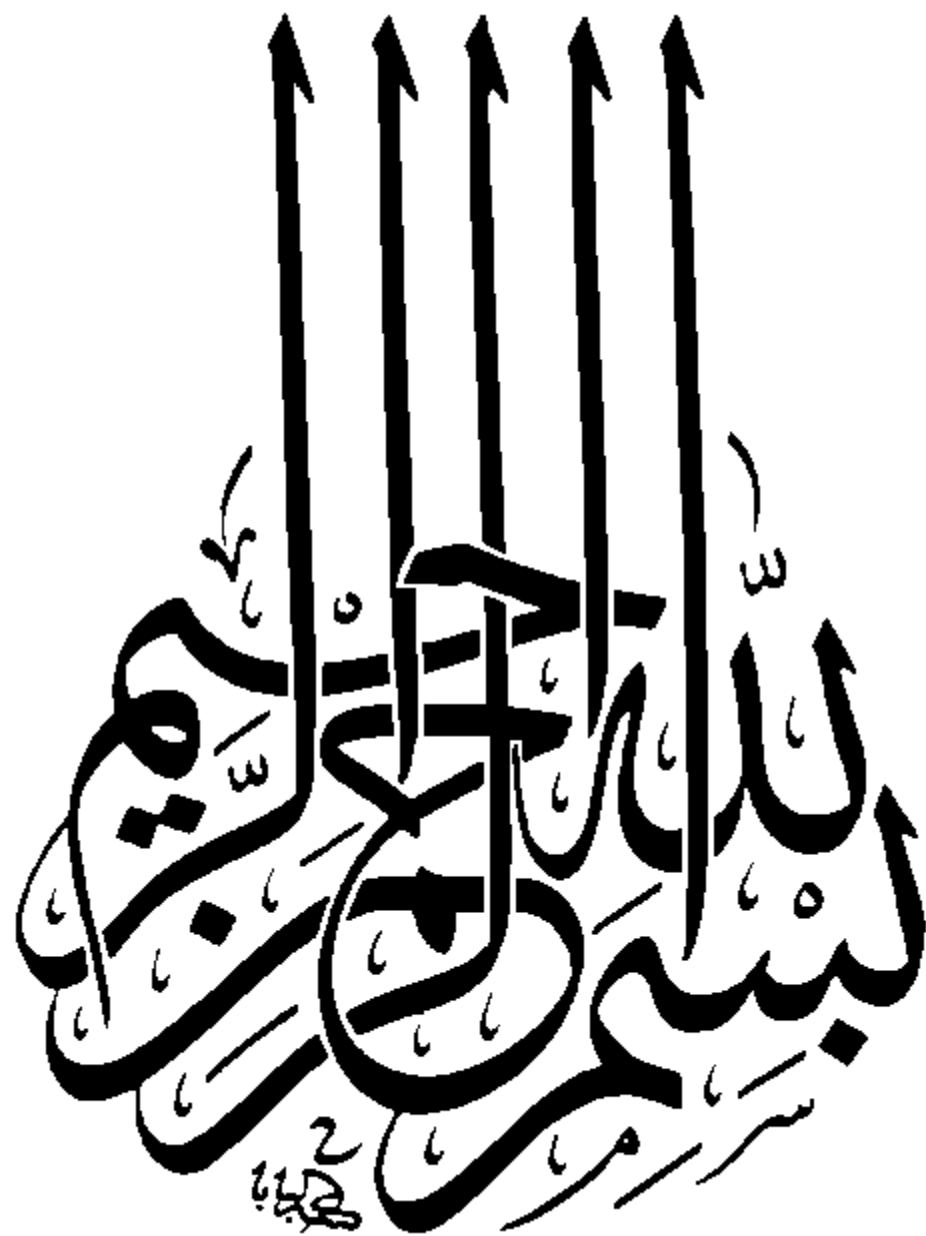
تحت إشراف  
د. بالنور محمد الساسي

- خليل مداني
- بن عمر نصر الدين
- دحمري أكرم

أمام اللجنة المكونة من السادة:

د/ خضير ليلي.....(أستاذ، جامعة الوادي) رئيسا  
د/ بالنور محمد الساسي.....(أستاذ محاضر"أ"، جامعة الوادي) مشرفا ومقررا  
أ.د/ عزة لزهر.....(أستاذ محاضر"أ"، جامعة الوادي) مناقشا

السنة الجامعية: 2023/2022



# الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

قال الله تعالى: (وقل رب ارحمهما كما ربياني صغيرا ) سورة الإسراء الآية 24

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف المرسلين

سيدنا محمد عليه أفضل الصلاة أزكى التسليم

أهدي ثواب هذا العمل إلى روح أبي خديجة ، وإلى روح أبي المكي

داعيا من الله أن يجعل ثواب هذا العمل في ميزان حسناتهم

فאלلهم أرحمهما وأغفر لهما

إلى زوجتي الكريمة حفظها الله

إلى المؤسسات الغاليات، بناتي قرأت عيني ريتاج ، خديجة ، أمامة ، فاللهم أحفظهن وبارك فيهن

إلى إخوتي أحمد و السعيد و عبد الحميد وجميع أفراد عائلتي الكبيرة

إلى من أناروا دري بالعلم إلى كل المعلمين والأساتذة الذين تداولوا على تعليمي

إلى كل الأصدقاء والزملاء وإلى جميع الأقارب

وإلى من نسيم قلبي ولم ينسهم قلبي

مداني

# الإهداء

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف المرسلين

سيدنا محمد عليه أفضل الصلاة وأزكى التسليم

أهدي ثواب هذا العمل والذي متعمها الله بالصحة والعافية

داعيا من الله أن يجعل ثواب هذا العمل في ميزان حسناتهم

إلى زوجتي العزيزة حفظها الله

إلى إخواني وأخواتي وجميع أفراد عائلتي الكبيرة

إلى من أناروا دري بالعلم إلى كل المعلمين والأساتذة الذين تداولوا على تعليمي

إلى كل الأصدقاء والزملاء وإلى جميع الأقارب

وإلى من نسيم قلبي ولم ينسهم قلبي

نصر الدين

# الإهداء

الحمد لله وكفى والصلاة على الحبيب المصطفى وأهله ومن وفى ، وبعد  
الحمد لله الذي وفقنا لتثمين هذه الخطوات في مسيرتنا الدراسية بمذكرتنا هذه  
ثمرة الجهد والنجاح بفضلته تعالى مهداة إلى  
والوالدين الكرمين حفظهما الله وأدامهما نورا لدربي  
لكل العائلة الكريمة التي ساندتني ولا تزال ، من إخوتي إلى رفقاء  
وإلى خالتي وأمي الثانية حيث تتسابق الكلمات لتخرج معبرة مكون ذاتها  
من علمتي وعانت الصعاب لأمل إلى ما أنا عليه، التي لم تدخر جهدا في تربيتي وتوجيهي  
إلى القلب الناصع بالبياض مباركة ، والتي الغالية وإلى سبب وجودي في الحياة أُمي  
وإلى كل قسم المالية والمحاسبة جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي

أكرم

# شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين ، الذي جعل لكل شيء قدرا ، وجعل لكل قدر أجلا

وجعل لكل أجل كتاب

الحمد لله حمدا كثيرا لأن وفقنا في انجاز هذا العمل

نتقدم بجزيل الشكر وأخلص عبارات التقدير والعرفان للأستاذ المشرف الدكتور بالنور محمد الساسي

على قبوله وتفضله بالإشراف على هذه المذكرة وتوجيهاته القيمة

التي ساهمت في إخراج هذا العمل في حلته النهائية

كما نتقدم بجزيل الشكر للأساتذة أعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم وقبولهم قراءة المذكرة وإبداء آرائهم القيمة

كما نتقدم لمدير بنك البركة بجزيل الشكر على استقباله لنا وتسهيل عملنا

الشكر موصول لكل من ساهم في هذا العمل من قريب ومن بعيد

مداني، نصر ، أكرم

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على الإجارة المنتهية بالتملك، وذلك من خلال توضيح المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي حسب المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (08) الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، حيث تم التطرق في الجانب النظري لأهم المفاهيم النظرية الخاصة بصيغ التمويل الإسلامي لاسيما الإجارة المنتهية بالتملك منها، والتركيز على أهم التسجيلات المحاسبية الخاصة بها، حسب ما نص عليه المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (08)، أما في الجانب التطبيقي فقد تم التطرق إلى مراحل المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة التمويلية لدى بنك البركة الجزائري الذي يعتبر من أبرز البنوك الإسلامية في الجزائر التي اعتمدت هذه الصيغة التمويلية .

توصلت الدراسة إلى أن عقد الإجارة المنتهية بالتملك يستطيع أن يحقق مصدر تمويل آمن ومضمون للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، والتقليل من حدة التقلبات الاقتصادية عليها، كما يحقق عوائد جيدة للمؤجر خلال مدة سريان العقد، بما يوفره من تدفقات نقدية خلال مدة التعاقد .

**الكلمات المفتاحية :** صيغ التمويل الإسلامي، إجارة منتهية بالتملك، معيار محاسبي إسلامي رقم (08)، معالجة محاسبية للإجارة المنتهية بالتملك .

## Abstract:

This study aims to shed light on the lease ending in ownership (Idjara), by clarifying the accounting treatment of financial lease contracts according to the Islamic Accounting Standard No(08) issued by the Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (AAOIFI), where the most important theoretical concepts of Islamic financing formulas were addressed in the theoretical aspect. Especially the lease ending in ownership of it, and focusing on the most important accounting records for it, as stipulated in Islamic Accounting Standard No(08), and on the practical side, we focused on accounting treatment of financing lease contracts (Idjara) at the Algerian Al Baraka Bank, which is considered one of the most prominent Islamic banks in Algeria, which adopted this financing formula.

At last we concluded that the lease contract ends with ownership (Idjara) can achieve a safe and secure source of financing for small and medium enterprises, and reduce the intensity of economic fluctuations on them, as well as achieve

good returns during the validity period of the contract, by providing cash flows during the contract period.

**Keywords:** Islamic financing formulas, lease ending with ownership(Idjara), Islamic accounting standard No(08), accounting treatment of (Idjara)

## فهرس المحتويات

العنوان	الصفحة
الإهداء.....	
شكر وتقدير.....	
ملخص.....	
فهرس المحتويات.....	
فهرس الأشكال.....	
فهرس الجداول.....	
تمهيد..... أ	
مقدمة:..... أ - و	

### الفصل الأول: الإطار النظري لأهم أنشطة التمويل في المصارف الإسلامية

المبحث الأول : صيغ التمويل القائمة على مفهوم المديونية.....	8
المطلب الأول : التمويل بالمراجعة :.....	9
المطلب الثاني : التمويل بالاستصناع.....	10
المطلب الثالث : التمويل بالسلم.....	11
المطلب الرابع : التمويل بالإجارة.....	12
المبحث الثاني : صيغ التمويل القائمة على مفهوم المشاركة.....	19
المطلب الأول : التمويل بالمضاربة.....	20
المطلب الثاني: التمويل بالمشاركة.....	22
المطلب الثالث: التمويل بالمزاعة.....	24
المطلب الرابع : التمويل بالمساقاة :.....	27
خلاصة الفصل:.....	31

## الفصل الثاني: مشروعية وخطوات الإجارة المنتهية بالتملك وإطارها المحاسبي

تمهيد:	33
المبحث الأول : مشروعية الإجارة المنتهية بالتملك وخطواتها العملية:	33
المطلب الأول : مشروعية الإجارة المنتهية بالتملك :	33
المطلب الثاني : الخطوات العملية للإجارة المنتهية بالتملك :	36
المبحث الثاني: الإطار المحاسبي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك.....	38
المطلب الأول: الإجارة المنتهية بالتملك وفقا للمعيار المحاسبي الإسلامي رقم (8)	38
المطلب الثاني :الأسس والمعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتملك .....	42
خلاصة الفصل :	53

## الفصل الثالث: دراسة حالة بنك البركة الجزائري - وكالة الوادي -

تمهيد:	55
المبحث الأول: تقديم عام حول بنك البركة الجزائري .....	55
المطلب الأول: نشأة البنك البركة الجزائري وتعريفه وأهم المراحل التي مر بها.....	55
المطلب الثاني: تقديم بنك البركة وكالة الوادي.....	57
المبحث الثاني: دراسة عملية تمويل بالإجارة المنتهية بالتملك في بنك البركة وكالة الوادي.....	60
المطلب الأول : مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك حسب بنك البركة والإجراءات العملية المتبعة لتنفيذها ...	60
المطلب الثاني: دراسة تطبيقية محاسبية لعقد تمويل بالإجارة المنتهية بالتملك في بنك البركة الجزائري .....	64
خلاصة الفصل:	69
الخاتمة .....	70
قائمة المراجع .....	74
الملاحق.....	75

## فهرس الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	الرقم
15	مخطط التأجير التشغيلي	(1-1)
18	مخطط التأجير التمويلي	(2-1)
59	الهيكمل التنظيمي لبنك البركة الجزائري وكالة الوادي	(1-3)
63	مخطط مراحل تنفيذ عملية الإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة	(2-3)

## فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
41-40	هدف، نطاق ومصطلحات المعيار المحاسبي رقم (08)	(1-2)
64	المعلومات المتعلقة بالمتعامل طالب الإجارة	(1-3)
64	المعلومات المتعلقة بالعين المؤجرة	(2-3)
65	المعلومات المتعلقة بعقد الإجارة المنتهية بالتملك	(3-3)

## تمهيد

تعتبر البنوك في الجزائر عصب الاقتصاد والمحرك الرئيسي له فهي تحفظ الأموال وتسهل عمليات تداولها إذ يرتكز نشاطها في تقديم خدمات مصرفية وعمليات التمويل والاستثمار في مختلف النشاطات الاقتصادية والتجارية لاسيما منها البنوك الإسلامية التي تلتزم في كل تعاملاتها بما يتوافق بنصوص الشريعة الإسلامية .

ومع التطور السريع للمصارف الإسلامية في البلدان العربية والإسلامية ومنها الجزائر التي انفتحت مؤخرا على هذا النوع من التعاملات وذلك بإعطاء اهتمام أكبر للمصارف الإسلامية وفتح نوافذ إسلامية في البنوك التقليدية استجابة وتلبية لرغبة العملاء الذين يرفضون التعامل بالربا في البنوك التقليدية .

إن تصاعد المنافسة بين البنوك الإسلامية والتقليدية أثمر بتزايد المعاملات المالية واستحداث صيغ تمويلية جديدة وخاصة في المصارف الإسلامية ومن بين هذه المعاملات نجد صيغ التمويل بالإجارة والإجارة المنتهية بالتملك والذي اتسع نطاق استعمالها لما له من أهمية بالغة لدى العملاء من جهة ومن الدارسين والباحثين في الهندسة المالية الإسلامية من جهة أخرى .

لذلك اهتمت الهيئات المهنية المحاسبية ومن بينها هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بصيغ التمويل والاستثمار في المؤسسات المالية الإسلامية ومن بين هذه الصيغ الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك حيث قامت الهيئة بإصدار معيار المحاسبة المالي رقم (8) والذي يتناول القواعد المحاسبية لموجودات الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك بصفة المؤسسة مؤجرا أو مستأجرا وكذلك إيرادات ومصروفات تأجير أو استئجار هذه الموجودات والإفصاح عنها في القوائم المالية .

## الإشكالية

على ضوء ما سبق وقصد معالجة هذا الموضوع تتجلى معالم إشكالية هذه الدراسة في ما يلي :

كيف تتم المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتملك كآلية لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في المصارف الإسلامية ؟

## التساؤلات الفرعية

- ما هي صيغ التمويل المختلفة في المصارف الإسلامية، ومدى تطبيقها لتمويل الإجارة المنتهية بالتملك ؟
- كيفية تطبيق الإجراءات العملية لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية ؟

• هل تلتزم المصارف الإسلامية بتطبيق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (08) الخاص بعمليات تمويل الإجارة المنتهية بالتمليك؟

• كيفية تطبيق المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة الجزائري؟

### فرضيات الدراسة

1. تلتزم المصارف الإسلامية في الجزائر بتطبيق صيغ التمويل المختلفة سواء القائمة على مفهوم المديونية أو القائمة على مفهوم المشاركة .

2. تعتبر الإجارة المنتهية بالتمليك أهم صيغ التمويل للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة التي تطبقها المصارف الإسلامية في الجزائر .

3. تطبق المصارف الإسلامية في الجزائر أسس المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك طبقا للمعيار المحاسبي المالي الإسلامي رقم (08) .

4. التزام بنك البركة الجزائري بتطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك عمليا ومحاسبيا .

### أهمية الدراسة

تعتبر محاسبة الإجارة المنتهية بالتمليك من الموضوعات التي تثير الكثير من الاهتمام للمختصين والباحثين في صيغ التمويل الإسلامي والمعاملات الإسلامية من جهة، ومن طالبي التمويل الخالي من الفوائد الربوية وخاصة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من جهة ثانية، وهذا الاهتمام سببه التوجه العام لوضعي المعايير المحاسبية الإسلامية إلى تحسين جودة تطبيقها في المؤسسات المالية الإسلامية .

وتبرز أهمية هذه الدراسة في مدى تطبيق المصارف الإسلامية لمحاسبة الإجارة المنتهية بالتمليك كآلية لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ومدى توافق ذلك مع المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (08).

### أهداف الدراسة

- إبراز بعض الصيغ وأساليب التمويل الإسلامي التي تقدمها المصارف الإسلامية .
- توضيح اعتماد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة للإجارة المنتهية بالتمليك كآلية تمويلية جديدة مختلفة عن صيغ التمويل التقليدية

- دراسة الخطوات العملية للإجارة المنتهية بالتملك التي تنتهجها المصارف الإسلامية في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة
- توضيح أسس المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية .
- الوقوف على مدى تطبيق المصارف الإسلامية لمعيار المحاسبة المالي الإسلامي .

## أسباب اختيار الموضوع

### 1. الأسباب الموضوعية :

- ✓ تزايد الاهتمام بصيغ التمويل الإسلامي لاسيما الإجارة المنتهية بالتملك لما لها من مزايا تحققها لجميع أطراف العقد.
- ✓ تعد دراسة محاسبة الإجارة المنتهية بالتملك من الدراسات الحديثة لصيغ التمويل الإسلامي التي تعتمد عليها المصارف الإسلامية .
- ✓ يعتبر الموضوع ذو أهمية بالغة بالنسبة للجانب المحاسبي والاقتصادي بصفة عامة، حيث يوفر معارف عن ممارسات الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية.

### 2. أسباب ذاتية :

- ✓ إن موضوع الدراسة يدخل في صلب الاختصاص ويتمشى مع مجال المحاسبة .
- ✓ الرغبة في زيادة وتوسيع المعارف ومواكبة الجديد في مجال المحاسبة.

## منهج الدراسة

إن موضوع الدراسة يتطلب الإلمام بالجانب النظري والتطبيقي، ولتحقيق أهداف البحث تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي في جمع البيانات والمعلومات حول مختلف العناصر والمفاهيم المرتبطة بإشكالية الدراسة، حيث تم إسقاط الدراسة النظرية على البيئة الميدانية التطبيقية فكان بنك البركة الجزائري مثالاً عن المصارف الإسلامية.

**(1) دراسة (معمر الطيب أبتسام، عداتسة عائشة، 2023)**

تهدف هذه الدراسة إلى توضيح المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك (الإيجار التمويلي) حسب المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (08) الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بحيث تعتبر هذه العقود من أهم صيغ التمويل في البنوك الإسلامية، وقد تم في الجانب النظري التطرق إلى المفاهيم النظرية الخاصة بالإجارة والتركيز على أهم التسجيلات المحاسبية الخاصة بها حسب ما نص عليه المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (08)، أما في الجانب التطبيقي فقد تم التطرق إلى مراحل المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة لدى بنك السلام الجزائري الذي يعتبر من أهم البنوك الإسلامية الجزائرية التي اعتمدت هذه الصيغة التمويلية .

وقد تم التوصل إلى أن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك يستطيع أن يحقق عوائد جيدة ومضمونة للمؤجر خلال مدة سريان العقد بما يوفر تدفقات نقدية مستمرة له طوال فترة التعاقد ، بالإضافة أن هذا العقد يقلل من حدة التقلبات الاقتصادية على المؤجر .

**(2) دراسة (حدي عبد القادر، 2023)**

يهدف البحث إلى دراسة المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة بنوعها الإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتمليك سواء عند المؤجر أو المستأجر، بالرجوع إلى المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (08) الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك، الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ومقارنتها مع المعالجة المحاسبية لصيغ التمويل التقليدية ( الإجارة التشغيلية والإجارة التمويلية ) وفق المعيار الإبلاغ المالي الدولي رقم (16) عقود الإجارة، الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وتم التوصل من خلال نتائج البحث، إلى وجود توافق بين المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (08) ومعيار الإبلاغ المالي الدولي رقم (16) في المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة التشغيلية (الإيجار التشغيلي في التمويل التقليدي)، باستثناء العقود التي تزيد عن 12 شهرا، كما تم التوصل إلى وجود اختلاف جذري بين المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (08) ومعيار الإبلاغ المالي الدولي رقم (16) في المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك (الإيجار التمويلي في التمويل التقليدي) .

**(3) دراسة (حسين محمد سمحان، 2014)**

ركزت هذه الدراسة على تحليل محاسبة عمليات التأجير المنتهي بالتمليك (التأجير التمويلي) في المصارف الإسلامية الأردنية في ضوء معيار الإجارة المعدل رقم (08) الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية للتعرف على مدى تطبيق المصارف الإسلامية لهذا المعيار. وقد توصلت الدراسة إلى أن المصارف الإسلامية الأردنية تطبق المعيار رقم (08) المعدل بشكل عام خاصة عند عرض عمليات التأجير

المنتهي بالتمليك في القوائم المالية المنشورة إلا أن هذه المصارف لا تطبق المعيار المشار إليه أحيانا في بعض العمليات المتعلقة في هذا النوع من التأجير مثل المعالجة المحاسبية لمصروفات الصيانة والإصلاح . كما توصلت الدراسة إلى عدم تعرض المعدل رقم (08) إلى المعالجة المحاسبية لعمليات التأمين على العين المؤجرة .

أوصى الباحث في نهاية الدراسة بضرورة تعديل بعض الإجراءات المحاسبية المتعلقة بالتأجير المنتهي بالتمليك في البنوك الإسلامية الأردنية وتعديل المعدل رقم (08) ليشمل جميع النواحي المتعلقة بهذا النوع من التأجير خاصة عمليات التأمين على المأجور .

#### 4) دراسة (سالم عبد الله حلس، أحمد محمد الأسطل، 2015)

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على مدى تطبيق معيار المحاسبة المالي رقم (08) الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين ولتحقيق أهداف الدراسة قام الباحثان بعمل دراسة تحليلية تغطي ثلاثة جوانب وهي معرفة مدى أهمية صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال استخدام بعض المؤشرات وإلقاء الضوء على الشروط التنفيذية للتعاقد بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك ومدى توافقها مع الضوابط الشرعية أخيرا التعرف على مدى تطبيق معيار المحاسبة المالي رقم (08) عن طريق دراسة تحليلية للقوائم المالية والإيضاحات المرفقة بها.

بينت الدراسة أن الإجارة المنتهية بالتمليك من الصيغ التمويلية المستخدمة من قبل المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين لكنها قليلة الأهمية، كما أظهرت الدراسة عدم توافق بعض الشروط التنفيذية للتعاقد مع الضوابط التي تحكم عمل هذه الصيغة، وأخيرا توصلت الدراسة إلى عدم تطبيق المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين للمعيار المحاسبي المالي رقم (08) وأوصت الدراسة المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين بضرورة استخدام الصيغ الأخرى وعدم اقتصارها على المراجحة وضرورة تطبيق المعيار المحاسبي المالي رقم (08). كما أوصت الدراسة هيئة الرقابة الشرعية بضرورة مراجعة شروط عقد الإجارة المنتهية بالتمليك بما يتوافق مع الضوابط التي تحكم عمل هذه الصيغة .

#### حدود الدراسة

تتمثل حدود الدراسة في ما يلي :

**الحدود المكانية :** تتمحور الدراسة حول محاسبة الإجارة المنتهية بالتمليك كأداة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، لذا فقد تم حصر مكان إجراء الدراسة الميدانية في بنك البركة الجزائري وكالة الوادي .

**الحدود الزمنية :** تم إجراء الدراسة على ملف أحد عملاء بنك البركة الجزائري وكالة الوادي، في الفترة ما بين 25 أفريل 2023 إل 10 ماي 2023، والذي يبدأ سريان عقده في 10 فيفري 2023 ولمدة 62 شهرا

## صعوبات الدراسة

تتمثل صعوبات وتحديات الدراسة كغيرها من الدراسات البحثية في ما يلي:

- عدم توفر المراجع التي تناولت الموضوع بشكل مركز .
- عدم توفر المعلومات الواضحة حول تطبيق محاسبة الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية.
- صعوبة الحصول على معلومات دقيقة من المؤسسة محل الدراسة.

## خطة الدراسة

تتطلب أهداف وطبيعة الدراسة تناول جانبيين أساسيين هما الجانب النظري، والذي يعني بتوضيح مختلف المفاهيم المتعلقة بالدراسة، والجانب التطبيقي لإسقاط إشكالية الدراسة في الواقع الممارس، وذلك وفق الخطة التالية:

## الفصل الأول: الإطار النظري لأهم أنشطة التمويل في المصارف الإسلامية

من خلال هذا الفصل سوف نوضح الإطار النظري لأهم أنشطة التمويل في المصارف الإسلامية، والتي تنقسم إلى قسمين، حيث نتناول في المبحث الأول صيغ التمويل المبنية على المديونية، أما في المبحث الثاني سنتناول صيغ التمويل المبنية على المشاركة .

