

جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي



كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

قسم العلوم الاقتصادية

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي

ميدان العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

الشعبة: علوم اقتصادية

التخصص: اقتصاد نقدي ومالي

إدارة مخاطر التمويل العقاري في المصارف الإسلامية

دراسة حالة بنك البركة الجزائري وكالة الوادي

تحت إشراف الأستاذ الدكتور:

فوزي محيريق

إعداد الطالبات:

حنان أحمودة

منال فريجات

هادية بدرالدين

لجنة المناقشة:

رئيسا

مشرفا ومقررا

ممتحنا

أستاذ التعليم العالي جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي

أستاذ التعليم العالي جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي

أستاذ التعليم العالي جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي

أ.د الأخصر بن عمر

أ.د فوزي محيريق

د الأمين مصباحي

الموسم الجامعي: 2025/2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



إلى مروح والديا مرحمهما الله اللذان مربياني على الالتزام بدرب العلم والاجتهاد فيه

إلى مروجي الغالي، خير من آمرني من البشر، وشاركني التعب والسهر، الذي لولا صبره ودعمه المعنوي والمادي
ما كان لهذا البحث أن يرى النور

إلى فلذات أكبادي اللذين ساهموا في هذا الجهد بما اقتطعت من الوقت المخصص لرعايتهم، عسى ذلك أن يرفع
همتهم وأن يكون حافزا لهم على العلم والاجتهاد

إلى من حبهم يجري في عروقي ويلهج بذكرهم فؤادي إلى إختوتي وأختواتي الأعزاء وأخص بالذكر توأم
مروحي سعيدة التي كانت سنداي وحافزا لإتمام مشوارمي الدراسي

إلى كل الأهل والأقارب وأخص بالذكر ابن أخي عبد المالك الذي كان عوناي في إتمام هذا البحث

إلى من جمعني معهم حسن الصداقة والرفقة الطيبة هادية ومنال

دون أن أنسى جميع الزملاء وزميلات الدراسة وخاصة دفعة اقتصاد تقدي ومالي 2025

إلى كل هؤلاء أهدي عملي هذا

حنان



الحمد لله الذي وفقني لهذا ولم أكن لأصل إليه لولا فضل الله علي .

أما بعد :

إلى مروح والدي الطاهرة، الذي غاب جسده وبقيت مروحه تسكنني، وتلهمني الصبر والثبات، أسأل الله أن يجعل قبرك مروضاً من رياض الجنة، وأن يرزقني برك بالدعاء والعمل الصالح ما حييت .

إلى ﴿ أبي ﴾ .

إلى التي بحسنها امرتني وبدفنها احتميت، وبنورها اهتديت، وبصرها اقتديت، وبصلواتها ودعائها تيسرت ولحقتها ما نويت، إلى من يشتهي اللسان نطقها، وترجف العين من وحشتها والتي كانت تمنى رؤيتي وأنا أحقق هذا النجاح،
وشاء الله أن يأتي هذا اليوم، أهدي عملي

إلى ﴿ أمي ﴾ .

نزوجي الحبيب نور الدين، شريك أيامي، ونور دربي، لك شكري العميق على صبرك ووقوفك بجانبني في كل تفاصيل هذا الطريق .

إلى ﴿ نزوجي ﴾

إلى أفراد أسرتي سندي في الدنيا ولا أحصي لهم فضل ﴿ إخوتي ﴾ .

و إلى أبنائي الأحبة، فلذات كبدي، ونبض قلبي، لكم أهدي ثمرة جهدي وتعب سنواتي، عسى أن يكون هذا

الإنجاز بذرة خير في دربكم ومستقبلكم . إلى ﴿ أبنائي ﴾

إلى كل الأحباب والأصدقاء دون استثناء . وفي الأخير، أرجو من الله أن يجعل عملي هذا نفعاً يستفيد منه جميع

الطلبة المتربصين المقبلين على التخرج .



الحمد لله الذي وفقنا لتتمين هذه الخطوة في مسيرتنا الدراسية بمذكرتنا هذه ثمرة الجهد والنجاح

التي أهديتها:

إلى ملاكي في الحياة . . . إلى معنى الحب والحنان والتفاني . . . إلى بسملة الحياة وسر الوجود . . . إلى من كان

دعاؤها سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي إلى أغلى الحبايب . . . أمي الحبيبة متعها الله بالصحة والعافية .

إلى من كلفه الله بالهبة والوقار . . . إلى من علمني العطاء بدون انتظار . . . إلى من أحمل اسمه بكل اقتحار . . .

أرجو من الله أن يرحمك ويتقبلك من الشهداء . . . والدي العزيز رحمه الله .

إلى من هم عزوتي وسندي في الحياة . . . إلى من شاركوني طفولتي وأحبوني بصدق وإخلاص . . . إلى من تعاونوا

معي لإتمام دراستي مرفقاء البيت الطاهر الأنيق . . . إخوتي وأخواتي .

إلى مروح أختي الطاهرة رحمها الله . . . إلى كل أفراد العائلة صغيرا وكبيرا .

إلى مرفيقتنا المدرب . . . حنان ومنال .

إلى جميع الزملاء وزميلات الدراسة وخاصة دفعة اقتصاد تقدي ومالي 2025 .

شكراً لكم من أعماق قلبي

هادية



﴿بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ وَالصَّلَاةِ وَالسَّلَامِ عَلَى رَسُولِهِ الْكَرِيمِ﴾

إنَّ أولَ من يُشكرُ ويُحمدُ آتاءَ اللَّيلِ وأطرافِ النَّهارِ هو العليُّ القادرُ، الأولُ والآخِرُ، والظاهرُ والباطنُ، الذي أغرقتنا بنعمه التي لا تُحصى، وأغدق علينا برزقه الذي لا يفنى وأنارَ دُروبنا، فله جنزِلُ الحمدِ والثناءِ العظيمُ أن وفقتنا وأهمننا الصبرَ على المشاقِ التي واجهتنا لإنجائنا هذه المذكرة.

والشكرُ موصولٌ إلى كلِّ معلِّمٍ أفادنا بعلمه، من أولى المراحلِ الدراسيةِ حتى هذه اللحظة.

كما نرفعُ كلمةَ الشكرِ إلى أستاذنا المشرفِ: الذي ساعدنا في إنجائنا هذه المذكرة.

كما نشكرُ كلَّ من مدَّ لنا يدَ العونِ من قريبٍ أو بعيدٍ سواءً أهلٌ أو أصدقاء.

كما تتقدمُ بجنزِلِ الشكرِ للأساتذة أعضاء لجنة المناقشة لتكرمهم بقبول مناقشة هذه الرسالة وإثرائها

وتقييمها.

وفي الأخير، لا يسعنا إلا أن أدعو الله عزَّ وجلَّ أن يرزقنا السدادَ والرشدَ والعفافَ والغنى، وأن يجعلنا هداة

مهتدين.

ملخص

الملخص

تمحورت مذكرتنا حول تقييم مدى نجاعة إجراءات وأساليب إدارة مخاطر عقود التمويل العقاري في المصارف الإسلامية؛ من خلال التعرض إلى مختلف الصيغ التمويلية الموجهة للقطاع العقاري، والبنوك الإسلامية عرضة للمخاطر التي تهدد بقائها واستمرارها إذ تواجه نوعين من المخاطر؛ مخاطر تشترك فيها مع البنوك التقليدية كمخاطر الائتمان، السيولة والسوق...، أما الثانية فتتعلق بصيغ التمويل الإسلامية أهمها المخاطر الشرعية، وكذا مخاطر زيادة تكاليف حفظ وصيانة العقار؛ ومخاطر الرجوع في الوعد من طرف الزبون أو عدم سداد الأقساط، لذلك تسعى البنوك الإسلامية لإدارة مخاطرها بشكل جيد بحثاً عن العائد المرتفع، من خلال فرض هامش الجدوية، غرامات المماطلة.

بالإضافة إلى عمليات الرهن العقاري والتأمين التكافلي وقد اعتمدنا في إنجاز هذه الدراسة على المنهج الوصفي مستعملين التحليل، بالإضافة إلى المقابلة كأدوات لجمع المعلومات عند دراسة حالة إدارة مخاطر نشاط التمويل العقاري ببنك البركة الجزائري وكالة الوادي وتوصلت الدراسة إلى أن هناك مجموعة من صيغ التمويل الإسلامي المناسبة للمجال العقاري والصالحة لتطبيقها في بنك البركة الجزائري وكالة الوادي لكنه اعتمد على صيغتين وهما: الإجارة المنتهية بالتملك والاستصناع وذلك بسبب انخفاض مستوى المخاطر فيهما. أما عملية إدارة مخاطره فتتم على مستوى جميع مصالح البنك وليس لها جهة خاصة مكلفة بها، وذلك عن طريق تطبيق شروط التمويل العقاري الصادرة عن بنك البركة الجزائري الأم.

الكلمات المفتاحية: بنوك إسلامية، صيغ التمويل الإسلامي، إدارة مخاطر، تمويل عقاري.

Abstract:

This thesis centers on assessing the effectiveness of procedures and methods used in managing the risks associated with Islamic home financing contracts. It explores the various Sharia-compliant financing instruments tailored for the real estate sector. Islamic banks are exposed to a range of risks that may jeopardize their sustainability, including two main categories: general risks shared with conventional banks—such as credit, liquidity, and market risks—and specific risks inherent to Islamic financing contracts. The latter include Shariah compliance risks, the increased costs related to the maintenance and preservation of financed properties, and risks stemming from client default or withdrawal from binding promises.

To mitigate these risks and ensure sustainable profitability, Islamic banks

implement several risk management strategies, such as applying seriousness margins, imposing penalties for late payments, and utilizing collateral-based arrangements and Takaful (Islamic insurance). This study adopts a descriptive and analytical approach, relying also on field interviews to examine risk management practices in real estate financing at Al Baraka Bank – El Oued Branch. The findings indicate that while several Islamic financing modes are theoretically applicable to the real estate sector, the bank primarily adopts two: Ijara Muntahia Bittamleek (lease-to-own) and Istisna'a (construction/manufacturing contract), due to their relatively lower risk levels. Moreover, risk management at the branch is conducted across all departments rather than through a dedicated unit, and it adheres to the real estate financing guidelines issued by the central Al Baraka Bank in Algeria.

Keywords: *Islamic banks, Islamic financing formulas, risk management, real estate financing.*

الفهارس

فهرس المحتويات

الإهداء

الشكر

I

الملخص

V

فهرس المحتويات

VI

فهرس الجداول والأشكال

VII

قائمة الملاحق

أ-ز

المقدمة

الفصل الأول

الأدبيات النظرية والدراسات السابقة في إدارة مخاطر التمويل العقاري بالمصارف الإسلامية

2

تمهيد الفصل الأول

3

المبحث الأول: الأدبيات النظرية للمصارف الإسلامية وإدارة المخاطر والتمويل العقاري

3

أولاً: المصارف الإسلامية

13

ثانياً: إدارة المخاطر في المصارف الإسلامية

29

ثالثاً: التمويل العقاري في المصارف الإسلامية

36

المبحث الثاني: الدراسات السابقة

36

أولاً: الدراسات باللغة العربية

44

ثانياً: الدراسات باللغة الأجنبية

47

ثالثاً: أوجه التشابه والاختلاف بين الدراسة الحالية والدراسات السابقة

49

خلاصة الفصل الأول

الفصل الثاني

التتبع الميداني لإدارة مخاطر التمويل العقاري في بنك البركة الجزائري وكالة الوادي

51

تمهيد الفصل الثاني

52

المبحث الأول: مفاهيم متعلقة ببنك البركة الجزائري ووكالة الوادي.

52

أولاً: نشأة بنك البركة الجزائري والتمويلات المقدمة فيه.

68

ثانياً: تقديم بنك البركة الجزائري وكالة الوادي والتمويلات المقدمة فيها.

71

المبحث الثاني: الإجراءات المتبعة في إدارة مخاطر التمويل العقاري بنك البركة الجزائري وتحليل النتائج الميدانية.

71

أولاً: أداة ومجتمع الدراسة.

72

ثانياً: إدارة مخاطر صيغ التمويل العقاري المتبعة في بنك البركة الجزائري.

79

ثالثاً: تفرغ وتحليل أسئلة المقابلة واستخلاص النتائج.

94

خلاصة الفصل الثاني

95

الخاتمة

102

قائمة المراجع

108

قائمة الملاحق

فهرس الأشكال

07	صبغ التمويل في المصارف الإسلامية.	الشكل 1-1
13	الفروق الجوهرية بين المصارف الإسلامية والمصارف التقليدية	الشكل 2-1
55	المهكل التنظيمي لبنك البركة الجزائري	الشكل 1-2
69	المهكل التنظيمي لبنك البركة الجزائري وكالة الوادي	الشكل 3-2

قائمة الملاحق

109	عقد تمويل بالمراجعة لبنك البركة الجزائري	الملحق 01
114	عقد تمويل بالاعتماد الإيجاري على أصول منقولة لبنك البركة الجزائري	الملحق 02
120	عقد تمويل بالمشاركة لبنك البركة الجزائري	الملحق 03
124	أمر بالشراء لبنك البركة الجزائري	الملحق 04
125	عقد توكيل لبنك البركة الجزائري	الملحق 05
126	شروط التمويل العقاري لسكن لبنك البركة الجزائري	الملحق 06
128	القوائم المالية لسنة 2023 لبنك البركة الجزائري	الملحق 07

مقدمة

مقدمة

1. توطئة:

تعتبر المصارف أحد مكونات النظام الاقتصادي وهي عبارة عن وسيط يعمل من جهة على جمع مدخرات الأفراد والمؤسسات من خلال مختلف الودائع وفي المقابل تحويل تلك الودائع إلى قروض من خلال عمليات التمويل المختلفة وتعتمد في هذا على القروض ذات الفائدة وهو ما يتعارض مع تعاليم الشريعة الإسلامية، حيث أن الإسلام يحرم التعامل بالربا تحريماً قطعياً لما جاء في قوله تعالى ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِن كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ﴾ فَإِن لَّمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِّنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ وَإِن تُبْتُمْ فَلَكُمْ رُءُوسُ أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ ﴿٢٧٨﴾ (البقرة: الآية 278 - 279).

ومن هذا المنطلق ظهرت المؤسسات المالية الإسلامية وذلك منذ ما يقارب ستة عقود من الزمن كبديل للمؤسسات المالية التقليدية، هدفها في المقام الأول، توفير فرص استثمارية وتمويلية وتجارية تتماشى مع تعاليم الشريعة الإسلامية الغراء.

ومن بين التمويلات التي تقوم بها المصارف الإسلامية التمويلات العقارية حيث تحتل هذه الأخيرة في الحياة الاقتصادية أهمية معتبرة وذلك نظراً لحاجة الناس الماسة لها ولاسيما السكنية منها ولما يتطلبه تمويلها من رؤوس أموال كبيرة مقارنة بتمويل المنقولات، كما يساهم نظام التمويل العقاري في تنشيط السوق العقاري، والمساهمة دفع عجلة التنمية الاقتصادية، ويؤثر إلى حد كبير على العديد من الصناعات والأنشطة الاقتصادية الأخرى المرتبطة به، وتتمثل الميزة الأهم لهذا النظام في توفير المسكن الملائم لمحدودي الدخل بالسعر المناسب، والقضاء على ظاهرة السكن العشوائي.

وقد انعكست هذه الأهمية على الصيغ التعاقدية التي يتم تمويل العقارات من خلالها فأضحت هذه الصيغ تحظى بأهمية لم تكن تحظى بها بصيغها التقليدية وذلك لما تؤديه من وظائف تمويلية. ولقد حاول الفقهاء المسلمون المعاصرون ترشيد هذه الصيغ التعاقدية التمويلية المعاصرة؛ وذلك من خلال أعمال البنوك وشركات التمويل وشركات الاستثمار؛ مما أقر بصلاحيته الفقه الإسلامي على استيعاب مستجدات المعاملات المالية المعاصرة.

ومع ازدياد المخاطر التي تتعرض لها المؤسسات المصرفية في التمويل العقاري، وتنوعها وتعقدتها، حتم على المصارف أن تزيد من اهتمامها بإدارة تلك المخاطر والتحوط منها، عن طريق ابتكار جملة من الأساليب والأدوات

المالية، التي تمنحها القدرة في تسيير وإدارة أنشطتها التمويلية والاستثمارية ضمن مجال مخاطرة مسموح به. هذا ما جعل المصارف تولى اهتماما كبيرا بهذا الجانب وتضع نظاماً وإجراءات تحوطيه لإدارة مخاطرها .

إلا أن الطبيعة المميزة للعمل المصرفي الإسلامي جعلتها تتجاوز تشريعات وحدود العمل المصرفي التقليدي، مما أدى بها للانفتاح لنوعين من المخاطر، مخاطر تشترك فيها مع نظيرتها التقليدية ناجمة عن طبيعة العمل المصرفي، وأخرى تنفرد بها نتيجة النهج الذي اتبعته لأداء نشاطها؛ لذلك سعت المصارف الإسلامية للبحث عن أساليب وطرق تحوطيه تختلف عن النموذج التقليدي الذي لا يخدم طبيعة عملها .

وبما أن الجزائر دخلت هذه التجربة من خلال بنك البركة الجزائري سعياً لتغطية حاجات الأفراد والمؤسسات الاقتصادية، في جانبها الاستثماري والتمويلي بطرق خالية من التعامل الربوي، فدخلت في مجال تمويل العقارات لأن السوق العقاري يعتبر من أهم القطاعات الاقتصادية في الجزائر حيث شهد نموا ملحوظا عبر السنوات الأخيرة. وذلك بتطبيق الصيغ الإسلامية المختلفة مثل صيغة المراجعة، الإجارة المنتهية بالتملك والاستصناع. وفي ظل المخاطر المرتفعة التي تعترض البنوك الإسلامية كان لزاما عليها اعتماد سياسات وإجراءات لتسييرها وبالتالي تحقيق أهدافها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية .

وبناء على ما سبق نطرح الإشكالية التالية:

2. الإشكالية الرئيسية:

ما مدى نجاعة إجراءات وأساليب إدارة مخاطر عقود التمويل العقاري في المصارف الإسلامية؟

3. الأسئلة الفرعية:

من السؤال الرئيس السابق يمكننا أن نُثير مجموعة من الأسئلة الجزئية تسهيلاً للإجابة عليها:

- ① ما هي صيغ عقود التمويل العقاري التي تقدمها البنوك الإسلامية؟
- ② ما هي أساليب وإجراءات التحوط لإدارة مخاطر التمويل العقاري في المصارف الإسلامية؟
- ③ هل تختلف المخاطر التي تواجه المصارف الإسلامية عن المخاطر التي تواجه المصارف التقليدية في التمويل العقاري؟
- ④ ماهي الصيغ الإسلامية التي يعتمد عليها بنك البركة الجزائري - وكالة الوادي - في تمويله للقطاع العقاري؟
- ⑤ كيف يدير بنك البركة الجزائري المخاطر المتعلقة بعقود التمويل العقاري التي يمنحها؟

4. فرضيات الدراسة:

وكإجابة مؤقتة على الأسئلة السابقة نعلم الفرضيات الآتية:

- ① تعتمد البنوك الإسلامية في التمويل العقاري على المراجعة العقارية، والإجارة، والإجارة المنتهية بالتملك، والاستصناع؛ وهي الصيغ المعتمدة على البيع والأقل خطراً من صيغ المشاركات.
- ② تستخدم المصارف الإسلامية أساليب متميزة لإدارة مخاطر التمويل العقاري أو التحكم فيها أهمها فرض البنك على الزبون بعد الموافقة على طلب التمويل وقبل عملية التمويل الفعلي بدفع مبلغ يسمى هامش الجدية وكذلك فرض غرامات المماطلة وهي غرامات ماليه يفرضها البنك على الزبون المماطل ولا تدخل في أرباحه إنما توجه إلى سبل الخير.
- ③ تختلف المخاطر التي تتعرض لها المصارف الإسلامية على المخاطر التي تتعرض لها البنوك التقليدية وذلك لأن البنوك الإسلامية بالإضافة للمخاطر التي تواجه البنوك التقليدية تواجهها مخاطر أخرى تتعلق بصيغ التمويل نذكر منها المخاطر الشرعية، مخاطر زيادة تكاليف حفظ وصيانة العقار؛ ومخاطر الرجوع في الوعد من طرف الزبون.
- ④ يعتمد بنك البركة الجزائري - وكالة الوادي - في تمويله للقطاع العقاري بشكل واسع على صيغ: المراجعة العقارية، والاستصناع والإجارة التشغيلية.
- ⑤ يدير البنك البركة الجزائري المخاطر المتعلقة بعقود التمويل التي يمنحها من خلال فرض شروط على الزبائن للتقيد بها خلال عملية التمويل أهمها إصدار البنك لوثيقة الأمر بالشراء حيث يلتزم فيها الزبون صراحة بأن يشتري العقار مهما كان السبب.

5. مبررات اختيار الموضوع:

- ارتباط الموضوع بمجال التخصص واهتمامنا الشخص ورغبتنا للبحث في هذه الموضوعات.
- الاهتمام العالمي المتزايد بالاقتصاد الإسلامي والبنوك الإسلامية خاصة بعد الأزمة المالية العالمية الأخيرة سنة 2008 والتي أثبتت مدى نجاعة وكفاءة البنوك الإسلامية في التصدي لمثل هذه الأزمات.
- محاولة إلقاء الضوء على صيغ تمويل البنوك الإسلامية للقطاع العقاري نظراً لأهمية هذا القطاع.

- محاولة الكشف عن نقاط القوة والضعف اللتان تتميز بهما المصارف الإسلامية في مواجهة أخطارها الناشئة عن قيامها بتمويل الاقتصاد تمويلًا إسلاميًا.
- وجود مواضيع كثيرة تعالج إدارة مخاطر الاستثمار في البنوك الإسلامية وقتلتها في إدارة مخاطر التمويل العقاري.

6. أهداف الدراسة وأهميتها:

1.6 أهداف الدراسة: نسعى إلى تحقيق الأهداف الآتية:

- ♦ إلقاء الضوء على البنوك الإسلامية والصيغ التي تعتمد عليها في عملياتها التمويلية مع التركيز على صيغ التمويل العقاري.
- ♦ توضيح وإبراز المخاطر التي تتعرض لها هذه المصارف من جراء تطبيقها لهذه الصيغ.
- ♦ التعرف على كيفية تحديد هذه المخاطر خاصة المتعلقة بالسوق العقاري وإدارتها بالطريقة التي تحقق لها أعلى عائد بأقل مخاطرة.
- ♦ محاولة تتبع الميداني لكيفية إدارة مخاطر صيغ التمويل العقاري في بنك البركة الجزائري وكالة الوادي.

1.6 أهمية الدراسة:

تبرز أهمية دراستنا من أهمية النظام المالي الإسلامي، والبنوك الإسلامية التي صارت محط اهتمام عدد كبير من الباحثين والاقتصاديين المتخصصين في المجال وحتى الدول الغربية، وتعود أهمية هذه البنوك إلى قدرتها على التكيف مع التأثيرات المالية العالمية، وكما تلعب دورا في تمويل القطاع العقاري، فكان لابد لها من القيام بإجراءات وأساليب تغطية لضمان ربحيتها واستمراريتها، كما تسعى هذه الدراسة إلى إيجاد بدائل تمويلية جديدة في مجال التمويل العقاري.

7. الإطار الزمني والمكاني:

إن الدراسة الميدانية أو ما يسمى بدراسة الحالة، تُفرضُ علينا تحديد الإطار الزمني التي سُدُرس خلاله متغيرات البحث، والإحصائيات والمعطيات اللازمة؛ مع تحديد المناطق التي ستشملها الدراسة ومن ثمَّ فإنه:

- ♦ زمانياً: تشمل الدراسة الميدانية الفترة الممتدة من العام: 2022 إلى العام: 2024، وذلك وفق ما توفر لدينا من تقارير ومعطيات حول الموضوع.

♦ **مكانيا:** تمت الدراسة الميدانية على مستوى بنك البركة الجزائري المركزي وبنك البركة الجزائري وكالة الوادي.

8. المنهج والأدوات المستخدمة:

تحددت المناهج البحثية التي سنعتمدها في بحثنا بناء على طبيعة وطريقة معالجة الإشكالية الرئيسية؛ وقد اعتمدنا على منهجية IMRAD للإجابة عن إشكالية الدراسة الرئيسية والإشكاليات الفرعية ومن ثم فرضيات الدراسة. وتبعاً لذلك اعتمدنا على المنهج الوصفي للتعريف بالمصطلحات والمفاهيم المتعلقة بالبنوك الإسلامية والتمويل العقاري وإدارة المخاطر، مستخدمين طريقة التحليل واستخدمنا منهج المقارنة جزئياً في عملية المقارنة بين البنوك التقليدية والمصارف الإسلامية؛ اعتمدنا منهج دراسة الحالة في الدراسة الميدانية مستخدمين أداة المقابلة مع الأطراف المعنية بإدارة مخاطر صيغ التمويل العقاري ببنك البركة الجزائري.

9. صعوبات الدراسة:

إن عملية الإنشاء لا سيما البحثية منها تكتنفها مصاعب عدة بدءاً بطبيعة الموضوع وتشعباته وصولاً لتشابك الأهداف المراد تحقيقها من وراء ذلك. وما أضاف علينا ضغطاً في إنجاز بحثنا:

- قلة المراجع ذات العلاقة المباشرة بموضوع البحث.
- قلة التعاملات بالصيغ الإسلامية في المجال العقاري في المصرفين الإسلاميين الموجودين بالجزائر حيث يتوجه أغلب طالبي التمويل إلى هذه الصيغ لاقتناء خدمات ومنقولات سواء كانت سلعا استهلاكية أو سيارات.
- صعوبة العمل الميداني أمام التحفظ الكبير من قبل مسؤولي البنك والتحجج بالسرية في إعطاء المعلومات والبيانات والوثائق، ورفض التسجيل وكذلك الكلام باقتضاب.

10. محتوى البحث:

لمحاولة معالجة إشكالية هذا البحث فقد تم توزيع مادته العلمية على فصلين كما يلي:

الفصل الأول: عنوانه بمدخل للتعريف بالمصارف الإسلامية والتمويل العقاري، وقد احتوى على مبحثين حيث سنتناول موضوع المصارف الإسلامية وذلك بالتعرف على مصادر أموالها وصيغ تمويلها، ومخاطرها، من حيث مفهومها وإدارتها من ثم سنتطرق لمفهوم التمويل العقاري وأهميته وأنواع الضمانات المقدمة فيه. وأخيراً سنتناول الدراسات السابقة باللغة العربية والأجنبية وأوجه التشابه والاختلاف بين دراستنا والدراسات السابقة.

الفصل الثاني: خصصناه للدراسة التطبيقية لإدارة مخاطر التمويل العقاري في بنك البركة الجزائري وسنتناول فيه مفاهيم متعلقة ببنك البركة الجزائري وكذلك وكالة الوادي ومن ثم أساليب إدارة مخاطر التمويل العقاري في بنك البركة الجزائري وكالة الوادي نموذجاً وذلك باستعمال أسلوب المقابلة وتحليلها واستخلاص النتائج.

أما خاتمة بحثنا فقد ضمناها ما توصلت إليه الدراسة من نتائج مدعمين إياها باقتراحات نظرية وأخرى عملية علّما تكون إضافة علمية وعملية في هذا المجال.
وما التوفيق والسداد إلا من عند الله وحده.

الفصل الأول

الأدبيات النظرية والدراسات السابقة في إدارة مخاطر

صيغ التمويل العقاري بالمصارف الإسلامية

مُهَيْد

لقد شهدت الساحة المصرفية خلال الربع الأخير، بروز وانطلاق مسيرة نوع جديد وخاص من البنوك، حيث إن الجديد فيها هو أساسها القائم على عدم التعامل بالفائدة أخذًا وعطاءً، مع الامتثال لأحكام الشرع، هذا ما جعلها تحظى بقبول كبير من طرف الأفراد خاصة المجتمعات الإسلامية، التي كانت تتجنب التعامل مع الجهاز المصرفي التقليدي، نظرا لاعتماده على معدل الفائدة، وهي ما تصطلح عليها البنوك الإسلامية، حيث أصبحت تقدم بدائل في التمويل و مجالات الاستثمار، التي تلعب دورا هاما في الأنشطة الاقتصادية، ومن بين هذه الأنشطة التمويل العقاري، الذي يعتمد على الأجل الطويل، حيث يمثل أهمية كبرى، كونه يحظى باهتمام مختلف المتعاملين سواء الأفراد أو الدولة، وتسعى الدولة من خلال البنوك إلى تفعيل نشاط القطاع العقاري عن طريق تمويله، لمحاولة تخفيف وحل أزمة السكن خاصة، التي لا زالت تسعى الدولة إلى القضاء عليها، وأثناء ممارستها لأنشطتها المصرفية تعترضها مجموعة من المخاطر، حيث تسعى البنوك الإسلامية وكبقية المؤسسات المالية إلى تقليص حجم المخاطر والحد من أثارها السلبية، وذلك بواسطة إدارتها بطريقة سليمة وموافقة للمبادئ الشرعية الإسلامية.

وعليه سنحاول من خلال هذا الفصل دراسة الأدبيات المتعلقة بإدارة مخاطر التمويل العقاري في البنوك الإسلامية، ثم تسليط الضوء على الدراسات السابقة باللغة العربية والأجنبية وهذا من خلال مبحثين:

✓ المبحث الأول: الأدبيات النظرية للمصارف الإسلامية وإدارة المخاطر والتمويل العقاري

✓ المبحث الثاني: الدراسات السابقة

المبحث الأول

الأدبيات النظرية للمصارف الإسلامية وإدارة المخاطر والتمويل العقاري

إن البنوك الإسلامية تمثل حلقة وصل واتصال لإشباع حاجات المؤسسات والأفراد، فهي تعمل على تقديم مجموعة من الخدمات المصرفية متمثلة في حشد الأموال، واستثمارها في التوظيف الإسلامي، لتلبية الاحتياجات اليومية، ومن بين هذه الاستثمارات التمويل العقاري، الذي قامت الدولة بتشجيعه لما له من أهمية، ويواجه هذا الأخير جملة من المخاطر المصرفية، فتعمل البنوك على إدارتها بحنكة وكفاءة لتحقيق أهدافها الاقتصادية.

أولاً: المصارف الإسلامية:

خطت المصارف الإسلامية خطوة كبيرة في مجال العمل المصرفي، ويظهر ذلك من خلال الانتشار الواسع لها في مختلف الدول الإسلامية وغير الإسلامية.

1. مفهوم المصارف الإسلامية:

وهناك عدة تعاريف للمصارف الإسلامية نذكر منها:

1.1 التعريف الأول: هو مؤسسة مالية مصرفية لتجميع الأموال وتوظيفها في نطاق الشريعة الإسلامية بما

يخدم بناء المجتمع الإسلامي وتحقيق عدالة التوزيع ووضع المال في المسار الإسلامي¹.

2.1 التعريف الثاني: المصرف الإسلامي هو مؤسسة مصرفية تجارية تجمع الأموال وتستثمرها دون اللجوء إلى

نظام الفوائد².

3.1 التعريف الثالث: المصارف الإسلامية هي تلك المؤسسات المالية التي تقوم بالمعاملات المالية والمصرفية

وغيرها من المعاملات المالية والتجارية وأعمال الاستثمار وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، فلا تتعامل

بالربا أخذاً وعطاءً، وذلك بهدف المحافظة على القيم والأخلاق الإسلامية وتطهير النشاط المصرفي من

الفساد، وتحقيق أقصى عائد اقتصادي واجتماعي ممكن لتحقيق التنمية الاقتصادية³.

¹ موسى عمر مبارك أبو محميد، مخاطر صيغ التمويل الإسلامي وعلاقتها بمعايير كفاية رأس المال للمصارف الإسلامية من خلال معيار بازل II، أطروحة دكتوراه مقدمة في المصارف المالية، 2008، ص48.

² عائشة الشراوي المالقي، البنوك الإسلامية، ايتراك للنشر والتوزيع، الطبعة 2، 1995، ص17.

³ عوف محمد الكفراوي، بحوث في الاقتصاد الإسلامي، مؤسسه الثقافية الإسلامية، الإسكندرية، 2000، ص277.

4.1 التعريف الرابع: المصارف الإسلامية هي مؤسسة مالية مصرفية وسيطة تهدف إلى تحقيق الربح، تلتزم في جميع أعمالها وأنشطتها بأحكام الشريعة الإسلامية ومقاصدها¹.

من خلال ما سبق نستنتج أن المصارف الإسلامية هي مؤسسات مالية مصرفية تقوم بدور الوساطة المالية التشاركية مستبعدة في ذلك أسلوب الفائدة من خلال جذب الأفراد والمؤسسات وتوظيفها واستثمارها في إطار مبادئ نظام المشاركة بهدف تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

2. مصادر الأموال في المصارف الإسلامية:

تتنوع مصادر الأموال في المصارف الإسلامية بين المصادر الداخلية، والمصادر الخارجية، والمصادر الأخرى، حيث تعد هذه الموارد القاعدة التي يقوم عليها المركز المالي للمصرف، الذي يعمل جاهدا على دعمها باستمرار، غير أن الطبيعة المميزة للمصارف الإسلامية تجعلها أكثر حرصا في استقطاب الأموال وتنميتها وهي مصدران:

1.2 مصادر الأموال الداخلية للمصارف الإسلامية: نقصد بمصادر الأموال الداخلية (حقوق الملكية)

والموارد المالية المتاحة للاستثمار بهيكل التمويل بالميزانية والتي يمتلكها المصرف وهي المصادر التي يعتمد عليها المصرف الإسلامي في بدء حياته ثم يستمر دورها مع اتساع أنشطة عملياته وتتكون من:

◆ رأس المال.

◆ الاحتياطات.

◆ الأرباح المحتجزة.

أ- رأس المال: يعد رأس المال بالنسبة للبنوك بمثابة صمام الأمان لامتنعاص الخسائر غير المتوقعة والتي يمكن أن تحدث في المستقبل، ورأس المال هو مجموعة قيمة الأموال التي يحصل عليها البنك من المساهمين عند بدء تكوينه، وأية إضافات أو تخفيضات قد تطرأ عليه مستقبلا، وهو مصدر الثقة والأمان بالنسبة للمودعين. ويشكل عادة نسبة ضئيلة من مصادر أموال البنك، لأن الحجم الأكبر من مصادر الأموال تأتي عن طريق الإيداع بأشكاله المختلفة.

¹ أحمد سليمان خضاونة، المصارف الإسلامية- مقررات لجنة بازل لتحديات العولة واستراتيجية مواجهتها-، عالم الكتب الحديث، الأردن، الطبعة 1، 2008، ص 61.

ب- الاحتياطات: وهي الأرباح التي يجنيها البنك من أرباحه الصافية الخاصة بالمساهمين على شكل احتياطي إجباري أو اختياري أو عام أو خاص أو عام، بهدف تدعيم المركز المالي للبنك، وتقوم البنوك الإسلامية بتكوين الاحتياطات المختلفة لدعم مراكزها المالية، والمحافظة على سلامة رأس مالها، والمحافظة على ثبات قيمة ودائعها، وموازنة أرباحها¹.

ج- الأرباح المحتجزة: هي مبالغ تخصم من مجمل الربح لمواجهة خطر محتمل الوقوع خلال الفترة المالية المقبلة، لكنه لا يكون معلوم المقدار أو وقت الحدوث بدقة. تختلف عن المصروفات الدورية التي يتم قياسها وتحديدها على وجه الدقة، ويتم تحميلها كاملة أو جزء منها على إيرادات الفترة، وحسب نصيبها. أما الأرباح المحتجزة هي جزء من الأرباح التي يمكن احتجازها لإعادة استخدامها بعد ذلك لدعم المركز المالي للبنك².

2.2 مصادر الأموال الخارجية للمصارف الإسلامية: تتمثل مصادر الأموال الخارجية في المصارف الإسلامية في الأموال التي يتلقاها المصرف من الخارج، والتي تتشكل أساساً من الودائع بمختلف أنواعها حيث تعتبر أهم الموارد المالية للمصارف عامة والإسلامية خاصة، غير أن هذه الأخير تقوم بتوظيفها بطريقة مغايرة وفقاً لمبدأ المشاركة بخلاف البنوك التقليدية التي تحصر توظيفاتها في الإقراض بفائدة. وسوف نتطرق إليها من خلال العناصر التالية:

● وودائع تحت الطلب.

● الودائع الاستثمارية (حسابات الاستثمار).

● الودائع الادخارية (حسابات الادخار).

● وودائع الجهات الحكومية والهيئات المصرفية.

أ- وودائع تحت الطلب (الحسابات الجارية): هي الأموال التي يودعها أصحابها لدى المصرف الإسلامي والذي يتعهد بردها، وتبقى تحت تصرف أصحابها بحيث يمكنهم اللجوء إليها متى شاءوا وبدون إخطار مسبق، ويمثل هذا النوع من الودائع أقل نسبة مقارنة بالأنواع الأخرى³.

¹ هاجر زراقي، إدارة المخاطر الائتمانية في المصارف الإسلامية - دراسة حالة بنك البركة الجزائري-، رسالة ماجستير في العلوم التجارية، جامعة سطيف، 2011-2012، ص 17-18.

² شوقي بوقبة، هاجر زراقي، إدارة المخاطر الائتمانية في المصارف الإسلامية - دراسة تحليلية-، دار النفائس، الأردن، الطبعة 1، 2015، ص 37.

³ عايد فضل الشرفاوي، المصارف الإسلامية دراسة من ناحية علمية فقهية للممارسات العلمية، الدار الجامعية، بيروت، الطبعة 2، 2007، ص 175.

ب- الودائع الاستثمارية (حسابات الاستثمار): وهي حسابات يعطي أصحابها الحق للمصرف في استثمار الأموال على أساس مطلق أو على أساس مقيد.

ففي حالة الأساس المقيد فإن أصحاب هذه الحسابات يخولون المصرف في استثمار الأموال على أساس عقد المضاربة أو عقد الوكالة بالاستثمار ويقيدون المصرف ببعض الشروط كأن يستثمرها في مشروع معين، أو لغرض معين أو بكيفية معينة.

أما أصحاب الحسابات المطلقة فإنهم يخولون المصرف في استثمار أموالهم على أساس عقد المضاربة أو عقد الوكالة بالاستثمار دون تقييد المصرف بأية شروط، ويمكن للبنوك خلط تلك الأموال مع أموالها الذاتية¹.

ج- الودائع الادخارية (حسابات الادخار): تختلف هذه الودائع عن سابقتها بأنها تتقاضى عوائد ويعتمد دفع العوائد على النتائج المالية للبنك، ويمكن أن يقوم البنك وحسب ما يريته بدفع هبات إلى أصحاب هذه الودائع.