## الفصل الثاني: مشروعية وخطوات الإجارة المنتهية بالتمليك وإطارها المحاسبي

وفي هذا الفصل سوف نوضح مشروعية الإجارة المنتهية بالتمليك، والخطوات العملية المتبعة لتنفيذها في المصارف الإسلامية، في مبحثه الأول، أما في المبحث الثاني فسوف نتناول الإطار المحاسبي للإجارة المنتهية بالتمليك وفقاً للمعيار المحاسبي المالي الإسلامي رقم (08)، والمعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتمليك .

## الفصل الثالث: دراسة حالة بنك البركة الجزائري - وكالة الوادي -

ومن أجل الوقوف على واقع تطبيق المصارف الإسلامية ومن بينها بنك البركة الجزائري، لتنفيذ والمعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتمليك، قمنا بتقديم بنك البركة الجزائري في المبحث الأول، أما في المبحث الثاني فسوف نتناول الخطوات العملية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة، والمعالجة المحاسبية لهذا العقد .

# الفصل الأول

الإطار النظري لأهم أنشطة  
التمويل في المصارف الإسلامية

تمهيد

أصبحت المصارف الإسلامية حقيقة واقعة، ليس في حياة الأمة الإسلامية فحسب، وإنما انتشارها يعم بقاع أصقاع العالم، مقدمة بذلك فكرا اقتصاديا ذو طبيعة فريدة، بعث من مرقدته من جديد، وبعد أن حاول البعض طمس طموحه طوال أربعة عشرة قرنا من الزمان، فما كان منه إلا أن حطم حاجز الخوف وجدار الشك، وأباطيل عدم إمكانية تطبيقه، أو عدم مناسبته لحاجة المعاملات الاقتصادية في حياتنا المعاصرة، وقد لأصبحت هذه المصارف واقعا ملموسا فعلا، تجاوز إطار التواجد إلى آفاق التفاعل، وإلى أقطار الابتكار والتعامل بإيجابية مع مشكلات العصر التي يواجهها عالم اليوم.

وقد عرفت اتفاقية إنشاء الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية في الفقرة الأولى من المادة الخامسة للبنوك الإسلامية. عند الحديث عن شروط العضوية في الاتحاد. كالاتي :

يقصد بالبنوك الإسلامية. في هذا النظام. تلك البنوك أو المؤسسات التي ينص قانون إنشائها ونظامها الأساسي صراحة على الالتزام بمبادئ الشريعة الإسلامية، وعلى عدم التعامل بالفائدة أخذا وعطاء<sup>1</sup>

المبحث الأول : صيغ التمويل القائمة على مفهوم المديونية

تعتبر صيغ التمويل القائمة على المديونية من أكثر الصيغ استخداما من قبل المصارف الإسلامية، بالرغم من أن هذه الأخيرة بالأساس هي مصارف تشاركية، ويعود هذا لتدني درجة المخاطرة فيها.

ويرجع تصنيف صيغ التمويل القائمة على المديونية إلى طبيعة العقود التي تبرمها المصارف الإسلامية مع عملائها الذين يكونون مدينون للمصرف بقيمة العقد إلى أجل يحدد في العقد وفق الشروط أركان تتوافق والشريعة الإسلامية، ومن بين هذه العقود، التمويل بالمراجحة، البيع الآجل، التمويل بالسلم والتمويل بالإيجار.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> اتفاقية إنشاء الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية، القاهرة : مطابع الإتحاد الدولي للبنوك الإسلامية 1977 ص 10، في فقرتها الأولى من المادة 5  
<sup>2</sup> بالنور محمد الساسي، القيمة العادلة وتطبيقها في المصارف الإسلامية، أطروحة دكتوراه، جامعة فرحات عباس سطيف، 2017، 2018، ص 88

المطلب الأول: التمويل بالمراجحة

أولاً: تعريف المراجحة

المراجحة في اللغة مصدر من الربح وهي : الزيادة ، وفي اصطلاح الفقهاء : البيع برأس المال وربح معلوم ، وهي إحدى صور الأمانة المعروفة في الشريعة الإسلامية التي تختلف عن بيع المسامحة<sup>3</sup>.

فالنوع الأول يسمى ببيع الأمانة : يتم فيه الاتفاق بين البائع والمشتري على ثمن السلعة، آخذاً في الاعتبار ثمن الأصلي الذي اشتراها به البائع .

أما النوع الثاني فيطلق عليه اسم : بيع المسامحة: إذ يتم الاتفاق بين البائع والمشتري على الثمن بغض النظر عن الثمن الأصلي للسلعة التي تم شراؤها به .

ثانياً: شروط صحة بيع المراجحة

المراجحة بيع كالبيع تحل بما تحل به البيوع، فحيث يكون البيع حلالاً فهي حلال، وحيث كان البيع حراماً فهي حرام، ولكن يلزم لصحة المراجحة بالإضافة إلى الشروط العامة في العقود (كالأهلية والمحل والصيغة ) بعض الشروط الأخرى منها ما يأتي<sup>4</sup>:

1 - أن يكون الثمن الأول معلوماً للمشتري الثاني، لأن المراجحة بيع بالثمن الأول مع زيادة ربح، والعلم بالثمن الأول شرط لصحة البيع، فإذا لم يكن معلوماً فهو بيع فاسد .

2 - أن يكون الربح معلوماً، لأنه بعض الثمن، والعلم بالثمن شرط لصحة البيع .

3 - أن لا يكون الثمن في العقد الأول مقابلاً بجنسه من أموال الربا، فإن كان كذلك بأن اشترى المكيل أو الموزون بجنسه مثلاً بمثل، لم يجز بأن يبيعه مراجحة، لأن المراجحة بيع بالثمن الأول وزيادة، والزيادة في أموال الربا تكون ربا لا ربحاً .

4 - أن يكون رأس المال من المثليات، كالمكئلات، والموزونات والعديدات المتقاربة، فإن كان قيمياً مما لا مثل له من العروض لم يجز بيعه مراجحة، لأن المراجحة بيع بمثل الثمن الأول مع زيادة ربح .

<sup>3</sup>فتحية عبد الرحمان العاني ، التمويل وظائفه في البنوك الإسلامية والتجارية ، دار النفائس للنشر والتوزيع ، الأردن، 2013، ص 78

<sup>4</sup>فتحية عبد الرحمان العاني ، مرجع سبق ذكره، ص 79

5 - أن يكون العقد الأول صحيحا ، فإن كان فاسدا لم تجز المراجعة ، لأن المراجعة بيع بالثمن الأول مع زيادة ربح.

### المطلب الثاني : التمويل بالاستصناع

#### أولا: تعريف الاستصناع

الاستصناع لغة هو سؤال الصنع أو طلبه، أما اصطلاحا يقصد به طلب عمل شيء خاص، على وجه مخصوص ، مادته من الصانع، فإذا قال شخص لآخر من أهل الصانع، أصنع لي الشيء الفلاني بالأوصاف التالية بكذا درهم وقبل الصانع ذلك، كان ذلك استصناعا، وقد اختلف الفقهاء في تكييف ذلك فذهب بعضهم إلى أنه مواعدة وليس بيع، وقيل هو وعد غير ملزم للصانع وقال آخرون هو بيع ، لكن المشتري فيه خيار الرؤية وقيل هو عقد ملزم للطرفين<sup>5</sup> ، ويعرف أيضا على أنه عقد يشترى به في الحال شيئا مما يصنع صنعا ياتزم البائع بتقديمه مصنوعا بمواد من عنده، وبأوصاف مخصوصة، وبثمن محدد<sup>6</sup> ، ويسمى المشتري مستصنعا، والبائع صانع والشيء محل العقد مستصنع فيه، وال عوض يسمى ثمنا.<sup>7</sup>

#### ثانيا :أركان وشروط عقد الاستصناع:

يقوم عقد الاستصناع على ثلاثة مقومات أساسية تتمثل في الصيغة أي الإيجاب والقبول ، العاقدان وهما الصانع والمستصنع، ومحل العقد أي المصنوع<sup>8</sup> ، ومن أجل سلامة عقد الاستصناع شرعا يجب توفر الشروط التالية:<sup>9</sup>

- أن يكون العمل والعين من الصانع، وإلا كان عقد إجارة ؛
- أن يكون محل العقد معلوم الجنس والنوع والصفة والقدر ؛
- أن يكون الاستصناع في الأشياء التي يتعامل بها الناس، أي المعلومة لهم، وإلا كان البيع بيع سلم؛
- عقد الاستصناع عقد بيع ملزم بعد الاستصناع، وهو عقد غير لازم قبل ذلك؛
- ليس شرطا أن يدفع الثمن عند العقد، لأنهل ليس بيع سلم، بل يمكن، تأجيله إلى ما بعد التصنيع، أي عند الرؤية أو بما يتفق عليه الطرفان؛
- أن لا يتضمن العقد أجلا محددًا، وإلا أصبح عقد سلم وليس استصناع.<sup>10</sup>

<sup>5</sup> نزيه حماد ،معجم المصطلحات المالية والاقتصادية في لغة الفقهاء، ط1، دار القلم،دمشق، 2008، ص 55

<sup>6</sup> M. Shahid Ebrahim, "Tam Kai Joo, Islamic banking in Brunei Darussaalam", International Journal of Social Economics, Vol 28 , N4, 2001 , P326.

<sup>7</sup> أحمد سليمان خصاونة ، المصارف الإسلامية ، ط1، عالم الكتب الحديث، الأردن، 2008، ص91

<sup>8</sup> محمود علي السرطاوي ، الضوابط المعيارية لصنع الاستثمار في المؤسسات المالية الإسلامية ، ط1، دار الفكر، عمان، 2015، ص 87، 88

<sup>9</sup> محمد محمود العجلوني ، البنوك الإسلامية، ط3، دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان، 2012، ص 284، 285

ثالثا: كيفية التمويل بالاستصناع في المصارف الإسلامية

نظريا يوجد شكلان لتطبيق التمويل بالاستصناع في المصارف الإسلامية هما الاستصناع والاستصناع الموازي غير أن الاستصناع صعب التطبيق في واقع المصارف الإسلامية لأن ذلك يتطلب أن يكون المصرف هو المصنع، لذا تقوم المصارف الإسلامية بالتمويل عن طريق الاستصناع الموازي بأن يبرم المصرف عقد استصناع بصفته صانع مع عميل يريد صنعة معينة، فيجري العقد على ذلك ويتعاقد المصرف مع عميل آخر باعتباره مستصنعا، فيطلب منه صناعة المطلوب بالأوصاف نفسها، ضمن شروط خاصة بالاستصناع الموازي، إضافة إلى شروط الاستصناع التي ذكرناها سابقا<sup>11</sup>، وذلك لئلا يكون الاستصناع الموازي حيلة إلى الربا، ومن تلك الشروط: <sup>12</sup>

- أن يكون عقد المصرف مع المستصنع منفصلا عن عقده مع الصانع ؛
- أن يمتلك المصرف السلعة امتلاكاً حقيقياً، ويقبضها قبل بيعها على المستصنع،
- أن يتحمل المصرف نتيجة إبرامه عقد الاستصناع بصفته صانعا، كل تبعات المالك، ولا يحق له أن يحولها إلى العميل الآخر في الاستصناع الموازي؛

المطلب الثالث: التمويل بالسلم

أولا : مفهوم بيع السلم :

السلم لغة هو التقديم والتسليم، وأسلم بمعنى أسلف، أي قدم وسلم .

أما في الاصطلاح فو البيع الذي يتم فيه تسليم الثمن في مجلس العقد وتأجيل تسليم السلعة الموصوفة بدقة إلى وقت محدد في المستقبل .<sup>13</sup>

ويعرفه فقهاء الشافعية والحنابلة بأنه عقد على موصوف في الذمة مؤجل بثمن مقبوض في مجلس العقد .

ثانيا : الإجراءات العملية لبيع السلم :

تتمثل الإجراءات العملية للسلم فيما يلي :<sup>14</sup>

<sup>10</sup> عبد الرزاق رحيم جدي الهبتي، المصارف الإسلامية بين النظرية والتطبيق، ط1، دار أسامة للنشر والتوزيع، عمان 1998، ص562

<sup>11</sup> بالنور محمد الساسي ، مرجع سبق ذكره، ص93

<sup>12</sup> عبد الوهاب أحمد عبد الله مسعود عباش، هلال يوسف صالح، مخاطر صيغ التمويل الإسلامي وأثرها على قرار التمويل، مجلة العلوم الاقتصادية السودانية للعلوم والتكنولوجيا ، المجلد 17، العدد 1، السودان، 2016، ص 131.

<sup>13</sup> حسين محمد سمحان ، موسى عمر مبارك ، مرجع سبق ذكره ، ص 175 .

- 1 - يتقدم المتعامل بطلب للحصول على تمويل بطريقة بيع السلم ، تحدد فيه السلعة التي سيبيعها للبنك ، وثن البيع ووقت التسليم .
- 2 - يقوم البنك الإسلامي بدراسة الطلب من الناحية الائتمانية وضمن معايير التمويل والاستثمار المعروفة .
- 3 - يتم إبلاغ المتعامل بتفاصيل موافقة المصرف على طلبه ، فإذا اتفق الطرفان يتم توقيع عقد بيع السلم الذي يجب أن يشتمل على كل الشروط الخاصة برأسمال السلم ومحل العقد.....الخ .
- 4 - يدفع البنك كامل الثمن المتفق عليه عند إبرام العقد، وذلك عن طريق فتح حساب للعميل وإيداع المبلغ في حسابه .
- 5 - يقوم البنك باستلام البضاعة بإحدى الطرق التالية :
  - أ . يستلم البنك الإسلامي السلعة في الأجل المحدد ويتولى تصريفها بمعرفته .
  - ب . يوكل البنك البائع بيع السلعة نيابة عنه نظير أجلا متفق عليه .
  - ج . توجيه البائع لتسليم السلعة إلى طرف ثالث بمقتضى وعد مسبق منه بشرائها .

#### المطلب الرابع : التمويل بالإجارة

لقد بدأت البنوك الإسلامية تمارس صيغة الإجارة كأحد صيغ استثمار الأموال ، وتمويل رجال الأعمال ، ولقد تطورت تطورا ملحوظا لحاجة الناس إليها، فتقوم البنوك الإسلامية بشراء الأصل الثابت المطلوب، وتأجير المنافع بناء على طلب العميل، ومن ثم تؤجره إياه إجارة تشغيلية، أو إجارة منتهية بالتملك، مع الوعد أو عدم الوعد بالبيع في نهاية مدة عقد الإجارة أو خلالها حسب الاتفاق، أو الظروف الملائمة في حينه . وتعد الإجارة أداة ناجحة من أدوات الاستثمار خلال أجل مناسب .

#### أولا: تعريف الإجارة :

في اللغة : الإجارة من الأجر، وهو عوض العمل . قال صاحب اللسان : "الإجارة من أجر يأجر، وهو ما أعطيت من أجر في عمل " والأجير المستأجر، وجمعه أجراء، والاسم منه الإجارة . والأجرة : الكراء، تقول

<sup>14</sup> حسين محمد سمحان ، موسى عمر مبارك ، مرجع سبق ذكره ، ص 176

استأجرت الرجل، فهو يأجرني ثماني حجج، أي يصير أجيرا لي، ومن المعروف أن الأجر، هو : الثواب الذي يكون من الله للعبد على عمل صالح، أما الأجرة فهي : جزاء عمل الإنسان لصاحبه، ومنه الأجير .

أما تعريفها في الاصطلاح فقد عرفها الجرجاني بقوله : " هي عقد على منفعة مقصودة معلومة، قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم "15

وتعرف كذلك بأنها عقد يتم بموجبه تملك منفعة معلومة لأصل ( عين ) معلوم من قبل مالکها لطرف آخر مقابل عوض ( ثمن ) معلوم لمدة معلومة، وعرفها القانون المدني الأردني بأنها ( تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم ) 16 .

كما عرف المشرع الجزائري عقد الإيجار في م.467 المعدلة بقانون 07-05 بتاريخ 2007/05/13 على أنه: "عقد يُمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم." ويكون الثمن في الأصل مالا، إلا أنه يجوز أن يكون هذا البديل تقديم عمل" 17

ثانيا : شروط الإجارة : وتنقسم شروط الإجارة إلى قسمين

### 1 - الشروط العامة لعقد الإجارة :

تتمثل الشروط العامة للإجارة فيما يلي: 18

- العاقدان: هما المستأجر و المؤجر . ويشترط فيهما : الرشد والبلوغ ، والأهلية ، لإبرام العقود والتصرفات .
- الصيغة : وهي الإيجاب والقبول، بمعنى : أي تصرف من العاقدين يوحى بالإيجاب والقبول، ومردده للعرف والعادة .
- المعقود عليه : ويشترط فيه أن يكون مباحا، ومملوكا للبائع، وقدورا على تسليمه.
- الثمن : أن يكون محددًا معلوما لدى الطرفين .

وهذه شروط عامة في سائر العقود يجب تحققها لصحة العقد .

### 2 - الشروط الخاصة بعقد الإجارة

<sup>15</sup> قتيبة عبد الرحمان العاني ، مرجع سبق ذكره، ص 124 ، 125

<sup>16</sup> Gait Alsadek H, Andrew C. Worthington , " A primer on Islamic finance : Definitions, sources, principales and methds, " University of

Wollongong Australia 2007, P19.

<sup>17</sup> <https://www.startimes.com> أطلع عليه في 2023/03/15 على الساعة 22:15

<sup>18</sup> قتيبة عبد الرحمان العاني مرجع سبق ذكره ، ص128

تتمثل الشروط الخاصة لبيع السلم فيما يلي:<sup>19</sup>

- بقاء العين المؤجرة بعد استيفاء المنفعة المعقود عليها .
- أن يكون المنفعة متحققة من العين، ومقدورا على استيفائها منه .
- أن تكون المنفعة معلومة لدى المؤجر والمستأجر ، لانتفاء الغرر والجهالة .
- أن تكون للمنفعة قيمة مالية، ليحسن بذل المال في مقابلها .
- بالنسبة للأجرة يشترط فيها أن تكون معلومة محددة، غير قابلة للزيادة إذا ثبتت في الذمة .

### ثالثا: أنواع الإجارة من حيث محلها

يقسم الفقهاء عمليات الإجارة من حيث محلها إلى نوعين:<sup>20</sup>

**1 - إجارة منفعة الأعيان:** حيث يتم دفع عين مملوكة لمن يستخدمها لقاء بدل معلوم، ويمكن أن تتم هذه الإجارة على نوعين من الأعيان .

أ - الأعيان المنقولة: كالسيارات والثياب والحلي وغيرها .

ب - الأعيان الثابتة: كالمنازل والأراضي .

**2 - إجارة العمل:** وهي التي تعقد على أداء عمل معلوم لقاء أجر معلوم، ويتخذ هذا الأسلوب صورتين حسب نوعية الأجير :

أ - الأجير الخاص: وهو الذي يعمل لشخص أو مؤسسة بأجرة محددة معلومة لمدة معلومة مثل موظف الشركة أو الحكومة، فلا يجوز له العمل عند آخرين إلا بإذن مستأجره ، والأجير الخاص يستحق الأجرة على المدة لا بمقدار ما عمل .

ب - الأجير المشترك: وهو لمن يعمل للناس ولا يجوز لمن استأجره أن يمنعه عن العمل لغيره مثل الخياط .

### رابعا: أنواع التأجير في المصارف الإسلامية

تتمثل أنواع التأجير في المصارف الإسلامية فيما يلي:<sup>21</sup>

<sup>19</sup>فتيبة عبد الرحمن العاني مرجع سبق ذكره ، ص129

<sup>20</sup> حسين محمد سمحان ، د موسى عمر مبارك ، مرجع سبق ذكره ، ص 227

## 1 - التأجير التشغيلي

وهو التأجير الذي يقوم على تمليك المستأجر منفعة أصل معين لمدة معينة على أن يتم إعادة الأصل لمالكه ( البنك الإسلامي ) في نهاية مدة الإيجار، ليتمكن المالك من إعادة تأجير الأصل لطرف آخر أو تجديد العقد مع نفس المستأجر إذا رغب الطرفان بذلك .

وعادة ما يكون هذا النوع من التأجير قصير الأجل نسبياً، ويتميز بتحميل المصروفات الرأسمالية على الأصل للمؤجر، أما المصروفات التشغيلية مثل مصروف الكهرباء والماء فيتحملها المستأجر .

كما أن هذا التأجير يتم لأصول امتلكها البنك لأسباب خاصة به قد يكون أحدها الطلب على استئجار هذا الأصل في السوق بشكل عام، ولا يتم امتلاكها وتأجيرها بناء على طلب المستأجر (أي لا يتم شراؤها لتأجيرها لشخص محدد) .

### الخطوات العملية للتأجير التشغيلي

تمثل الخطوات العملية للتأجير التشغيلي فيما يلي:<sup>22</sup>

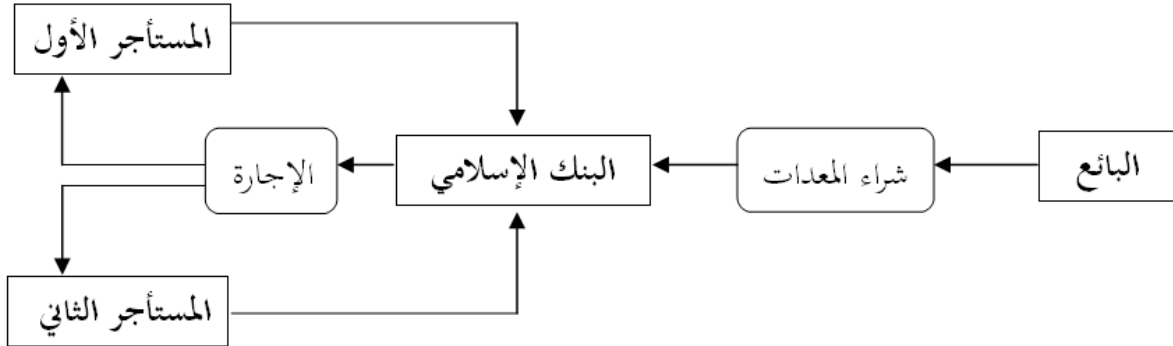
- يقوم البنك بشراء الأصل أو الأصول بهدف تأجيرها وذلك حسب دراسة البنك للسوق .
- يعرض البنك الأصول التي اشتراها للتأجير (يبحث عن مستأجر) .
- يتفاوض البنك مع المستأجرين المحتملين، حتى يتوصل إلى اتفاق مع أحد هؤلاء .
- يتم توقيع عقد الإيجار مع المستأجر ضمن أحكام الشريعة الإسلامية، وبالشروط التي اتفق عليها البنك مع المستأجر .
- يستلم البنك الأصل في نهاية مدة التأجير للمستأجر الأول ثم يعاد البحث عن مستأجر جديد.... وهكذا.

<sup>21</sup>فتيبة عبد الرحمان العاني مرجع سبق ذكره ص 228

<sup>22</sup>حسين محمد سمحان ، د موسى عمر مبارك ، مرجع سبق ذكره ص 228

❖ مخطط التأجير التشغيلي :

الشكل (1-1) : مخطط التأجير التشغيلي في البنك الإسلامي



المصدر: من إعداد الطلبة بناء على الإجراءات العملية للتأجير التشغيلي

## 2 - التأجير المنتهي بالتمليك ( التأجير التمويلي)<sup>23</sup>

في هذا النوع من التأجير يتم تمليك منفعة الأصل خلال مدة التأجير للمستأجر مع وعد من المالك بتمليك الأصل للمستأجر في نهاية مدة التأجير بسعر السوق في وقته أو بسعر يحدد في الوعد أو بسعر رمزي أو بدون مقابل . وللوعد بتمليك الأصل للمستأجر في نهاية مدة التأجير بدون مقابل هو المقصود هنا (التأجير التمويلي) وهو المطبق في المصارف الإسلامية ، لأن المصرف يكون قد استوفى ثمن الأصل من خلال أقساط التأجير التي كان قد حصل عليها أثناء فترة التأجير، لذا يكون بدل الإيجار في هذا النوع أعلى بكثير منه في التأجير التشغيلي .

يتميز هذا النوع من التأجير بطول مدته نسبياً وبارتفاع بدل الإيجار، ويتحمل فيه المستأجر جميع المصروفات التشغيلية، أما المصروفات الرأسمالية فيتحملها المستأجر إذا تمت بناء على رغبته، أما إذا كانت هذه المصروفات ضرورية لحصول المستأجر على منفعة الأصل التي تم الاتفاق عليها عند توقيع العقد فيتحملها المؤجر مثال ذلك : تحطم زجاج الشقة المؤجرة نتيجة انفجار مستودع غاز قريب منها.<sup>24</sup>

<sup>23</sup> حسين محمد سمحان ، د موسى عمر مبارك ، مرجع سبق ذكره ص 228

<sup>24</sup> Accounting And Auditing Organization For Islamic Financial Institutions, *Shari ah Standards*, Dar Almaiman , Kingdm of Saudia Arabia, 2015,

مميزات وخصائص الإجارة المنتهية بالتملك

تتميز الإجارة المنتهية بالتملك من وجهة النظر الإسلامية بما يلي :<sup>25</sup>

- تتطلب الإجارة المنتهية بالتملك إطفاء كامل لقيمة الأصل أو جزء منها خلال فترة العقد ولذلك تسمى بالإجارة الرأسمالية . أي أن مجموع دفعات الإجارة المتعاقد عليها ستعطي كامل تكلفة الأصل أو جزء منها وتحقق للمؤجر عائدا مناسباً على رأسماله المستثمر .
- يتحمل المستأجر جزءاً من النفقات المتعلقة باستعمال الأصل كالصيانة التشغيلية والدورية، أما الصيانة الأساسية والتي يتوقف عليها بقاء المنفعة فتقع على المؤجر .
- يتحمل المؤجر أيضاً أقساط التأمين والضرائب العقارية خلال فترة الإجارة لأنه لا يزال المالك للأصل .
- عقد الإجارة المنتهية بالتملك عقد لازم لكن يمكن إلغائه (فسخه) بموافقة طرفيه ، كما يحق للمستأجر الإنفراد بفسخه . في حال الهلاك الكلي أو الجزئي للأصل من دون تعدي أو تقصير منه .
- استهداف التملك بعد إنهاء مدة الإجارة فالمستأجر يكون مخيراً بين أن يعيد الأصل للمؤجر أو تملك الأصل للمؤجر .