د- ودائع الجهات الحكومية والهيئات المصرفية: تتلقى المصارف الإسلامية ودائع من جهات خارجية، إما من قبل الهيئات الحكومية أو المصرفية وتمثل هذه الودائع في:

- **ودائع الحكومة:** وهي الأموال التي تقوم الجهات الحكومية بإيداعها لدى المصارف الإسلامية من أجل استثمارها وتنميتها وتحفيز الصناعة المصرفية الإسلامية.
- **القروض من البنوك المركزية:** يقوم البنك المركزي بتقديم التمويل اللازم للمصارف الإسلامية في شكل قروض حسنة باعتباره بنك البنوك والملجأ الأخير أمامهم.
- **الودائع المتبادلة بين المصارف الإسلامية والمؤسسات المالية الإسلامية:** انطلقا من مبدأ التعاون بين المصارف والمؤسسات المالية، تقوم بعض المصارف الإسلامية التي لديها فائض في الأموال بإيداعها في المصارف الإسلامية أخرى أو تقليدية أو مؤسسات مالية أخرى التي تعاني عجزا في السيولة إما في شكل ودائع استثمارية أو ودائع جارية².

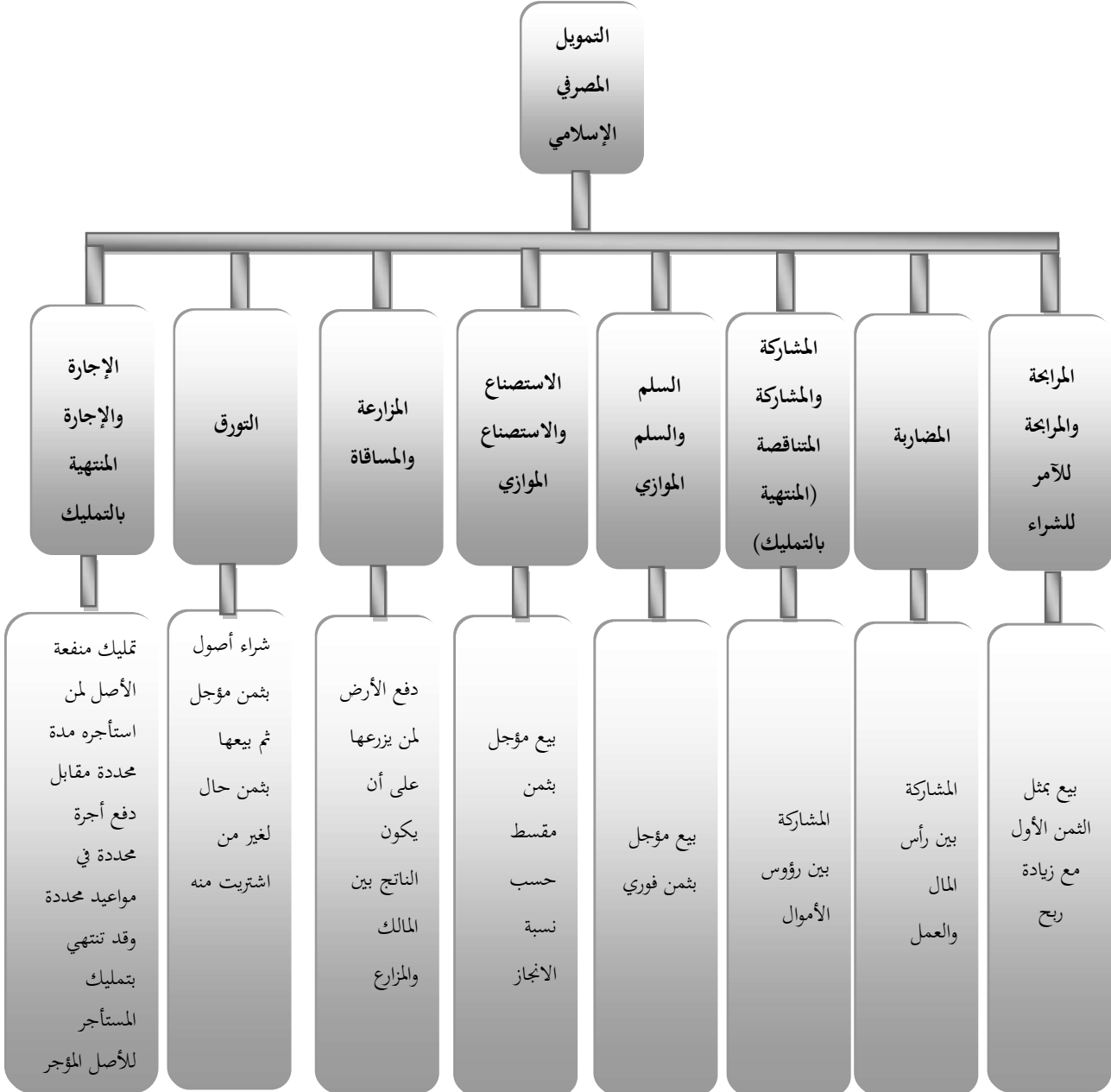
¹ إبراهيم الكراسنة، البنوك الإسلامية - الإطار المفاهيمي والتحديات-، معهد السياسات الاقتصادية، صندوق النقد العربي، الطبعة 24، الإمارات العربية المتحدة، 2013، ص 5.

² شوقي بوقريفة، هاجر رزاق، إدارة المخاطر الائتمانية في المصارف الإسلامية - دراسة تحليلية-، مرجع سبق ذكره، ص 44.

3. صيغ التمويل في البنوك الإسلامية:

لقد أدى التحول الذي أحدثته المصرفية الإسلامية في أهداف ووظائف المصرف الذي لم يعد مجرد وسيط مالي يقرض ويقترض بل أضحي مؤسسة تجارية وصناعية وتنموية تتعامل في كافة الأنشطة المباحة شرعا ووفق أولويات تراعي مصالح المجتمع بالدرجة الأولى، إلى خلق نظام جديد للتمويل يراعي مشروعية طرق توظيف الأموال معتمدا على صيغ وأدوات تمويل إسلامية أقرتها الهيئات والجامع الفقهيّة الإسلامية ويمكن تمثيل أهم هذه الأدوات بالشكل التالي¹:

الشكل 1-1: صيغ التمويل في المصارف الإسلامية.



المصدر: مكرم محمد صلاح الدين مبيض، الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك وفق معيار المحاسبة الإسلامي رقم 8 بالمقارنة مع معيار المحاسبة الدولية رقم 17دراسة تطبيقية في المصارف الإسلامية، مرجع سبق ذكره، ص 20 (بتصرف).

¹ مكرم محمد صلاح الدين مبيض، الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك وفق معيار المحاسبة الإسلامي رقم 8 بالمقارنة مع معيار المحاسبة الدولية رقم 17دراسة تطبيقية في المصارف الإسلامية، رسالة ماجستير في المحاسبة، 2010، ص 14.

وفي ما يلي يتم عرض موجز لها:

1.3 المراجحة والمراجحة للآمر بالشراء: تعرف المراجحة بأنها اتفاق بين المصرف (بائع السلعة) والعميل (المشتري)

على شراء سلعة معينة وبمواصفات محددة على أساس كلفة شرائها، يتفق العميل مع المصرف على طريقة الاستلام والتسديد سواء كان الدفع فوراً أو بالتقسيط¹، وقد يطلب البنك في عقد المراجحة للآمر بالشراء تقديم وديعة ضمان تسمى (هامش الجدية)، يمكن استرجاعها بعد الوفاء أو عند مخالفة البنك للالتزامه أو استعمالها كخصم من سعر البيع أو يخصم منها مبلغ التعويض مقابل الضرر الفعلي نتيجة عدم احترام الأمر بالشراء لتعهد الشراء أحادي الطرف وهذا التعهد يشترطه البنك على الأمر بالشراء قبل اقتناء السلعة، ويتضمن بيان خصائص السلعة، وسعر الاقتناء، وكيفيات وآجال تسليمها للآمر بالشراء².

2.3 المضاربة: هي اتفاق بين طرفين يقدم أحدهما بموجبه ماله للأخر ليعمل فيه على أن يكون ربح ذلك

بينهما على ما يتفقان عليه³. وتعرفها هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوبي) في كتاب المعايير الشرعية للمعاملات المالية بأنها شريكة في الربح بمال من جانب (رب المال) وعمل من جانب آخر (المضارب) وهي من عقود الأمانات. ويعرفها البعض أيضاً بأنها عقد شركة في الربح بمال من جانب وعمل من جانب آخر وفيها (الغنم والغرم) للطرفين معاً، ويتقاسمان الربح والخسارة بالنسب المتفق عليها⁴.

3.3 المشاركة والمشاركة المتناقضة: وهي أسلوب تمويلي يشترك بموجب المصرف الإسلامي مع طالب

التمويل في تقديم المال اللازم لمشروع ما أو عملية ما، ويوزع الربح بينهما بحسب ما يتفقون عليه أما الخسارة فبنسبة تمويل كل منهما⁵، ولا تقصر صيغة المشاركة في عمليات الواقعة على العمل بل تشمل أيضاً تمويل اقتناء الأصول، يمكن أن تكون المساهمة في الشركة نقداً أو عينياً، و تحدد قيمة هذه الأخيرة بشكل صحيح في عقد المشاركة كما يحدد العقد الإجراءات و الشروط الخاصة بفسخ وحل المشاركة و توزيع أصولها، وتوزيع الأرباح حسب نسب مئوية متفق عليها، وعلى إمكانية تعديل التوزيع، وعلى تحمل

¹ شوقي بوقبة، هاجر رزقي، إدارة المخاطر الائتمانية في المصارف الإسلامية - دراسة تحليلية-، مرجع سبق ذكره، ص 54.

² عاشور عبد الجواد عبد الحميد، البديل الإسلامي للفوائد المصرفية الربوية، دار الصحابة للتراث، القاهرة، الطبعة 1، 1992، ص 42.

³ لقمان محمد مرزوق، البنوك الإسلامية ودورها في تنمية الاقتصاديات المغرب العربي، وقائع ندوة رقم 34، معهد البحوث والتدريب التابع للبنك الإسلامي للتنمية، مكتبة الملك فهد الوطنية، جدة، 1995، ص 120.

⁴ بلقاسمي سليم، بن خدة يوسف، عمليات الصيرفة الإسلامية في الجزائر على ضوء نظام البنك بالجزائر رقم 20-02، مجلة نور للدراسات الاقتصادية، العدد 10، مجلد 6، جامعة الجزائر، 2020.

⁵ عبد الحميد عبد الفتاح المغربي، الإدارة الإستراتيجية في البنوك الإسلامية، البنك الإسلامي للتنمية المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب رقم 66، مكتبة الملك فهد الوطنية، جدة، الطبعة 1، 2004، ص 289.

الخسارة بالتناسب مع مساهمات كل شريك في رأس المال، كما يجوز الاتفاق على تكليف واحد من الشركاء أو أكثر لتسيير الشركة، أو تعيين مسير من الغير مقابل دفع راتب ثابت له أو نسبة مئوية من الأرباح أو كليهما، ونفس الشيء بالنسبة للشريك المسؤول، على أن يتم بعقد منفصل عن عقد المشاركة¹.

المشاركة المتناقصة (المشاركة المنتهية بالتملك) تعتبر هذه الصيغة من الأساليب الحديثة التي استحدثتها المؤسسات المصرفية الإسلامية لتكون بديلا عن سعر الفائدة وهي اتفاق بين طرفين أو أكثر على أساس اشتراكهما في رأسمال معلوم تنتقل بمقتضاه حصة أحدهما إلى الآخر تدريجيا، حتى لا تؤول هذه الشركة كاملة إليه وبشروط مخصوصة².

4.3 السلم والسلم الموازي: هو عقد على ما يصح بيعه موصوف بما يضبطه في ذمة مؤجل بئمن مقبض بمجلس³.

أما السلم الموازي هو أن يقوم البنك ببيع بضاعة من نفس الجنس ومواصفات بضاعة السلم الأول إلى الطرف ثالث، على أن يكون الثمن مقدم والتسليم مؤجل فيكون البنك هنا هو المسلم إليه فإذا تسلم بضاعة السلم الأول سلمها إلى الطرف الثالث⁴.

5.3 الاستصناع والاستصناع الموازي: هو عقد بيع على عين موصوفة في الذمة مطلوب صنعها. تعددت تعاريف الاستصناع، فعرفه البعض بأن يطلب شخص من صانع أن يصنع له شيئا بئمن معقول. وانتقد بقصوره حيث اعتبر الطلب ليس عقدا، ويعرف بأنه عقد مقاوله مع صاحب الصنعة على أن يعمل شيئا، كما عرفه مصطفى أحمد الزرقاء بأنه: عقد يشتري به في الحال شيء مما يصنع شيئا يلزم البائع بتقديمه مصنوعا بمواد من عنده بأوصاف مخصوصة وبئمن محدود. ويعرف أيضا بأنه عقد يطلب فيه شخص يدعى المستصنع من شخص آخر يدعى الصانع صنع شيئا وفق مواصفات متفق عليه، ويكون مشروع يضاف إليه ربح يدفع مسبقا بصفة مجزئة أو لأجل.

¹ رمضان لعل، البارود أم الخير، تحديات فتح النوافذ الإسلامية في البنوك التقليدية، مجلة الامتياز للبحوث والاقتصاد والإدارة، المجلد 1، العدد 2، جامعة الأغواط، 2017.

² وائل عربيات، المصارف الإسلامية والمؤسسات الاقتصادية، دار الثقافة، الطبعة 1، 2009، ص 41.

³ عبد العزيز الدغيفر، التمويل بعقد السلم في السلع الدولية - المفهوم والشروط والآثار دراسة فقهية تطبيقية -، شبكة الألوكة، 2002، ص 3.

⁴ أحمد صبحي العيادي، أدوات الاستثمار الإسلامية، دار الفكر، الأردن، 2010، ص 40.

إن الاختلاف في التعاريف يمكن في العنصر الذي يعتبره المعرف جوهريا في التعريف، كالتخصيص الذاتية للعقد، والتي تميزه عن غيره من العقود، وغيرها من المعاملات¹.

أما الاستصناع الموازي يتم من خلال إبرام عقدين منفصلين الأول يكون بين المصرف والعميل والثاني يكون بين المصرف والصانع، بحيث يوكل المصرف الصانع باستصناع ما يريده العميل وفقا لمواصفات معينة وفي آجال محددة، عادة ما تكون نفسها في العقد الأول، كما يمكن أن يسلم الصانع السلعة المطلوبة للعميل مباشرة².

6.3 المزارعة والمساقاة: المزارعة هي عقد بين مالك أرض ومزارع مستعد للعمل فيها ومشاركتها في غلتها يتفان عليها كالنصف أو الثلث أو الربع... إلخ³.

أما المساقاة فهي عقد يدفع أحدهما لآخر شجر ليقوم بسقيه والمحافظة عليه على أن يتم اقتسام الثمر بحصص متفق عليها⁴.

7.3 التورق: هو تملك أصول بثمن مؤجل ثم بيعها بثمن حال لغير من اشترت منه، وتطبيق التورق يحقق مصلحة مزدوجة فهو يوفر السيولة للعملاء كما يستخدم لاستقطاب السيولة للمصارف⁵.

8.3 الإجارة و الإجارة المنتهية بالتملك: عقد لازم على منفعة مدة معلومة بثمن معلوم⁶، ويجب أن يكون محل عقد الإيجار سلع غير قابلة للتلف بسبب انتفاع المستأجر بها مع تحديد مبلغ الإيجار، أما أن يكون ثابتا أو متغيرا وفق الشروط المتفق عليها بين طرفين، وإذا كان متغيرا وجب التنصيص على كفاءات تحديده وتسمية أجل تسديده ومدة الإيجار التي تسري من تاريخ وضع المصرف السلعة تحت التصرف الفعلي للزبون، ويمكن أن يتضمن العقد أخذ البنك ضمانات لتوثيق الحصول على مبلغ الإيجار أو استعمالها في حالة تدهور أو إهمال من طرف المستأجر⁷.

¹ بلقاسمي سليم، بن خدة يوسف، عمليات الصيرفة الإسلامية في الجزائر على ضوء نظام البنك بالجزائر رقم 20-02، مرجع سبق ذكره.

² محمود عبد الكرم أحمد إرشاد، الشامل في معاملات وعمليات المصارف الإسلامية، دار الفانوس، الأردن، الطبعة 2، 2007، ص 130.

³ عبد الستار الخويلدي، الفروق الأساسية في المعاملات المالية الإسلامية، معهد دبي القضائي، 2015، ص 69.

⁴ صالح صالح، معايير وضوابط الاستثمار في القطاع العام في الاقتصاد الإسلامي، مجلة العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة سطيف، العدد 7، ص 12.

⁵ مكرم محمد صلاح الدين مبيض، الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك وفق معيار المحاسبة الإسلامي رقم 8 بالمقارنة مع معيار المحاسبة الدولية رقم 17 دراسة تطبيقية في المصارف الإسلامية، مرجع سبق ذكره، ص 25.

⁶ خالد عبد المنعم، ملخصات الموسوعة الاقتصادية الإسلامية، مركز الدراسات المعرفية، القاهرة، ص 82.

⁷ بلقاسمي سليم، بن خدة يوسف، عمليات الصيرفة الإسلامية في الجزائر على ضوء نظام البنك بالجزائر رقم 20-02، مرجع سبق ذكره.

أما الإجارة المنتهية بالتمليك تمثل هذه الصيغة السائدة في المصارف الإسلامية، وهي عقد مركب من عقدين عقد إجارة وعقد بيع بالتقسيط، وهو عقد بين طرفين يؤجر فيهما أحدهما للآخر سلعة معينة مقابل أجره معينة يدفعها للمستأجر عند سداؤه لآخر قسط بعقد جديد¹.

4. الفرق بين المصارف الإسلامية والمصارف التقليدية:

تنص معظم القوانين الأساسية واتفاقيات التأسيس للبنوك الإسلامية على أن تعاملها يكون وفق أحكام الشريعة الإسلامية، وبالتالي عدم تعامل هذه البنوك بالفائدة أخذاً وعطاءً، إذ من المعلوم أن عنصر الفائدة يعتبر ربا محرماً في الإسلام مهما قل أو كثر.

إن البنوك الإسلامية قد أثبتت وجودها في العمل المصرفي على الساحة المحلية والعالمية وأصبح لها أقدم راسخة في النظام الاقتصادي العالمي وأنها يمكن أن تكون بنوك المستقبل ومن أجل بيان الفرق بينهما وبين البنوك التقليدية سنسلط الضوء فيما يلي على أهم أوجه الاتفاق والاختلاف بين البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية.

1.4 أوجه الاتفاق: تتمثل أهم نقاط الاتفاق في ما يلي²:

- خضوعها لرقابة البنك المركزي والتقييد بقرارات الصادرة عنه فيما يتعلق بأعمال البنوك والمصارف.
- تقديم الخدمات المصرفية ونذكر منها:
 - الحسابات الجارية المبنية على أساس القرض، حيث تتعهد البنوك برده دون زيادة أو نقصان وإصدار الشيكات.
 - استبدال العملات التي تقوم على أساس القبض في مجلس العقد وبسعر يوم العقد.
 - تحصيل الأوراق التجارية لحساب الدائنين.
 - التحويلات النقدية.
 - تأجير الخزائن.
- تتفق البنوك الإسلامية مع البنوك التقليدية في القيام ببعض أوجه الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية في المجتمع.

¹ علي أبو الفتح أحمد شتا، محاسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية من منظور إسلامي، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة، الطبعة 1، 2003، ص20.

² صبرينة كردودي، مقارنة البنوك الإسلامية والبنوك التجارية (التقليدية)، مجلة المنهل الاقتصادي، المجلد 01، العدد 02، جامعة الوادي.

2.4 أوجه الاختلاف: من أبرز نقاط الاختلاف¹:

- تقوم البنوك الإسلامية في معاملاتها على أساس المشاركة في الربح والخسارة وفق الشريعة الإسلامية، فالدوافع الاستثمارية والادخارية تقوم على أساس النظام المصرفي وهو نظام الفائدة أخذاً وعطاءً هذا الأخير الذي يقوم على استئجار النقود وتأجيرها بسعر الفائدة، فالدوافع إلى أجل والدوافع الادخارية تقوم في النظام المصرفي العالمي على أساس القرض بزيادة مشروطة ثابتة منذ وقت الإيداع.
- يحتل الاستثمار في البنوك الإسلامية حيزاً كبيراً في معاملاتها فهي تقوم بالمراوحة للآمر بالشراء والإجارة المنتهية بالتمليك مما يؤدي إلى تعاون رأس المال والعمل، بينما نجد البنوك التقليدية تولى الإقراض أهمية كبيرة ولا تقبل على الاستثمار إلا في نطاق ضيق من أعمالها.
- تخضع البنوك الإسلامية بالإضافة إلى الرقابة المالية إلى رقابة شرعية لمراقبة أعمال البنك بحيث تتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية، بينما نجد البنوك التقليدية لرقابة مالية فقط.
- تقوم البنوك الإسلامية بدور اجتماعي متميز في المجتمع، بالإضافة إلى الدور المصرفي والاقتصادي فهي تساهم في صناديق الخدمة الاجتماعية المختلفة وتقدم القرض الحسن، لحالات الزواج، العلاج والكوارث وغير ذلك وتنشئ صندوق الزكاة وتوزيعها على المستحقين، بينما البنوك التقليدية لا تهتم بهذه الجوانب إلا بالقدر الذي يخدم مصالحها التجارية.
- تأخذ البنوك الإسلامية بمبدأ الرحمة والتسامح واليسر الذي دعت عليه الشريعة الإسلامية فيعان المدين المعسر ويمهل عملاً، ويعاقب المدين المماطل بعقوبة لا تصل تحميله الربا المبطل بينما نجد البنوك التقليدية لا ترحم المدين ولا تراعي ظروفه، فإذا لم يتم بالتسديد ما عليه من دين في الوقت المحدد فرضت عليه غرامات ربوية وسارعت في الحجز على أمواله التي رهنها لدى البنك المقرض للتصرف بها من أجل استرجاع الأموال.

¹ نبيل بلقيدم وآخرون، تقييم أداء النوافذ الإسلامية في البنوك العمومية الجزائرية دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري CPA (وكالة الوادي 322)، مذكرة ماستر في العلوم الاقتصادية، جامعة الوادي، 2021-2022، ص 15.

الشكل 1-2: الفروق الجوهرية بين المصارف الإسلامية والمصارف التقليدية



المصدر: نبيل بلقيدوم وآخرون، تقييم أداء النوافذ الإسلامية في البنوك العمومية الجزائرية دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري CPA (وكالة الوادي 322)، مرجع سبق ذكره، ص 15.

ثانيا: إدارة المخاطر في المصارف الإسلامية:

يختلف العمل المصرفي الإسلامي عن التقليدي في مبادئه وأسس عمله، الأمر الذي انعكس على طبيعة المخاطر التي يتعرض لها أثناء مزاولته لأنشطته التمويلية والاستثمارية:

1. مفهوم المخاطر المصرفية في المصارف الإسلامية:

يعد مصطلح المخاطر من المصطلحات التي تتردد بشكل كبير، الذي يستخدم في جميع المجالات، وكلمة risk مشتقة من كلمة re-scass اللاتينية والتي تدل على احتمال الخسارة والريح¹، وينشأ الخطر عندما يكون هناك احتمال لأكثر من نتيجة والمحصلة النهائية غير معروفة². وقد عرفت المخاطر المصرفية بعدة تعريفات، منها:

1.1 التعريف الأول: احتمالية تعرّض البنك إلى خسائر غير متوقعة، و/ أو تذبذب العائد المتوقع على

استثمار معين، مما ينتج عنه آثار سلبية على قدرة البنك في تحقيق أهدافه وتنفيذ استراتيجياته³.

¹ شوقي بوقرية، هاجر زرارقي، إدارة المخاطر الائتمانية في المصارف الإسلامية-دراسة تحليلية -، مرجع سبق ذكره، ص 92.

² مفتاح صالح، مداخلة بعنوان إدارة المخاطر في المصارف الإسلامية، الملتقى العلمي الدولي حول الأزمة المالية والاقتصادية الدولية والحكومة العالمية، جامعة سطيف، أيام 20، 21 أكتوبر 2019، ص 01.

³ سعدي خديجة، الحكومة في البنوك وفق مقررات لجنة بازل 1 و 2 و 3 ودورها في إدارة المخاطر-دراسة حالة الجزائر-، مجلة المدير، المجلد 2، العدد 2، جامعة تلمسان، 2015، ص 113.

2.1 التعريف الثاني: إمكانية حدوث انحراف في المستقبل بحيث تختلف النواتج المرغوب في تحقيقها من طرف البنك عما هو متوقع، أي توقع اختلافات في العائد بين المخطط والمطلوب والمتوقع حدوثه، أو عدم التأكد من الناتج المالي في المستقبل لقرار يتخذه البنك في الحاضر على أساس نتائج دراسة سلوك الظاهرة الطبيعية في الماضي¹.

ويمكن إعطاء تعريف للمخاطر المصرفية: هي حالة عدم تأكد البنك من استرجاع رأس ماله أو تحصيل أرباح مستقبلية متوقعة مما يؤثر على استمراريته وأهدافه.

2. أنواع المخاطر المصرفية في البنوك الإسلامية:

مع أن كل المنشآت تواجه حالة عدم التأكد من نتائج نشاطاتها، إلا أن المؤسسات المالية تواجه أنواعا خاصة من المخاطر بالنظر إلى طبيعة عملها؛ فالغرض من المؤسسات المالية تعظيم الربح وزيادة القيمة المضافة للمساهمين من خلال تفادي المخاطر في إطار تقديم خدماتها المالية². ويمكن تقسيم المخاطر التي تواجه المؤسسات المالية الإسلامية نوعين وهي:

1.2 مخاطر مشتركة مع البنوك التقليدية: وذلك باعتبار البنوك الإسلامية وسائط ماليه، ولكن تختلف طبيعتها نظرا للتقيد بالمبادئ الشرعية وتقسيم إلى.

أ- مخاطر الائتمان: وهي المخاطر التي ترتبط بالطرف المقابل (الآخر) في العقد أي قدرته على الوفاء بالتزاماته التعاقدية كاملة وفي موعدها المحدد كما هو منصوص عليه في العقد³. وتنشأ بسبب عدم قدرة الطرف الآخر على الوفاء برد التزاماته في تاريخ الاستحقاق المحدد، أو أنه له القدرة المالية على السداد ولكنه لا يرغب في ذلك لسبب أو لآخر (المماثلة مثلا)⁴.

ب- مخاطر المنافسة: وهي المخاطر التي تواجهها من قبل البنوك التقليدية في استقطاب أموال المودعين، وهو ما يتوقف على ركيزتين أساسيتين، وهي درجة تخلص هذه البنوك من المخاطر ومستوى الخدمات والعائد التي يقدمها البنك، فبالنسبة للركيزة الأولى فالبنوك الإسلامية تشترك مع أي بنك آخر في المخاطر نفسها،

¹ سليمان ناصر، ربيعة بن زيد، بحث حول إدارة مخاطر الصكوك الإسلامية الحكومية دراسة تطبيقية على الصكوك الحكومية السودانية، المؤتمر الدولي الخامس حول الصيرفة الإسلامية والتمويل الإسلامي، الأردن، أيام 06،07،08 أكتوبر 2012، ص 06.

² صادق عطية قنديل، المخاطر في المصارف الإسلامية، مجلة إسرا الدولية للمالية الدولية، المجلد 10، العدد 2، غزة، 2019، ص 69.

³ طارق الله خان حبيب أحمد، إدارة مخاطر تحليل قضايا في الصناعة المالية الإسلامية، البنك الإسلامي للتنمية المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، ورقة مناسبات رقم 5، المملكة العربية السعودية، ص 31.

⁴ خلوي مهدي، زواق كمال، آليات إدارة المخاطر في المصارف الإسلامية الجزائرية وفق مقررات بازل III، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، المجلد 12، العدد 1، 2023، ص 617.

إلا أنها ستكون مكشوفة لمخاطر أخرى مقارنة بغيرها لطبيعة صيغ التمويل الإسلامي، وكما هو معروف فكلما استطاع البنك التخلص من المخاطر التي تواجهه أو إدارتها كلما استطاع دعم مركزه التنافسي¹.

ج- مخاطر قانونية: ترتبط هذه المخاطر بعدم وضع العقود المالية موضع التنفيذ أي أنها ترتبط بالنظام الأساسي والتشريعات والأوامر الرقابية التي تحكم الالتزام بالعقود والصفقات. وربما تكون طبيعة هذه المخاطر خارجية مثل الضوابط الرقابية الذي تؤثر في بعض أنواع الأنشطة التي تمارسها المصارف، كما يمكن أن تكون ذات طبيعة داخلية تمت بصله لإدارة المصرف وللموظفين مثل الاحتيال وعدم الالتزام بالضوابط والقوانين².

د- مخاطر السيولة: وهي المخاطر الناتجة عن عدم قدرة البنك على مواجهة المسحوبات من الودائع، ومواجهة سداد الالتزامات المستحقة، وذلك نتيجة الصعوبة التي تواجه البنك في الحصول على النقدية بتكلفة معقولة سواء بيع الأصول أو الحصول على ودائع³، كما تنشأ مخاطر السيولة في البنوك الإسلامية عن عدم قدرة البنك على تلبية التزاماته تجاه الغير أو تمويل زيادة الأصول وهو ما يؤثر سلبا على ربحية البنك الإسلامي، وخاصة عند تعذر تسهيل أصوله بتكلفة مقبولة⁴. وتواجه البنوك الإسلامية مشكلة السيولة بمحجم أكبر من البنوك التقليدية ذلك أنها تفتقر إلى رعاية البنوك المركزية لها في أغلب الدول التي أتاحت لها مجال العمل إما عمدا أو تناسيا لخصوصيتها حيث تشكل البنوك المركزية الملاذ الأخير للبنوك التقليدية عند مواجهة هذا النوع من المشكلات⁵.

هـ- مخاطر التشغيل: هي المخاطر الناتجة عن الاخطاء البشرية المهنية أو التقنية سواء كانت متعمدة أو غير متعمدة قد تكون أعلى في البنوك الإسلامية وذلك نتيجة التعقيدات في الشريعة الإسلامية⁶. وتنشأ هذه المخاطر عند ممارسة المصرف لأنشطته المختلفة التي ينتج عنها أنواعا مختلفة من الأخطاء، منها البشرية التي تكون بسبب عدم الكفاءة والتدريب على أساليب العمل، ومنها الفنية التي تحدث نتيجة لأعطاب أجهزة

¹ عبد الناصر براني أبو شهيد، إدارة المخاطر في المصارف الإسلامية، دار النفائس، الأردن، الطبعة 01، 2013، ص 148.

² طارق الله خان حبيب أحمد، إدارة مخاطر تحليل قضايا في الصناعة المالية الإسلامية، مرجع سبق ذكره، ص 33.

³ حدة فروحات وآخرون، إدارة مخاطر السيولة ودورها في تقييم ربحية البنوك التجارية-دراسة قياسية لعينة من البنوك التجارية في الجزائر خلال الفترة (2011-2016)، مجلة الباحث، المجلد 12، العدد 1، 2018، ص 523.

⁴ أحلام بوعبدلي، عائشة طي، إدارة مخاطر السيولة في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية - دراسة مقارنة لعينة من البنوك العاملة في قطر للفترة 2011-2014، مجلة رؤى الاقتصادية، العدد 8، 2015، ص 110.

⁵ عائشة طي، أحلام بوعبدلي، إدارة مخاطر السيولة في البنوك الإسلامية - دراسة حالة بنك البركة الجزائري للفترة (2008-2017) -، المجلة الجزائرية للتنمية الاقتصادية، المجلد 7، العدد 1، جامعة الوادي، 2020، ص 215.

⁶ Thorsten Beck, AsliDemirgüç-Kunt, OuardaMerrouche, - Islamic vs. Conventional Banking Business Model, Efficiency and Stability", The World Bank Development Research Group Finance and Private Sector Development Team, 2010, p08.

الحاسوب، أو أجهزة الاتصالات المختلفة، ومنها الأخطاء المتعلقة بالعمليات التي تحدث في المواصفات، وعدم الدقة عند تنفيذ العمليات¹.

و- مخاطر السوق: هي مخاطر الخسارة أو انخفاض قيمة المراكز التي يتم اتخاذها بعد التغيرات في أسعار السوق²، وتعتبر الصيغ أو الأصول التي يتم تداولها بين المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية مصدرا رئيسيا لهذا النوع من المخاطر، وينشأ هذه النوع من المخاطر نتيجة المتغيرات التي قد تطرأ في المتغيرات الاقتصادية الكلية أو الجزئية³. ويمكن تفصيل مخاطر السوق في النقاط التالية:

● **مخاطر أسعار الفائدة:** قد لا يبدو أن البنوك لإسلامية معرضة لمخاطر السوق الناشئة عن التغيرات في أسعار الفائدة طالما أنها لا تتعامل مع أسعار الفائدة أخذ وإعطاء، ولكن التغيرات في أسعار الفائدة تشكل بعض المخاطر داخل المؤسسات المالية الإسلامية، لأنها تستخدم السعر المرجعي لتحديد أسعار أدواتها المالية المختلفة⁴، وكما هو معلوم أن طبيعة الأصول ذات الدخل الثابت تقتضي أن يتحدد هامش الربح مرة واحدة طول فترة العقد، وعلى ذلك فإن تغير السعر المرجعي فلن يكون بالإمكان تغير هامش الربح في هذه العقود ذات الدخل الثابت، ولأجل ذلك فإن البنوك الإسلامية تواجه المخاطر الناشئة من تحركات سعر الفائدة في السوق المصرفية⁵.

● **مخاطر أسعار الصرف:** تحتفظ المصارف الإسلامية بالعملات الأجنبية لتلبية حاجات عملائها، من خلال عمليات التمويل والاستثمار الخارجية والتحويلات والاعتماد المستندي وقبول ودائع المراجحات الدولية وغيرها من الخدمات المصرفية، الأمر الذي يجعلها تتعرض لمخاطر الصرف الناتجة عن تقلبات أسعار العملات.

وتبلغ حساسية تأثير البنك بتغيرات أسعار العملات حسب نسبة حجم تعامله بها، فكلما زادت نسبة احتفاظ المصرف بالعملات الأجنبية إلى إجمالي مركزه المالي بالعملة الوطنية، كلما زاد حجم مخاطر أسعار الصرف.

● **مخاطر التسعير:** تتمثل مخاطر السعر في الخسارة التي يتكبدها المصرف نتيجة للتغيرات المعاكسة للأسعار السوقية، وتنشأ من تذبذبات أسواق السندات والأسهم والسلع. وتظهر مخاطر السعر في

¹ مختاري مصطفى، مخاطر التمويل في المصارف الإسلامية -دراسة حالة بنك البركة -، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2008-2009، ص 89.

² دحدوح نجيب، دبي علي، أثر تدابير إدارة المخاطر الائتمانية على الأداء المالي في البنوك التجارية الجزائرية -دراسة قياسية باستخدام نماذج البيانات الزمنية المقطعية للفترة 2009 - 2018-، مجلة البحوث في العلوم المالية والمحاسبة، المجلد 6، العدد 1، 2021، ص 308.

³ عقبه سنحون، إدارة مخاطر السوق في البنوك الإسلامية - دراسة مقارنة - مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 8، العدد 3، جامعة أم البواقي، 2021، ص 1478.

⁴ Nada Zuhair Al-feel, MANUFACTURE CONTRACT (ISTISNA'A), CONCEPT, IMPORTANCE & RISKS, Humanities & Social Sciences Reviews ,Vol 7, No 5, 2019 , p1048 .

⁵ عبد الناصر براني أبو شهد، إدارة المخاطر في المصارف الإسلامية، مرجع سبق ذكره، ص 159.

المصارف الإسلامية في الأدوات التمويلية الإسلامية، من خلال تملك المصرف للأصل سواء كان أصلاً حقيقياً (سلعة يريد الدخول بها في عقود المتاجرات أو المشاركات)، أو أصلاً مالياً (أسهم يمتلكها المصرف أو ضمانات من العملاء)¹.

ز- **مخاطر سياسية:** حيث تتعرض المصارف واستثماراتها ورؤوس أموالها إلى ظروف التقلبات السياسية، وخاصة في دول العالم الثالث، ومنها مخاطر التأميم من قبل السلطات العامة. وتعرض رؤوس أموالها إلى مخاطر الاضطرابات السياسية والفتن والمظاهرات. أو مخاطر تعرض الحكومات إلى الانقلابات العسكرية. أو مخاطر اشتراك البلد في الصراعات العسكرية².

2.2 مخاطر تنفرد بها البنوك الإسلامية:

وهي مخاطر تنفرد بها البنوك الإسلامية كنتيجة مباشرة لمدى امتثالها لمتطلبات الشريعة (القانون الأخلاقي)، وكذلك بالنظر إلى طبيعة عملها وهي كما يلي:

أ- **مخاطر متعلقة بالرقابة الشرعية:** إن وضع الرقابة الشرعية المهم في المصرف الإسلامي أدى لوجود مخاطر منها³:

- قلة عدد الفقهاء المتخصصين في مجال المعاملات المصرفية والمسائل الاقتصادية الحديثة، مما أدى إلى عدم تصور واضح لهذه المسائل ومن ثم صعوبة الوصول للحكم الشرعي الصحيح فيها.
- ضيق اختصاصات الهيئة، فيقتصر دورها في أغلب الأحيان على صورة سؤال وجواب، ثم لا تقوم بتقويم الأخطاء وتقديم البديل الشرعي، وتصبح بذلك واجهة شرعية تكمل بقية الجهات، لإضافة الصبغة الشرعية على المصرف، ودعاية من طرف جمهور المسلمين.
- عدم الاستجابة السريعة لقرارات الهيئة من قبل إدارة المصرف، وهذا الأمر سيؤدي إلى استمرار وجود المخالفات الشرعية والاعتقاد عليها من قبل الموظفين، وسيقودنا في نهاية الأمر إلى رقابة شرعية صورية لا معنى لها.

ب- **مخاطر تتعلق بصيغ التمويل الإسلامي:** صيغ العقود في المصارف الإسلامية هي صيغ جديدة غير معهودة في المصارف التقليدية، ومنبع الخطر في هذه الصيغ يكون من أخذها العقود تقوم على مبدأ

¹ هاجر زراقي، إدارة المخاطر الائتمانية في المصارف الإسلامية - دراسة حالة بنك البركة الجزائري -، مرجع سبق ذكره، ص 65.

² عادل بن عبد الرحمن بن أحمد بوقري، مخاطر صيغ التمويل التجارية الإسلامية في البنوك السعودية، أطروحة دكتوراه في الاقتصاد الإسلامي، المملكة العربية السعودية، 2005، ص 130.

³ صادق عطية قنديل، المخاطر في المصارف الإسلامية، مرجع سبق ذكره، ص 75.