مزايا الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك

- يؤدي اعتماد البنوك على الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك إلى استثمار أموالها في أوجه تؤدي إلى زيادة طاقتها والذي ينعكس بدوره على تحقيق مزايا أخرى للمستأجرين والمؤجرين وكذلك الإسهام في تنمية اقتصاد الدولة بشكل عام . وفي ما يلي بعض هذه المزايا :<sup>26</sup>
- إن المنشأة التي تستأجر الأصل وتستغني عن شرائه تتجنب إنفاق مبالغ كبيرة مما يعني توفير هذه السيولة لاستثمارها في أوجه أثر تحقيقاً للربح .

سالم عبدالله حلس ،مدى تطبيق معيار المحاسبة المالي (الإجارة المنتهية بالتملك ) في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين ، مجلة الجامعة الإسلامية للدراسات الاقتصادية والإدارية ، 2015 ص 5

<sup>26</sup> غسان فلاح المطارنة ،مجلة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية ،المجلد 33 العدد 6 . 2011 ، ص ص 51 ، 52

- إن ملكية الأصل تبقى بيد البائع ولا تنتقل إلى المشتري إذا لم يف بجميع الأقساط فإن الأصل يبقى بيد البائع ويعد مؤجرا والمشتري مستأجرا أو يأخذ البائع الأقساط على أنها بدل الأجرة، فالإجارة المنتهية بالتمليك أقل مخاطرة من صيغ التمويل الأخرى .
- هذه الطريقة في التمويل تقي المستأجر من آثار التضخم، ولاسيما كلما كانت الإجارة طويلة والأجرة محددة كما أنها تمكنه (أي المستأجر) من الاستفادة من مزايا ضريبية حيث أن الأجرة تخصم من الربح قبل ضريبة الدخل .
- إن هذا العقد يمكن المشتري من اقتناء الأصول التي يرغب في اقتنائها والتي لا يستطيع تحقيق ذلك بطريقة البيع لعدم تمكنه من دفع كامل الثمن دفعة واحدة فيتمكن من تملكها بطريقة الإجارة المنتهية بالتمليك.
- إن إجارة الأصل تساعد المستأجر على تجديد الأصول المستأجرة التي يحتاج إليها وفقا لأحدث التطورات في مجال تكنولوجيا الأجهزة والمعدات، كما أن تكاليف الصيانة عادة ما تتحملها الشركات المؤجرة للأصل حتى فيها يبقى فيها الأصل على حاله التي تمكن المستأجر من الانتفاع به.
- يمارس المؤجر عمليات التأجير طويلة الأجل، إما بوصفها نشاطا مستقلا (منشأة متخصصة في التأجير) أو بوصفها وسيلة لترويج مبيعاته، وبوصفها إحدى صور توظيف أمواله .

### الإجراءات العملية للتأجير المنتهي بالتمليك

تمثل الإجراءات العملية للتأجير المنتهي بالتمليك فيما يلي:<sup>27</sup>

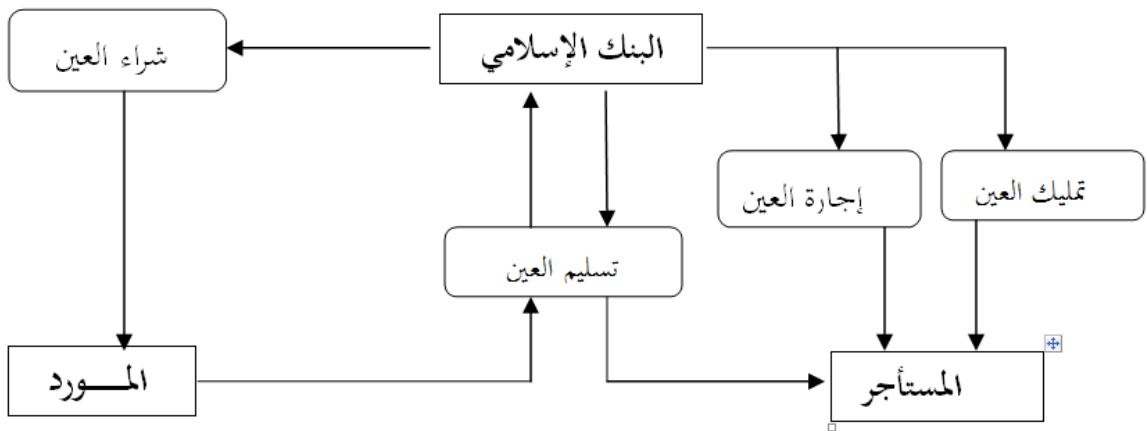
- يتقدم المتعامل للبنك بطلب استئجار أصل معين بعد أن يشتريه البنك ويدفع ثمنه، ويحدد المتعامل في هذا الطلب الأصل الذي يريد أن يستأجره ومدة التأجير .
- يقوم البنك بدراسة الطلب في ضوء معايير التمويل والاستثمار المعمول بها .
- إذا وافق البنك الإسلامي على شراء الأصل وتأجيره للمتعامل حسب رغبته، يقوم البنك بإبلاغ المتعامل بتفاصيل الموافقة والشروط التي سيتم التأجير بناء عليها، ومن أهم البنود على سبيل المثال : الدفعة الأولى من الإيجار، مدة الإيجار حسب موافقة البنك، قيمة بدل الإيجار الشهري أو السنوي الذي سيدفعه المتعامل .

<sup>27</sup> غسان فلاح المطارنة ، مرجع سبق ذكره ، ص 229 .

- يتم توقيع عقد الإيجار بين البنك الإسلامي والمتعامل بالشروط المتفق عليها .
- يتم توقيع وعد من البنك للمتعامل بتمليكه الأصل المستأجر في نهاية مدة الإيجار .
- يتم توثيق العقد في الدوائر الحكومية المتخصصة .
- يتنازل البنك الإسلامي عن الأصل في نهاية مدة التأجير لصالح المستأجر (إذا التزم بشروط العقد) .

❖ مخطط التأجير المنتهي بالتمليك :

الشكل (1-2) : مخطط التأجير المنتهي بالتمليك في البنك الإسلامي



المصدر: من إعداد الطلبة بناء على الإجراءات العملية للتأجير المنتهي بالتمليك

### المبحث الثاني : صيغ التمويل القائمة على المشاركة

تقوم المصارف الإسلامية بتمويل الأشخاص والمشاريع وحتى الحكومات من خلال عقود تمويل قائمة على ملكية المصرف لجزء أو كل قيمة العقد وفي نهاية العقد يمكن للمصرف التنازل أو عدم التنازل عن الجزء الذي يملكه وهو بذلك يتحمل الأرباح والخسائر الناتجة عن هذا العقد، ومن بين أنواع هذه العقود التمويل بالمضاربة، التمويل بالمشاركة، التمويل بالمزارعة، والتمويل بالمساقاة.<sup>28</sup>

#### المطلب الأول: التمويل بالمضاربة

##### أولاً : مفهوم المضاربة

**لغة :** جاء في لسان العرب : في كلمة ضرب، ضربت في الأرض أبتغي الخير من الرزق، قال تعالى " وإذا ضربتم في الأرض "، أي سافرت والمضاربة على وزن مفاعله ويطلق عليها عدة معاني منها، يقال ضرب في الأرض إذا سار فيها مسافراً فهو ضارب والضرب يقع على جميع الأعمال إلا قليلاً، جاء في القرطبي : أي لا يستطيعون التصرف في التجارة .

**اصطلاحاً :** دفع المال إلى آخر فيه الربح بينهما، وهي عبارة عن عقد على الاشتراك في الربح الناتج من مال يكون من طرف ، ومن عمل من طرف آخر والأول هو صاحب المال والثاني هو المضارب أو العامل، وقد يتعدد صاحب المال كما قد يتعدد العامل .

وأن المضاربة أو الاقتراض أو المقارضة تعد ألفاظاً مترادفة على حد مقصود واحد مؤداه إعطاء المال من جانب من يعمل فيه نظير حصة من الربح المعلوم بالنسبة المقدرة كجزء شائع من هذا الربح ، ومن ثم فإن عقد المضاربة يتضمن أن يكون المال من جانب والعمل من جانب آخر، ولكن من جانبيين نصيب شائع من الربح إن تحقق .

وهي عنوان تكريم الإنسان ، لأنها تقوم بالمزاوجة بين رأس المال وبين الجهد البشري ومن ثم يتحقق نوع من التوازن في المصالح بين الأغنياء ( أصحاب رؤوس الأموال ) وبين الفقراء الراغبين في العمل والقادرين على القيام به  
29 .

<sup>28</sup> بالنور محمد الساسي ، القيمة العادلة وتطبيقها في المصارف الإسلامية ، أطروحة دكتوراه ، جامعة فرحات عباس سطيف ، 2017، 2018 ، ص 81  
<sup>29</sup> حسين بالعجوز ، مخاطر صيغ التمويل في البنوك الإسلامية والبنوك الكلاسيكية ، مؤسسة الثقافة الجامعية الإسكندرية ، 2009 ، ص 19 .

كما تعرف المضاربة على أنها نوع شركة على رأس المال من طرف والسعي والعمل من طرف آخر، فالمضاربة في أساسها مشاركة بين طرفين أحدهما رب المال الذي يقدم المال والأخر العامل أو المضارب الذي يقدم جهده وخبرته، على أن يتم تقاسم الأرباح بين الطرفين حسب نسبة شائعة من الربح يتفق عليها طرفا عقد المضاربة، وإذا حصلت الخسارة فتكون على صاحب المال، أما سارة العامل فهي تمثل جهده الذي بذله بشرط ثبوت عدم التقصير في أداء مسؤوليته.<sup>30</sup>

### ثانيا: أنواع المضاربة:

تتمثل أنواع المضاربة فيما يلي:<sup>31</sup>

- 1- **المضاربة المطلقة:** وهي التي لا يقصد فيها صاحب المال المضارب بنوع محدد من الاستثمار أو التجارة، وإنما يكون له مطلق الحرية في اختيار النشاط الذي يراه مناسباً .
- 2- **المضاربة المقيدة :** وهي التي تتقيد بالزمان و المكان أو نوع سلع معينة أو بائع أو مشتري، فإذا عمل في غير ما اتفق عليه الطرفان بطلب المضاربة وأصبح العامل ضامناً للمال.
- 3- **المضاربة الخاصة:** تكون عندما يقدم المال من شخص واحد و العمل من شخص واحد وتسمى أيضاً بالمضاربة الثنائية .
- 4- **المضاربة المشتركة:** هي الحالة التي يتعدد فيها أصحاب الأموال والمضاربين و بالتالي فهي تلقى المال من أصحابه بوصفه مضارباً وتقدمه إلى أرباب العمل المتعددين ليضاربوا به بوصفه رب العمل .

### ثالثا : شروط المضاربة :

حتى تكون المضاربة صحيحة فلا بد إن تتوفر فيها شروط معينة اختلف الفقهاء في هذه الشروط، فالمالكية حددتها بعشرة شروط ولكن يمكن أن تحمل هذه الشروط في ما يلي:<sup>32</sup>

#### 1 - شروط رأس المال :

<sup>30</sup> Samad Abdus , norman D. Gardner ,Bradley J. Cook, " Islamic banking and finance in theory and practice: the experience of Malaysia and Bahrain " , The American Journal of Islamic Social Sciences, Vol 22, N 2,2005,p75 .

<sup>31</sup> Accounting And Auditing Organization For Islamic Financial Institutions, **Shari ah Standards**, Dar Almaiman , Kingdm of Saudia Arabia, 2015, P

- أن يكون رأسمال نقدا في شكل عملات معدنية وورقية .
- أن يكون معلوم القدر والصفة دون جهالة قد تقضي الى نزاع وان يكون مقدما من رب المال إلى العامل.
- أن يكون عينا (حاضرا) لا دينا في ذمة المضارب .
- تسليم رأسمال للطرف العامل .

## 2 - شروط الربح :

- أن يكون الربح معلوما بينهما بالنسبة بحسب الاتفاق .
- الربح على ما يتفقان، و الخسارة حالة وقوعها فعلى رأسمال .
- إن لا يضمن المضارب رأسمال إلا في حالة التعدي أو التقصير .
- إن يختص المضارب بالعمل على رأي الجمهور خلافا للحنابلة الذين أجازوا اشتراك بدينين بمال احدهما كما أجازوا اشتراك عمل و مال من غير الدراهم و الدينار كدفع الصوف إلى ما نسجه وبيعه بنسبة من ثمنه .

## المطلب الثاني: التمويل بالمشاركة

### أولا: تعريفها لمشاركة

لغة: الشركة والمشاركة بمعنى واحد وهي خلط احد المالين بالأخر بحيث لا يتميزان عن بعضهما .

**اصطلاحا:** هو عقد من عقود الأمانة، حيث يتفق بموجبه شخصان أو أكثر على الاشتراك في رأسمال والعمل بحيث يكون لصاحب الجهد أو الجزء من المال ولكنه غير كافي للقيام بالنشاط المرغوب فيه فيضطر إلى اللجوء إلى طرف آخر ليكمل ما ينقصه من المال بشرط إن يتقاسم الربح أو الخسارة معا وحسب النسب التي يتم الاتفاق عليها وما يحقق من الربح يوزع بين الشريكين أو الشركاء حسب نسب رأسمال لكل منهم وتكون الخسارة كذلك بنفس النسب .<sup>33</sup>

يمكن تعريفها أيضا على إنها استقرار ملك له قيمة مالية بين اثنين أو أكثر لكل منهم حق تصرف المالك .

### ثانيا: أنواع المشاركة

تأخذ المشاركة لدى البنوك القيمية عدة طرق لتنفيذها وحسب طبيعة عملية المشاركة والعقد الذي يغطيها .

<sup>33</sup> حسين بالعجوز ، مرجع سبق ذكره ص 28 .

ونورد فيما يلي أهم أنواع هذه المشاركات التي جرى العمل بها وتطبيقها:<sup>34</sup>

### 1 - المشاركة في رأسمال (المال المشروع)

وتسمى أيضا بالمشاركة الدائمة وهي اشتراك البنك القيمي مع شخص أو أكثر في مشروع تجاري أو صناعي أو زراعي أو عقاري أو غيره .

### 2 - المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك

ويطلق عليها مصطلح المشاركة التنازلية وأساس هذا النوع عقد مكتوب يؤسس علاقة تعاقدية بين البنوك كشريك ممول بجزء من المال والعميل ممول بالجزء المتبقي من المال زيادة على تقديمه بمجهود إدارة النشاط الاقتصادي و بموجب هذا العقد تتضاءل حصة البنك في الشراكة تدريجيا بتناسب طردي مع ما يسدده العميل للبنك من قيمة التمويل المقدم وهكذا يصبح تمويل البنك و مساهمته صفرا و إهلاك العميل لكل الموجودات الخاصة بالمشروع بنسبة مئة بالمائة وفي نهاية الفترة (فترة المشارك) المتفق عليها بالعقد. ولهذا يلجأ معظم العملاء للمشاركة المتناقصة في تمويل مشروعاتهم لعدم رغبتهم في استمرار مشاركة البنك لهم .

### 3 - المشاركة الثابتة

تقوم على مساهمة المصرف القيمي في تمويل جزء من رأس مال معين مما يترتب عليه إن يكون شريكا في ملكية هذا المشروع ومن ثم في إدارته و تسييره والإشراف عليه وشريكا فيما يرزق الله به بالنسبة التي يتم الاتفاق عليها والقواعد الحاكمة لشروط المشاركة وفي هذا الشكل يبقى لكل طرف من الأطراف حصة ثابتة في المشروع إلى حين انتهاء مدة المشروع أو الشركة أو المدة التي تحددت بالاتفاق .

### ثالثا : شروط المشاركة

حتى تكون المشاركة صحيحة فلا بد أن تتوفر فيها شروط معينة :<sup>35</sup>

#### 1 - الشروط الخاصة برأس المال

- أن يكون رأس المال معلوما من حيث المقدار، والنوع والجنس .
- إن لا يكون جزء رأسمال ديننا لأحد الشركاء في ذمة شريك آخر .

<sup>34</sup> حسين بالعجوز ، مرجع سبق ذكره ، ص 29 .

<sup>35</sup> حسين بالعجوز ، مرجع سبق ذكره ص 33 .

- عدم جواز خلط المال الخاص لأحد الشركاء بمال المشاركة .
- لا يشترط أنصبه الشركاء في رأسمال .

## 2 - الشروط الخاصة بتوزيع الأرباح

- يحدد عقد المشاركة قواعد توزيع نتائج المشاركة بين الأطراف المختلفة بوضوح تام ربما كانت هذه النتائج أو خسارة .
- تحديد الأنصبه بين الأطراف المختلفة بالجزئية أو بالنسبة .
- في حالة وقوع خسارة ليس بسبب تقصير أو مخالفة من جانب الشريك القائم بالإدارة والعمل فان هذه الخسارة يتحملها الشركاء كل حسب نسبة حصته في رأسمال ولا يجوز الاتفاق على توزيعها بنسب أخرى كما هو الحال في توزيع الأرباح .

### المطلب الثالث: التمويل بالمزارعة

قد يعجز المرء لسبب ما عن زراعة أرضه أو جزء منها، فيلجأ حينئذ إلى شخص ما ليقوم بذلك نيابة عنه مقابل تقاسم الناتج، و يتم ذلك عن طريق صيغة المزارعة.<sup>36</sup>

**1 -تعريف المزارعة:** من خلال استعراض تعريفات الفقهاء لعقد المزارعة، نجد أنها متعددة حتى داخل المذهب الواحد رغم كونها متقاربة إلى حد ما. لذلك سنكتفي بذكر تعريف واحد من كل مذهب

✓ **المزارعة عند الحنفية:** أجمعوا في تعريف عقد المزارعة على أنه عقد على الزرع ببعض الخارج المتحصل من الأرض المتعاقد على زرعها. مما يشير إلى وجود عقد بين مالك الأرض و المستأجر وفق حصة من النماء.

✓ **المزارعة عند المالكية:** اكتفوا في تعريفهم لعقد المزارعة باعتبارها نوعا من الاشتراك في الزرع.

✓ **المزارعة عند الشافعية:** المزارعة عندهم هي المعاملة على الأرض ببعض ما يخرج من زرعها و البذر من مالك الأرض.

✓ **المزارعة عند الحنابلة:** المزارعة هي دفع الأرض إلى من يقوم بزراعتها و القيام على خدمتها، بحيث يكون للعامل نصيب معلوم شائع من المحصول كالنصف أو الثلث مثلا.

و قد عرفها القانون المدني الأردني بأنها عقد استثمار أرض زراعية بين صاحب الأرض و آخر يعمل في استثمارها على أن يكون المحصول مشتركا بينهما بالحصص التي يتفقان عليها.

<sup>36</sup> <https://www.arabnak.com> ، أطلع عليه ، بتاريخ 29 مارس 2023

و باعتماد تعريف شامل نقول بأن المزارعة هي: “عقد بين شخصين أو أكثر على استثمار و استغلال الأرض الزراعية، بحيث تكون الأرض من طرف و العمل من طرف آخر و يكون الناتج المتحصل عليه بين الأطراف المتعاقدة وفق نسبة شائعة معلومة متفق عليها مسبقا وفق أحكام الشرع.”<sup>37</sup>

## 2 - أركان عقد المزارعة

تتمثل أركان عقد المزارعة في التالي:<sup>38</sup>

- **الإيجاب والقبول:** لا بد لعقد المزارعة حتى ينعقد من إيجاب يصدر من طرف، وقبول يصدر من طرف آخر. فالإيجاب من مالك الأرض، و القبول من الزارع أو العامل بكل ما يدل على تسليم الأرض للزراعة و قبول العامل لها باللفظ أو الكتابة أو الإشارة.
- **محل العقد:** الأرض الزراعية.
- **صفة العقد:** زراعة الأرض وتعهدها.
- **صيغة العقد:** يقول المالك للمزارع “ازرع لي هذه الأرض على الربع أو الثلث أو النصف من الناتج”، حسبما يتفقا

## 3 - شروط المزارعة

تتمثل شروط المزارعة فيما يلي:<sup>39</sup>

### أ - الشروط المتعلقة بصحة العقد

حتى يكون العقد صحيحا لا بد من مجموعة من الشروط وهي:

بيان نوع ما سيزرع في الأرض (شعير، قمح، قطن...). و الغاية من ذلك تجنب وقوع أية نزاعات بين مالك الأرض و العامل. أما إذا قال صاحب الأرض للعامل “ازرع ما شئت” فيجوز له ذلك بمقتصر التفويض الممنوح له.

و لا يعني إطلاق التفويض أن يبادر العامل إلى زراعة ما قد يلحق الأذى و الضرر بصاحب الأرض، بل عليه مراعاة مصلحة مالك الأرض وتجنب كل ما يمكن أن يسبب له الضرر.

<sup>37</sup> نزيه حماد، مرجع سبق ذكره، ط1، ص 274

<sup>38</sup> <https://www.arabnak.com>، أطلع عليه، بتاريخ 29 مارس 2023 على الساعة 23:00

<sup>39</sup> <https://www.arabnak.com>، أطلع عليه، بتاريخ 29 مارس 2023 على الساعة 23:00

تحديد من عليه البذر. وهذا الشرط على خلاف بين الفقهاء، فالحنفية يرون جواز كون البذر من مالك الأرض أو من المزارع، إضافة إلى كونهم لا يجيزون أن يكون بعض البذر من أحدهما وبعضه من الآخر. وحجتهم

في ذلك أن كلا منها يصير مستأجرا صاحبه في قدر بذره، فيجتمع استئجار الأرض والعمل من جانب واحد وهذا مفسد.

أما المالكية فيرون باشتراك المالك و العامل بإخراج البذر معا. في حين يحصر الشافعية البذر بمالك الأرض، وإن كان البذر من العامل فهي المخابرة والتي لا تصح في أصح أقوالهم.

وتتعدد الروايات عند الحنابلة في هذه المسألة، فهناك رواية عن الإمام أحمد بن حنبل لا تشترط كون البذر من مالك الأرض، و رواية أخرى تشترط كون البذر من مالك الأرض، وهناك رواية أخرى تجيز أن يكون البذر من العامل.

والظاهرية يشترطون أن يكون البذر من العامل، ودليلهم في ذلك أن النبي صلى الله عليه وسلم عندما دفع خيبر إلى اليهود على أن يعملوها بأموالهم. وفي ذلك إشارة إلى أن البذر والنفقة كلها من العامل. ويرى الباحثون جواز أن يخرج البذر أي من العاقدين أو كلاهما حسب ما يتفقان عليه و ذل بدلالة معاملة الرسول عليه الصلاة و السلام مع يهود خيبر حيث أن البذر كان من عندهم، إضافة إلى أن معاملة عمر رضي الله عنه للناس في هذا المجال كانت على أمرين: البذر منه أو منهم.

### ب- الشروط المتعلقة بالأرض المزروعة

تتمثل الشروط المتعلقة بالأرض المزروعة فيما يلي:<sup>40</sup>

- قابلية الأرض المتعاقد عليها للزراعة، أي أن تكون صالحة للزراعة.
- تحديد الأرض المراد زراعتها تحديدا دقيقا.
- تمكين العامل من الأرض المراد زراعتها بحيث يستطيع ممارسة مهامه على أكمل وجه. ولو اشترط في العقد وجوب عمل مالك الأرض مع العامل، لا يصح العقد لانعدام شرط التخلي. ويمكن لصاحب الأرض مساعدة العامل لكن دون شرط.

### ج- الشروط المتعلقة بالنتائج

<sup>40</sup> <https://www.arabnak.com> ، أطلع عليه ، بتاريخ 29 مارس 2023 على الساعة 23:00

- أن تكون حصة كل من العاقدين نسبة شائعة من المحصول كالثلث أو الربع، دون تحديد مقدار معين لأن الأرض قد لا تخرج هذا المقدار أو ذاك.
- أن يكون الناتج مشتركاً بينهما دون تخصيصه بأحدهما.
- أن يكون الناتج معلوماً في العقد أثناء إبرامه، بمعنى تحديد نوع المحصول (تفاح، طماطم....).
- أن يقوم العامل على خدمة هذا الناتج منذ زراعته، بحيث يجنبه الإهمال و الضرر، رعاية لمصلحته و لمصلحة صاحب الأرض.

#### د - الشروط المتعلقة بالمدة الزمنية لعقد المزارعة

- أن تكون المدة الزمنية محددة معينة معلومة. وقد تعددت الآراء حول هذه النقطة حتى ضمن المذهب الواحد. و السبب في ذلك أن كل نوع من الثمار يحتاج إلى مدة معينة، فبعضها يمكث في الأرض طويلاً، و البعض الآخر يحتاج مدة أقل، ومن هنا لزم تحديد المدة.
- أن لا تكون مدة المزارعة ذات بعد زمني طويل يتعذر معه بقاء العاقدين على قيد الحياة.
- هذا سرد موجز لشروط صحة عقد المزارعة. ومن الطبيعي أن توجد شروط تفسد هذا العقد وهي تلك التي تخالف شروط الصحة، كاشتراط أحدهما الحصول على ناتج منطقة بعينها، أو اشتراط التبن لأحدهما دون الآخر، وما إلى ذلك من الشروط التي إن وجدت أفست العقد .