الشراكة في الربح والخسارة، وأيضاً مبدأ الاقتراض فالخطر محيط بتلك العقود من كل جانب¹، ومن هذه المخاطر الخاصة بالصيغ نذكر:

● **مخاطر التمويل بالمراجعة للأمر بالشراء:** يمكن إيجاز أهم مخاطر المراجعة في النقاط التالية²:

- عدم الالتزام بالوعد: وهي تعتبر من المخاطر في حالة الأخذ بالرأي عدم إلزام العميل بتنفيذ وعده بشراء السلعة.
- التخلف وعدم السداد: تنشأ هذه المخاطر من عدم وفاء العميل بالتزامه بدفع الأقساط المحددة في مواعيدها.
- عسر العميل عن السداد: يرى مجمع الفقه الطرف المعسر مسؤولاً تماماً عن تعويض الطرف المتضرر عما تحمله من خسارة.
- هلاك البضاعة قبل تسليمها للعميل: يتحمل المصرف مخاطر نقل البضاعة إلى العميل إذا شرط عليه ذلك.

- الرد بالعيب الخفي: وهي تظهر في السلعة بعد حصول العميل عليها.

- الظروف الطارئة غير التجارية: مثل الحروب، وهي مخاطر يندر حدوثها.

● **مخاطر التمويل بالمسلم الموازي:** من أهم هذه المخاطر نذكر³:

- عدم التزام العميل بتسليم السلعة في الوقت أو الكمية أو بالموصفات المتفق عليها في العقد.
- عدم تغطيه العائد من السلم للتكلفة.
- مخاطر الاحتفاظ بالسلع عند تسليمها قبل الوقت المتفق عليه والمصرف الملزم بالاستلام، وهنا يتحمل المصرف المخاطر المرتبة على ذلك (تكلفه، التخزين، التامين، التلف).
- مخاطر ناتجة عن الكوارث الطبيعية التي قد تؤدي الى عدم قدرة العميل على تسليم السلعة.
- انخفاض جودة السلع المسلمة عما اتفق عليه.

¹ صادق عطية قنديل، نفس المرجع السابق، ص73.

² عادل بن عبد الرحمن بن أحمد بوقري، مخاطر صيغ التمويل التجارية الإسلامية في البنوك السعودية، مرجع سبق ذكره، ص 139.

³ بن نصر فاطمة، تسيير مخاطر صيغ التمويل بالمصارف الإسلامية - دراسة حالة بنك البركة الجزائري -، رسالة ماجستير في علوم التسيير، جامعة ورقلة، 2008 - 2009، ص93.

● **مخاطر التمويل بالاستصناع الموازي:** ومن أهم مخاطر الاستصناع ما يلي¹:

- العجز عن السداد من جانب المشتري في الموعد المتفق عليه مع المصرف.
- أن يكون المستصنع (السلعة المطلوب صنعها) مخالفا للمواصفات المتفق عليها بين الصانع والمصرف.
- تأخر الصانع في تسليم البضاعة إذا كان المصرف مستصنعا.
- تأخر المقاول أو المنتج في تسليم البضاعة إذا كان المصرف صانعا.
- تلف البضاعة تحت يد المصرف قبل تسليمها للمستثمر.
- التقلبات في أسعار المواد الأولية اللازمة للاستصناع.

● **مخاطر التمويل بالإجارة:** من أبرز المخاطر التي قد تنشأ في هذه الصيغة هي²:

- التأخير أو المماطلة أو عدم سداد أجرة أو أقساط العين المؤجرة.
- اختلاف أسعار العين المؤجرة ارتفاعا وانخفاضا أثناء مدة العقد.

● **مخاطر التمويل بالمشاركة والمضاربة:** من أهم مخاطر صيغ المضاربة والمشاركة³:

- المخاطر الناتجة عن عدم دفع الشريك نصيب المصرف من الأرباح أو التأخير في دفعها.
- المخاطر الناتجة عن ضعف الأداء من جانب الشريك أو عدم دراسة المشروع دراسة جيدة.
- مخاطر السمعة نتيجة عدم التزام الشريك بالضوابط الشرعية مما يؤثر على مواقف المودعين في المصرف.
- المخاطر الناتجة عند تلف البضاعة تحت يد المضارب.
- المخاطر الناتجة عن خسارة الشركة أو كون الربح الفعلي أقل من المتوقع.
- المخاطر الناتجة عن تجاوز المدة الكلية للتمويل دون إتمام الصفقة.

● **مخاطر التمويل بالمزارعة والمساقاة:** ومن أهم هذه المخاطر ما يلي⁴:

- التذبذب الكبير والتقلبات السعرية في سلع المنتجات الزراعية مما يزيد من عدم قدرة المصرف على توقع العوائد.
- عدم التزام المزارع بالسداد مع عدم وجود ضمانات كافية لحماية المصرف من هذه المخاطر.

¹ عراب سارة، الإفصاح كآلية لتحليل مخاطر الاستثمار في المصارف الإسلامية، رسالة ماجستير في علوم التسيير، جامعة الشلف، 2011-2012، ص 69.

² صهيب عبد الله بشر الشخانية، الضمانات العينية الرهن ومدى مشروعيتها استثمارها في المصارف الإسلامية، دار النفايس، الأردن، الطبعة 1، 2011، ص 149.

³ بن نصر فاطمة، تسيير مخاطر صيغ التمويل بالمصارف الإسلامية - دراسة حالة بنك البركة الجزائري -، مرجع سبق ذكره، ص 94.

⁴ سليم فيصل النابلسي، مخاطر التمويل الزراعي بالصيغ الإسلامية، مجلة دنانير، العدد 5، 2014، ص 93.

3. أسباب ارتفاع مستوى المخاطر في المصارف الإسلامية:

- تعود أسباب ارتفاع مستوى المخاطر في المصارف الإسلامية إلى مجموعة من العوامل أهمها¹:
- افتقار المصارف الإسلامية إلى مجموعة من المتطلبات الأساسية، كالموارد المالية المناسبة والخبرات الاستثمارية المناسبة، والأجهزة المعاونة والنظم.
 - حداثة النظام المصرفي الإسلامي، فهذه المصارف في بداياتها بجاهه للعائد السريع ولعامل السيولة لتستطيع أن تثبت أقدامها في السوق المصرفية وهو مالا تحققة الاستثمارات طويلة الأجل.
 - مؤثرات البيئة المحيطة، إذ تعمل بعض مكونات البيئة المحيطة على إيجاد معوقات ترفع من درجة المخاطر الخاصة بالمصارف الإسلامية منها التشريعات، والإجراءات، التي توضع لتخدم الصيرفة التقليدية بالإضافة، إلى اخضاع المصارف الإسلامية إلى السياسات النقدية التي تقرها المصارف المركزية والتي لا تتناسب مع طبيعة العمل المصرفي الإسلامي، كما تواجه المصارف الإسلامية مشاكل في السياسة المالية.
 - المفاهيم الاجتماعية الخاطئة السائدة، حيث ينظر للمصارف الإسلامية على أنها مؤسسات خيرية لا تهدف إلى تحقيق الربح، أو أنها مصارف مثلها مثل البنوك التقليدية تتعامل بالربا تحت مسميات مختلفة.
 - مؤثرات البنية الذاتية للمصارف الإسلامية، حيث استخدمت المصارف منهج المحاكاة للبنوك التقليدية في بعض المجالات سواء فيما يخص استقطاب الموارد أو توظيفها، كالخدمات المالية التي تقدمها مثلاً.
 - غياب سوق مالية إسلامية نشطة، حيث تساهم الأسواق المالية في تطوير وتفعيل عمل المصارف الإسلامية.

4. مفهوم إدارة المخاطر المصرفية:

هناك عدة تعاريف لإدارة المخاطر نذكر منها:

- 1.4 التعريف الأول:** هي مختلف التدابير والإجراءات التي تقوم بها إدارة المصرف بهدف السيطرة على مختلف المخاطر التي قد تشكل تهديدا لنجاح المصرف، من خلال اكتشاف المخاطر وقياسها وتحليلها لتجنبها أو تحويلها².

¹ بطاهر بختة، بوطلاعة محمد، إدارة مخاطر صيغ التمويل في البنوك الإسلامية-دراسة ميدانية لعدة فروع لبنك البركة الجزائري -، مجلة الدراسات الاقتصادية والمالية، المجلد 11، العدد2، جامعة الوادي، 2018، ص145.

² يحيوي وفاء، تأثير مقررات لجنة بازل 1-2-3 على إدارة المخاطر في المصارف الإسلامية، مجلة الحقوق والعلوم الإسلامية - دراسات اقتصادية -، المجلد24، العدد 1، جامعة الجلفة، 2010، ص150.

2.4 التعريف الثاني: هي العمليات التي يقوم بها المصرف لتهيئة بيئة العمل المناسبة بغرض تحديد المخاطر التي من المحتمل التعرض لها وإدارتها وقياسها بطريقة تمكن من تقليل أثرها السيئ على عملية اتخاذ القرارات والتحوط لها ثم كيفية علاج الخسائر التي يمكن أن تحدث بسببها¹.

3.4 التعريف الثالث: هي عبارة عن منهج أو مدخل علمي للتعامل مع المخاطر البحتة عن طريق توقع الخسائر العارضة المحتملة وتصميم وتنفيذ إجراءات من شأنها أن تقلل إمكانية حدوث الخسارة أو الأثر المالي للخسائر التي تقع إلى حد أدنى².

من خلال ما سبق يمكن تعريف إدارة المخاطر في المصارف بأنها مجموعة من الأساليب والأطر التي يقوم بها المصرف من أجل تحديد المخاطر المحتملة واتخاذ القرارات اللازمة لمنع اتساع نطاقها، وتقليل الخسارة إلى أدنى حد ممكن وبأقل تكلفة.

5. أهداف إدارة المخاطر:

تسعى المصارف التقليدية والإسلامية من خلال نظام إدارة المخاطر إلى تحقيق مجموعة من الأهداف نوجزها فيما يلي³:

- المساعدة على اتخاذ القرار المناسب.
- ضمان البقاء والاستمرار من خلال تعظيم العائد وتقليل المخاطر في ظل قيود رأس المال.
- التعرف على مصدر الخطر وقياس احتمالية وقوعه والسيطرة عليه.
- تقليل تكلفة التعامل مع المخاطر إلى أدنى حد باستخدام أنسب الطرق التي تلائم طبيعة العمل المصرفي الإسلامي، مما يساعد على تخفيف الآثار السلبية للمخاطر.
- إن إدارة المخاطر تساعد على تحقيق استقرار التدفقات النقدية ودعم ثقلها، مما يعطي المصرف ميزة تنافسية ويجنبه تقلب العوائد المفاجأة ويعزز درجة الثقة به.
- إعطاء مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين فكرة كلية عن جميع المخاطر التي يواجهها المصرف.
- توسيع الرقابة الداخلية لتتبع أداء المصرف وضمان السير الحسن في كل مستوياته.

¹ هاجر زراقي، إدارة المخاطر الائتمانية في المصارف الإسلامية - دراسة حالة بنك البركة الجزائري - مرجع سبق ذكره، ص 74.

² بطاهر بختة، بوطلاحة محمد، إدارة مخاطر صيغ التمويل في البنوك الإسلامية-دراسة ميدانية لعدة فروع لبنك البركة الجزائري -، مرجع سبق ذكره، ص 144.

³ شوقي بوقري، هاجر زراقي، إدارة المخاطر الائتمانية في المصارف الإسلامية-دراسة تحليلية -، مرجع سبق ذكره، ص 125.

6. مراحل إدارة المخاطر في المصارف الإسلامية:

تقوم المصارف الإسلامية بمجموعة من التدابير والإجراءات من أجل التحوط ضد المخاطر التي تتعرض لها، من خلال اتباع الخطوات التالية¹:

- تحديد الأهداف والغايات لإدارة المخاطر في المصارف الإسلامية.
- التعرف على المخاطر وتحديدتها.
- تحليل المخاطر.
- تقييم المخاطر في المصارف الإسلامية.
- دراسة البدائل واختيار أسلوب التعامل مع المخاطر في المصارف الإسلامية.
- تنفيذ القرار أو معالجة المخاطر في المصارف الإسلامية.
- التقييم والمراجعة في المصارف الإسلامية.

7. طرق معالجة المخاطر المصرفية في المصارف الإسلامية:

إن وظيفة إدارة المخاطر في المصرف تعتبر من الوظائف الإدارية الرئيسية في المصرف الإسلامي؛ وتحتّم الجهة المكلفة بإدارة المخاطر بإعداد السياسة العامة وتنفيذ تلك السياسات ذات الصلة بإدارة المخاطر، كما تقوم بمراقبة الإدارة لتلك المخاطر وقياسها بمعايير مناسبة واتخاذ القرارات الصحيحة في الوقت المناسب لتعظيم العائد مقابل تخفيض انعكاسات المخاطر بشكل دوري².

أما عن طرق معالجتها فهي تختلف تبعاً لتنوع أساليب الاستثمار في المصارف الإسلامية وتفرعات صيغها المختلفة، وتتّوع أطر التقليل من مخاطرها إلى:

1.1 الطرق العامة: والمتعلقة بطرق مواجهة مخاطر المصرفية بصورة عامة دون تحديد نوع أو أنواع معينة من

تلك المخاطر، نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر:

أ- دراسة الجدوى الاقتصادية للمشاريع: فهي منهجية لاتخاذ القرارات الاستثمارية التي تعتمد على مجموعة

من الأساليب والأدوات والاختبارات والأسس العلمية التي تعمل على المعرفة الدقيقة لاحتمالات نجاح

أو فشل مشروع استثماري معين³، ترجع أهمية دراسة الجدوى الاقتصادية إلى كونها أداة عملية تجنب

¹ هاجر زراقي، إدارة المخاطر الائتمانية في المصارف الإسلامية - دراسة حالة بنك البركة الجزائري - مرجع سبق ذكره، ص 79.

² مفتاح صالح، مداخلة بعنوان إدارة المخاطر في المصارف الإسلامية، الملتقى العلمي الدولي حول الأزمة المالية والاقتصادية الدولية والحوكمة العالمية، مرجع سبق ذكره، ص 07. (بتصرف)

³ بن شاعة وليد وآخرون، دراسات الجدوى الاقتصادية كآلية لنجاح المشاريع الاستثمارية، مجلة المنتدى للدراسات والأبحاث الاقتصادية، المجلد 3، العدد: 02، 2019،

ص 134.

المستثمر الانزلاق إلى المخاطر وتحمل الخسائر وضياع الأموال بلا عائد منه، وهذه الدراسة تسبق اتخاذ القرار الاستثماري كما تسبق عملية التشغيل الجاري، فإذا أسفرت الدراسة عن وجود مخاطر محتملة يتعدد المستثمر عن فكرته الاستثمارية، كما تساعد دراسة الجدوى الاقتصادية في التعرف على التغيرات الاقتصادية والسياسية والقانونية المتوقع حدوثها خلال العمر الافتراضي للمشروع وبيان مدى تأثيرها على ربحية المشروعات الاستثمارية في المستقبل.

ب- صندوق مخصص لمواجهة المخاطر: تقوم المصارف الإسلامية عموماً بالنص على اقتطاع نسبة معينة من الأرباح في بداية كل دورة تودع في حساب خاص مستقل، وترصد حصيلة هذه المبالغ لتكوين احتياطات من أجل مواجهة مختلف المخاطر وتحقيق حماية لرأس المال، أو مواجهة انخفاض مستقبلي في الأرباح وتحقيق موازنة في التوزيعات كما قد ينص في بعض المصارف الإسلامية على أن الاحتياطي لا يخص أيًا من الشركاء بعد التصفية بل أنه يذهب إلى أغراض الخير أو إلى أغراض خدمة المجتمع¹.

2.7 الطرق الخاصة: وتتمثل في بعض الطرق لمعالجة بعض أهم المخاطر التي قد تتعرض لها المصارف الإسلامية.

- أ- **إدارة مخاطر الائتمان:** هناك عدد من الطرق والإجراءات لمعالجة مخاطر الائتمان وتناسب مع نشاط المصارف الإسلامية، نذكر منها:
 - التأكد من الطاقة الائتمانية للعميل ومن ثم قدرته على الوفاء بالتزاماته في الوقت المحدد لها، وبالشروط المتفق عليها، ويدخل في ذلك سمعة العميل المالية وتاريخه التمويلي (الائتماني) ومركزه المالي وأهليته القانونية للاقتراض من المصرف².
 - يساعد الرهن والكفالات الشخصية في تحسين جودة الائتمان، فهي ذات أهمية بالغة كأداة للسيطرة على المخاطر الائتمانية في المصارف الإسلامية³.
 - الاهتمام بتنوع المحفظة الاستثمارية من خلال وضع حدود عليا للتعرض للمخاطر بالنسبة لكل عميل أو مجموعة مترابطة من العملاء أو صناعة أو قطاع اقتصادي أو منطقته جغرافية أو منتج⁴.

¹ مختاري مصطفى، مخاطر التمويل في المصارف الإسلامية -دراسة حالة بنك البركة -، ص 98، 100.

² عادل بن عبد الرحمن بن أحمد بوقري، مخاطر صيغ التمويل التجارية الإسلامية في البنوك السعودية، مرجع سبق ذكره، ص 182.

³ عراب سارة، الإفصاح كآلية لتحليل مخاطر الاستثمار في المصارف الإسلامية، مرجع سبق ذكره، ص 177.

⁴ طارق الله خان، حبيب أحمد، إدارة مخاطر تحليل قضايا في الصناعة المالية الإسلامية، مرجع سبق ذكره، ص 38.

- القيام بعملية التصكيك في الأصول العينية وليس في الديون ويتم في السوق المالية الإسلامية في سورة صكوك الإجارة والمشاركة والمضاربة، أما الديون فيمكن توريقها عند الانشاء ولا تتداول ومنها صكوك المراجعة والسلم والاستصناع¹.
- اشتراك البنوك الإسلامية في إنشاء أو تأسيس صندوق تأمين تعاوني ويشترط أن تستفيد هذه البنوك المساهمة في الاستفادة من هذا الصندوق، ويقوم هذا الأخير بضمان رأس المال في الاستثمار المؤمن دون الأرباح، حتى تخفف من احتمال اساءة استعمالها، وحتى لا تصبح أداة لمكافأة قلة الكفاءة، وقلة الحيطة في اتخاذ القرار الاستثماري².
- استعمال المشتقات المالية أو الائتمانية وهي عبارة عن مبادلة بين طرف يقبل المخاطر الائتمانية نظير أجر تعويضاً له، بهدف تغطية المخاطر والمتاجرة، على أن تظل الموجودات في دفاتر ميزانية المصرف. حيث يقوم مشتري المخاطر بتقديم حماية للمصرف في حالة تخلف العميل عن السداد وذلك بدفع هامش تحمل المخاطر، حتى يمكن له مبادلة التخلف عن السداد جزئياً أو كلياً، وتمثل هذه المشتقات في: عقود الخيارات، عقود المبادلات، عقود المستقبلات³.
- ب- إدارة مخاطر السيولة:** نظراً لتعدد أسباب المشكلة وخصوصيتها في المصارف الإسلامية، تكون وسائل المعالجة والتصدي لها كثيرة، ويمكن أن نذكر أهم هذه الوسائل فيما يلي⁴:
 - اعتماد أدوات ومنتجات الهندسة المالية الإسلامية وأدوات التحوط حيث بعد ظهور الهندسة المالية الإسلامية قيدت أدوات الهندسة المالية التقليدية بأن تكون جميع عملياتها مع أحكام ومبادئ وضوابط الشريعة الإسلامية.
 - كفاية الموجودات السائلة عالية الجودة.
 - مصادر التمويل المستقرة.
 - موازنة ملاءمة بين مواعيد استحقاق الموجودات والمطلوبات.
 - إدارة جيدة للتعرضات المسجلة خارج المركز المالي.
 - حتمية التكامل بين مؤسسات الخدمات المالية الإسلامية.