### المطلب الرابع: التمويل بالمساقاة

#### 1- تعريف المساقاة

عرف الفقهاء المساقاة بتعاريف مختلفة<sup>41</sup>

- **المساقاة عند الحنفية:** هي إعطاء الأشجار و الكروم إلى من يقوم على خدمتها وفق حصة معينة من الثمر يتم الاتفاق عليها.
- **المساقاة عند المالكية:** عرف المالكية المساقاة بأنها عقد بين طرفين فحواه القيام بخدمة شجر أو نبات بحصة من النماء.
- **المساقاة عند الشافعية:** هي أن يدفع الرجل شجره إلى آخر ليقوم بسقيه وعمل سائر ما يحتاج إليه بجزء معلوم له من ثمره.
- **المساقاة عند الحنابلة:** المساقاة هي دفع الشجر إلى من يقوم بمصالحه بجزء من ثمره.

<sup>41</sup> <https://www.arabnak.com> ، أطلع عليه ، بتاريخ 29 مارس 2023 على الساعة 23:00

أما المساقاة في القانون، فقد جاء في القانون المدني الأردني أن المساقاة هي عقد شركة على استغلال الأشجار والكروم بين صاحبها و آخر يقوم على تربيتها وإصلاحها بحصة معلومة من ثمرها. وأوضح هذا القانون أن المقصود بالشجر هنا كل نبات تبقى أصوله في الأرض أكثر من سنة. وتعريف المساقاة في القانون يتفق مع تعريفات الفقهاء وإن اختلفت بعض الألفاظ فالمعنى واحد.

المساقاة إذن هي عقد بين صاحب الشجر مع عامل آخر يقوم بسقيها و مراعاتها، على أن يتقاسما الثمار بينهما بنسب متفق عليها<sup>42</sup>.

## 2- أركان المساقاة

أما بخصوص أركان المساقاة فهي كالاتي:<sup>43</sup>

### أ - العاقدان

لابد من أن يكونا أهلا للتعاقد بمعنى أن يكونا عاقلين، حيث لا يجوز عقد من لا يعقل. ولا يشترط الحنفية البلوغ في العاقد وكذلك الحرية، وتصح عند الشافعية من جائز التصرف لنفسه سواء أكان صاحب شجر أم عاملا، ومن والي الصبي والمجنون والسفيه عند الحاجة للمصلحة. كذلك لا يُشترط كون العاقد واحدا بل قد يكون أكثر من ذلك، ولهم أن يدفعوا الشجر إلى عامل أو أكثر.

### ب - المعقود عليه / المساقى عليه

ويقصد بها الشجر وهو محل العقد. واشترط الفقهاء كون الشجر معلوما بالوصف أو الرؤية، محددًا تحديدا يمنع الجهالة والنزاع. فإذا سقى شخص آخر على بستان بلا رؤية أو وصف، لا يصح ذلك لأنه عقد على مجهول. ويجيز بعض الفقهاء المساقاة على الشجر الغائب من منطلق تسهيل المعاملات بين الناس رغم ما قد ينبجم عن ذلك خلافات مستقبلا بالإمكان تلافيها لو تحقق العلم بالرؤية.

وتبقى أنواع الشجر الصالحة للمساقاة محل خلاف أيضا، فهناك من يرى أن تكون في الشجر المثمر، فتصح المساقاة في النخل و الشجر و الكرم والفصة... و أجاز متأخروا الحنفية المعاملة على الشجر غير المثمر كشجر الجوز و الصفصاف و الشجر المتخذ للحطب، لاحتياجه إلى السقي و الحفظ، فإن لم يحتج لم تجز المساقاة. و عند المالكية على الزروع من الحمص و الفاصوليا وعلى الأشجار المثمرة ذات الفصول الثابتة مثل كرم العنب و النخيل و التفاح و الرمان و نحوها بشرطين:

- أن تعقد المساقاة قبل بدء و صلاح الثمر.

<sup>42</sup> نزيه حماد، مرجع سبق ذكره، ص 412.

<sup>43</sup> <https://www.arabnak.com>، أطلع عليه، بتاريخ 29 مارس 2023 على الساعة 23:00.

• أن تعقد المساقاة إلى أجل معلوم.

والراجح والله أعلم جوازها على جميع الأشجار المثمرة التي يستفاد منها، وعلى الورد و الفل و الياسمين و ما شابه ذلك، لعدم ورود دليل ينهى عن ذلك، بل إن الحاجة تدعو إلى ذلك. فالمساقاة على الصفصاف قد تكون للحاجة إلى خشبه، وعلى الصنوبر لدهنه، وعلى الياسمين لورقه. مما يتفق مع مقاصد الشريعة من ناحية تيسير الأمور ورعاية مصالح الخلق.

### ج - الصيغة: الإيجاب و القبول

والمقصود بها توفر الإيجاب من طرف و القبول من الطرف الآخر. وليس هناك صيغة معينة ينعقد بها العقد، فكل ما يدل على تسليم الشجر من قبل صاحب الأرض إلى العامل، و قبول العامل بذلك وفق الأحكام الصحيحة، هو جائز و ينعقد به عقد المساقاة. فإذا قال صاحب الأرض: “عاملتك أو ساقيتك على هذا الشجر بنصف ثمره” و قال العامل: “قبلت”، جاز و انعقد العقد.

### 3- شروط المساقاة

تتطلب المساقاة توافر مجموعة من الشروط نذكر منها:<sup>44</sup>

- أن يكون نصيب كل واحد من الطرفين نصيباً شائعاً معلوماً كالنصف أو الربع... لأن تحديد مقدار معين كعشرة أطنان مثلاً، قد لا يتم الحصول عليه فيخسر أحد الطرفين و يربح الآخر
- التخلي، أي تسليم الأرض إلى العامل ليعمل عليها حتى يستطيع القيام بواجبه على أكمل وجه. ولا يوجد مانع من معاونة المالك للعامل دون أن يشترط ذلك في العقد
- تحديد مكان و نوع الشجر أو الزرع محل العقد تحديداً دقيقاً بالوصف أو الرؤية.
- بيان مدة المساقاة. ولا يُشترط عند الحنفية بيان مدة المساقاة استحساناً، عملاً بالمتعارف المتعامل به، و تقع المساقاة على أول ثمر يخرج في أول السنة. و في الفصية عند الحنفية تقع المساقاة على الجزء الأول، كما في الشجرة المثمرة، فإن لم يخرج في تلك السنة ثمرة، فسدت المساقاة. و لو ذكرت مدة لا تخرج الثمرة فيها عادة، فسدت المساقاة أيضاً، و لا شيء لأحد العاقدين على صاحبه.
- كل ما كان من أعمال المساقاة التي يحتاج إليها الشجر و حقل العنب و أصول الباذنجان، من السقي و إصلاح النهر، و الحفظ و التلقيح، فعلى العامل، لأنها من توابع المعقود عليه. و كل ما يحتاجه الشجر و نحوه من النفقة كتقليب الأرض والجذاز والقطف، فعلى العاقدين على قدر نصيبهما، لأن العقد لم يشملها.

<sup>44</sup> <https://www.arabnak.com> ، أطلع عليه ، بتاريخ 29 مارس 2023

- أن يكون الناتج بين الطرفين على الشرط المتفق عليه. فإذا لم يخرج الشجر شيئاً، فلا شيء لأحد منهما تجاه الآخر.
- عقد المساقاة لازم للجانبين، فلا يملك أحدهما الامتناع عن التنفيذ، أو الفسخ من غير رضا صاحبه، إلا لعذر
- لصاحب الأرض إجبار العامل على العمل إلا لعذر.

## خلاصة الفصل:

تعتبر المصارف الإسلامية مؤسسات مالية مصرفية، اقتصادية، اجتماعية، تقوم على تلقي الأموال من مختلف المتعاملين للقيام بوظائفها المصرفية والتي تكون موافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، وترمي من خلال ذلك إلى تحقيق مجموعة من الأهداف التي تخدم الفرد والمجتمع.

كما تعمل المصارف الإسلامية كغيرها من المصارف التقليدية إلى تحقيق الربح وتعظيم حقوق الملكية، وفي سبيل ذلك تقدم مجموعة من الخدمات المصرفية، وكذا الصيغ التمويلية المختلفة سواء القائمة على المديونية أو القائمة على المشاركة التي تطرقنا إليها بالتفصيل خلال هذا الفصل .

# الفصل الثاني

مشروعية وخطوات الإجارة المنتهية  
بالتملك وإطارها المحاسبي

### تمهيد

إن ما تتمتع به الإجارة المنتهية بالتملك من أهمية بالغة في النشاط الاقتصادي وخاصة في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، دفع بالمختصين بالبحث عن مشروعية هذا النوع من الصيغ ومطابقته مع مبادئ الشريعة الإسلامية، كما دفع بالهيئات المهنية إلى الاهتمام بها، وتجسد ذلك في إصدار هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية للمعيار المحاسبي الإسلامي (الشرعي) رقم (08)، الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك، حيث يتناول المعيار المعالجة المحاسبية من قياس وإفصاح محاسبي في دفاتر المؤجر، أحد أطراف الإجارة المنتهية بالتملك، وهذا ما سنتطرق له في هذا الفصل إضافة إلى مشروعيته، وإجراءاته العملية في المصارف الإسلامية .

### المبحث الأول : مشروعية الإجارة المنتهية بالتملك وخطواتها العملية

سنتناول في هذا المبحث مشروعية الإجارة المنتهية بالتملك من الكتاب والسنة النبوية وإجماع العلماء كما سنتناول الخطوات العملية للتأجير التمويلي.<sup>45</sup>

#### المطلب الأول : مشروعية الإجارة المنتهية بالتملك

تعتبر الإجارة مشروعة بالكتاب والسنة وإجماع الأمة، وسنعرض الأدلة وفق الترتيب الآتي:

أولاً: من الكتاب :

قوله تعالى : ﴿ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ﴾<sup>46</sup> وقوله تعالى ﴿ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ﴾<sup>47</sup> وقوله تعالى ﴿ قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ، قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أَنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَيَّ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حِجَجٍ ۖ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ ﴾<sup>48</sup> وفي عرض نبي الله شعيب على موسى عليهما السلام بالإجارة والعمل ثماني سنين دليل على أن الإجارة عندهم كانت معلومة وجائزة .

ثانياً: من السنة

<sup>45</sup> فتية عبد الرحمان العاني ، التمويل ووظائفه في البنوك الإسلامية والتجارية ، دار الفائس للنشر والتوزيع 2013، ص 125

<sup>46</sup> سورة الطلاق الآية 6

<sup>47</sup> البقرة 233

<sup>48</sup> القصص 26 – 27

1. ما أخرجه البخاري ع أبي هريرة رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: " ما بعث الله نبيا إلا رعى الغنم " فقال : أصحابه وأنت ؟ فقال : " نعم كنت أرها على قرابط لأهل مكة " .
2. ما روي عن أبي هريرة رضي الله عنه أنه قال : قال رسول الله صلى الله عليه وسلم : " ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة . رجل أعطى ثم غدر ، ورجل باع حرا فأكل ثمنه ، ورجل استأجر أجيرا فاستوفى منه ولم يعطه أجره " .
3. وعن عبد الله بن عمر رضي الله عنه قال : قال : رسول الله صلى الله عليه وسلم " أعط الأجير حقه قبل أن يجف عرقه " .

### ثالثا : الإجماع

فقد أجمع أهل العلم في كل عصر على جوازها، قال ابن قدامة : ( أجمع أهل العلم في عصر على جواز الإجارة ، إلا ما حكى عن عبد الرحمان بن الأصبم ) . إذ أنه قال : لا يجوز ذلك، لأنه غرر ، يعني أنه يعقد على منافع لم تخلق ، وها غلط، لا يمنع انعقاد الإجماع الذي سبق في الأعصار ، وقد صار في الأمصار .

إلا أن هذا الخلاف لا يعتمد به كما قال أهل العلم للأدلة المذكورة آنفا، ولأن الإجماع انعقد قبل الخلاف.<sup>49</sup>

قال الكساني : فإن الأمة أجمعت على ذلك قبل وجود الأم، حيث يعقدون عقد الإجارة من زمن الصحابة رضي الله عنهم إلى يومنا هذا من غير نكير ، فلا يعبأ بخلافه، إذ هو خلاف الإجماع .

والإجارة عند الحنفية : ( هي : عقد يفيد تملك منفعة معلومة، مقصودة من العين المستأجرة بعوض . )

وقولهم : عقد، معناه : الإيجاب والقبول . وقولهم : يفيد تملك منفعة، خرج به، البيع، والهبة، والصدقة. لاسيما أن العقد فيها يفيد تملك الذات لا تملك المنفعة .

وقولهم : معلومة، خرج به، الإجارة الفاسدة، بسبب الإيهام والجهالة، كأن لم تتبين مدة الإجارة، أو لم تحدد المنفعة .

أما الإجارة عند الشافعية : فهي عقد على منفعة معلومة مقصودة، قابلة للبدل والإباحة، بعوض معلوم.

ونختار من المالكية : تعريف ابن عرفة بقوله : ( بيع منفعة ما أمكن نقله غير سفينة ولا حيوان لا يعقل، بعوض غير ناشئ عنها بعضه يتبع بعضه بتبعيضها ) .

<sup>49</sup> فتية عبد الرحمان العاني، مرجع سبق ذكره، ص 126 .

ويظهر لنا من تعريف ابن عرفة أن المالكية يفرقون بين الكراء والإجارة، فيخصون الإجارة بعقد على منافع الأدمي، والكراء على منافع على المنافع، نحو: الأراضي والدور، والسفن والحيوان.

والأمر عنهم - كذلك - وهو فرق اصطلاحى لا يترتب عليه شيء، أما من حيث الحكم فالإجارة والكراء كل منهما يطلق على الآخر وحكهما واحد ولا فرق بينهما .

وذهب الحنابلة إلى قول: بأن الإجارة عقد على منفعة مباحة معلومة، تؤخذ شيئاً فشيئاً مدة معلومة بعوض معلوم. فالمعقود عليه هو: المنفعة لا العين، لأن المنفعة هي التي تستوفى، والأجر في نظيرها، ولذلك تضمن دون العين، وإنما يضاف العقد إلى معين على اعتبار أنه محل المنفعة.

رابعاً: شروط مطابقة الإجارة التمويلية للشريعة الإسلامية :

بالنسبة لأحكام وضوابط الإجارة التمويلية الشرعية فهي:<sup>50</sup>

1. الترخيص الشرعي الصحيح للإجارة التمليكية هو أنها تتكون من عقدين مستقلين، أحدهما يتم فوراً وهو التأجير، والآخر يتم لاحقاً عند انتهاء مدة الإجارة، وعقد هبة أو عقد بيع حسب الوعد المقترح بالإجارة
2. يشترط أن يكون المعقود عليه (وهو المنفعة) معلوماً علماً يمنع المنازعة، فإن كان مجهولاً جهالة مفضية إلى المنازعة لا تصح الإجارة.
3. يشترط في العين المؤجرة أن تكون مما يصح الانتفاع بها مع بقاء عينها لأن الإجارة تقع على بالمنفعة لا هي استهلاك العين .
4. يشترط أن يكون المعقود عليه مقدور الاستيفاء حقيقة وشرعاً، فلا يجوز إجارة متعسر التسليم .
5. يشترط أن يتبع المستأجر في العين المؤجرة. ما أعدت له مع التقيد بما شرط في العقد أو بما هو متعارف إذا لم يوجد شرط ، وليس له أن ينتفع منها بأكثر مما هو متفق عليه.
6. يجوز العقد على المنافع المباح، أما المنافع المحرمة فلا تجوز الإجارة عليها لأنها محرمة، فلا يجوز مثلاً تأجير عقارات لتتخذ لعمل محرم كبنك ربوي أو خماراً أو ما شابه ذلك من المحارم .

<sup>50</sup> خالد أمين عبد الله ، حسين سعيد سعيقان ،العمليات المصرفية الإسلامية (الطرق المحاسبية الحديثة )، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، الأردن، 2008 ص ص 218، 221 .

7. يشترط بيان المدة في إجارة المنافع، لأن المعقود عليه لا يصير معلوم القدر بدونها، فترك بيانها يفرض إلى المنازعة .

8. يجوز في كل الإجارة المعنية، والإجارة الموصوفة في الذمة، تعجيل الأجرة، أو تأجيلها، أو تقسيطها .

9. يجوز اتفاق الطرفين أثناء فترة الإجارة على إعادة النظر في كل مدة الإيجار والقيمة الإيجارية الكاملة أو المقسطة ، وذلك لأن عقد الإيجار يقع على فترات زمنية في المستقبل خلافا للبيع الذي يتم فيه التملك والتملك فوراً .

10. العين المستأجرة أمانة في يد المستأجر، فلو هلكت دون اعتداء منه أو مخالفة أو تقصير في الحفظ فلا ضمن عليه لأن قبض الإجارة مأذون فيه فلا يكون مضمون .

11. يتحمل المالك المؤجر نفقات الصيانة الأساسية الواجبة شرعاً، وهي تتعلق بكل ما يتوقف عليه بقاء وصلاح المأجور لاستيفاء المنفعة منه، وكذلك كل ما يتلف من أجزاء المأجور التي تدوم طويلاً ولا تتلف عادة إلا سبب عارض ، ولا يجوز اشتراط صيانة العين على المستأجر. لأنه يؤدي إلى جهالة الأجرة ، فتفسد الإجارة بهذا الاشتراط وباتفاق المذاهب .

12. يجوز إيجار المستأجر إلى جهة ثالثة (غير المؤجر)، الشيء الذي استأجره بما لا يزيد عن مدة العقد (الإجارة من الباطن) ما دامت العين لا تتأثر باختلاف المستعمل سواء كان ذلك يمثل الأجرة أو بزيادة .

13. لا مانع من فسخ عقد الإيجار بأقساط سنوية ليحل محله عقد إيجار بأقساط شهرية ، بغرض زيادة المدة ، شريطة عدم تأثير ذلك على المديونية السابقة بخصوص مقابل المدة المستخدمة من عقد الإيجار .

### المطلب الثاني : الخطوات العملية للإجارة المنتهية بالتملك

تمر عملية الإجارة المنتهية بالتملك بالخطوات التالية :

#### أولاً: دراسة العملية

تتمثل دراسة عملية الإجارة المنتهية بالتملك في ما يلي :<sup>51</sup>

<sup>51</sup> فراس محمد موسى الأسطل ، الإجارة المنتهية بالتملك ، رسالة ماجستير ، الجامعة الإسلامية ، فلسطين ، (2001 ، 2002) ، ص13 .

1. تقدم المستفيد للمصرف أو للمؤسسة بإبداء رغبته في شراء سلعة معينة، ويعد باستئجارها في حالة شراء المصرف لها، إذا كان المصرف لا يملكها حينئذ .
2. يقوم المستفيد بتقديم كافة المعلومات المتعلقة به، من حيث الحالة الشخصية، والمقدرة المالية، وكذلك المعلومات المتعلقة بالسلعة المراد استئجارها، من حيث المواصفات، والعمر الاقتصادي لها، ونوعية الاستغلال الاقتصادي، الجدوى الاقتصادية، إذا كان المشروع إنتاجياً .
3. يجري المصرف استعلامات عن المستفيد وعن السلعة حسب المعلومات المقدمة، ويتحدد في ضوء ذلك اطمئنان المصرف لقدرة المستفيد على الوفاء، وتحديد المدة والأقساط الإيجارية، ثم اتخاذ القرار بقبول العملية

#### ثانياً : تنفيذ العملية

وتمر بالمراحل التالية :<sup>52</sup>

#### 1. عقد شراء الموجودات

- البنك: بناء على رغبة العميل لعقد إجارة منتهية، يقوم البنك بشراء العين من البائع وتملكها ويدفع الثمن المطلوب .
- البائع: يوافق على البيع ويوقع الفاتورة ويتفق مع البنك على مكان التسليم.

#### 2. تسليم وتسلم السلعة

- البائع: يسلم العين المباع إلى البنك مباشرة أو إلى أي جهة أو مكان يتفق عليه في العقد.
- البنك: يوكل البنك عميله لتسلم المبيع ويطلب منه إشعاره بوصول المبيع مطابق للمواصفات المطلوبة .

#### 3. عقد الإجارة

- يؤجر البنك العين لعميله بصفته مستأجراً ويعدّه بتمليكه العين إذا وفي بجميع الأقساط الإيجارية (وعد بالهبة ، أو وعد بالبيع بسعر رمزي أو حقيقي )، لكن قبل هذا يتفق الطرفان على الشروط العقدية التي يرغبان فيها، في حدود المسموح به شرعاً ، ويتناول :<sup>53</sup>

<sup>52</sup> خالد أمين عبد الله ،حسين سعيد سعيغان ،العمليات المصرفية الإسلامية،(الطرق المحاسبية الحديثة ) الطبعة الأولى ، دار وائل للنشر ، الأردن ، 2008 ، ص 218 ، 219 .

<sup>53</sup> فراس محمد موسى الأسطل ، مرجع سابق ، ص13

- تحديد نوعية الانتفاع وكيفيته، لأن الجهل بذلك قد يؤدي للنزاع
- بيان حالات فسخ الإجارة، وتبعاتها .
- المسؤولية عن نفقات الصيانة المنضبطة التي تجعل العين صالحة لاستفءاء المنفعة منها، ونفقات التأمين المعلومة في شركات التأمين الإسلامية، والأفضل أن تكون على المؤجر كلما أمكن ذلك، فإن لم تكن منضبطة فلا يصح للجهالة، كأن يشترط أن كلما يقع من هدم أو عيب فعلى المستأجر إصلاحه، فإن ذلك لا يصح.
- يبدأ سريان العقد فور استلام العميل للسلعة، وتمكنه من الانتفاع بها .

### ثالثاً: انتهاء عملية الإجارة المنتهية بالتملك

عند انتهاء مدة وسداد الأقساط يتم نقل الملكية للمستأجر، بحيث يراعي ما يلي<sup>54</sup>:

1. إذا كان التملك بالبيع أو الهبة معلقاً بشرط، فلا حاجة لعقد جديد، بل يبدأ سريان عقد البيع أو الهبة عند تحقيق الشرط .
2. إذا كان التملك موعوداً بطريق البيع أو الهبة، أو بطرق التغيير، فإن نقل الملكية يحتاج إلى عقد جديد عند انتهاء المدة .

### المبحث الثاني: الإطار المحاسبي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك

تعد محاسبة الإجارة المنتهية بالتملك، من أهم العمليات التي تقوم بها المؤسسات المالية الإسلامية، والتي نص عليها المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (08) والذي سنقوم بتقديمه في هذا المبحث، إضافة إلى المعالجة المحاسبية لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك .

#### المطلب الأول: الإجارة المنتهية بالتملك وفقاً للمعيار المحاسبي الإسلامي رقم (8)

قبل التطرق للإجارة المنتهية بالتملك من وجهة نظر المعيار المحاسبي الإسلامي كان لا بد من تقديم المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (8) الخاص بالإجارة المنتهية بالتملك وهدفه ونطاقه ومصطلحات المعيار .

#### أولاً: تقديم المعيار المحاسبي الشرعي رقم (8) الخاص بالإجارة المنتهية بالتملك

يعد انتشار المؤسسات المالية الإسلامية وسعيها لتطبيق الاقتصاد الإسلامي إلى بروز هيئة تعد وتصدر معايير محاسبية إسلامية متوافق عليها من كل الدول التي ترغب في تطبيق الاقتصاد الإسلامي .

<sup>54</sup> المرجع السابق ، ص 14

لقد تم إنشاء هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية "AAOIFI" والتي كانت سابقا تحت اسم هيئة المحاسبة المالية للمصارف والمؤسسات المالية الإسلامية، بموجب اتفاقية التأسيس الموقعة من عدد من المؤسسات المالية الإسلامية بتاريخ 1 من صفر 1410 هـ الموافق لـ 26 من فبراير 1990 م في الجزائر، وتم تسجيل الهيئة في 11 رمضان 1411 هـ الموافق لـ 27 مارس 1990 م، في دولة البحرين بصفتها هيئة عالمية ذات شخصية معنوية مستقلة لا تسعى للربح .

وتعتمد الهيئة في إعدادها لمعايير المحاسبة والمراجعة الإسلامية في المقام الأول على أحكام الشريعة الإسلامية من القرآن الكريم، والسنة النبوية الشريفة ومن ثم الاجتهادات الفقهية المعاصرة، وعلى القواعد والسياسات المحاسبية المطبقة في أغلب المؤسسات المالية الإسلامية والتي بالضرورة تتوافق مع الشريعة الإسلامية، كما تعتمد على التطبيق المحاسبي السائد في صورة بحوث علمية أو معايير محاسبية دولية التي لا تخالف الشريعة الإسلامية.<sup>55</sup>

وتسعى الهيئة "AAOIFI" إلى تحقيق مجموعة من الأهداف نذكر منها:<sup>56</sup>

1. تطوير فكرة المحاسبة والمراجعة والمجالات المصرفية ذات العلاقة بأنشطة المؤسسات المالية الإسلامية .
2. إعداد وإصدار معايير المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية وتفسيرها للتوفيق ما بين الممارسات المحاسبية التي تتبعها المؤسسات المالية الإسلامية وإعداد قوائمها ، وكذلك التوفيق بين إجراءات المراجعة التي تتبع في مراجعة القوائم المالية .
3. السعي لاستخدام وتطبيق معايير المحاسبة ولمراجعة ولبينات المتعلقة بالممارسات المصرفية والاستثمارية وأعمال التأمين ،

وصل عدد المعايير التي أصدرتها هيئة AAOIFI 80 معيارا إلى غاية سنة 2015، حيث تشمل:

- 27 معيارا محاسبيا .
- 5 معايير مراجعة .
- 7 معايير ضبط .
- 2 من معايير أخلاقيات العمل .
- 40 معيارا شرعيا.

<sup>55</sup> نشيدة أحططاش، دراسة مقارنة للمعايير المحاسبية والمراجعة الإسلامية المطبقة في المؤسسات المالية الإسلامية والمعايير المحاسبية الدولية التقليدية ، مقالة منشورة في مجلة الاقتصاد

الإسلامية العالمية في الموقع <https://giemkantakji.com>

<sup>56</sup> [www.aaofi.com](http://www.aaofi.com) أطلع عليه بتاريخ 2023/03/28

ويعد المعيار رقم 08 المتعلق بالإجارة والإجارة المنتهية بالتملك من بين المعايير التي أصدرتها هذه الهيئة ، وكان ذلك بتاريخ 4 ربيع الأول 1423 هـ الموافق لـ 16 ماي 2002 م، حيث صدر محتوى هذا المعيار سابقا باسم المتطلبات الشرعية لصيغ التمويل والاستثمار رقم 02، وقد تم إعادة إصداره في شكل معيار، استنادا إلى قرار المجلس الشرعي بإعادة إصدار جميع المتطلبات الشرعية لتصبح معايير شرعية .

وعن نطاق المعيار فإنه يتناول إجارة الأعيان إجارة تشغيلية أو إجارة منتهية بالتملك، سواء كانت المؤسسة مؤجرة أو مستأجرة، ولا يتناول صكوك الإجارة لأنها ضمن معيار خاصا بها .

ويهدف هذا المعيار إلى بيان الأسس والأحكام الشرعية للإجارة والإجارة المنتهية بالتملك ،بدءا من الوعد بالاستئجار في حالة وجود وعد وانتهاء بإعادة العين المؤجرة في الإجارة التشغيلية، أو تملكها في الإجارة المنتهية بالتملك في نهاية مدة الإجارة أو خلالها، كما يهدف أيضا إلى بيان الضوابط الشرعية التي يجب مراعاتها من قبل المؤسسة المالية الإسلامية .

ثانيا: هدف، نطاق المعيار والمصطلحات الخاصة بالمعيار

يمكن تلخيص هدف المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 08، نطاقه ومصطلحاته في الجدول التالي:

الجدول رقم(2-1):هدف ، نطاق ومصطلحات المعيار المحاسبي الإسلامي رقم(08)

المضمون	البيان
يهدف معيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك إلى وضع القواعد المحاسبية التي تحكم الإثبات والقياس والعرض والإفصاح عن عمليات التأجير التي تجريها المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية بصفتها مؤجرا أو مستأجرا.	الهدف
يتناول هذا المعيار القواعد المحاسبية لموجودات الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك بصفة المصرف مؤجرا أو مستأجرا، كذلك إيرادات ومصروفات التأجير أو استئجار هذه الموجودات. يجب تطبيق هذا المعيار على القوائم المالية للفترات المالية التي تبدأ اعتبارا من 1 محرم 1419 هـ أو 1 جانفي 1999 م .	النطاق
- الإجارة التشغيلية هي عقود الإجارة التي لا تنتهي بتملك المستأجر الموجودات المؤجرة . - إجارة تنتهي بتملك المستأجر الموجودات المؤجرة، وتأخذ عدة صور منها : ➤ إجارة تنتهي بتملك العين المؤجرة . إذا رغب المستأجر في ذلك . مقابل ثمن يتمثل في المبالغ التي دفعت فعلا كأقساط إيجار للعين المؤجرة خلال المدة المحددة ، ويصبح	المصطلحات

<p>المستأجر مالكا للعين المؤجرة بعقد جديد بعد سداد القسط الأخير .</p> <p>➤ إجارة يكون للمستأجر فيها الحق في تملك العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة بعقد جديد مقابل دفع مبلغ معين وقد يكون المبلغ ثمنا رمزيا لا يتكافأ مع قيمة العين المؤجرة عند البيع، أو قد يكون ثمنا حقيقيا لها .</p> <p>➤ إجارة تعطى للمستأجر في نهاية مدة الإجارة الحق في واحد من ثلاثة أمور :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● تملك العين المؤجرة مقابل ثمن يراعي في تحديده إقساط الإيجار التي سبق أن دفعها المستأجر .</li> <li>● تمديد مدة الإجارة لفترة أخرى .</li> <li>● إعادة العين المؤجرة إلى المؤجر (المالك).</li> </ul>	
---	--

المصدر: معمر الطيب ابتسام، كداتسة عائشة، محاسبة عقود الإجارة المنتهية بالتملك حسب المعيار المالي المحاسبي الإسلامي رقم 08، مجلة الاقتصاد الجديد، المجلد 14، العدد 1، (2023)، ص 151، 171 .

### ثالثا: صور الإجارة المنتهية بالتملك

تنقسم الإجارة المنتهية بالتملك إلى أربعة صور رئيسية تبعا لطريقة نقل الملكية كما أوردتها المعيار المحاسبي المالي رقم 08 وهي هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية .<sup>57</sup>

#### 1. الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق الهبة

وفيها تنتقل ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر بإبرام عقد هبة تنفيذيا لوعده سابق بها، وذلك بمجرد سداد القسط الإيجاري الأخير أو بإصدار عقد هبة معلق على سداد أقساط الإجارة، وحينئذ تنتقل الملكية تلقائيا للمستأجر دون الحاجة إلى إبرام عقد جديد، ودون ثمن سوى ما دفعه المستأجر من المبالغ التي تم سدادها كأقساط إجارة .

#### 2. الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي يحدد في عقد

وهذا يقترن عقد الإجارة بوعده بإبرام عقد البيع، وهذا الوعد بالبيع قد حدد فيه ثمن رمزي (لا يكافئ ثمن الأصل) أو ثمن غير رمزي للأصل المؤجر يدفعه المستأجر (المشتري) بعد انتهاء مدة الإجارة، وبذلك يصبح الأصل المؤجر مباعا ومملوكا للمستأجر عند سداد الثمن المتفق عليه .

<sup>57</sup> سالم عبد الله حلس ، أحمد محمد الأسطل ،مدى تطبيق معيار المحاسبة المالي (الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك ) في المصارف العاملة في فلسطين ،مجلة الجامعة الإسلامية

للدراستات الاقتصادية والإدارية ، قطاع غزة فلسطين ، ص 5

### 3. الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع قبل انتهاء مدة الإجارة بثمن يعادل باقي أقساط الإجارة

وفيها يقترن عقد الإجارة من المالك (المؤجر) بأنه سيبيع الأصل المؤجر إلى مستأجره في أي وقت يرغب فيه أثناء مدة الإجارة حين الرغبة في الشراء.

### 4. البيع التدريجي

وهنا يقترن عقد الإجارة بوعده من المالك (المؤجر) بأنه سيبيع للمستأجر أجزاء من الأصل المؤجر بالتدريج إلى أن يتم تملكه جميع أجزاء الأصل وذلك بتحديد ثمن إجمالي للأصل وتقسيمه على مدة عقد الإجارة ، وتمكين المستأجر من تملك جزء نسبي من الأصل كل فترة بجزء نسبي من الثمن الإجمالي بحيث يستكمل ملكية الأصل مع انتهاء عقد الإجارة .

## المطلب الثاني: الأسس والمعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتملك

### أولاً : أسس المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتملك

وضح المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (08) طرق المعالجة المحاسبية للإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتملك سواء كان البنك مستأجراً أو مؤجراً لكننا سنركز في بحثنا هذا على المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتملك عندما يكون البنك مؤجراً وتختلف أسس المعالجة المحاسبية حسب صور الإجارة المذكورة سابقاً.<sup>58</sup>

#### 1. أسس المعالجة المحاسبية في حالة الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق الهبة

- عند حساب قسط الإهلاك لا يتم خصم أي قيمة متبقية للأصول المؤجرة في نهاية العقد ، حيث يتم وهبه إلى المستأجر، بمعنى آخر أن القيمة المتبقية في نهاية العقد للأصل المؤجر هو صفر.
- في نهاية أجل العقد يتم إقفال حساب الأصول المؤجرة كما يتم نقل الملكية إلى المستأجر شريطة أن يسدد المستأجر كل أقساط الإجارة .
- في حالة فوات الانتفاع قبل التملك عن طريق الهبة يتم احتساب الفرق بين الأجرة المدفوعة فعلاً والأجرة العادلة التي كان يجب أن يتحملها المستأجر ، ويتم اعتبار الفرق خسارة يتحملها المصرف ويعترف بها كالتزام عليه وتقفل في قائمة الدخل .

#### 2. أسس المعالجة المحاسبية في حالة الإجارة المنتهية بالتملك بثمن رمزي أو غير رمزي محدد في العقد

- تسجل قيمة الموجودات المقتنية بهدف التأجير بالقيمة التاريخية .

<sup>58</sup> سالم عبد الله حلس، أحمد محمد الأسطل، مرجع سبق ذكره، ص 6

- تعالج الإيرادات والمصروفات بنفس طريقة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة .
- عند حساب الإهلاك يؤخذ في الاعتبار القيمة التقديرية للموجودات المؤجرة في نهاية أجل عقد الإجارة وفيها تتساوى قيمة النفاية بقيمة ثمن البيع المتفق عليه عند تحديد قيمة قسط الإهلاك .
- في نهاية عقد الإجارة، وقيام المستأجر بالشراء وسداد الثمن الذي تم الاتفاق عليه يتم انتقال ملكية الأصل إليه وتقبل حسابات الإجارة .

أما إذا قرر المستأجر عدم شراء الأصل في نهاية المدة فهناك حالتين :

- حالة عدم الالتزام بالوعد: تثبت الموجودات بالقيمة النقدية المتوقع تحقيقها، وإذا قلت هذه القيمة عن صافي القيمة الدفترية يعترف بالفرق خسارة في نفس الفترة المالية .
- حالة الالتزام بالوعد: يثبت الفرق بين القيمة الدفترية والمتوقع تحقيقها ذمما على المستأجر .

### 3. أسس المعالجة المحاسبية في حالة البيع قبل انتهاء المدة بثمن يعادل باقي أقساط الإجارة

يتم تسجيل الأصول في هذه الحالة بالقيمة التاريخية ومعاملة إيراداتها ومصروفاتها بالإضافة إلى نهاية الفترة كما تم معالجتها في الطرق السابقة .

عند الاتفاق على وقف الإجارة والقيام بشراء الأصل المؤجر، تنتقل ملكيته إلى المستأجر ويحسب الفرق بين صافي الرصيد الدفترى و ثمن البيع، والذي قد يمثل ربحاً أو خسارة .<sup>59</sup>

### 4. أسس المعالجة المحاسبية في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التأجيري

في هذه الحالة يتم بيع أجزاء من الأصل المؤجر إلى المستأجر بالتدريج إلى أن يتم تملكه له كاملاً وفي هذه الحالة يتم تحديد الثمن الإجمالي للأصل ويقسم على مدة عقد الإجارة كما يلزم إجراء عقد بيع منفصل لكل جزء في حينه، ويتم تناقص الأجرة بزيادة الجزء المباع للمستأجر .

لا تختلف المعالجة المحاسبية عن سابقتها، إلا في حالة البيع والتي تتمثل في جعل حساب المؤجر مدينا بقيمة الجزء المباع وإنقاص قيمة الأصول المؤجرة .

حصة المؤجر من إيرادات الإجارة = (قيمة مساهمة المؤجر لحظة تحقق الإيراد ÷ قيمة الأصل المتفق عليه عند البيع) × إيرادات الإجارة .

<sup>59</sup> سالم عبد الله حلس ، أحمد محمد الأسطل ، مرجع سبق ذكره ، ص 7

مصروفات إصلاح الأصول المؤجرة يتحملها المؤجر حسب حصص الملكية بنفس طريقة نسب توزيع الإيرادات كما هو الحال في المعادلة السابقة .

تثبت قيمة الحصة المباعة حسما من الموجودات المؤجرة في هذا النوع م الإجارة مع الاعتراف بالربح أو الخسارة الناجمة عن الفرق بين ثمن البيع والقيمة الدفترية للحصة المباعة .

في نهاية الفترة المالية تستهلك هذه الموجودات حسب سياسة المؤجر مع خصم ثمن الحصص المباعة عند تحديد قسط الإهلاك .

إذا امتنع العميل عن شراء الحصص المتبقية تعالج كما تم ذكرها سابقا مع مراعاة ما إذا كان العقد ملزما أو غير ملزم .

## 5. العرض والإفصاح

- تظهر الموجودات المؤجرة في قائمة المركز المالي بالقيمة الدفترية مطروحا منها مجمع الإهلاك الخاص بها، إلا أن هذه الموجودات تكون تحت مسمى موجودات الإجارة المنتهية بالتمليك .
- كما يظهر في قائمة الدخل نفس بنود المصاريف والتكاليف والإهلاك .

ثانيا: المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتمليك عندما يكون البنك مؤجرا

### أ- التأجير المنتهي بالتمليك عن طريق الهبة :

- تسجل الموجودات المقتناة بغرض الإجارة المنتهية بالتمليك هبة بالقيمة التاريخية وتنطبق عليها ما ينطبق على الإجارة التشغيلية من حيث معاملة التكاليف المباشرة للتعاقد وإيرادات الإجارة ومصروفات الإصلاح.<sup>60</sup>

### - عند شراء الأصل:

تسجل الموجودات المقتناة بهدف الإجارة المنتهية بالتمليك هبة بالتكلفة التاريخية، وذلك حسب القيد المحاسبي التالي:

<sup>60</sup> حسين محمد سمحان، موسى عمر مبارك، مرجع سبق ذكره، ص 239

مدين	دائن	البيان	المبالغ	المبالغ
xxx	xxx	من ح/ موجودات مقتناة بهدف الإجارة إلى ح/ الصندوق (أو أي وسيلة دفع أجرى) عند شراء الأصل	xxxx	xxxx

- عند التأجير :

تثبت الموجودات المؤجرة تحت بند موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك وتقاس بالقيمة الدفترية.

مدين	دائن	البيان	المبالغ	المبالغ
xxx	xxx	من ح/ موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك إلى ح/ موجودات مقتناة بهدف الإجارة عند التأجير	xxxx	xxxx

- استهلاك الأصل المؤجر:

تستهلك هذه الموجودات حسب سياسة المؤجر مع اعتبار قيمة النفاية صفرا عند تحديد

قسط الاستهلاك.

مدين	دائن	البيان	المبالغ	المبالغ
xxx	xxx	من ح/ مصروف استهلاك موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك إلى ح/ مخصص استهلاك موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك استهلاك الأصل المؤجر	xxxx	xxxx

- مصاريف الاستهلاك: تحمل مصاريف الاستهلاك على أرباح الجهة الممولة للأصل .

مدين	دائن	البيان	المبالغ	المبالغ
xxx	xxx	من ح/ أرباح الاستثمار... أو ح/ أرباح أو خسائر البنك إلى ح/ مصروف استهلاك موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك مصاريف الاستهلاك	xxxx	xxxx

- قبض قسط الإيجار مقدما:

توزع إيرادات الإجارة على الفترات المالية التي يشملها العقد.

مدين	دائن	البيان	المبالغ	المبالغ
xxx		من ح/الصندوق أو ح/الحسابات الجارية (المستأجر)	xxxx	
		إلى المذكورين		xxxx
	xxx	ح/ أرباح الاستثمار/إجارة (ما يخص السنة الحالية)		xxxx
	xxx	ح/أرباح الاستثمار المقبوضة مقدما(ما يخص الفترات المالية اللاحقة )		xxxx
		قبض قسط الإيجار مقدما		

- تكليف التعاقد والإصلاحات: وتسجل حسب القيد التالي:

مدين	دائن	البيان	المبالغ	المبالغ
xxx		من ح/مصرفات الإجارة -تعاقد- المدفوعة مقدما	xxxx	
		إلى ح/ الصندوق		xxxx
		دفع تكاليف التعاقد ذات الأهمية النسبية		
xxx		من ح/ مصرفات الإجارة	xxxx	
		إلى ح/ مصرفات الإجارة المدفوعة مقدما		xxxx
		إطفاء تكاليف التعاقد دوريا		xxxx
xxx		من ح/ مصرفات إصلاح الإجارة	xxxx	
		إلى ح/ الصندوق أو ... وسيلة الدفع		xxxx
		دفع تكاليف الإصلاح غير مهمة نسبيا		
xxx		من ح/ مصرفات إصلاح الإجارة	xxxx	
		إلى ح/ مخصص إصلاح الإجارة		xxxx
		تكاليف الإصلاح ذات الأهمية النسبية: يتم تكوين مخصص		
xxx		من ح/ مخصص إصلاح الإجارة	xxxx	
		إلى ح/ الصندوق أو .... وسيلة أخرى		xxxx
		تقييد المصرفات الفعلية على حساب المخصص المذكور		

- نقل ملكية الأصل: في نهاية مدة الإيجار تنتقل ملكية الأصل بالهبة للمستأجر إذا التزم بتسديد جميع المترتب عليه فتقبل حسابات الإجارة .

مدين	دائن	البيان	المبالغ	المبالغ
xxx	xxx	من ح/ مخصص الاستهلاك إلى ح/ موجودات مؤجرة منتهية التملك عند نقل ملكية الأصل	xxxx	xxxx

إذا لم يتمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور قبل انتهاء الإجارة وكانت الإقساط التي دفعها أكبر من القيمة العادلة (أجرة المثل) يعترف بالفرق بين مبلغ الأجرتين التزاما على المؤجر ويثبت في قائمة الدخل .

مدين	دائن	البيان	المبالغ	المبالغ
xxx	xxx	من ح/ أرباح الاستثمار..../إجارة إلى ح/ الحسابات الجارية (المستأجر) عدم صلاحية المأجور والأقساط المقبوضة أكثر من أجرة المثل	xxxx	xxxx

تأخر المستأجر في تسديد أقساط الإيجار:

عند تأخر المستأجر عن تسديد أقساط الإجارة يؤخذ بمعيار النظرة إلى ميسرة شريطة ألا يكون المستأجر غنيا ماطلا، ويتم القيد التالي لإثبات تأخر المستأجر عن الدفع: <sup>61</sup>

مدين	دائن	البيان	المبالغ	المبالغ
xxx	xxx	من ح/ أقساط إجارة منتهية بالتملك مستحقة إلى ح/ أقساط إجارة منتهية بالتملك معلقة تأخر المستأجر وتحويل الأقساط إلى مستحقة	xxxx	xxxx

ويلاحظ أنه قد تم فتح حساب أقساط إجارة معلقة ولم يتم القيد لحساب أصول مؤجرة منتهية بالتملك وأرباح الاستثمار المشترك أو المخصص أو....، وذلك تماشيا مع مبدأ الحيطة والحذر .

<sup>61</sup> حسين محمد سمحان، موسى عمر مبارك، مرجع سبق ذكره، ص 247

عند تسديد الأقساط المستحقة: يسجل القيد على النحو التالي :

مدين	دائن	البيان	المبالغ	المبالغ
xxx		من المذكورين	xxxx	
xxx		ح/ الصندوق	xxxx	
		ح/ أقساط إجارة منتهية بالتمليك معلقة		
		إلى المذكورين		
	xxx	ح/ أقساط إجارة منتهية بالتمليك مستحقة		xxxx
	xxx	ح/ أصول مؤجرة منتهية بالتمليك		xxxx
	xxx	ح/ أرباح الاستثمار .....		xxxx
		<b>تسديد الأقساط المستحقة</b>		

- فسخ عقد الإيجار: إذا لم يسدد المستأجر الأقساط ووافق على فسخ عقد الإيجار دون دفع هذه الأقساط أو تم فسخ العقد بحكم قضائي تقفل حسابات الأقساط المستحقة والمعلقة و يكون التسجيل المحاسبي كالتالي :

مدين	دائن	البيان	المبالغ	المبالغ
xxx		من ح/ أقساط إجارة منتهية بالتمليك معلقة	xxxx	
	xxx	إلى ح/ أقساط إجارة منتهية بالتمليك مستحقة		xxxx
		<b>إقفال حسابات الأقساط المستحقة والمعلقة</b>		

إغلاق رصيد مخصص استهلاك أصول مؤجرة في حساب أصول مؤجرة .

مدين	دائن	البيان	المبالغ	المبالغ
xxx		من ح/ مخصص استهلاك موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك	xxxx	
	xxx	إلى ح/ موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك		xxxx
		<b>إغلاق رصيد مخصص الاستهلاك</b>		

إغلاق حساب أصول مؤجرة في حساب أصول مقتناة بهدف التأجير .

مدين	دائن	البيان	المبالغ	المبالغ
xxx		من ح/ موجودات مقتناة بهدف التأجير	xxxx	
	xxx	إلى ح/ موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك		xxxx
		<b>إغلاق حساب أصول مؤجرة</b>		

إعادة تقييم الأصل حسب القيمة النقدية المتوقع تحقيقها:

- في حالة وجود أرباح: تؤخذ بالاعتبار فعلا وتفيد على حساب الأصل لحساب أرباح الجهة الممولة للأصل.

مدين	دائن	البيان	المبالغ	المبالغ
xxx		من ح/ موجودات مقتناة بهدف التأجير	xxxx	
	xxx	إلى ح/ أرباح الاستثمار .....		xxxx

- في حالة وجود خسائر: يسجل الفرق ذمما على المستأجر إذا تم الأخذ بالالتزام بالوعد.

مدين	دائن	البيان	المبالغ	المبالغ
xxx		من ح/ ذمم المستأجر	xxxx	
	xxx	إلى ح/ أصول مؤجرة منتهية بالتمليك		xxxx

أما إذا لم يؤخذ بالالتزام بالوعد فتتحمل الجهة الممولة للأصل هذه الخسائر:

مدين	دائن	البيان	المبالغ	المبالغ
xxx		من ح/ أرباح (خسائر) الاستثمار ...	xxxx	
	xxx	إلى ح/ موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك		xxxx

ب- التأجير المنتهي بالتمليك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي محدد في العقد

عالمعيار المحاسبة المالي رقم 08 المعدل هذه المسألة من خلال الفقرات رقم 30 - 36 ومن أهم ما جاء في هذه الفقرات بهذا الخصوص:<sup>62</sup>

- تسجيل الموجودات المقتناة بهدف التأجير بالقيمة التاريخية .
- تعالج الإيرادات والمصروفات بنفس طريقة التأجير المنتهي بالهبة .
- تستهلك هذه الموجودات حسب سياسة المؤجر مع اعتبار قيمة الخردة = ثم البيع المتفق عليه عند تحديد قسط الاستهلاك.
- في نهاية مدة الإجارة: إذا أتم المستأجر الأقساط ودفع الثمن المتفق عليه في نهاية العقد تنقل ملكية الأصل إليه وتقبل حسابات الإجارة .

<sup>62</sup> حسين محمد سمحان، موسى عمر مبارك، مرجع سبق ذكره، ص 256 .

- أما إذا قرر مستأجر عدم شراء الأصل في النهاية :

- حالة عدم الإلزام بالوعد: تثبت الموجودات بالقيمة النقدية المتوقع تحقيقها فإذا قلت هذه القيمة عن صافي القيمة الدفترية يعترف بالفرق خسارة في نفس الفترة المالية :

مدين	دائن	البيان	المبالغ	المبالغ
		من المذكورين		
xxx		ح/ أرباح الاستثمار ... / إجارة	xxxx	
xxx		ح/ موجودات مقتناة بهدف التأجير	xxxx	
xxx		ح/ مخصص الاستهلاك	xxxx	
	xxx	إلى ح/ موجودات مؤجرة منتهية بالتملك		xxxx

- حالة الإلزام بالوعد: يثبت الفرق بين القيمة الدفترية والمتوقع تحقيقها ذمما على المستأجر .

مدين	دائن	البيان	المبالغ	المبالغ
		من المذكورين		
xxx		ح/ ذمم المستأجر	xxxx	
xxx		ح/ موجودات مقتناة بهدف التأجير	xxxx	
xxx		ح/ مخصص الاستهلاك	xxxx	
	xxx	إلى ح/ موجودات مؤجرة منتهية بالتملك		xxxx

ويلاحظ بأن المعالجة المحاسبية للتأجير المنتهي بالتملك عن طريق الوعد بالبيع بثمن رمزي أو غير رمزي محدد في العقد لا تختلف عن المعالجة المحاسبية للتأجير المنتهي بالتملك عن طريق الهبة إلا في احتساب قسط الاستهلاك والتنازل عن الأصل المؤجر للمستأجر في نهاية مدة الإيجار .

### ت- عن طريق البيع قبل انتهاء المدة بثمن يعادل باقي أقساط الإجارة

عالج معيار المحاسبة المالية رقم 08 المعدل هذه المسألة من خلال الفقرات رقم 39 - 44 ومن أهم ما جاء في هذه الفقرات بهذا الخصوص:<sup>63</sup>

- تسجيل الأصول بالقيمة التاريخية وتعامل إيرادات ومصروفات الإجارة وتكاليف التعاقد ونهاية الفترة المالية كسابقتها من الطرق .

<sup>63</sup> حسين محمد سمحان، موسى عمر مبارك، مرجع سبق ذكره، ص 259 .

- يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة الناجم عن الفرق بين ثمن البيع وصافي القيمة الدفترية ويتم إجراء القيد المحاسبي التالي إذا كان ثمن البيع أكبر من صافي القيمة الدفترية للأصل المؤجر :

مدين	دائن	البيان	المبالغ	المبالغ
		من المذكورين		
xxx		ح/ الصندوق أو ح/ الحسابات الجارية (المستأجر)	xxxx	
xxx		ح/مخصص الاستهلاك	xxxx	
		إلى ح/ المذكورين		
	xxx	ح/ أرباح الاستثمار ... / إجارة		xxxx
	xxx	ح/ موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك		xxxx

أما إذا كان ثمن البيع أقل من صافي القيمة الدفترية للأصل المؤجر :

مدين	دائن	البيان	المبالغ	المبالغ
		من المذكورين		
xxx		ح/ الصندوق أو ح/ الحسابات الجارية (المستأجر)	xxxx	
xxx		ح/مخصص الاستهلاك	xxxx	
xxx		ح/ أرباح الاستثمار ... / إجارة	xxxx	
		إلى ح/ موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك		xxxx

ث- التأجير المنتهي بالتمليك عن طريق البيع التدريجي :

عالج المعيار رقم 08 هذه المسألة ضمن الفقرات رقم 45 - 52 ومن أهم ما جاء في هذه الفقرات ما يلي :<sup>64</sup>

- تسجيل الأصول بالقيمة التاريخية وتعالج تكاليف التعاقد كما هو الحال في الطرق السابقة .
  - تثبت إيرادات الإجارة في الفترة التي تستحق فيها مع مراعاة تناقصها بنسبة تناقص حصة المؤجر كما يلي :
- حصة المؤجر من إيرادات الإجارة = ( قيمة مساهمة المؤجر لحظة تحقق الإيراد ÷ قيم الأصل المتفق عليها عند البيع ) × إيرادات الإجارة .

<sup>64</sup> حسين محمد سمحان ، موسى عمر مبارك، مرجع سبق ذكره، ص 262 .

- مصروفات إصلاح الأصول المؤجرة يتحملها المؤجر حسب حصص الملكية بنفس نسب توزيع الإيرادات كما هو الحال في المعادلة السابقة .
- تثبت قيمة الحصص المباعة حسبها من الموجودات المؤجرة في هذا النوع من الإجارة مع الاعتراف بالربح أو الخسارة الناجم عن الفرق بين ثمن البيع والقيمة الدفترية للحصة المباعة .

### في نهاية الفترة المالية:

- تستهلك هذه الموجودات حسب سياسة المؤجر مع حسم ثمن الحصص المباعة عند تحديد قسط الاستهلاك.
- إذا امتنع العميل عن شراء الحصص المتبقية تعالج هذه المسألة كسابقتها في حالة الإلزام أو عدم الإلزام بالوعد .

## خلاصة الفصل :

من خلال ما سبق يمكن القول أن مزايا عقد الإيجار التمويلي جعلت منه تقنية مالية تخدم المؤسسات خاصة الصغيرة والمتوسطة منها، كما يستفيد كل من المؤجر والمستأجر والمورد أي أطراف العقد باعتبار هذه العملية تركيبة ثلاثية الأطراف من مزايا الإيجار التمويلي.

كما تعد الإجارة المنتهية بالتملك وسيلة تمويل واسعة الانتشار، مما يؤكد على أهمية هذا النوع من الأنشطة وضرورته الاقتصادية في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، كما يتضح لنا ذلك بالتوافق مع طرق المعالجة المحاسبية والعرض والإفصاح وفقا للمعيار المالي الإسلامي رقم (08) .

# الفصل الثالث

دراسة حالة

بنك البركة الجزائري - وكالة الوادي -

## تمهيد

تعتبر مجموعة البركة من المؤسسات المالية التي تنشط في مجال صناعة الخدمات المالية الإسلامية، حيث تعد من أوائل المؤسسات المالية الإسلامية التي دخلت إلى الجزائر بهذا النوع من الخدمات والذي يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية .

وستنطلق في هذا الفصل إلى تقديم عرض عام لبنك البركة، كمؤسسة ناشطة في المجال المصرفي الإسلامي في الجزائر ونظرتة للمعاملات المالية، ومن بين هذه المعاملات سنسلط الضوء على تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالإجارة المنتهية بالتملك، وكيفية تنفيذها وتسييرها المحاسبي، من تقدم العملاء لطلب الإجارة المنتهية بالتملك إلى غاية نقل الأصل إلى المستأجر.

## المبحث الأول: تقديم عام حول بنك البركة الجزائري

سننطلق في هذا المبحث إلى تقديم بنك البركة من خلال تعريفه ونشأته وأهم المراحل التي مر بها

### المطلب الأول: نشأة البنك البركة الجزائري وتعريفه وأهم المراحل التي مر بها

#### أولاً: نشأة بنك البركة الجزائري :

تعتبر مجموعة البركة تجمعا لعدة بنوك وشركات إسلامية عبر العالم تستثمر أموالها وفق الشريعة الإسلامية وقد نشأ هذا التجمع بجدة بالمملكة العربية السعودية سنة 1979 م.

عقدت مجموعة البركة دورتها الرابعة بالجزائر ما بين 18 و20 نوفمبر 1986 م، وأسفرت على تشكيل لجنة مشتركة لدراسة إنشاء بنك البركة الجزائري .

بنك البركة الجزائري هو أول بنك إسلامي في الجزائر، برأس مال مختلط (عام وخاص)، تمت نشأته في 20 ماي 1991م برأس مال يقدر ب: 500.000.000 دج، وبدأ بمزاولة نشاطاته بصفة فعلية خلال شهر سبتمبر 1991

أما فيما يخص المساهمين، فهما :

- مجموعة البركة المصرفية (البحرين)
- بنك الفلاحة والتنمية الريفية (الجزائر)

في إطار قانون رقم 03 - 11 المؤرخ في 26 سبتمبر 2003، فللبنك الحق في مزاوله جميع العمليات البنكية من تمويلات واستثمارات وذلك موافقة مع مبادئ أحكام الشريعة الإسلامية.<sup>65</sup>

### ثانيا : تعريف بنك البركة الجزائري

هو بنك إسلامي تجاري يقوم بالائتمان للمنشآت العامة والخاصة في الميدان التجاري والصناعي والعقاري ابتداء من سنة 2006، كما أنه يعتبر بنك الودائع من الأفراد والمؤسسات زيادة على ذلك فهو يقوم بمنح القروض اللازمة لتمويل الاستثمار، ويقوم أيضا بتوظيف وسائل الدفع اللازمة ووضعها تحت تصرف الزبائن والسهر على إدارتها .

### ثالثا: أهم المراحل التي مر بها بنك البركة

مر بنك البركة منذ تأسيسه بعدة مراحل مهمة نذكر منها :<sup>66</sup>

- 1991 سنة تأسيس بنك البركة الجزائري .
- 1994 الاستقرار والتوازن المالي للبنك.
- 1999 المساهمة في تأسيس شركة التأمينات البركة والأمان .
- 2000 المرتبة الأولى بين البنوك ذات الرأس المال الخاص .
- 2002 إعادة الانتشار في قطاعات في السوق بالخصوص المهنيين والأفراد.
- 2003 إنشاء شركة للترقية العقارية برأسمال 1.550.000.000 دينار جزائري .
- 2006 زيادة رأسمال البنك إلى 2.5 مليار دينار جزائري.
- 2009 زيادة ثاني لرأسمال البنك إلى 10 مليار دينار جزائري.
- 2015 إنشاء معهد للبحوث والتدريب في الصيرفة الإسلامية (IRFI).
- 2015 إنشاء شركة للخبرات العقارية ( SATEC IMMO ) برأسمال قدره 15.000.000 دج.
- 2016 الزيادة في مجال التمويل الاستهلاكي على مستوى القطر الجزائري.
- 2017 زيادة ثالثة في رأسمال البنك إلى 15 مليار دينار جزائري .
- 2018 أحسن مصرف إسلامي في الجزائر للمرة السادسة على التوالي تصنيف (Global Finance).

<sup>65</sup> <https://www.albaraka-bank.dz> أطلع عليه بتاريخ 20/04/2023

<sup>66</sup> <https://www.albaraka-bank.dz> مرجع سبق ذكره

- 2018 من بين أحسن وحدات مجموعة البركة المصرفية من حيث المردودية .
- 2019 من أبرز البنوك على مستوى الساحة المصرفية الجزائرية .
- 2020 زيادة رابعة لرأس المال البنك إلى 20 مليار دينار جزائري .

#### رابعا: أهم المهام والخدمات التي يقدمها بنك البركة الجزائري

يسعى بنك البركة الجزائري إلى تقديم جملة من الخدمات كما يوم بعدة مهام في المجالين المصرفي و الاجتماعي نعرض إليها في بعض النقاط منها:<sup>67</sup>

- القيام بالدراسات الخاصة لحساب المتعاملين مع البنك وتقديم المعلومات والاستشارات المختلفة
- الودائع النقدية، فتح الحسابات الجارية، حسابات الإيداع المختلفة، دفع قيمة الشيكات، تحصيل الأوراق التجارية، تحويل الأموال في الداخل والخارج .
- مساعدة الحاصل على التمويل ببدء حياته المستقبلية أو تحسين دخله ومعيشتته من خلال تقديم القرض الحسن
- الاعتماد على المهنية بشكل كبير في اتخاذ القرارات التمويلية .
- وجوب دعوة العميل وتحديد مجمل احتياجاته المتعلقة بعمليات الاستغلال أو الاستثمار تفاديا للطلبات المتكررة .

#### المطلب الثاني: تقديم بنك البركة وكالة الوادي

من خلال المقابلة التي أجريناها مع مختلف مصالح بنك البركة وكالة الوادي، ورغم انشغال الجهات المكلفة بهذه المقابلة إلا أنه تم تزويدنا ببعض المعلومات والوثائق التي تدعم بحثنا هذا .

#### أولاً: المفهوم والهيكل التنظيمي لبنك البركة وكالة الوادي

##### 1. التعريف بوكالة بنك البركة الوادي

هيوكالة بنك البركة الجزائري بالوادي رقم 304 المتواجد مقرها بحي 400 مسكن بالوادي فتحت أبوابها في 2011/05/15 تضم طاقم من الموظفين يتشكل من 12 موظفا.

تمثل الوكالة مركز الخدمات القاعدية للبنك وهي الخلية الفعالة لاحتوائها على هياكل الاستقبال والمعالجة كما أن لديها وظائف تستخدمها في :<sup>68</sup>

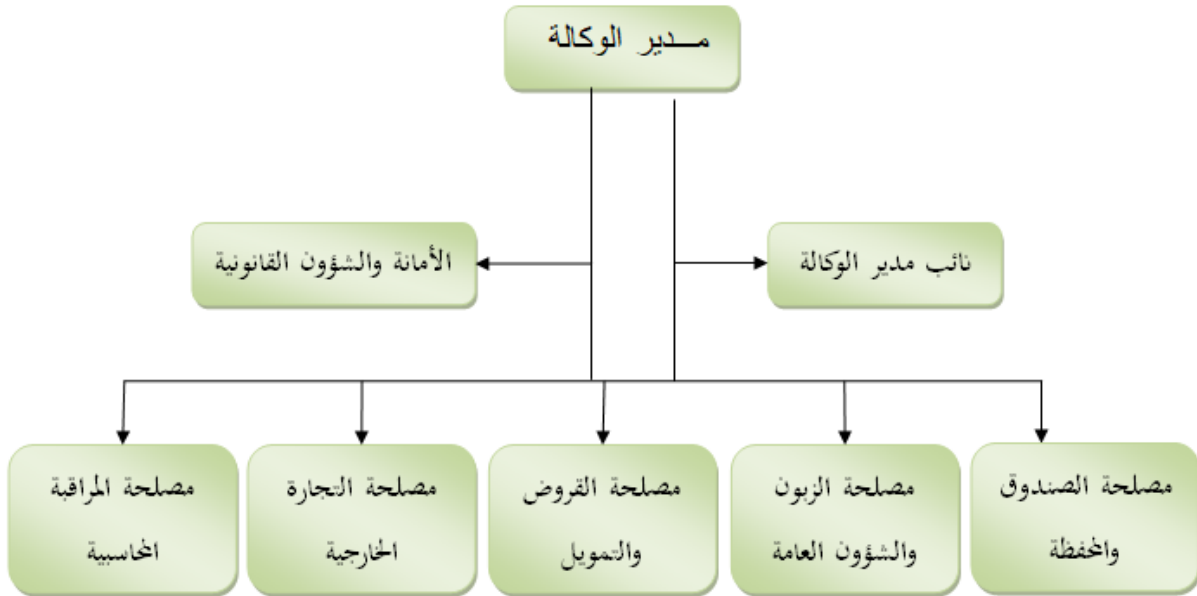
<sup>67</sup> <https://www.albaraka-bank.dz> مرجع سبق ذكره

- استقبال ودائع تمويل العمليات التمويلية والإيجار .
  - تسيير وسائل الدفع .
  - دراسة وتحليل ملفات التكفل بعمليات تحصيل القيم المقدمة من طرف العملاء وتطبيق أوامر التسديد .
  - تحقيق مخطط جمع المواد طبقا للتوجيهات والتنبؤات المحددة من طرف المديرية العامة .
- تشكل الوكالة الهيكل القاعدي للاستغلال في عمليات بنوك الإيداع والائتمان وتعتبر مركز للتكاليف والإجراءات كما يمكن اعتبار الوكالة محرك رئيسي في نشاط البنك حيث يجب أن تضمن كل الخدمات المطلوبة في العملاء وهذا لجذبهم وكسب احترامهم.
- صورة البنك كما تعتمد على مردودية الوكالة بصفة خاصة .
  - للوكالة دور خاص في الإعلام وتقديم النصائح وذلك بهدف التطوير وكذا القضاء على التعقيدات الاقتصادية والراجعة للخبرة المحدودة للأعوان الاقتصادية في التحكم في مشاكل التمويل .
  - دراسة وتحليل ملفات التمويل والتكفل بعمليات تحصيل القيم من طرف العملاء وتطبيق أوامر التسديد.
  - تحقيق مخطط جمع الموارد طبقا للتوجيهات والتنبؤات محددة من طرف المديرية العامة .

2. الهيكل التنظيمي لبنك البركة وكالة الوادي

يمثل الشكل المالي الهيكل التنظيمي لبنك البركة وكالة الوادي

الشكل (3-1): الهيكل التنظيمي لبنك البركة وكالة الوادي



المصدر: من إعداد الطلبة بناء على معلومات مقدمة من البنك

## المبحث الثاني: دراسة عملية تمويل بالإجارة المنتهية بالتملك في بنك البركة وكالة الوادي

سيتم التطرق في هذا المبحث إلى دراسة عملية تمويلية بالإجارة المنتهية بالتملك لأحد المؤسسات وذلك بالتطرق أولاً إلى تعريف البنك للإجارة المنتهية بالتملك من وجهة نظر البنك والإجراءات العملية التي يتبعها البنك لتنفيذ عملية تمويلية بالإجارة، وصولاً إلى المعالجة المحاسبية لعملية التمويل بالإجارة المنتهية بالتملك من طرف بنك البركة .

### المطلب الأول : مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك حسب بنك البركة والإجراءات العملية المتبعة لتنفيذها

#### أولاً : الإجارة المنتهية بالتملك كما يعرفها بنك البركة الجزائري

الاعتماد الإيجاري هو عقد إيجار أصول مقرون بوعده بالبيع لفائدة المستأجر .<sup>69</sup>

ويتعلق الأمر بتقنية تمويل حديثة النشأة نسبياً، حيث يتدخل في هذه العملية ثلاثة أطراف أساسيين هم :

- **مورد:** (الصانع أو البائع ) الأصل
  - **المؤجر:** (البنك أو المؤسسة التي تشتري الأصل لغرض تأجيره لعميله)
  - **المستأجر:** الذي يؤجر الأصل الذي يحتفظ بحق الاختيار في الشراء النهائي بموجب عقد التأجير .
- ومن التعريف السابق، يستنتج أن حق ملكية الأصل يرجع للبنك خلال طول مدة العقد، غير أن حق الاستغلال يعود للمستأجر .

عند انتهاء مدة العقد يمنح للمستأجر أحد الخيارات الثلاثة الآتية :

- العميل ملزم باقتناء الأصل (عقد إيجار تملكي )
- العميل له الخيار مابين إعادة استئجار الأصل أو إعادته إلى البنك (عقد الاعتماد الإيجاري )
- يستأجر العميل مرة أخرى الأصل المؤجر (تجديد عقد الاعتماد الإيجاري )

#### ثانياً : الإجراءات المتبعة من بنك البركة لتنفيذ عملية الإجارة المنتهية بالتملك

70 لتنفيذ عملية الإجارة المنتهية بالتملك يتبع بنك البركة مجموعة من الإجراءات نتطرق إليها خطوة بخطوة.

<sup>69</sup>الإجارة أو الاعتماد الإيجاري / <https://www.albaraka-bank.dz>

1) استلام طلب التمويل: يتقرب العميل من البنك ويتم استقباله من طرف عون مكلف بالإجارة على مستوى الوكالة، حيث يتم تسليمه طلب التمويل بصيغة الإجارة المنتهية بالتملك، يحتوي على المعلومات الخاصة بالعميل تتمثل في :

#### التعريف بالعميل

- الاسم التجاري والعنوان المهني .
- الطبيعة القانونية .
- تاريخ بداية النشاط وطبيعته.
- رقم الأعمال المحقق والناتج الصافي المحقق للسنوات الثلاثة الأخيرة ،
- موضوع التمويل: نوع الأصل، العدد، السعر، المورد ( خارج الضريبة ومتضمن الضريبة )
- الوثائق المطلوبة: تتمثل في (الملحق 01 )

#### ● الوثائق القانونية :

- طلب التمويل موقع ومختوم من قبل السير، ويظهر فيه مبلغ وطبيعة الأصول التي ستمول .
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية وشهادة إقامة المستأجر.
- نسخة من السجل التجاري .
- اعتماد مسلم من قبل الهيئة المختصة بالنسبة للنشاطات المنظمة .
- نسخة من بطاقة التسجيل في جدول مجلس المنظمة المعينة (بالنسبة للمهن الحرة).
- بطاقة التسجيل المعرفي .
- شهادة وجود النشاط.
- نسخة من القانون الأساسي مع كافة التعديلات، وكل عقد له صلة بتعيين وصلاحيات المسيرين .

#### ● الوثائق المالية :

- كشف التعريف المصرفي .
- كشف الحساب المصرفي 12 شهر السابقة .

<sup>70</sup>مقابلة مع رئيس مصلحة المراقبة المحاسبية بتاريخ 2023/06/11، على الساعة 14:15 .

- الميزانية وجدول حساب النتائج للسنتين الماليتين السابقة (مع الملاحق) مؤشر عليها من قبل إدارة الضرائب ومصادق عليها من قبل مدققي الحسابات بالنسبة للشركات المعنوية .
- شهادة عدم الإخضاع صندوق الضمان الاجتماعي مصفاة (أقل من 3 أشهر)
- دراسة تقنية - اقتصادية ،الميزانية وجدول حسابات النتائج التقديري تعادل مدة التموين .

● الوثائق التجارية :

- فاتورة شكلية للأصل الذي سيقنته البنك لصالح العميل .
- نسخة من عقد الملكية أو عقد إيجار للمحل التجاري.
- وضعية حظيرة العتاد المتقل والعتاد المستغل حاليا .
- مخطط التكاليف الخاص بالشركة، وضعية الصفقات الجاري إنجازها وشهادة كفاءة (بالنسبة للمقاولين).
- نسخة من قرار الوكالة الوطنية لدعم الاستثمارات.
- نسخة من قرار تخصيص خط النقل (بالنسبة لنقل المسافرين).

(2) دراسة طلب التمويل : يحول الملف من المكلف بعملاء الإجارة إلى إدارة الإجارة، يوافق الملف محضر معين على موقع العمل أو أصل الإيجار، كما تستلم الإدارة طلب يكون باستشارة مركز المخاطر لبنك الجزائر لضمان مستوى التزام العميل، والقيام بدراسة المخاطر المتضمنة في هذه العملية قبل تقديم الطلب إلى لجنة التمويل المعنية بالتصريح أو بالتصديق وتوقيع الوعد بالاستثمار .

(3) الوعد بالاستثمار: بعد إتمام دراسة البنك لملف العميل طالب التمويل، وفي حالة الموافقة على الطلب يتم توقيع عقد وعد بالشراء، ويتم استدعاء العميل والحصول منه على الضمانات التي قد تكون كبعض الأقساط المدفوعة مقدما .(الملحق رقم 02)

(4) عقد التوكيل: يقوم البنك بموجب هذا العقد بتوكيل المستفيد من التمويل بالاعتماد الايجاري على الأصول المنقولة والتفاوض مع المورد والاتفاق معه على المواصفات المبنية في الفاتورة نيابة عنه، حيث لا يتحمل البنك أية مسؤولية عن التأخر في التسليم لكل جزء من الأصول المنقولة بالنسبة للمواعيد المتفق عليها من المورد. (الملحق رقم 02)

(5) إرسال الطلبية: يرسل بنك البركة طلبية المستورد يكون محتواها متضمن نوع الأصل المنقول، الكمية وشروط التسديد الملتزمة من طرفه، هذا مقابل تسليم الوثائق تبعا لطبيعة الأصل المتمثلة في البطاقة الرمادية والفاتورة النهائية محررتان باسم بنك البركة .

(6) محضر تسليم العتاد: تسليم الأصل لطالبه بعد توقيعه على محضر بالاستلام، يدون فيه صحة الأصل ومطابقته للطلبية المحررات من قبل المستأجر طبقا للمواصفات المقدمة لهذا الغرض، والمحددة في الشروط الخاصة لعقد الاعتماد التجاري .

(7) الترخيص: هي وثيقة محررة من طرف البنك (المؤجر) لفائدة العميل (المستأجر) تسمح له باستغلال الأصل محل التعاقد، حيث يحتوي على اسم العميل وتاريخ الاستغلال ونوع الأصل والرقم التسلسلي ورقم التسجيل والصنف. (الملحق رقم 02)

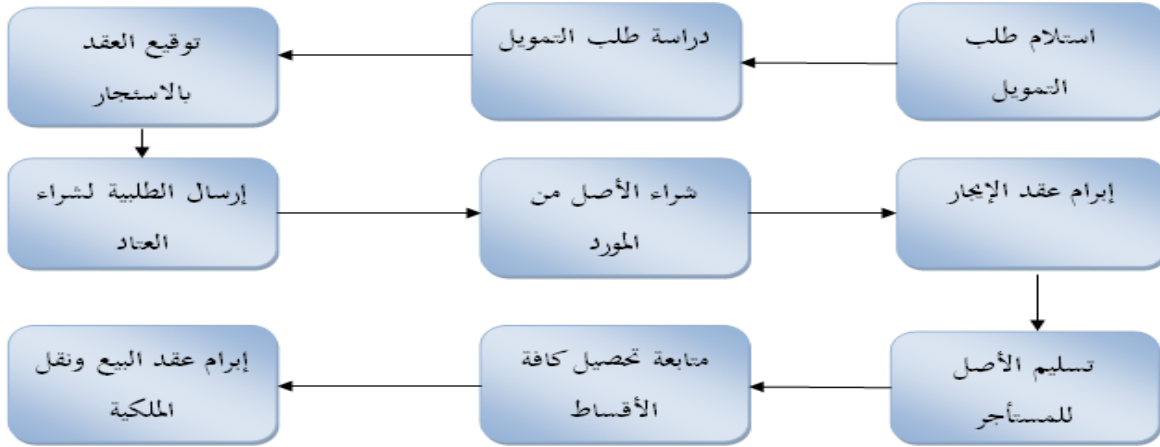
(8) المتابعة: متابعة تحصيل كافة الأقساط من المستأجر مع زيارات ميدانية دورية وذلك للاطمئنان على وجود الأصل وتشغيله ومساعدة المستأجر في التغلب على المشكلات التي تواجهه. (الملحق رقم 02)

(9) نهاية العقد برفع خيار الشراء: تنتقل ملكية الأصل للعميل عند انتهاء العقد الحالي بشرط رفع المستأجر لخيار الشراء بموجب رسالة مع الإشعار بالاستلام موجهة للمؤجر في أجل أقصاه 15 يوم قبل انتهاء مدة الإيجار، وتنفيذ كل الالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد وخصوصا دفع كل الأقساط والضرائب والرسوم والمصاريف والنفقات والعمولات المذكورة في العقد، يتم بيع الأصول بدون أي ضمان من البنك ويتحمل العميل كل المصاريف والحقوق والضرائب بنقل ملكية الأصل. (الملحق رقم 02).

ثالثا: مخطط الإجارة المنتهية بالتمليك

تمر عملية الإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة بعدة مراحل متتالية ممثلة في المخطط التالي :

الشكل رقم (3-2): مخطط مراحل تنفيذ عملية الإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة وكالة الوادي



المصدر: من إعداد الطلبة بناء على معلومات مقدمة من البنك

المطلب الثاني: دراسة تطبيقية محاسبية لعقد تمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة الجزائري

على مستوى مصلحة المحاسبة تتم معالجة ملف العميل المستفيد من عقد تمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك حيث تتم المعالجة المحاسبية والتسجيل المحاسبي لجميع المراحل التي تمر بها العملية التمويلية والتي سنوضحها خلال هذا المطلب .

أولاً: تقديم العميل

يتمثل العميل في شركة ذات مسؤولية محدودة يتمثل نشاطها في صناعة البلاستيك والمواد البلاستيكية ويمكن تلخيص المعلومات المتعلقة بالعميل في الجدول التالي :

الجدول رقم(3-1) : المعلومات المتعلقة بالمتعامل طالب الإجارة

الشكل القانوني	مؤسسة ذات مسؤولية محدودة
تاريخ بداية النشاط	2017/11/18
النشاط الرئيسي	صناعي
العنوان	الوادي

المصدر: من إعداد الطلبة بناء على معلومات مقدمة من البنك

ثانيا : تفصيل طلب المتعامل

يتقدم المتعامل بطلب تسهيلات مصرفية في شكل إجارة منتهية بالتمليك لأصول منقولة بغرض اقتناء آلة لصناعة البلاستيك والمواد البلاستيكية والجدول الآتي يبين المعلومات المتعلقة بالعين المؤجرة :

الجدول رقم (3-2) : المعلومات المتعلقة بالعين المؤجرة

العين المؤجرة	البلد المصدر	الكمية	قيمة اقتناء الأصول بـ (د ج)
آلة صناعية	الصين	01	24.254.439

المصدر : من إعداد الطلبة بناء على معلومات مقدمة من البنك

وتتمثل الضمانات المقترحة في :

- تغطية صندوق الضمان للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة .
- هامش ضمان الجدية 44 %
- إمضاء السند لأمر .
- الكفالة التضامنية للشريك.