¹ أسماء طهراوي، إدارة المخاطر في البنوك الإسلامية - دراسة قياسية -، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة تلمسان، 2013-2014، ص 79.

² نفس المرجع السابق، ص 90.

³ عادل بن عبد الرحمن بن أحمد بوقري، مخاطر صيغ التمويل التجارية الإسلامية في البنوك السعودية، مرجع سبق ذكره، ص 190.

⁴ عائشة طي، أحلام بوعبدلي، إدارة مخاطر السيولة في البنوك الإسلامية - دراسة حالة بنك البركة الجزائري للفترة (2008-2017) -، مرجع سبق ذكره، ص 216، 217.

- ضرورة إقامة التنظيم التشريعي للعلاقة بين البنوك المركزية والمصارف الإسلامية، ومتطلباتها اللازمة التي تراعي خصوصية النشاط المصرفي الإسلامي، والوقوف على كل متطلباته بما فيها إقامة نظام تأمين الودائع، إصدارات منظمة للأدوات المالية.

ج- إدارة مخاطر التشغيل: ويعمل المصرف على إدارة هذه المخاطر من خلال¹:

- وجود تعليمات تطبيقية، وإجراءات عمل موثقة يتم الالتزام بها من قبل الموظفين بحيث تعمل على تقليل احتمالية حدوث أية مخاطر تشغيلية.
- تقوم دائرة تكنولوجيا المعلومات وبالتنسيق مع دائرة التدقيق الداخلي بوضع السياسات والإجراءات اللازمة للمحافظة على أمن وسرية المعلومات، وصلاحيات الدخول على البرامج والأنظمة العملية.
- قيام المستشار القانوني للشركة بالتأكد من سلامة العقود والمستندات، وقيام دائرة المتابعة والتحصيل بمتابعة الحسابات غير العاملة -إن وجدت- واتخاذ اجراءات التنفيذ لتحصيل الديون.

د- إدارة مخاطر السوق: وهي ممكنة من خلال الطرق التالية:

- **إدارة مخاطر سعر الفائدة:** يمكن للمصارف الإسلامية استخدام طريقة تحليل الفجوة لمعالجة الخسائر الناتجة عن تغيرات سعر الفائدة، حيث يتم إعادة تقييم الأصول والخصوم ذات الحساسية نحو سعر الفائدة وحساب قيمة الفجوة التي تمثل الفارق بين قيمة تلك الأصول والخصوم، وإذا كانت قيمة تحليل الفجوة بالموجب تكون الأصول الحساسة لتغير سعر الفائدة أكثر من الخصوم الحساسة، أي أن التغيرات المستقبلية في سعر الفائدة ستزيد من صافي الدخل مما يستلزم فعالية تحليل الفجوة كإستراتيجية لتسيير المخاطر في المصارف الإسلامية إذا توفرت المرونة من الطرفين أي من جانب الأصول والخصوم².
- **إدارة مخاطر سعر الصرف:** ويمكن ذلك من خلال:

- **تفادي مخاطر الصفقات:** يمكن للمصارف الإسلامية تفادي مخاطر الصفقات عن طريق البيع والشراء، فإذا كان المصرف ملتزما بدفع مبلغ معين في تاريخ محدد، فإنه يستطيع أن يبيع بثمن معجل سلعة بنفس قيمة ذلك الالتزام إلى أجل لا يتأخر عن الموعد المحدد سابقا، وفي ذلك الموعد يتسلم المبلغ من المشتري ليسلمه بعدها للدائن، وقد يقل المبلغ قليلا بعض الشيء أو يزيد ولا مخاطرة في ذلك، هذا إذا كان المبلغ المذكور ديناً على المصرف، أما إذا كان ديناً للمصرف على غيره ويخشى عند تسلمه في الموعد مخاطرة الصرف إذا حول إلى عملة أخرى، فعندئذ المخرج أن يشتري العملة الأصلية شراء آجلا والأجل لا يسبق

¹ صادق عطية قنديل، المخاطر في المصارف الإسلامية، مرجع سبق ذكره، ص 88.

² عراب سارة، الإفصاح كآلية لتحليل مخاطر الاستثمار في المصارف الإسلامية، مرجع سبق ذكره، ص 181.

موعد تسلم المصرف المبلغ بل قد يتأخر عنه حتى يتسنى للمصرف التسلم أولاً قبل موعد أدائه الثمن الآجل، وحينئذ لا يتعرض لمخاطر الصرف حيث يتسلم الدين ثم يسلم المبلغ نفسه للبائع الدائن¹.

- **مقايضة الودائع:** وفقاً لهذه الطريقة يتفق المصرفان حسب توقعات الانكشاف للمخاطر الخاصة بكل منهما على الاحتفاظ بودائع متبادلة بعمليتين وبسعر صرف متفق عليه ولأجل يرتضيه الطرفين كذلك، على أن يتفق هذين الأخيرين على سعر صرف بين العمليتين يبقى ساري المفعول لمدة الوديعة، وبعدنهاية الفترة المتفق عليها يقوم المصرفان بسحب تلك الوديعة وبهذه الكيفية فإن الانكشاف لمخاطر الوديعتين سيقبل بكل مصرف².

● **إدارة مخاطر التسعير:** إذ يؤثر معدل التضخم النقدي، وعدم التأكد في عملية تقييم المشروعات الاقتصادية بشكل كبير، وهنا على إدارة المخاطر أن تعمل على تحليل السوق، ودراسته، ومراقبة اتجاهات المؤشرات السوقية كلياً أو جزئياً، بالإضافة إلى الدراسة الفنية للسوق من حيث اختيار التقنيات المناسبة أو اختيار الموقع، وتحديد السعة الإنتاجية، وتقديم دراسات الجدوى المالية، والاقتصادية لأي مشروع، أو أي تمويل ينوي البنك القيام به³.

هـ- **إدارة المخاطر الشرعية:** للتقليل من هذه المخاطر يجب على المصرف إتباع الإجراءات التالية⁴:

- توثيق فتاوى هيئة الرقابة الشرعية وقراراتها وفحص عينات من عقود التمويل لاكتشاف مخاطر عدم الالتزام بالشرعية.
- تحديد مستويات الالتزام بأحكام الشريعة والتنسيق مع قسم التدقيق الشرعي لتحديد المعالجات التي من شأنها رفع مستوى الالتزام، ويتم ذلك فصلياً.
- التنسيق مع هيئة الرقابة الشرعية في فحص الدخل الناشئ عن عدم الالتزام بالشرعية وتقديم تقرير تفصيلي به، يتضمن المجالات التي يمكن أن تؤدي إلى نشوء هذا الدخل، من أجل تقويضها.
- إعداد جدول بمخاطر مخالفة الشريعة وقرارات هيئة الرقابة الشرعية ولكل أداة على حده، والمساهمة في اطلاع كافة الموظفين عليها، لرفع مستوى الوعي بأحكام البيوع والتعاملات الإسلامية.
- التنسيق مع هيئة الرقابة الشرعية، وإعداد مدونة سلوك لموظفي المصرف والمرتبطين به من أصحاب الحسابات والمستثمرين، تتضمن شرح مخاطر عدم الالتزام بالشرعية، لتحقيق شمول مالي إسلامي.

¹ نفس المرجع السابق، ص 182.

² طارق الله خان، حبيب أحمد، إدارة مخاطر تحليل قضايا في الصناعة المالية الإسلامية، مرجع سبق ذكره، ص 182.

³ بن علي بلعوز وآخرون، إدارة المخاطر - إدارة المخاطر، المشتقات المالية، الهندسة المالية - مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، الأردن، الطبعة 1، 2013، ص 209.

⁴ ضوابط إدارة المخاطر في المصارف الإسلامية، البنك المركزي العراقي، دائرة مراقبة الصيرفة، قسم مراقبة المصارف الإسلامية، شعبة التعليمات والضوابط، 2018، ص 18.

- تقوية الرقابة الذاتية في الكوادر، بحيث يكون مؤمناً بفكرة البنوك الإسلامية وفوقها الجوهرية عن المصارف التقليدية¹.

هذا عن الإجراءات الداخلية أما الخارجية فأهمها:

- منح الهيئات الشرعية والرقابية الاستقلالية الكاملة، وأن لا يمارس عليها أي شكل من أشكال الضغط أو الابتزاز لاستصدار الفتاوى، والحكم بشرعية المعاملة، لأي سبب كان سواء أكان طلباً للربح أو غير ذلك².

و- إدارة مخاطر صيغ التمويل:

● إدارة مخاطر المراجعة للآمر بالشراء: لكل حالة من مخاطر صيغ المراجعة معالجة خاصة وهي كما يلي³:

- عدم مطابقة السلعة للمواصفات: تكون معالجته عن طريق التأمين على البضاعة وهو ما يجري عليه العمل عادة.

- رفض العميل أخذ السلعة التي أمر بشرائها: تكون معالجته بدفع مصاريف كبيرة مقدماً يعبر عن جدية العميل كشرط أساسي في العقد، أو أن تتم معالجتها بإلزام العميل في العقد بشراء السلعة محل العقد وقت توريدها.

- عدم حيازة السلعة محل العقد: تكون معالجته من قبل المصارف بأن يتم حيازة السلعة شكلياً ولبعض الوقت، أو باختيار العميل وكيلاً عن المصرف في شراء السلعة. علماً بأن روح العقد وأساسه الذي بموجبه تمت أجازته شرعاً هو مسؤولية المصرف في مخاطر ملكية السلع.

- حالة تذبذب الأسعار؛ تكون المعالجة بتعهد العميل بأن يتحمل فرق العملة إذا ظهر عند دفع الثمن للمورد أنه أكثر مما قدره المصرف.

- حالة تماطل العميل في السداد: تكون المعالجة باشتراط تعويض لصالح المصارف أو اشتراط حلول باقي الأقساط أو اشتراط إخراج مبلغ من المال لوضعه في صندوق خاص موجه للفقراء أو لأعمال الخير أو تقديم قرض حسن للمصرف⁴.

¹ أحمد أحمد محمد العنسي، إدارة المخاطر الشرعية في المصارف الإسلامية ووسائل الحد منها، مجلة المرقاة، مجلد 12، العدد 12، 2024، ص 106.

² نفس المرجع السابق، ص 107.

³ عادل بن عبد الرحمن بن أحمد بوقري، مخاطر صيغ التمويل التجارية الإسلامية في البنوك السعودية، مرجع سبق ذكره، ص 205-206.

⁴ محمد بوحيدة، عدنان مريزق، مخاطر صيغ التمويل في المصارف الإسلامية بين السيطرة والتحوط - إشارة إلى بنك البركة الجزائري -، محاضرات لقسم المحاسبة، المدرسة العليا للتجارة،

الجزائر، ص 172.

- **إدارة مخاطر السلم الموازي:** تعالج مخاطر السلم حسب أنواعها كما يلي¹:
 - حالة تقلبات الأسعار: يكون العلاج بعقد اتفاق بين الطرفين على التفاضل عن نسبة محددة من تقلبات الأسعار؛ وما زاد على ذلك يقوم الطرف المستفيد بتعويض الطرف المتضرر، ويعرف ببند الإحسان.
 - حالة أن يكون المصرف مستصنعا: فاحتمال أن يتعرض لخطر عدم استلام المسلم فيه في حينه أو عدم استلامه تماما أو استلام نوعية مختلفة من المواصفات، فتلجأ المصارف في هذه الحالة إلى التوثيق بالرهن، أو أخذ شيكات من البائع.
- **إدارة مخاطر الاستصناع الموازي:** تتم عملية معالجة مخاطر صيغة الاستصناع كما يلي²:
 - **الوفاء بالمواصفات:** تكون معالجته بالاتفاق مع مكتب هندسي واحد يكون حكما بين المصرف وطالب الصناعة (العميل) أو بين المصرف والمقاول، بحيث تكون شهادته بإتمام المراحل بالمواصفات المتفق عليها ملزمة للجميع.
 - **مخالفة المواصفات:** تكون معالجته بفرض غرامة على المخالف لتلك المواصفات، حيث أجاز العلماء بند الجزاء في العقد.
- **التخلف عن تسديد الالتزامات المالية:** يتم معالجة ذلك بالاتفاق على سداد القيمة المالية على مراحل مختلفة تبعا للتنفيذ بدلا من السداد دفعة واحدة عند بداية تنفيذ العقد، أي التقدم المتوازي في سداد القيمة وفي تنفيذ الأعمال المتفق عليها.
- **إدارة مخاطر الإجارة:** لكل حالة من مخاطر صيغة الإجارة معالجة خاصة وهي كما يلي³:
 - حالة تماطل العميل في السداد: تكون المعالجة باشتراط تعويض لصالح المصرف أو اشتراط حلول باقي الأقساط أو اشتراط إخراج مبلغ من المال لوضعه في صندوق خاص موجه للفقراء أو لأعمال الخير أو تقديم قرض حسن للمصرف.
 - حالة تذبذب الأسعار: تكون المعالجة من خلال عقد اتفاق بين المصرف والعميل، تحدد بموجبه أجرة تتغير كل فترة محددة بمبلغ معين يزيد عن المبلغ الأول المتفق عليه.

¹ نفس المرجع السابق، ص 173.

² عادل بن عبد الرحمن بن أحمد بوقري، مخاطر صيغ التمويل التجارية الإسلامية في البنوك السعودية، مرجع سبق ذكره، ص 207.

³ محمد بوحيدة، عدنان مريزق، مخاطر صيغ التمويل في المصارف الإسلامية بين السيطرة والتحوط - إشارة إلى بنك البركة الجزائري -، مرجع سبق ذكره، ص 173.

إدارة مخاطر المشاركة والمضاربة: تعالج مخاطر هاتان الصيغتان كما يلي¹ :

- حالة المخاطر الأخلاقية (تزويد المضارب البنك الإسلامي بمعلومات ناقصة أو غير صحيحة عن خبرته وكفائته أو تزوير الحسابات المالية): ويكون العلاج بالاعتماد على مجموعة من الخطوات:
- في مرحلة الدراسة: ضرورة توافر العميل على مجموعة من المواصفات تتمثل في الأمانة والالتزام والقدرة والكفاءة في إدارة المشروع.
- المتابعة الميدانية: وذلك للتأكد من أن المضارب يقوم بعمله المتفق عليه ولمعرفة مدى التزامه وكفاءته.
- خطر تعرض المصرف إلى خسارة نتيجة تقصير المضارب: هنا يلجأ المصرف من البداية إلى طلب الضمانات.
- تقيد المضارب بنوع معين من أنواع التجارة وذلك لتقليل مخاطر هذه الصيغة.
- اشتراط فتح حساب الاستثمار المخصص.

ثالثا: التمويل العقاري في المصارف الإسلامية:

التمويل العقاري هو من أنواع التمويل، والذي يعنى بالقطاع العقاري، وهو الأداة القانونية بين طالب التمويل والمؤسسة المالية التي تتولى عملية التمويل، حيث تتدخل أطراف أخرى في العملية منها بائع العقار محل التمويل والمقاول الذي يتولى عملية البناء أو الترميم، مما يؤدي إلى لجوء الأفراد إلى المصارف لطلب التمويل العقاري والحرص على توفيره والتعامل به، إلا أن ارتفاع تكلفته في المصارف التقليدية وعدم الرغبة في التعامل بالفائدة، توجه الأفراد إلى المصارف الإسلامية لطلب التمويل العقاري².

1. مفهوم التمويل العقاري:

هناك عدة تعاريف للتمويل العقاري نذكر منها:

1.1 التعريف الأول: التمويل العقاري هو أحد أساليب تمويل شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن

والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري³.

2.1 التعريف الثاني: هو ائتمان طويل الأجل (10-25 سنة). وتقوم المؤسسات المالية بمنحه للأشخاص

بهدف شراء أو بناء أو تجديد عقار⁴.

¹ نفس المرجع السابق، ص 174.

² دوفي قريمة، دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة، مجلة اقتصاد المال والأعمال، المجلد 3، العدد 4، الجزائر، 2020، ص 247.

³ أيمن يوسف عبد السلام، إدارة سوق المال، دار غيداء، الأردن، الطبعة 1، 2019، ص 257.

⁴ نبيل إبراهيم سعد، التمويل العقاري - دراسة في القانون المدني -، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2012، ص 15.

3.1 التعريف الثالث: هو حاجة الأفراد أو الشركات أو المؤسسات وغيرها إلى تمويل شراء أو تصنيع بناء عقار، فيلجأ طالب التمويل (صاحب الحاجة) إلى مؤسسة مالية أو أي جهة تمويل أو ما في حكمها لتقوم بعملية التمويل، ثم يقوم العميل بسداد قيمة هذا التمويل على أجال يتفق عليها نظير عائد للجهة الممولة¹.

بناء على ما سبق يمكننا تقديم تعريف للتمويل العقاري على أنه ائتمان طويل الأجل يمنح من طرف البنوك أو المؤسسات المالية للأشخاص المعنوية والطبيعية بغرض شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين عقار نظير عائد.

2. أهمية التمويل العقاري:

تكمن أهمية التمويل في الاقتصاد الإسلامي في أنه محرك للنشاط الاقتصادي فالمشروعات الاستثمارية المختلفة والمتعددة التي تقوم بها الدولة أو الأفراد تحتاج إلى تمويل، وهذا لكي تنمو وتواصل حياتها ومسارها، ويمكن إجمال أهم النقاط التي تعكس دوره التمويل العقاري في النقاط التالية²:

- يؤدي التمويل العقاري إلى توسيع قاعدة الملكية العقارية في المجتمع بدلا من الإيجار، حيث أنه يساعد على امتلاك المسكن خاصة لمحدودي ومتوسطي الدخل.
- يساعد نشاط التمويل العقاري على تحقيق الرفاهية لأفراد المجتمع، عن طريق تحسين الوضعية المعيشية لهم، وذلك بتوفير المسكن المناسب لشرائح كبيرة من المجتمع.
- يعمل على تطوير وتنمية القطاع العقاري من خلال إيجاد فرص كبيرة للمستثمرين لتوجيه استثماراتهم في القطاع العقاري، وتشجيعهم على بناء الوحدات السكنية التي يحتاجها السوق.
- التخفيف من حده التضخم وارتفاع الأسعار في السوق العقاري، بحيث أن تنشيط حركه تداول الوحدات السكنية الجديدة والقديمة في سوق العقارات، يؤدي الى توازن الأسعار، وبالتالي تخفيف من حدة التدخل.
- المساهمة في تحقيق التنمية الاقتصادية للدولة³ من خلال تنشيط المهن المرتبطة بالسوق العقاري وخلق فرص عمل جديدة تساهم في الحد من البطالة وما ينشأ عنها من مشاكل اجتماعية بما يحقق الأمن الاجتماعي⁴، ومواجهة ظاهره السكن العشوائي⁵.

¹ حسين حسين شحاتة، صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية - الجائز والمنهي عنها شرعا-، جامعة الأزهر، ص 2.

² فضيلة بارش، التمويل العقاري بالصيغ الإسلامية وآفاق تطويره في البنوك الإسلامية في الجزائر- دراسة حالة بنك السلام في الجزائر-، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة أم البواقي، 2019-2020، ص 101.

³ نفس المرجع السابق، ص 101.