ثالثا: المعلومات المتعلقة بعقد الإجارة المنتهية بالتمليك

تتمثل المعلومات المتعلقة بالعقد في الجدول التالي:

الجدول رقم (03): معلومات متعلقة بعقد الإجارة المنتهية بالتمليك

البيان	التفصيل
إجارة منتهية بالتمليك	متمثلة في آلة صناعية
مدة الإيجار	62 شهرا
طريقة التسديد	أقساط شهرية بما فيها مدة سنة سماح
قيمة الاقتناء	24.254.439 دج
هامش الجدية	9.134.640 دج
مساهمة البنك	15.119.799 دج
الهامش على القيمة المضافة TVA	19 %

المصدر: من إعداد الطلبة بناء على معلومات مقدمة من البنك، جدول الاستحقاق (الملحق رقم 03)

رابعاً: المعالجة المحاسبية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك

تمر عمليات المحاسبة للإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة بمجموعة من المراحل نوضحها فيما يلي مع طريقة التسجيل المحاسبي لها :

(1) تسجيل هامش الجدية: تعتبر هامش الجدية المساهمة الشخصية للمستأجر في شراء الأصل والتي تقدر نسبتها بجوالي 44% من قيمة الأصل، ويتم تسجيلها بجعل حساب العميل مدين وجعل حساب مخصصات الشيك البنكي دائن .

مدين	دائن	البيان	المبالغ	المبالغ
220111		من ح / الحسابات الجارية للعملاء	12664480	
	261200	إلى ح / مخصصات شيكات بنكية		10642420
	341116	ح / الهامش على القيمة المضافة		2022060
		تسجيل هامش الجدية		

(2) تسجيل مساهمة البنك: يتم تسجيل مساهمة البنك في حساب الإجارة قيد التنفيذ بجعله مدين وذلك بجعل حساب رصيد شيكات بنكية دائن بالنسبة الباقية من قيمة الأصل

مدين	دائن	البيان	المبالغ	المبالغ
209400		من ح / إجارة قيد التنفيذ	136012019	
	261200	إلى ح / مخصصات شيكات بنكية		136012019
		تسجيل مساهمة البنك		

(3) عند شراء الأصل: وتتميز بين حالتين:

أ- حالة كون المورد زبون لدى بنك البركة: في هذه الحالة يسجل البنك عملية الشراء وفق القيد التالي:

مدين	دائن	البيان	المبالغ	المبالغ
261200		من ح / مخصصات شيكات بنكية	24254439	
	220111	إلى ح / حسابات الجارية للعملاء (المورد)		24254439
		شراء الأصل		

ب- حالة كون المورد ليس عميل لدى البنك: وفي هذه الحالة يسجل البنك عملية شراء الأصل

وفق القيد التالي:

مدين	دائن	البيان	المبالغ	المبالغ
261200	35200	من ح/ مخصصات شيكات بنكية إلى ح/ المورد شراء الأصل	24254439	24254439

(4) تسجيل الموجودات بهدف الإجارة: يتم تسجيل الأصل ( الآلة ) باسم البنك تحت حساب موجودات

مقتناة بهدف الإجارة وفق القيد التالي :

مدين	دائن	البيان	المبالغ	المبالغ
420120	209400	من ح/ موجودات مقتناة بهدف الإجارة إلى ح/ إجارة قيد التنفيذ تسجيل الموجودات بهدف الإجارة	24254439	24254439

(5) عند التأجير: عند قيام البنك بتأجير الأصل يتم التسجيل المحاسبي بالشكل التالي :

مدين	دائن	البيان	المبالغ	المبالغ
xxxx	420120	من ح/ موجودات مؤجرة منتهية بالتملك إلى ح/ موجودات مقتناة بهدف الإجارة عند تأجير الأصل	24254439	24254439

ملاحظة: لم يتم تزويدنا برقم حساب موجودات مؤجرة منتهية بالتملك.

(6) عند استلام أقساط التأجير: يستلم البنك من المستأجر أقساط التأجير شهريا وتمثل في قيمة

( الأصل + الإيجار + الهامش على القيمة المضافة ) حيث يتم التسجيل المحاسبي كآتي :

مدين	دائن	البيان	المبالغ	المبالغ
220111		من ح/ حسابات الجارية للعملاء	382329	
	xxxx	إلى ح/ موجودات مؤجرة منتهية بالتملك		229913
	702186	ح/ إيرادات الإيجار		91372
	341116	ح/ الهامش على القيمة المضافة		61044
		استلام أقساط التأجير		

ملاحظة: ويتم تسجيل هذا القيد بحسب عدد الدفعات الإجرارية المتفق عليها إلى غاية انتهاء مدة الإيجار .

(7) نهاية مدة الإيجار

بعد تسديد العميل لكل أقساط الإجارة المتفق عليها، يقوم البنك بتمليكه الأصل (الآلة) بموجب عقد وعد بالتمليك بالبيع.

## خلاصة الفصل

خلال دراستنا لبنك البركة الجزائري قمنا بالتعرف على أول مصرف إسلامي يتعامل بأحكام الشريعة الإسلامية في الجزائر ومن خلاله قمنا بتقديم بنك البركة وكالة الوادي و التعريف به وبهيكله التنظيمي، يقدم بنك البركة جملة من الخدمات المصرفية وصيغ تمويلية متعددة ومن هذه الصيغ نجد صيغة الإجارة المنتهية بالتملك والتي قمنا بدراستها في هذا الفصل، حيث تعرفنا على الإجراءات العملية لتنفيذ صيغة تمويل بالإجارة المنتهية بالتملك للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، بدءا من تقديم العميل لطلب التمويل بهذه الصيغة إلى غاية امتلاكه الأصل المؤجر، ومعالجتها المحاسبية التي يقوم بها البنك خلال مراحل من تقديم العميل لهامش الجدية ومساهمة البنك، إلى شراء الأصل وتملكه ودفع العميل للأقساط الباقية ونقل ملكية الأصل في آخر المطاف.

## الخاتمة

## تمهيد

تعتبر المصارف الإسلامية مؤسسات مالية تحكمها ضوابط وأحكام الشريعة الإسلامية، وتعتمد في عملها على منتجات مالية لها مميزات وخصائص مختلفة عن منتجات المصارف التقليدية، ومن بين منتجات المصارف الإسلامية صيغة التمويل بالإجارة المنتهية بالتملك التي تعتمد أسس محاسبتها تطبيقها على المعيار المالي المحاسبي الإسلامي.

ومن خلال هذه الدراسة تطرقنا إلى المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتملك كآلية يتم اعتمادها من طرف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة كمصدر تمويل، ومن خلال الفصول الثلاثة لهذه الدراسة التي وضعت في ظل الفرضيات المعتمدة وباستخدام المناهج والأدوات المشار إليها في المقدمة، توصلنا إلى مجموعة النتائج على ضوءها نقترح بعض التوصيات كما يلي:

## 1- نتائج الدراسة

في هذه الدراسة التي تركزت حول محاسبة الإجارة المنتهية بالتملك كآلية لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، تم التوصل إلى مجموعة من النتائج تتعلق بالجانب النظري والتطبيقي نستعرضها كما يلي :

## 1-1- نتائج الدراسة المتعلقة بالجانب النظري

تمت الدراسة في شقها النظري في فصلين، الفصل الأول كان في شكل دراسة صيغ التمويل الإسلامي بمفهومه القائم على المديونية، والقائم على المشاركة، أما الفصل الثاني فقد تركز على المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتملك وتطبيقها في المصارف الإسلامية وفقا للمعيار المحاسبي الإسلامي رقم (08)، وقد توصلنا للنتائج التالية :

أ- تسمح المصارف الإسلامية بالتمويل بصيغة الإجارة المنتهية بالتملك ضمن شروط أكثر تيسيرا وأقل تكلفة ضمن ضوابط تحكمها الشريعة الإسلامية .

ب- من إيجابيات عقد الإجارة المنتهية بالتملك تحقيق المؤجر عوائد معتبرة خلال فترة العقد، بما يوفره من تدفقات نقدية مستمرة ومضمونة .

ت- اعتماد المصارف الإسلامية للإجارة المنتهية بالتملك كصيغة تمويل يقلل من حدة المخاطر الاقتصادية عليها .

ث- حيازة المستأجر للأصول التي يحتاج إليها دون اللجوء إلى ضخ أموال طائلة، وهذا من خلال عقود الإجارة المنتهية بالتملك .

## 2-1- نتائج الدراسة المتعلقة بالجانب التطبيقي

تمت الدراسة التطبيقية لمحاسبة الإجارة المنتهية بالتملك كآلية لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، باتخاذ بنك البركة الجزائري كنموذج لصيغ التمويل الإسلامي، حيث تم التوصل إلى النتائج التالية :

- أ- يعتمد بنك البركة الجزائري على صيغ تمويل قائمة على مفهوم المديونية، والقائمة على مفهوم المشاركة
- ب- يعتمد بنك البركة الجزائري على تيسير إجراءات الحصول على الإيجار التمويلي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة الراغبة في هذا النوع من التمويل.
- ت- لدى بنك البركة نوعين من التأجير، تشغيلي وتأجيري، إلا أن أغلب المتعاملين يفضلون الصيغة الثانية وذلك لرغبتهم في امتلاك الأصول .
- ث- تتوافق المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة المنتهية بالتملك مع متطلبات المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (08) من حيث الشكل والمضمون .

وعليه تكون نتائج اختبار الفرضيات كما يلي:

- النتيجة أ تثبت الفرضية الأولى القائلة بأنه: التزام المصارف الإسلامية في الجزائر بتطبيق صيغ تمويل قائمة على المديونية، وعلى المشاركة.
- النتيجة ب، ت تثبتان الفرضية الثانية القائلة: تعتبر الإجارة المنتهية بالتملك من أهم صيغ التمويل التي تطبقها المصارف الإسلامية.
- النتيجة ث تثبت الفرضية الثالثة والرابعة القائلتان: التزام بنك البركة الجزائري بتطبيق الأسس المحاسبية وفقا للمعيار المحاسبي المالي الإسلامي رقم (08).

## 2- المقترحات

على ضوء نتائج دراسة محاسبة الإجارة المنتهية بالتملك كآلية لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ، نقترح مجموعة من التوصيات تتمثل في :

- ✓ ضرورة تعميم صيغة التمويل بالإجارة منتهية بالتملك في الجزائر، من خلال الرفع عدد من المؤسسات المتخصصة بهذا النوع من التمويل، واعتماد هذه الصيغة في البنوك التقليدية .

- ✓ ضرورة التوسع في صيغة الإجارة بأنواعها لما لها من عوائد في صالح جميع أطراف العقد. وتوسيع دائرة الوكالات الخاصة ببنك البركة لتعميم الانتفاع بالتمويلات التي يمنحها في ظل التسهيلات التي يعمل بها.
- ✓ ضرورة توفير الكفاءات والكوادر المتخصصة في صناعة المنتجات المالية الإسلامية وخاصة الإيجار التمويلي لمسايرة التطورات الحاصلة في هذا المجال.

### 3- آفاق الدراسة

وبعد هذه الدراسة التي تناولت محاسبة الإجارة المنتهية بالتمليك كآلية لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، نقترح مجموعة من المواضيع البحثية الجديدة بالدراسة تتمثل فيما يلي:

- أثر التمويل بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك على نمو المؤسسات الصغيرة والمتوسطة .
- مدى تطبيق المعيار المحاسبي المالي الإسلامي رقم (08) الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية الجزائرية.
- محاسبة صيغ التمويل الإسلامي في الجزائر.

# قائمة المراجع

## قائمة المراجع

القرآن الكريم

المراجع باللغة العربية

الكتب

1. أحمد سليمان خصاونة، المصارف الإسلامية، ط، عالم الكتب الحديث، الأردن، 2008.
2. حسين بالعجوز، مخاطر صيغ التمويل في البنوك الإسلامية والبنوك الكلاسيكية، مؤسسة الثقافة الجامعية الإسكندرية 2009 .
3. حسين محمد سمحان، موسى عمر مبارك، محاسبة المصارف الإسلامية، دار الميسرة للنشر والتوزيع ، الأردن، 2015
4. خالد أمين عبد الله، حسين سعيد سعيان ،العمليات المصرفية الإسلامية (الطرق المحاسبية الحديثة )، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، الأردن، 2008
5. عبد الرزاق رحيم جدي الهيتي، المصارف الإسلامية بين النظرية والتطبيق، ط1، دار أسامة للنشر والتوزيع، عمان 1998.
6. قتيبة عبد الرحمان العاني، التمويل وظائفه في البنوك الإسلامية والتجارية، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، 2013
7. محمد محمود العجلوني، البنوك الإسلامية، ط3، دار الميسرة للنشر والتوزيع، عمان، 2012.
8. محمود علي السرطاوي، الضوابط المعيارية لصنع الاستثمار في المؤسسات المالية الإسلامية، ط، دار الفكر، عمان، 2015.
9. نزيه حماد، معجم المصطلحات المالية والاقتصادية في لغة الفقهاء، ط1، دار القلم، دمشق، 2008.

البحوث والدراسات:

1. اتفاقية إنشاء الإتحاد الدولي للبنوك الإسلامية، القاهرة: مطابع الإتحاد الدولي للبنوك الإسلامية 1977 ص 10، في فقرتها الأولى من المادة 5

2. سالم عبدالله حلس، أحمد محمد الأسطل، مدى تطبيق معيار المحاسبة المالي (الإجارة المنتهية بالتملك) في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين، مجلة الجامعة الإسلامية للدراسات الاقتصادية والإدارية، 2015،

3. عبد الوهاب أحمد عبد الله مسعود عباش، هلال يوسف صالح، مخاطر صيغ التمويل الإسلامي وأثرها على قرار التمويل، مجلة العلوم الاقتصادية السودان للعلوم والتكنولوجيا، المجلد 17، العدد 1، السودان، 2016.

4. غسان فلاح المطارنة، مجلة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية، المجلد 33 العدد 6. 2011  
5. نشيدة أحططاش، دراسة مقارنة المعايير المحاسبية والمراجعة الإسلامية المطبقة في المؤسسات المالية الإسلامية والمعايير المحاسبية الدولية التقليدية، مقالة منشورة في مجلة الاقتصاد الإسلامي العالمية، العدد 38، المجلد 2015.

6. محمد الطيب ابتسام.عداتسة عائشة، محاسبة عقود الإجارة المنتهية بالتملك، حسب المعيار المالي رقم (08)، جامعة البليدة، 2023 .

7. حدي عبد القادر، المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة المنتهية من منظور المعايير المحاسبية الإسلامية ومعايير الإبلاغ المالي الدولية، دفاتر البحوث العلمية، المجلد 10، العدد 1، 2023.

#### الرسائل الجامعية:

1. بالنور محمد الساسي، القيمة العادلة وتطبيقها في المصارف الإسلامية، أطروحة دكتوراه، جامعة فرحات عباس سطيف، 2017، 2018
2. فراس محمد موسى الأسطل، الإجارة المنتهية بالتملك، رسالة ماجستير، الجامعة الإسلامية، فلسطين، (2001، 2002).

#### المراجع باللغة الأجنبية:

#### الكتب

1. Accounting And Auditing Organization For Islamic Financial Institutions, **Shari ah Standards**, Dar Almainan , Kingdm of Saudia Arabia, 2015,

#### المقالات والدوريات

2. Samad Abdus , norman D. Gardner ,Bradley J. Cook," Islamic banking and finance in theory and practice: the experience of Malaysia and Bahrain" , The American Journal of Islamic Social Sciences, Vol 22, N2, .2005
3. M. Shahid Ebrahim," Tam K ai Joo, Islamic banking in Brunei Darussaalam" , International Journal of Social Economics, Vol 28 , N4, 2001.
4. Gait Alsadek H, Andrew C. Worthington , " A primer on Islamic finance : Definitions, sources, principales and methds," University of Wollongong Australia 2007.

المواقع الالكترونية:

<https://www.startimes.com>

<https://www.arabnak.com>

<https://giemkantakji.com>

[www.aaoifi.com](http://www.aaoifi.com)

<https://www.albaraka-bank.dz>

الملاحق

## الملحق 01: استمارة الوثائق المطلوبة في الملف

**alBaraka**  
BANQUE AL-BARAKA D'ALGERIE  
AGENCE ELOUED 304  
CITE LASNAM ELOUED  
Tél 032/21/82/18/01 Fax 032/21/82/50

### Documents à joindre à la demande de Leasing.

#### Documents juridiques :

- Demande de financement (selon modèle) signée et cachetée par le gérant, faisant ressortir le montant et la désignation des biens à financer.
- Copie de la pièce d'identité et certificat de résidence du gérant.
- Copie de l'acte de propriété ou contrat de location des locaux à usage professionnel.
- Copie du registre de commerce ou carte d'artisan.
- Statut juridique à jour de la société.
- Carte d'immatriculation fiscale.
- Certificat d'existence de l'activité.
- Un agrément délivré par l'autorité compétente pour les activités réglementées.
- L'inscription au tableau du conseil de l'ordre (profession libérale)

#### Documents financiers :

- Bilans et TCR fiscaux des deux (02) derniers exercices avec annexes, visés par l'Administration fiscale et approuvés par le commissaire aux comptes (pour les sociétés morales SPA, SARL, EURL..)
- Situation comptable à la date la plus récente.
- Etude technico-économique (Bilans et TCR prévisionnels) sur la durée équivalente à celle du crédit.
- Extrait de rôles et attestation de mise à jour CNAS .CASNOS apurés (moins de trois mois)
- Relevé du compte bancaire pour les 12 derniers mois.

#### Documents commerciaux:

- Facture pro-forma des équipements établis au nom de la Banque.
- Etat du parc-roulant et des équipements actuellement avec copie des cartes grises.
- La décision d'affectation de ligne (pour le transport des voyageurs)
- Copie de la décision ANDI.
- Convention et marché en cours et prévisionnel (Plan de charge)
- Acte de propriété des biens proposés en garantie (éventuellement)

**NB :** Tous nos produits et services sont conformes aux principes de la sainte Charia islamique.

مرحباً بكم  
Soyez les bien venus

## الملحق 02: نموذج لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك

عقد تمويل بالاعتماد الايجاري على أصول منقولة

رقم / 2008

الشروط العامة

بين :

1- بنك البركة الجزائري شركة مساهمة رأسمالها 2.500.000.000 دج خاضعة لأحكام القانون رقم 03-11 المؤرخ في 26.08.2003 المتعلق بالنقد و القرض مقيدة في السجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم 00/ ب / 0014294 ، الكائن مقره الاجتماعي بحي بونلجة هويدف فيلا رقم 1 بن عكنون الجزائر، ينوب عنه في الإمضاء على هذا العقد السيد ..... بصفته مدير وكالة .....

ويشار إليه فيما يلي بالبنك

2 -و الشركة المسماة " ..... " المقيدة بالسجل التجاري لولاية ..... رقم ..... و الكائن مقرها الاجتماعي ب..... ، و ينوب عنها في الإمضاء السيد ..... بصفته .....

ويشار إليه فيما يلي العميل

### تمهيد :

بالإشارة إلى :

- أحكام القانون الأساسي للبنك المتعلقة بالتزامه في التعامل وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة.  
- الشروط المصرفية المعمول بها بينك البركة الجزائري .  
- اتفاقية الحساب الجاري المبرمة بين بنك البركة الجزائري و العميل عند فتح الحساب و التي تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا العقد .  
حيث أن العميل طلب من البنك شراء الأصول المنقولة الموصوفة في المادة 2 أدناه على أن يستأجرها من البنك على سبيل الاعتماد الايجاري بمفهوم الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10/01/1996.  
حيث أن البنك اشترى الأصول المنقولة بناء على طلب العميل ولغرض تأجيرها على سبيل الاعتماد الايجاري.  
حيث أن الطرفان يتمتعان بالأهلية القانونية و الشرعية الحالية من أي عيب لإبرام هذا العقد.  
حيث أن الطرفين راضيان ،  
فقد اتفقا على ما يلي:

### المادة الأولى :الموضوع

يطلب من العميل يلتزم البنك بموجب هذا العقد بتأجير الأصول المنقولة المذكورة أدناه للعميل الذي قبل بذلك وفقا للشروط المنصوص عليها في هذا العقد على سبيل الاعتماد الايجاري على أصول منقولة .

### المادة الثانية : تعيين الأصول المنقولة

الأصول المنقولة موضوع هذا العقد هي معينة في القائمة المرفقة بهذا العقد و التي تعد جزءا لا يتجزأ منه .

### المادة الثالثة: مدة الإيجار غير القابلة للإلغاء

حددت مدة الإيجار ب ..... شهر / سنة تبدأ من ..... و تنتهي في ..... كما هو منصوص عليه في جدول التسديد المرفق بهذا العقد و الذي يعد جزءا لا يتجزأ منه.

و تسرى ابتداء من هذا التاريخ و خلال كل مدة الإيجار كافة حقوق وواجبات البنك و العميل المترتبة بموجب هذا العقد و تصبح نافذة قانونا.

### المادة الرابعة:تسليم الأصول المنقولة

يوكل البنك العميل الذي قبل بذلك تسلم الأصول المنقولة نيابة عنه طبقا للشروط المنصوص عليها في عقد الشراء المبرم بين البنك والبائع الأول وذلك على نفقة العميل وحده حيث لا يتحمل البنك أية مسؤولية عن تأخر في التسليم لكل أو جزء من الأصول المنقولة بالنسبة للمواعيد المتفق عليها مع البائع الأول.

يلتزم العميل بإرسال نسخة من محضر تسلم الأصول المنقولة الممضي مع البائع الأول إلى البنك.  
يلتزم العميل بعدم العدول عن استئجار الأصول المنقولة من البنك لأي سبب كان و كل عدول عن الاستئجار من قبل العميل يمكن أن يؤدي إلى تطبيق المادة 17 أدناه إذا رأى البنك ذلك.

يصرح العميل أنه هو الذي قام باختيار الأصول المنقولة و أنه يصرح بعدم إقحام مسؤولية البنك بأية حال من الأحوال بخصوص مطابقة الأصول المنقولة للمواصفات أو صلاحيتها للاستعمال وبصفة عامة كل نزاع قد ينشأ بخصوص الأصول المنقولة مع البائع الأول أو مع أي جهة كانت.

#### **المادة الخامسة: المطابقة**

في حالة ما إذا ظهر من تفتيش العميل لبعض أو كل الأصول المنقولة عدم مطابقة هذه الأخيرة للخصائص المتفق عليها مع البائع الأول ، يجب عليه أن يحجز بذلك البنك وذلك بإرسال نسخة من الإشعار المكتوب الموجه إلى البائع الأول بحالات عدم المطابقة المكتشفة.

#### **المادة السادسة: التهيئة**

يتحمل العميل كل مصاريف تهيئة الأصول المنقولة للاستعمال الذي أعدت له.

#### **المادة السابعة: الملكية**

تبقى ملكية الأصول المنقولة للبنك كاملة خلال مدة هذا العقد إلى غاية تسديد العميل لكل أقساط الإيجار المنصوص عليها في جدول التسديد الملحق بهذا العقد و حصول العميل من البنك على إبراء بذلك.

#### **المادة الثامنة: واجبات العميل**

خلال كل مدة هذا العقد، يلتزم العميل بالمحافظة و صيانة الأصول المنقولة طبقاً للقواعد الشرعية و لأحكام القوانين و الأعراف و التنظيمات المعمول بها حالياً و مستقبلاً وفقاً للمتطلبات المهنية و الاحترافية .

كما يلتزم العميل خلال مدة سريان هذا العقد باستعمال الأصول المنقولة طبقاً للغاية التي أستاذت من أجلها و الحفاظ عليها بحرص الرجل المحترف. ويلتزم على وجه الخصوص بأجراء الإصلاحات التي يتبين أنها ضرورية أثناء تنفيذ هذا العقد، حتى و لو تعلق الأمر بأضرار ناجمة عن حادث ما مع احترام المقاييس والنظم المعمول بها وكذا إخضاع الأصول المنقولة للمراقبة القانونية أو التنظيمية.

#### **المادة التاسعة: الأخطار والحوادث**

يقر العميل بصريح العبارة انه يتحمل و على نفقاته الخاصة كل الأخطار التي قد تتعرض لها الأصول المنقولة.  
في حالة حدوث حادث ما يتحمل العميل وحده تكلفة أي إصلاح كان و يتخلى عن أي رجوع على البنك.

#### **المادة العاشرة: التأمين على الأخطار**

1- يلتزم العميل بتأمين الأصول المنقولة ضد كافة الأخطار لفائدة البنك و تجديد التأمين طيلة مدة الإيجار.

وفي هذا الإطار يجب أن :

- تنص عقود التأمين أو ملحقاتها على التزام المؤمن على التزم المؤمن على أن يدفعوا للبنك أي تعويض ناجم عن حادث سبب خسارة لكل الأصول المنقولة أو جزء منها و تحميل العميل وحده لمبلغ أي إبراء.

غير أنه في حالة ما إذا كانت الأضرار بسيطة الأهمية وبعد معاينة الخبير التابع للمؤمن الذي يقر بإمكانية إصلاح الضرر ، فعلى العميل أن يعيد تهيئة الأصول المنقولة للاستعمال على نفقته الخاصة . و من جهته يقوم البنك بإعادة دفع كل تعويض قبضه من المؤمن بهذا الخصوص إلى العميل بعد استظهار بيان بالإصلاح الذي تم في حدود ما تحمله العميل من نفقات في هذا الشأن .

- يعفى البنك من أي رجوع يتقدم به المؤمنون .

- ينص عقد التأمين أنه في حالة ما إذا بادر المؤمنون أو أحد منهم بإبطال أو إلغاء هذه التأمينات أو بعض منها، أو بتعديل الضمانات بكيفية قد تمس بمصالح البنك فان البنك لا يواجه بهذا الإبطال أو الإلغاء أو التعديل إلا بعد مضي خمسة عشر (15) يوماً بعد إبلاغ البنك برسالة مضممة مرفقة ببيان استلام من طرف المؤمن أو المؤمن المعنيين يلتزم العميل باكتتاب تأمين جديد أو إضافي يغطي كافة المخاطر الناتجة عن الإبطال أو الإلغاء أو التعديل المذكور على نفقته الخاصة.

- ينص عقد التأمين على أنه لا يمكن إجراء أي أبطال أو إلغاء أو تعديل قد يضر بمصالح البنك بطلب من العميل قبل الحصول على إذن كتابي مسبق من البنك و ذلك ما دام العميل مرتبط بالتزامات اتجاه البنك.

2- يجب على العميل أن يوجه إلى البنك شهادات يسلمها المؤمنون تؤكد للبنك علماً بالتأمينات المنصوص عليها بالألفاظ الواردة في هذه الفقرة قد تم اكتتابها من قبل العميل و ذلك خلال الثمانية أيام التي تلي تاريخ تسلم العميل للمنتقل أو جزء منه.

3- يلتزم العميل بتنفيذ كل التعهدات المنصوص عليها في هذه المادة التي تستوجبها التأمينات علي نفقته الخاصة لا سيما فيما يتعلق بالدفع المنتظم لأقساط التأمين و أن يقدم كل المستندات للبنك متى طلب منه ذلك.

4- في حالة عدم تنفيذ العميل لالتزاماته و التأمينات المنصوص عليها في هذه المادة يمكن للبنك وفق مايرتقيه ، أن يفسخ العقد في إطار الشروط المنصوص عليها في المادة 17 الآتي ذكرها أو تأمين الأصول المنقولة بنفسه على حساب العميل ونفقته.

#### **المادة الحادية عشر: إخطار البنك بالحوادث**

يجب على العميل أن يعلم البنك على جناح السرعة بأي حادث خطير قد يطرأ على الأصول المنقولة أو جزء منها مع الإشارة إلى تاريخ، مكان وظروف الحادث و كذا طبيعة الأضرار التي تعرضت لها الأصول المنقولة أو الجزء المتضرر منها و حجم هذه الأضرار.

#### **المادة الثانية عشر: مسؤولية العميل المدنية وغيرها**

يتحمل العميل وحده مسؤولية الأضرار الجسدية أو المادية التي يتعرض لها الغير بسبب الأصول المنقولة أو جزء منها و يضمن البنك من أي رجوع للغير عليه.

يلتزم العميل بتأمين مسؤوليته المدنية على نفقته الخاصة في حالة الأضرار الجسدية أو المادية التي قد تسببها الأصول المنقولة أو جزء منها لمستخدميه أو للغير و لو كان الضرر ناجماً عن خطأ في التركيب أو حادث عرضي أو قوة قاهرة. كما يلتزم العميل بأن يبين في تأمينه أو تأميناته المكتتبه لغرض ضمان مسؤوليته المدنية أن المؤمنين يتخلون عن أي رجوع علي البنك.

يلتزم العميل بالإبقاء على التأمينات الواردة في هذه المادة سارية المفعول و بأن تنفذ بحرص و على نفقاته الخاصة كل الالتزامات التي تنبثق عن هذه التأمينات أثناء مدة سريان هذا العقد و خاصة فيما يتعلق بالدفع المنتظم لأقساط التأمين، و عليه أن يقدم كل المستندات عند أول طلب من البنك. كما يجب أن تنص التأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة على مسؤولية المؤمنين في إعلام البنك في حالة ما إذا توقف العميل عن دفع لأقساط التأمين أو في حال فسخ هذه التأمينات.

إذا ما لم ينفذ العميل أحد الالتزامات الخاصة بالتأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة يمكن للبنك وفق ما يرتقيه أما أن يفسخ عقد الاعتماد التجاري حسب الشروط المتضمنة في المادة 19 الآتي ذكرها أو يكتب بمبادرته الشخصية التأمينات التي لم يكتبها العميل علي نفقة هذا الأخير.

#### **المادة الثالثة عشر: إحالة الحقوق إلى الغير**

يمكن للبنك أثناء سريان هذا العقد أن يقوم بإحالة حقوقه المترتبة عن هذا العقد إلى الغير. في هذه الحالة علهذا الغير المحال إليه أن يلتزم بمواصلة تنفيذ هذا العقد بنفس الشروط المنصوص عليها فيه.

لا يسمح للعميل أن يتصرف في الأصول المنقولة ببيع أو رهن أو إيجار من الباطن أو غير ذلك ولا أن يقوم بتحويل العقد إلى شخص ثالث دون موافقة مكتوبة من البنك.

زيادة علي ذلك في حالة تدخل شخص ثالث دائن للبنك أو دائن للعميل بدعوى مطالبة عكسك الأصول المنقولة أو جزء منها عن طريق المعارضة أو الحجز، يجب على العميل أن يحتج ضد هذه الادعاءات و أن يبلغ البنك حالاً حتى يحافظ علي مصالحه. و إذا تم الحجز رغم ذلك ، يجب علي العميل أن يدفع في الآجال المحددة بالإيجارات المستحقة الباقية . و عليه أن يتحمل كل النفقات و التكاليف المستحقة بصدد إجراء " رفع اليد " و يكون مسؤولاً عن أضرار ناتج عن خطأ أو تأخير في إعلام البنك. ولا يمكن تجنب هذا الالتزام بالدفع إلا في الحالة الاستثنائية التي يتبين بموجبها أن الشخص الثالث يتدخل بوصفه دائن للبنك.

#### **المادة الرابعة عشر: بدلا لإيجار وما يلحق من رسوم وضرائب وغيرها**

يلتزم المستأجر بتسديد بدل الإيجار حسب المبلغ و الأقساط و الآجال المنصوص عليها في جدول التسديد المرفق بهذا العقد والذي يعد جزء لا يتجزأ منه، كما يلتزم العميل بدفع الإيجارات المستحقة عند حلول أجل استحقاقها وفقاً لجدول التسديد وفي موطن البنك الموضح في مقدمة هذا العقد.

وفي حالة تأخر العميل عن سداد أي قسط من الأقساط في أجله نحل باقي الأقساط و تصبح جميعها حالة الأداء. كل رسم أو ضريبة أو أي حق آخر مستحق بالجزائر قد يتعلق بالإيجارات كما هي محددة أعلاه تقع على عاتق العميل وحده بما فيها الغرامات أو العقوبات المستحقة علي الرسوم والضرائب أو الحقوق الأخرى المذكورة أعلاه.

في حالة الدفع المسبق لأقساط الإيجار غير المستحقة بعد، وفي حالة موافقة البنك على ذلك، يتم مراجعة المبلغ الإجمالي للإيجار تبعاً لذلك.

كما يمكن مراجعة أقساط الإيجار سنويا وفق ارتفاع معدل إعادة الخصم المطبق من قبل بنك الجزائر و ذلك بإضافة الفارق بين المعدل الساري في السنة المنقضية و المعدل الساري على الفترة التأجيلية الجديدة الى نسبة العائد المستند إليه في تحديد أقساط الإيجار بتاريخ توقيع هذا العقد ، و للعميل الحق في هذه الحالة التسديد المسبق للإيجارات المتبقية على عاتقه .

كل أقساط الإيجار المدفوعة من قبل العميل بما فيها الدفعة المسبقة تعتبر ملكا للبنك و لا يحق للعميل المطالبة بها حتى في حالة فسخ عقد الإيجار في الحالات المنصوص عليها في المادة 17 أدناه .

يسمح العميل للبنك صراحة بأن يخصم من أي حساب مفتوح باسمه المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد.

كما يلتزم العميل باكتتاب سندات أو سفايح لأمرالبنك بقيمة الإيجارات المستحقة.

### **المادة الخامسة عشر: تحديد أقساط الإيجار**

تم احتساب و تقدير أقساط الإيجار وفقا للمعطيات التي قدمها العميل حول ثمن و شروط بيع الأصول المنقولة و آجال التسليم و تاريخ دفع التسبيقة وكذا ، عند الاقتضاء ، سعر صرف عملة الدفع عند تسديد كل قسط .

في حالة تعديل أحد هذه العناصر، يتم تسوية أقساط الإيجار بالزيادة أو النقصان، وفقا للمبلغ النهائي المدفوع إلى البائع الأول و كذا الضرائب ، العمولات و الإتاوات و غرامات التأخير و أرباح أو خسائر الصرف و المصاريف الأخرى التي يكون قد أنفقها البنك من جراء هذا التعديل خاصة إذا تعلق الأمر بتأخر في التسليم.

### **المادة السادسة عشر: الخيار النهائي**

تنتقل ملكية الأصول المنقولة للعميل عند انتهاء العقد الحالي بعقد بيع منفصل عن هذا العقد بشرط رفع المستأجر لخيار الشراء بموجب رسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام موجهة للمؤجر في أجل أقصاه 15 يوما قبل انتهاء مدة الإيجار المنصوص عليها في المادة 3 المذكورة أعلاه ، بشرط تنفيذ العميل كل الالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد و خصوصا دفع الأقساط المذكورة في المادة 14 منه، المبينة في جدول التسديد الملحق بهذا العقد و المصاريف و الحقوق الضريبية و التكاليف الأخرى المحتملة.

### **المادة السابعة عشر: فسخ العقد**

يتم فسخ هذا العقد و يحق للبنك حينئذ استرجاع الأصول المنقولة و التصرف فيها إما بالبيع أو الإيجار أو غير ذلك في الحالات الآتية : - في حالة وقوع العميل في توقف عن الدفع وكذا حالة التسوية القضائية أو تصفية الممتلكات أو توقف النشاط .

- في حالة عدم دفع أي قسط إيجار أو عمولة أو مصاريف أو نفقات تابعة مستحقة للبنك أو ضرائب أو رسوم بموجب هذا العقد وذلك بعد 15 يوما بداية من تاريخ استحقاق الإيجار المذكور العمولة و المصاريف أو النفقات التابعة و ذلك بعد إرسال إنذار بالفاكس و / أو رسالة مضمنة مع أشعار بالاستلام أو مبلغة عن طريق محضر قضائي .

- في حالة عدم احترام أحد الالتزامات الأخرى المكتتبه من قبل العميل مع / أو من قبل الضامن حسب نصوص هذا العقد أو الضمان إلا إذا تم تدارك ذلك في أجل لا يتعدى 15 يوما منذ إرسال الرسالة مضمنة مع أشعار بالاستلام.

- في حالة وقوع حادث قد يمس بصلاحية الضمان الذي أصدره الضامن إلا إذا قدم للبنك بديلا عن هذا الضمان و الذي يكون مقبولا حسب تقديرالبنك.

- في حالة عدم تمكن البنك لأي سبب ما من أخذ رهن عقاري من الدرجة الأولى على الممتلكات المخصصة من العميل كضمان لتسديد التمويل محل هذا العقد، أو سبق و أن خصصت هذه الممتلكات لفائدة بائع أو أي دائن آخر.

- في حالة البيع الودي أو القضائي للممتلكات المخصصة من طرف العميل كضمان ، و كذلك في حالة إيجارها أو تخصيصها كحصة في شركة تحت أي شكل كان دون اذن مسبق من البنك .

- في حالة تحويل العميل لكل أو جزء من عملياته المالية الناتجة عن النشاط ذي صلة باستغلال العتاد محل الاعتماد الايجاري إلى مؤسسة مالية أخرى غير بنك البركة الجزائري.

- في حالة وفاة العميل ، تكون أقساط الإيجار، التكاليف و المصاريف و الضرائب و الرسوم غير قابلة للتجزئة ، مستحقة الدفع حالا، و يمكن مطالبة ورثة العميلها، غير أنه يمكن للورثة الاستفادة من هذا العقد بشرط أن يكونوا قادرين حسب تقديرالبنك غير القابل للمراجعة أو المنازعة على احترام وأداء التزامات المدين المتوفى.

-في حالة فسخ عقد شراء الأصول المنقولة من البائع الأول لأي سبب من الأسباب و خاصة إذا تعلق الأمر بعطب أو عيوب خفية تضر بكامل الأصول المنقولة أو جزء منها.

-و بصفة عامة في كل الحالات الواردة في القانون.

- و يترتب على فسخ عقد الاعتماد التجاري ما يلي :

\* علاوة على أقساط الإيجار المستحقة و غير المدفوعة مع كل ملحقاتها فأن العميل يكون مدينا بمبلغ مالي معادل لمجموع أقساط الإيجار التي لم يحن وقت استحقاقها عند تاريخ فسخ العقد و كذا كل الحقوق و الضرائب و الرسوم المستحقة على العميل.

\* لا يمكن للعميل أن يحتج بأي حال من الأحوال على قيمة ثمن البيع أو الإيجار الجديد قبل البنك و لا على المصاريف التي التزم بها هذا الأخير و تحملها بصدد البيع أو الإيجار.

\* أي تأخير في دفع التعويضات أو جزئ منها المقررة في الفقرات السابقة ينجر عنها حصول البنك على غرامة التأخير تحتسب بداية من تاريخ استحقاق التعويضات وفق الشروط المصرفية السارية المفعول لدى البنك.

### **المادة الثامنة عشر : البيانات والضمانات**

يلتزم العميل أن يقدم للبنك البيانات والضمانات التالية:

- إمضاء و تنفيذ هذا العقد و كل العقود الأخرى المتعلقة به تم ترخيصه من قبل الجهاز والمخول قانونا للعميل ولا تشكل بأي حال من الأحوال انتهاكا لبنود أي عقد آخر أبرمه أو يبرمها العميل.

- يسمح القانون الأساسي و/أو الهيكل التنظيمي للعميل لممثله بإبرام هذا العقد .

- يلتزم العميل بصفة قطعية دون قيد أو شرط بالالتزامات المكتتبه أو التي سيتم اكتتابها بموجب هذا العقد و كل التصرفات المرتبطة به .

-لقد تم الحصول على كافة التراخيص الإدارية لإمضاء و تنفيذ هذا العقد لاسيما بالنظر إلي التشريع و التنظيم الساري المفعول.

-في حالة قيام البنك بإجراء قضائي بصدد نزاع متعلق بهذا العقد لا يمكن طلب أية حصانة قضائية أو تنفيذية لغرض الاعتراض علي حجز الأموال سواء من قبل العميل أو باسمه .

-قد رخص للعميل بوصفه خاضعا لقانون الجمارك للقيام بكل الإجراءات القانونية التي تسمح بها.

يلتزم العميل طيلة مدة هذا العقد ب :

-تنفيذ التزاماته التعاقدية و كل التصرفات المرتبطة بها في آجالها و لاسيما ؛

-الحصول علي جميع التراخيص الضرورية لتنفيذ التزامات هذا العقد و العمل علي بقاء سرياتها.

-الامتناع عن تعديل أي عقد أو تصرف متعلق بهذا العقد بدون الموافقة المسبقة للبنك.

-احترام كافة الالتزامات المنصوص عليها في عقد شراء الأصول المنقولة من البائع الأول.

- إبرام عقد صيانة على الأصول المنقولة مع شركة صيانة مؤهلة و الإبقاء على سريانه.

تبقى التصريحات و الضمانات المذكورة في هذه المادة سارية المفعول طيلة مدة هذا العقد .

### **المادة التاسعة عشر: حق الرجوع**

يتحمل العميل على عاتقه تبعة كل رجوع ضد البائع الأول و كل نزاع مع هذا الأخير.

يخول البنك للعميل كل الحقوق و الرجوعات التي يحق له التمسك بها ضد البائع الأول علي سبيل الضمان القانوني أو التعاقدية التي ترتبط عادة بملكية الأصول المنقولة .

### **المادة العشرون:سريان العقد**

لا يبدأ سريان التزامات البنك و العميل المنصوص عليها في هذا العقد الا بعد إتمام عملية شراء و استلام الأصول غير المنقولة المراد تأجيرها.

### **المادة الواحدة والعشرون:الإطار القانوني والشرعي**

يخضع هذا العقد بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية السمحة إلى القانون الجزائري لاسيما أحكام الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالاعتماد التجاري المرسوم التنفيذي رقم 92/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن كيفيات شهر عقد الاعتماد التجاري للأصول المنقولة.

### المادة الثانية والعشرون: الضمانات

ضمانا لتسديد أقساط الإيجار، النفقات و المصاريف الأخرى و بصفة عامة كل الالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد يلتزم العميل بتخصيص كل الضمانات العينية و / أو الشخصية التي يطلبها البنك.

### المادة الثالثة والعشرون: المصاريف والحقوق

اتفق الطرفان أن تكون كل المصاريف، الحقوق و الأتعاب بما فيها و في حالة اضطرار البنك الى دفعها في إطار نزاع محتمل ، أتعاب المحامين و المحضرين القضائيين و محافظي البيع بالمراد وكذا مصاريف الإجراءات التي قد يتخذها البنك لتحصيل مبلغ الإيجارات الخاصة بهذا العقد أو المترتبة عنه حالا ومستقبلا على عاتق العميل وحده الذي يوافق على ذلك صراحة وذلك بأن يدفعها مباشرة أو بحصنها من حسابه أو حساباته المفتوحة لدى البنك.

### المادة الرابعة والعشرون : الوثائق المرتبطة بالعقد

تعتبر مرفقات العقد و ملحقاته وأي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان، كتابيا جزءا لا يتجزأ من هذا العقد و مكملا له.

### المادة الخامسة والعشرون : الموطن

لتنفيذ هذا العقد، اختار الطرفان موطنهما العناوين المذكورة في التمهيد أعلاه.

### المادة السادسة والعشرون : النزاعات

كل خلاف متعلق بتفسير أو تنفيذ هذا العقد يرفع إلى المحكمة التي يقع المقر الرئيسي للبنك في دائرة اختصاصها، دون أن يمنع ذلك المؤجر من إمكانية اللجوء إلى أية محكمة أخرى يملك في دائرة اختصاصها المستأجر أصولا. يتخلى المستأجر صراحة أمام المحاكم عن التمسك بأي امتياز بالحصانة القضائية أو التنفيذية الذي قد يمكنه الاستفادة منه.

### المادة السابعة والعشرون : عدد النسخ

حرر هذا العقد من خمس نسخ أصلية موقعة من الطرفين بإرادة حرة خالية من العيوب الشرعية والقانونية .

حرر ب..... في .....

العميل/البنك

## الملحق 03: جدول الاستحقاق



Agence : 304

Code Agence : El-Oued

Adresse : Cité El-Asnam , El-Oued,

Tél : 021 64 36 65

### Echéancier de remboursement

#### جدول الاستحقاق

#### Informations sur le client :

N° CIF : 304261

Nom et prénom ou raison sociale : **MAGRANE FLOUED**

Adresse :

#### Caractéristiques du financement :

N° de facilité :

Montant de la facilité : 128268277

Montant de l'utilisation : 24,254,439

Date de l'utilisation : 13/03/2023

N° de l'opération : 2950

Nature du financement : Ijara equip. Corp.

Nombre de paiements : 62

Période de différé : 0 Jours

Périodicité de paiement : 1 Mois

Taux de TVA : 19 %

N°	Date d'échéance	Loyer (HT)	Montant TVA	Loyer (TTC)	Loyers restants
الرقم	تاريخ الاستحقاق	الأجرة ح. الصريبة	مبلغ الصريبة	الأجرة المستحقة	مبلغ الأحرار المتبقية
		9,134,640.10	1,735,581.62	10,870,221.72	24,734,010.31
1	10/02/2023				
2	08/02/2024	1,507,779.92	286,478.18	1,794,258.10	22,939,752.20
3	08/03/2024	321,285.05	61,044.16	382,329.21	22,557,422.99
4	08/04/2024	321,285.05	61,044.16	382,329.21	22,175,093.78
5	08/05/2024	321,285.05	61,044.16	382,329.21	21,792,764.57
6	08/06/2024	321,285.05	61,044.16	382,329.21	21,410,435.36
7	08/07/2024	321,285.05	61,044.16	382,329.21	21,028,106.15
8	08/08/2024	321,285.05	61,044.16	382,329.21	20,645,776.94
9	08/09/2024	321,285.05	61,044.16	382,329.21	20,263,447.73
10	08/10/2024	321,285.05	61,044.16	382,329.21	19,881,118.53
11	08/11/2024	321,285.05	61,044.16	382,329.21	19,498,789.32
12	08/12/2024	321,285.05	61,044.16	382,329.21	19,116,460.11
13	08/01/2025	321,285.05	61,044.16	382,329.21	18,734,130.90
14	08/02/2025	321,285.05	61,044.16	382,329.21	18,351,801.69
15	08/03/2025	321,285.05	61,044.16	382,329.21	17,969,472.48
16	08/04/2025	321,285.05	61,044.16	382,329.21	17,587,143.27
17	08/05/2025	321,285.05	61,044.16	382,329.21	17,204,814.06
18	08/06/2025	321,285.05	61,044.16	382,329.21	16,822,484.85
19	08/07/2025	321,285.05	61,044.16	382,329.21	16,440,155.64
20	08/08/2025	321,285.05	61,044.16	382,329.21	16,057,826.43
21	08/09/2025	321,285.05	61,044.16	382,329.21	15,675,497.22
22	08/10/2025	321,285.05	61,044.16	382,329.21	15,293,168.01
23	08/11/2025	321,285.05	61,044.16	382,329.21	14,910,838.80
24	08/12/2025	321,285.05	61,044.16	382,329.21	14,528,509.59
25	08/01/2026	321,285.05	61,044.16	382,329.21	14,146,180.38
26	08/02/2026	321,285.05	61,044.16	382,329.21	13,763,851.17
27	08/03/2026	321,285.05	61,044.16	382,329.21	13,381,521.96
28	08/04/2026	321,285.05	61,044.16	382,329.21	12,999,192.75
29	08/05/2026	321,285.05	61,044.16	382,329.21	12,616,863.54
30	08/06/2026	321,285.05	61,044.16	382,329.21	12,234,534.34
31	08/07/2026	321,285.05	61,044.16	382,329.21	11,852,205.13
32	08/08/2026	321,285.05	61,044.16	382,329.21	11,469,875.92
33	08/09/2026	321,285.05	61,044.16	382,329.21	11,087,546.71
34	08/10/2026	321,285.05	61,044.16	382,329.21	10,705,217.50



Agence : 304

Code Agence : El-Oued

Adresse : Cité El-Asnam , El-Oued,

Tél : 021 64 36 65

## Echéancier de remboursement

### جدول الاستحقاق

#### Informations sur le client :

N° CIF :

Nom et prénom ou raison sociale :

Adresse :

#### Caractéristiques du financement :

N° de facilité :

Montant de la facilité : 128268277

Montant de l'utilisation : 24,254,439

Date de l'utilisation : 13/03/2023

N° de l'opération : 2950

Nature du financement : Ijara equip. Corp.

Nombre de paiements : 62

Période de différé : 0 Jours

Périodicité de paiement : 1 Mois

Taux de TVA : 19 %

N°	Date d'échéance	Loyer (HT)	Montant TVA	Loyer (TTC)	Loyers restants
الرقم	تاريخ الاستحقاق	الأجرة ح.الضريبة	مبلغ الضريبة	الأجرة المستحقة	مبلغ الأجر المتبقية
35	08/11/2026	321,285.05	61,044.16	382,329.21	10,322,888.29
36	08/12/2026	321,285.05	61,044.16	382,329.21	9,940,559.08
37	08/01/2027	321,285.05	61,044.16	382,329.21	9,558,229.87
38	08/02/2027	321,285.05	61,044.16	382,329.21	9,175,900.66
39	08/03/2027	321,285.05	61,044.16	382,329.21	8,793,571.45
40	08/04/2027	321,285.05	61,044.16	382,329.21	8,411,242.24
41	08/05/2027	321,285.05	61,044.16	382,329.21	8,028,913.03
42	08/06/2027	321,285.05	61,044.16	382,329.21	7,646,583.82
43	08/07/2027	321,285.05	61,044.16	382,329.21	7,264,254.61
44	08/08/2027	321,285.05	61,044.16	382,329.21	6,881,925.40
45	08/09/2027	321,285.05	61,044.16	382,329.21	6,499,596.19
46	08/10/2027	321,285.05	61,044.16	382,329.21	6,117,266.98
47	08/11/2027	321,285.05	61,044.16	382,329.21	5,734,937.77
48	08/12/2027	321,285.05	61,044.16	382,329.21	5,352,608.56
49	08/01/2028	321,285.05	61,044.16	382,329.21	4,970,279.35
50	08/02/2028	321,285.05	61,044.16	382,329.21	4,587,950.15
51	08/03/2028	321,285.05	61,044.16	382,329.21	4,205,620.94
52	08/04/2028	321,285.05	61,044.16	382,329.21	3,823,291.73
53	08/05/2028	321,285.05	61,044.16	382,329.21	3,440,962.52
54	08/06/2028	321,285.05	61,044.16	382,329.21	3,058,633.31
55	08/07/2028	321,285.05	61,044.16	382,329.21	2,676,304.10
56	08/08/2028	321,285.05	61,044.16	382,329.21	2,293,974.89
57	08/09/2028	321,285.05	61,044.16	382,329.21	1,911,645.68
58	08/10/2028	321,285.05	61,044.16	382,329.21	1,529,316.47
59	08/11/2028	321,285.05	61,044.16	382,329.21	1,146,987.26
60	08/12/2028	321,285.05	61,044.16	382,329.21	764,658.05
61	08/01/2029	321,285.05	61,044.16	382,329.21	382,328.84
62	08/03/2029	321,284.74	61,044.10	382,328.84	0.00
<b>Total :</b>		<b>29,919,522.71</b>	<b>5,684,709.31</b>	<b>35,604,232.02</b>	

Signature du client (précédé par la mention  
: Lu et approuvé )