⁴ علاء حسين علي، التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية - دراسة فقهية-، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 4، العراق، 2017، ص 10.

⁵ فضيلة بارش، التمويل العقاري بالصيغ الإسلامية وآفاق تطويره في البنوك الإسلامية في الجزائر- دراسة حالة بنك السلام في الجزائر-، مرجع سبق ذكره، ص 101.

- المساهمة في تنشيط الاقتصاد الوطني وذلك عن طريق توفير السيولة النقدية لشركات بناء العقارات أو لبائعيها¹.

- تنشيط حركة التجارة والتداول في سوق العقارات بما يدعم الاقتصاد الوطني².

3. صيغ التمويل الإسلامية الملائمة في مجال التمويل العقاري:

لقد تطرقنا سابقاً لصيغ التمويل الإسلامية وتطبيقاتها العامة في عمليات البنك الإسلامي، وسنلقي الضوء الآن على أهم ما يتعلق بتطبيقات هذه الصيغ في المجال العقاري بالبنك الإسلامي بشكل خاص، وذلك كما يلي:

1.3 التمويل العقاري بصيغة المراجعة للآمر بالشراء:

في هذه الصيغة يقدم العميل طلباً إلى المصرف يطلب فيه شراء عقار بمواصفات محددة ويفرق به المستندات والوثائق المطلوبة للجهة الممولة، وفي حالة الموافقة بعد الدراسة وغيرها يقوم المصرف بشراء العقار وتملكه من المورد أو الجهة البائعة، وبعد ذلك يقوم المصرف بإعادة بيع العقار مرة ثانية إلى طالبه وهو العميل مقابل ربح يتفق عليه كما يتم الاتفاق على مقدار وآجال سداد الأقساط ويبرم عقد المراجعة. ثم يقوم المصرف بتسليم العميل العقار بعد أخذ الضمانات الكافية واستلام ضمان الجدية، ويقوم العميل بسداد الأقساط حسب الآجال المتفق عليها³.

2.3 التمويل العقاري بصيغة الاستصناع الموازي:

يتم تنفيذ عقود الاستصناع العقاري على أراضي يملكها العميل أو إنشاء أو بناء شركة أو مصنع ذو مواصفات محددة وضخمة تحتاج في إنشائها إلى شركات إنشاءات ضخمة وذات تمويل عالي، حيث يقوم الأفراد أو الهيئات بتقديم طلبات بناء للمصرف تتضمن كل المواصفات، فبعد دراسة جدوى المشروع، وموافقته المصرف عليه وتحديد تكلفته وهامش الربح، فإذا وافق العميل على الثمن أمضى العقد مع المصرف، كما يمكن للعميل أن يدفع جزءاً من الثمن عند إمضاء العقد، بما يسمى هامش الجدية، ومن جهة أخرى يتعاقد المصرف مع مقاول لتنفيذ عمليات البناء شريطة أن تكون المواد الأولية من عند المقاول، ويقوم المصرف بدفع تكلفة البناء إلى المقاول على أقساط أو دفعات حسب الأحوال، وعندما

¹ علاء حسين علي، التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية - دراسة فقهية-، مرجع سبق ذكره، ص 10.

² نفس المكان.

³ حسين حسين شحاتة، صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية - الجائز والمنهي عنها شرعاً-، مرجع سبق ذكره، ص 9.

تنتهي عملية البناء، يقوم المصرف ببيع البناء إلى الأفراد على أساس تكلفة البناء مضاف إليها عائد يطلق عليه ربح الاستصناع، وبذلك فالمصرف يسهل في حل مشكلة السكن¹.

3.3 التمويل العقاري بصيغه الإجارة:

لعقد الإجارة دور هام في التمويل العقاري سواء تعلق الأمر بـ:

أ- الإجارة التشغيلية: حيث تقوم شركه عقاريه قد تكون تابعه لمؤسسة ماليه (بنك إسلامي) يكون غرضها إنشاء المباني ثم تأجيرها لطالبي السكن مقابل أجرة شهرية².

ب- الإجارة المنتهية بالتملك: هي طريقة تمويلية تتكون من عدد من الخطوات تبدأ برغبة العميل في إجارة منتهية بالتملك لعين غير مؤجرة (المسكن مثلاً) لدى المصرف الإسلامي، فيشتري هذا الأخير المسكن المطلوب من البائع (أو يبني المسكن المناسب)، عند الانتهاء من البناء يوكل المصرف العميل بتسلم المسكن³، ويطلب منه إشعاره بأنه قد تسلمه حسب المواصفات المحددة في العقد، بعد ذلك يؤجر المصرف المسكن للعميل بأجرة محددة ومدة زمنية معينة، ويعدّه بتملك المسكن له إذا سدد جميع الأقساط المتفق عليها، عند انتهاء مدة الإجارة والوفاء بالأقساط المحددة، يتنازل المصرف للعميل عن العقار بعقد جديد⁴.

3.3 التمويل العقاري بصيغة المشاركة:

إن لعقد التمويل بالمشاركة دور هام في المجال العقاري ويتم ذلك من خلال:

أ- المشاركة الدائمة: يتم الاتفاق بموجبها الشركاء على المشاركة في نشاط عقاري، فيدفع كل منهم مقدارا معيناً من رأس المال، ويكون الربح بينهم حسب اتفاقهم، والخسارة تكون على مقدار حصص الشركاء برأس المال وسميت مشاركة دائمة باعتبار اتفاق الطرفين وقصدهما الدوام والاستمرار بهذه الشركة حتى نهايتها بالمدة التي حددها الطرفان أو عند تصفيتها⁵.

ب- المشاركة المتناقصة: ويفضل استخدام هاته الصيغة وتتم عبر ثلاثة مراحل أولاً تبدأ بالمشاركة بين العميل والبنك حيث يقوم العميل والبنك بشراء مسكن في الغالب. ثم يتم تنفيذ المرحلة الثانية من خلال عقد الإجارة بين العميل والبنك، يحدد فيه مدة الإيجار وقيمة الأقساط وكيفية السداد، وهنا يستأجر العميل حصة البنك غير الجزأة أو جزءاً منه ويدفع مبلغ الإيجار، وأخيراً يواصل العميل شراء الوحدات التي تمثل

¹ بن شيخ عبد الرحمان وآخرون، ما يميز التمويل بالاستصناع العقاري عن التمويل بالقروض العقارية الربوية، مجلة المعيار، المجلد 6، العدد 2، جامعة تيسيمسليت، 2015، ص 272.

² فضيلة بارش، التمويل العقاري بالصيغ الإسلامية وآفاق تطويره في البنوك الإسلامية في الجزائر- دراسة حالة بنك السلام في الجزائر-، مرجع سبق ذكره، ص 119.

³ دوفي قريمة، دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة، مرجع سبق ذكره، ص 249.

⁴ منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 25، العدد 2، دمشق، 2020، ص 28.

⁵ صالح أحمد العلي، صيغ التمويل والاستثمار الملائمة لعملية إعادة الإعمار في المؤسسات المالية الإسلامية، مجلة جامعة الأمير عبد القادر، المجلد 30، العدد 4، 2016، ص 404.

حصة البنك بشكل تدريجي حتى يمتلكه بالكامل، وهنا ستزداد حصة العميل، حتى يتم تملك المنزل بالكامل من قبل العميل، ويتم هذا الشراء لحصة البنك من خلال عقد البيع، علاوة على ذلك سيوقع العميل الوعد حيث يوافق على شراء الحصة المستحقة من البنك تدريجياً¹.

4.3 التمويل العقاري بصيغة المضاربة:

كأن يُبرم عقد المضاربة بين البنك أو شركة التمويل العقاري ورجال الأعمال (واحد أو أكثر) ممن لديهم سيولة كبيرة والذين يرغبون في استثمار أموالهم، ويتفقان على أن يقوم البنك بالتجارة في هذه الأموال نيابة عن أصحابها ولحسابهم، عن طريق دفع أموال هؤلاء إلى المؤسسة التابعة للبنك، والتي يثق البنك في أمانة وخبرة من يعملون بها، لتقوم باستثمارات عقارية مربحة، وذلك مع مراعاة جميع الضوابط الشرعية التي تضبط التمويل بالمضاربة، أو كأن يُبرم عقد مضاربة وشركة في نفس الوقت بين البنك أو شركة التمويل العقاري ورجال الأعمال السابق ذكرهم، ويتفقان على أن يدفع البنك مبلغاً من المال مساوياً لما دفعه هؤلاء المستثمرون، على أن تكون المتاجرة في المشاريع العقارية عن طريق المؤسسة التابعة، وبما دفعه كلاهما².

4. أنواع الضمانات في التمويل العقاري في المصارف الإسلامية:

إن الضمانات اللازمة والملائمة لمواجهه مخاطر التمويل العقاري في البنوك الإسلامية، تتركز حول نوعين من الضمانات المهمة وهي:

1.4 الرهن العقاري:

أ- مفهوم الرهن العقاري: يراد برهن العقار أن يقوم المستثمر برهن العقار الذي اشتراه من البائع أو رهن الأرض التي سيبني عليها العقار لمصلحة الممول وبموجب هذا الرهن يستطيع الممول التنفيذ على المرهون عند عجز المستثمر عن دفع قيمة التمويل، فإذا لم يقم المستثمر بالوفاء خلال المدة المحددة له يصدر قاضي التنفيذ بطلب من الممول أمر بتعيين وكيل عقاري ليباشر إجراءات بيع العقار المرهون لصالح الممول بالمزاد العلني. والرهن في أصله عقد ينشأ باتفاق الراهن (المستثمر) والمرتهن (الممول)³.

¹ لبوخ مريم، المشاركة المتناقصة كآلية من آليات التمويل العقاري الإسلامية ودورها في تمويل السكن - دراسة تجارب -، مجلة معهد العلوم الاقتصادية (مجلة علوم الاقتصاد والتسيير والتجارة)، المجلد 21، العدد 2، 2018، ص 106.

² فرج شعبان، التوريق وأزمة الرهن العقاري والبدائل المطروحة في ظل أساليب التمويل الإسلامي، مجلة رؤى اقتصادية، العدد 5، 2013، ص 73.

³ علاء حسين علي، التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية - دراسة فقهية، مرجع سبق ذكره. ص 20.

ب- خصائص الرهن العقاري: للرهن العقاري خصائص منها¹:

- إن الرهن العقاري الرسمي حق عيني. فهو يمنح صاحبه مزايا الحق العيني، وهي حق التتبع والتقدم، أو الأولوية. وبمقتضى حق التتبع يستطيع المرتهن أن ينفذ على العقار المرهون في يد أي شخص تنتقل ملكيته إليه وبمقتضى حق التقدم يستوفي المرتهن حقه من ثمن العقار المرهون بالأفضلية على الدائنين الآخرين.
- الرهن العقاري لا يقع إلا على العقار.
- إن الرهن العقاري الرسمي حق لا يتجزأ، فكل جزء من أجزاء العقار المرهون ضامن لكل دين، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار المرهون.
- الرهن العقاري لا بد من تسجيله في صحيفة العقار المخصصة له في السجلات العقارية.
- ليس في الرهن العقاري الرسمي قبض، بل يظل في حيازة مالكة، ولا يضع المرتهن يده عليه.

2.4 الكفالة المصرفية:

- أ- تعريف الكفالة المصرفية: الكفالة هي ضم ذمة الكفيل (البنك) إلى ذمة الأصيل في المطالبة (العميل)²، لضمان الوفاء بالتزام المكفول، فالبنك بقدرته المالية يستطيع أن يتدخل ليكفل أحد عملائه في مواجهة دائنيه، فهي تفترض وجود عقدين الأول يربط بين الدائن والمدين (العقد الأصلي)، والثاني يربط بين البنك بصفته كفيلا لعميله، ولا يكون المدين طرفا فيه ويسمى (عقد الكفالة) وفيه البنك - باعتباره كفيلا بموجب هذا العقد - بالالتزام المكفول إذا لم يف به المدين الأصلي³.
- ب- مزايا الكفالات المصرفية: ونميز بين:

- مزايا الكفالات المصرفية بالنسبة للمستفيد: حيث تعد الكفالة المصرفية بالنسبة للمستفيد ضمانا جيدا، لا يقل أهمية عن التأمين النقدي، وذلك لما يتضمنه من شروط تجعل التزام البنك قاطعا ومستقلا، لأن البنك يلتزم في الكفالة المصرفية بالتسديد.
- توفر الكفالة المصرفية على المستفيد الكثير من الجهد والوقت، لأنها تعفيه من القيام بالإجراءات الإدارية والمحاسبية المعقدة، التي يحتاج إليها عادة عند إيداع التأمين النقدي أو الإفراج عنه. تتيح الكفالة المصرفية فرصة كبيرة أمام المستفيد للاطمئنان على مبدأ سرية المنافسة، إذ أن إيداع التأمين

¹ فضيلة بارش، الرهن العقاري وسيلة ضمان وأمان في استثمارات وتمويلات البنك الإسلامي، مجلة الاقتصاديات المالية البنكية وإدارة الأعمال، العدد 6، 2018، ص 82-83.

² فؤاد بن حدو، الصيرفة الإسلامية - موسوعة علمية عن آلية عمل البنوك الإسلامية -، ألفا للوثائق، الأردن، 2021، ص 368.

³ أسماء مرائب وآخرون، الضمانات الشخصية المستحدثة، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 6، العدد 2، 2019، ص 105.

النقدي يكشف بسهولة أوضاع المتنافسين وعروضهم، كما قد يضر بسير العروض وسريتها، ولذلك فإن الكفالة المصرفية تغني عن هذه الإجراءات التي تكشف مبالغ الضمان.

● **مزايا الكفالة المصرفية بالنسبة للبنك المصدر:** إن إصدار الكفالة المصرفية لا يكلف البنك عادة إلا النفقات الإدارية، لأن البنك في أغلب الأحيان لا يدفع قيمة الكفالة للمستفيد، وإذا حدث أن دفع البنك قيمة من الكفالة، فإنه سوف يستوفيه من العملاء كاملة، ولا يتحمل خسائر فادحة وجسيمة. كما أن البنك عند إصداره للكفالة المصرفية، يطالب العميل عادة بغطاء نقدي تختلف نسبته تبعاً لقيمة الكفالة، ووفقاً لدرجة الثقة، والعلاقة التي تربط الطرفين، ويودع هذا الغطاء النقدي لدى البنك، مما يوفر له تملك ودائع نقدية سائلة، ويمكنه استخدامها واستثمارها، سواء أكان ذلك على أساس المضاربة فيستحق حصة من الربح متفق عليه، أو استثمارها بالكامل، بوصفها أموالاً مضمونة لديه من قبيل القرض¹.

¹ فضيلة بارش، التمويل العقاري بالصيغ الإسلامية وآفاق تطويره في البنوك الإسلامية في الجزائر- دراسة حالة بنك السلام في الجزائر-، مرجع سبق ذكره، ص 138، 139.

المبحث الثاني:

الدراسات السابقة.

نستعرض في هذا المبحث تقديم الدراسات السابقة المتعلقة بالدراسة الحالية للبحث، ومن ثم توضيح أوجه التشابه والاختلاف بين الدراسة الحالية والدراسات السابقة وبعدها التعقيب على الدراسات السابقة.

أولاً: الدراسات باللغة العربية

1. الدراسات المحلية على مستوى الجزائر

1.1 الدراسة الأولى: (صالح الشافعي: 2024)¹.

عنونت الدراسة بـ: (تقييم آليات التمويل العقاري في البنوك التقليدية والإسلامية: دراسة مقارنة بين البنك الوطني الجزائري والبنك الخارجي الجزائري ومصرف السلام خلال الفترة 2019-2023) وتهدف إلى تقييم آليات تمويل العقاري بين البنوك التقليدية والمصارف الإسلامية من أجل ذلك حيث تمت معالجة الدراسة عن طريقة دراسة تطبيقية ومقارنة بين بنكين تقليديين ومصرف إسلامي خلال فترة زمنية ممتدة من سنة 2019 إلى سنة 2023، وقد اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي وتم استخدام أسلوب دراسة حالة، بالإضافة إلى المقابلة والملاحظة والوثائق المالية للبنوك.

وقد خلصت الدراسة إلى التقارب الكبير في التكلفة والإجراءات الإدارية في منح التمويل العقاري بين الصيغتين إلا أن مستوى المخاطر في البنوك الإسلامية يبقى مرتفعاً مما عليه في البنوك التقليدية وعليه تبقى هذه الأخيرة أكثر جاذبية لهذا النوع من التمويلات.

2.1 الدراسة الثانية: (وقفة أسامة: 2022)².

عنونت الدراسة بـ: (التمويل العقاري في البنوك التقليدية والإسلامية: دراسة مقارنة بين بنك السلام والبنك الوطني الجزائري BNA خلال الفترة 2011-2016) حيث عالجت واقع التمويل العقاري في البنك الوطني الجزائري BNA وبنك السلام خلال الفترة 2011-2016 حيث تهدف من خلالها تقديم

¹ صالح الشافعي، براهيم لعبيدي، تقييم آليات التمويل العقاري في البنوك التقليدية والإسلامية - دراسة مقارنة بين البنك الوطني الجزائري والبنك الخارجي الجزائري ومصرف السلام خلال الفترة 2019-2023، مذكرة ماستر في العلوم الاقتصادية، جامعة ورقلة، 2023-2024.

² وقفة أسامة، التمويل العقاري في البنوك التقليدية والإسلامية- دراسة مقارنة بين بنك السلام والبنك الوطني الجزائري BNA خلال الفترة 2011-2016، مذكرة ماستر في العلوم الاقتصادية، جامعة ورقلة، 2021-2022.

دراسة مقارنة حول واقع التمويل العقاري في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية من خلال دراسة تطبيقية مقارنة على مستوى بنك السلام والبنك الوطني الجزائري BNA وذلك بالاعتماد على تحليل الوثائق المالية للبنك، وقد تمثلت منهجية الدراسة في المنهج المقارن.

وقد خلصت الدراسة إلى أن البنوك الإسلامية باتت منافسة للبنوك التقليدية في التمويل العقاري غير أن الأساليب التمويلية للبنوك التقليدية في القطاع العقاري أكثر فعالية وأقل تكلفة مقارنة بالأساليب التمويلية للبنوك الإسلامية التي تخلق مستوى عالي من المخاطر وتكلفة أعلى وذلك راجع لارتفاع هامش الربح مقارنة مع معدل الفائدة.

3.1 الدراسة الثالثة: (بطاهر بختة: 2018)¹.

عنونت الدراسة ب: (إدارة مخاطر صيغ التمويل الإسلامي في البنوك الإسلامية: دراسة ميدانية في عدة فروع لبنك البركة) وتهدف إلى التركيز على إدارة مخاطر صيغ التمويل في البنوك الإسلامية، وقد تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي، فيما تم إجراء الدراسة الميدانية في عدة فروع لبنك البركة في ولايات بالغرب الجزائري، وذلك من خلال توزيع 100 استبيان لاستطلاع آراء العملاء وموظفي البنك حول المخاطر التمويل الإسلامي وكيفية إدارتها.

وتوصلت الدراسة إلى أن لصيغ التمويل الإسلامي فائدة كبيرة على متعاملها إلا أن أخطارها كبيرة يجب التحكم فيها.

4.1 الدراسة الرابعة: (زيد أيمن: 2020)².

عنونت الدراسة ب: (إدارة مصادر مخاطر التمويل والاستثمار في المصارف الإسلامية دراسة تطبيقية على بنك البركة الجزائري) وتهدف الدراسة إلى كيفية إدارة أهم مصادر مخاطر التمويل والاستثمار التي تلحق بالمصارف الإسلامية، وحصر هاته المخاطر، وفي سبيل الإجابة عن الإشكالية تم الاعتماد على المنهج الاستنباطي من خلال الرجوع إلى المراجع الأجنبية والعربية وأخذ منها ما يخدم مصالح البحث، كما تمت الدراسة على بنك البركة الجزائري.

¹ بطاهر بختة، بوطلاحة محمد، إدارة مخاطر صيغ التمويل الإسلامي في البنوك الإسلامية دراسة ميدانية في عدة فروع لبنك البركة، مجلة الدراسات الاقتصادية والمالية، المجلد 11، العدد 2، 2018.

² زيد أيمن، قرومي حمد، إدارة مصادر مخاطر التمويل والاستثمار في المصارف الإسلامية دراسة تطبيقية على بنك البركة الجزائري، مجلة العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، المجلد 12، العدد 3، 2020.

ومن النتائج المتوصل إليها، على المصارف الإسلامية أن تتبع أسلوب التنويع لتقليل من المخاطر كالتمويل التأجيري، والمرابحة.

5.1 الدراسة الخامسة: (بالمنقع الصغير: 2018)¹.

الدراسة بـ: (إدارة مخاطر التمويل بصيغة الاجارة في المصارف الإسلامية دراسة حالة بنك البركة الجزائري 2016-2017) وتهدف إلى إبراز مخاطر صيغة الاجارة في المصارف الإسلامية كإحدى أدوات التمويل المستخدمة التي توفر فرصة الحصول على الأصول الرأسمالية التي تحتاجها القطاعات الإنتاجية، ومن أجل ذلك تم انتهاج المنهج الوصفي واستخدام منهج دراسة حالة من خلال الوقوف على آليات إدارة مخاطر التمويل بصيغة الاجارة ببنك البركة الجزائري.

وقد توصلت الدراسة إلى أن بنك البركة يعالج مخاطر التمويل بصيغة الاجارة من خلال اعتماده على مجموعة متنوعة من الحلول والإجراءات المنصوص عليها في مواد العقود التي يتعامل بها.

6.1 الدراسة السادسة: (قسمة مصطفى: 2016)².

عنونت الدراسة بـ: (إدارة مخاطر صيغة التمويل بالاستصناع في البنوك الإسلامية: دراسة حالة بنك البركة الجزائري) وتهدف إلى دراسة إدارة مخاطر صيغة التمويل بالاستصناع في البنوك الإسلامية، آخذاً بنك البركة نموذجاً من خلال التعريف لأهم الأساليب والإجراءات التي يعتمد عليها في إدارة مخاطر هذه الصيغة، وقد اعتمدت الدراسة على النهج الوصفي التحليلي ومنهج دراسة حالة.

وقد توصلت دراسة إلى أن بنك البركة الجزائري نجح إلى حد بعيد في إدارة مخاطر هذه الصيغة التمويلية الإسلامية.

7.1 الدراسة السابعة: (حساني زهرة: 2021)³.

عنونت الدراسة بـ: (إدارة المخاطر المصرفية في البنوك الإسلامية) وتهدف إلى تسليط الضوء على المخاطر التي تتعرض لها المصارف من جراء تطبيقها لصيغ التمويل الإسلامية كذلك معرفة واقع تطبيق

¹ بالمنقع الصغير، إدارة مخاطر التمويل بصيغة الاجارة في المصارف الإسلامية دراسة حالة بنك البركة الجزائري 2016-2017، مذكرة ماستر في علوم اقتصادية، جامعة ورقلة، 2017-2018.

² قسمة مصطفى، إدارة مخاطر صيغة التمويل بالاستصناع في البنوك الإسلامية: دراسة حالة بنك البركة الجزائري، مذكرة ماستر في العلوم الاقتصادية، جامعة ورقلة، 2015-2016.

³ حساني زهرة، إدارة المخاطر المصرفية في البنوك الإسلامية، مذكرة ماستر في علوم التسيير، جامعة المسيلة، 2020-2021.

إدارة المخاطر في البنوك الإسلامية على مستوى الجزائر من خلال بنك السلام، ولتحقيق هدف الدراسة اعتمدت على المنهج الوصفي التحليلي.

وقد توصلت الدراسة إلى أن العمل المصرفي الإسلامي يحكمه مجموعة من الضوابط والأسس التي تجعله يتميز عن العمل المصرفي في البنوك التقليدية حيث تقوم البنوك الإسلامية على نظام المشاركة في الربح والخسارة كما تعتبر المصارف الإسلامية أكثر عرضة للمخاطر من البنوك التقليدية، وهي تواجه نوعين من المخاطر، مخاطر تشترك فيها مع البنوك التقليدية، وأخرى نتيجة لطبيعتها المتميزة.

8.1 الدراسة الثامنة: (لابد توفيق: 2022)¹.

عنونت الدراسة بـ: (إدارة المخاطر البنكية في الصناعة المالية الإسلامية) وتهدف إلى تبيان أن إدارة المخاطر في البنك الإسلامي هي نظام متكامل ومتفتح يهدف إلى تصميم الانسجام بين تعظيم العائد وتدنئة المخاطرة في ظل الانضباط بأحكام الشريعة الإسلامية، وتطبيق القوانين واللوائح التي تقرها اللجان أو المؤسسات الدولية في السوق المصرفية العالمية، ولتحقيق ذلك تم استخدام المنهج الوصفي التحليلي من أجل وصف المفاهيم المتعلقة بموضوع الدراسة من خلال التعرف على البنوك الإسلامية وأهم المخاطر التي توجهها وكيفية إدارتها.

توصلت هذه الدراسة إلى مجموعة من النتائج مفادها أن إدارة المخاطر في الصناعة المالية الإسلامية بحيث تعد من أكثر الصناعات تعرضاً للمخاطر، وقد لوحظ تعاظم هذه المخاطر في السنوات القليلة الماضية خاصة مع التطورات التكنولوجية التي شهدتها الصناعة المصرفية. كما أن البنوك الإسلامية لم تسلم هي الأخرى من هذه المخاطر سواء ما كان يتعلق بمخاطر صيغ التمويل أو مخاطر تشترك فيها مع البنوك التقليدية مثل المخاطر الائتمانية ومخاطر السيولة والمخاطر التشغيلية. لذا لزم على البنوك الإسلامية متابعة هذه المخاطر وإدارتها من خلال ما جاءت به توصيات لجنة بازل.

¹ لابد توفيق، بوداعة إكرام، إدارة المخاطر البنكية في الصناعة المالية الإسلامية، مذكرة ماستر في العلوم الاقتصادية، جامعة تيارت، 2021-2022.

2. الدراسات العربية

1.2 الدراسة التاسعة: (محمد حنفي محمد نور تبيدي: 2024)¹.

عنونت الدراسة بـ: (دور الصكوك الإسلامية في التمويل العقاري بالتطبيق على المصارف التجارية السودانية في الفترة من 2010-2022) وتهدف إلى التعرف على دور الصكوك الإسلامية في التمويل العقاري بالمصارف التجارية في السودان. ولتحقيق ذلك فقد اعتمدت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي، أما مجتمع الدراسة فيتكون من كافة المستويات الوظيفية بالمصارف السودانية حيث يمثلون مدراء الإدارة ورؤساء الأقسام والمشرفون والموظفون والذين لهم صلة بموضوع الدراسة.

وتم اختيار عينة البحث بطريقة العينة الحصصية، من بنك (ام درمان الوطني، وبنك فيصل الإسلامي، والبنك العقاري التجاري)، حيث تمثل في دراسة 120 استمارة.

وتوصلت الدراسة إلى عدة نتائج منها: وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين الصكوك الإسلامية والتمويل العقاري، وكذلك تدني استخدام المصارف التجارية في السودان للصكوك الإسلامية في مجال التمويل العقاري.

2.2 الدراسة العاشرة: (ثلجي خالد ثلجي قواسمه: 2019)².

عنونت الدراسة بـ: (مخاطر صيغ التمويل في المصارف الإسلامية العاملة جنوب الضفة الغربية ومعالجتها من الناحية القانونية) وتهدف إلى إلقاء الضوء على المخاطر التي يتعرض لها القطاع المصرفي الإسلامي، ومدى اهتمام المصارف الإسلامية بإدارة المخاطر، والتزامها بالقوانين والأنظمة، وملائمة البيئة المصرفية في فلسطين للعمل المصرفي الإسلامي، وطبيعة العمل المصرفي الإسلامي فيها، والمعوقات والمخاطر التي تواجهها.

وقد تم استخدام المنهج الوصفي التحليلي، واعتماد الاستمارة كأداة للدراسة حيث تم توزيع 38 استمارة على المصارف الإسلامية بجنوب الضفة الغربية لفلسطين.

¹ محمد حنفي محمد نور تبيدي، خالدة الأمين حسن عتوي، دور الصكوك الإسلامية في التمويل العقاري بالتطبيق على المصارف التجارية السودانية في الفترة من 2010-2022، مجلة العلوم الإنسانية والطبيعية، المجلد 5، العدد 3، 2024.

² ثلجي خالد ثلجي قواسمه، مخاطر صيغ التمويل في المصارف الإسلامية العاملة جنوب الضفة الغربية ومعالجتها من الناحية القانونية، رسالة ماجستير في إدارة الأعمال، جامعة الخليل، فلسطين، 2019.

وقد أظهر البحث العديد من النتائج أبرزها أن المصارف الإسلامية في فلسطين تتعرض لدرجة عالية من المخاطر، والتي تدفعها إلى التركيز على صيغ البيوع على حساب صيغ المشاركات، مما يعد انحرافا عن أهداف المصارف الإسلامية، كما أن البيئة المصرفية في فلسطين لا تتعارض مع طبيعة العمل للمصارف الإسلامية، إلا أنها لا تراعي خصوصية عملها.

3.2 الدراسة الحادية عشرة: (حسن محمد محمد حافظ: 2017)¹.

عنونت الدراسة ب: (تقييم إدارة المخاطر المالية في البنوك المصرية دراسة مقارنة بين البنوك الإسلامية والبنوك التجارية ذات الفروع الإسلامية والبنوك التجارية التقليدية) ويهدف الغرض الرئيسي منها إلى دراسة مدى استخدام البنوك المصرية لممارسات وأساليب إدارة المخاطر للقضاء على المخاطر المرتبطة بنشاط أعمالها داخل القطاع المصرفي المصري وأيضا للمقارنة بين البنوك الإسلامية والبنوك التجارية التقليدية والبنوك التجارية التقليدية ذات الفروع الإسلامية Islamic Windows من حيث ممارسات إدارة المخاطر. تم استخدام استبيان موحد لتغطية الجوانب الرئيسية لإدارة المخاطر: فهم المخاطر، وإدارة المخاطر، وتحديد المخاطر، وتحليل وتقييم المخاطر ومراقبة المخاطر، وممارسات إدارة المخاطر، وأخيرا أنواع المخاطر التي تواجهها البنوك على اختلاف أنواعها والعاملة في السوق المصرفي المصري باستخدام عينة تشمل 36 بنك من البنوك العاملة في السوق المصرفي المصري. تم توزيع الاستبيان على رؤساء إدارات المخاطر داخل البنوك وتم تدعيم ذلك أيضا من خلال المقابلات الشخصية.

أثبتت نتائج الدراسة الإحصائية بأن أكثر أنواع المخاطر التي تواجهها البنوك الإسلامية والتجارية التقليدية في مصر والتجارية التقليدية ذات الفروع الإسلامية العاملة في السوق المصرفي المصري هي كل من مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. أثبتت النتائج أيضا بأن البنوك التقليدية أكثر كفاءة في إدارة المخاطر واستخدام تقنيات وممارسات أكثر تطورا بالمقارنة بكل من البنوك الإسلامية والبنوك التجارية التقليدية ذات الفروع الإسلامية.

¹ حسن محمد محمد حافظ، تقييم إدارة المخاطر المالية في البنوك المصرية دراسة مقارنة بين البنوك الإسلامية والبنوك التجارية ذات الفروع الإسلامية والبنوك التجارية التقليدية، المجلة العلمية للاقتصاد والتجارة، المجلد 47، العدد 4، 2017.

4.2 الدراسة الثانية عشرة: (مصطفى سلام عبد الرضا: 2019)¹.

عنونت الدراسة ب: (تقييم المخاطر الرأسمالية للمصارف الإسلامية باستخدام معيار بازل 11: دراسة تطبيقية في مصرفي دجلة والفرات الإسلامي والمصرف العراقي الإسلامي للمدة (2009-2012)) وتهدف إلى تقييم المخاطر الرأسمالية للمصارف الإسلامية العراقية على مدى أربع سنوات وبيان مدى التزام جميع المصارف الإسلامية باحتفاظها بجزء من رأسمالها على شكل نسبة مئوية لجعل المصارف قادرة على امتصاص المخاطر التي تتعرض لها، وقد اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليل من خلال تحليل بيانات مصرفي دجلة الفرات الإسلامي والعراقي الإسلامي بالعراق وذلك خلال 2009-2012. وقد توصل البحث إلى جملة من الاستنتاجات أهمها أن المصارف الإسلامية كغيرها من المصارف تتعرض إلى المخاطر الرأسمالية إذ أنها تسعى إلى التقييد بهذا المعيار كونه يعد رصانة حقيقية للمراكز المالية فضلا عن الالتزام بتعليمات السلطات النقدية التي تؤكد على الالتزام بمتطلبات بازل 2.

5.2 الدراسة الثالثة عشرة: (عباس حميد التميمي: 2014)².

عنونت الدراسة ب: (مصادر وآثار مخاطر صيغ التمويل الإسلامي في المصارف الإسلامية) وتهدف إلى التعرف على مصادر وآثار مخاطر صيغ التمويل الإسلامي في المصارف الإسلامية بالعراق، حيث تم الاعتماد على المنهج التحليلي، فيما تمثلت عينة الدراسة ستة مصارف إسلامي: أبو ظبي الإسلامي، بين التمويل الكويتي، البنك الإسلامي للتنمية، بنك فيصل الإسلامي المصري، البنك الإسلامي الأردني والمصرف العراقي الإسلامي للاستثمار والتمويل وذلك خلال مدة 2004-2009.

خلصت الدراسة إلى أن إدارة المخاطر والسيولة في البنوك الإسلامية تلعب دورا مهما في تحقيق الاستدامة المالية، حيث تبين أن هناك تفاوتاً في كفاءة إدارة المخاطر بين البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية، كما أكدت النتائج على أهمية تعزيز الابتكار المالي وتطوير أدوات تمويل جديدة لضمان الاستدامة والاستقرار المالي للبنوك الإسلامية في مواجهة التحديات الاقتصادية والتغيرات التنظيمية.

¹ مصطفى سلام عبد الرضا، تقييم المخاطر الرأسمالية للمصارف الإسلامية باستخدام معيار بازل 11- دراسة تطبيقية في مصرفي دجلة والفرات الإسلامي والمصرف العراقي الإسلامي للمدة (2009-2012) -، مجلة أهل البيت، المجلد 1، العدد 24، 2019.

² عباس حميد التميمي، ثورة صادق حمادي، مصادر وآثار مخاطر صيغ التمويل الإسلامي في المصارف الإسلامية، مجلة العلوم الاقتصادية والإدارية، المجلد 20، العدد 79، 2014.

6.2 الدراسة الرابعة عشرة: (باسمة حازم محمد: 2024)¹.

عنونت الدراسة بـ: (إدارة المخاطر المصرفية في التعاملات المالية بحث استطلاعي في بعض المصارف العراقية الإسلامية) وتهدف إلى تحليل وتقييم أنواع المخاطر المتعلقة بالتعاملات المالية والتي تصاحب مختلف الأنشطة الاستثمارية، وطرق إدارتها بوسائل هادفة لتفادي الخسائر المتوقعة في الوقت المناسب، ولتحقيق هدف البحث تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي، حيث تم استخدام البيانات المالية للحسابات الختامية للمصارف العراقية الإسلامية والمدرجة في سوق العراق للأوراق المالية بعينة عشوائية بسيطة تمثلت بـ (المصرف العراقي الاسلامي - مصرف الجنوب الاسلامي - المصرف الوطني الاسلامي).

وقد توصل البحث إلى عدد من الاستنتاجات أهمها، إن الصيغ والاساليب المتوفرة للمصارف التقليدية المستخدمة في إدارة المخاطر ليست جميعها متاحة للمصارف الإسلامية وصيغها التمويلية على وفق أحكام الشريعة الإسلامية وقدرتها على توليد الإيرادات والأرباح المتوقعة، فضلا عن تباين مؤشرات أداء البنوك المعنية السالبة وأحيانا المنخفضة وهذا لا يعني عدم القدرة في تحقيق الأرباح إنما كانت ضئيلة على قدر المصاريف وسد العجز المتحقق نتيجة للمخاطر المتنوعة التي تتعرض لها.

7.2 الدراسة الخامسة عشرة: (مؤيد عبد محمد: 2019)².

عنونت الدراسة بـ: (أثر مخاطر الفشل المالي على صيغ الاستثمار في المصارف الإسلامية) وتهدف إلى دراسة أثر مخاطر الفشل المالي على صيغ الاستثمار في المصارف الإسلامية، تم الاعتماد على القوائم المالية للمصرف الإسلامي الأردني في تحليل وقياس المؤشرات الداخلة في نموذج التحليلي للفشل المالي Altman وكذلك استخدام الحاسب الآلي في قياس وتحليل المتغيرات المستخرجة من قوائم المصرف وتوصلت إلى المخرجات القياسية من خلال البرنامج الاحصائي SPSS.

إلى جانبين الأول هو وجود علاقة ارتباط قوية وطردية بين درجات الفشل المالي التي تم قياسها حسب نموذج الأمان والتي وقعت في مستوى الطبقة الرمادية والتي يعني أن المصرف لا يعمل ضمن المنطقة الآمنة وأن زيادة الاستثمارات تؤدي إلى زيادة مخاطر الفشل المالي مما يعطي الفرصة لاتخاذ التحوط اللازم

¹ باسمة حازم محمد وآخرون، إدارة المخاطر المصرفية في التعاملات المالية بحث استطلاعي في بعض المصارف العراقية الإسلامية، مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية الجامعة، العدد 75، 2024.

² مؤيد عبد محمد، أثر مخاطر الفشل المالي على صيغ الاستثمار في المصارف الإسلامية، مجلة كربلاء الدولية للإدارة والاقتصاد، المجلد 8، العدد 30، 2019.

والجانب الآخر هو معرفة الأثر لمخاطر الفشل المالي على الصيغ الاستثمارية وقد توصل النموذج الدراسة إلى قوة تفسيرية عالية إلى أثر مخاطر الفشل المالي في صيغ الاستثمار "المراجحة، الاجارة، المشاركة".

ثانيا: الدراسات الأجنبية

1. الدراسة السادسة عشرة: (Mohamed Salah Mobarak:2020)¹.

عنونت الدراسة ب: (تأثير إدارة مخاطر السيولة على الأداء المالي للمصارف الإسلامية في مصر) وتهدف إلى دراسة مدى فاعلية ممارسة إدارة مخاطر السيولة من ناحية تأثيرها على الأداء المالي للبنوك الإسلامية، تقاس مخاطر السيولة باستخدام نسبة التمويلات إلى الودائع، ونسبة النقد إلى إجمالي الأصول. وتمثلت مقاييس الأداء المالي في العائد على الأصول (ROA) والعائد على حقوق الملكية (ROE).

البيانات مأخوذة من 2013-2017 من التقارير المالية للمصارف الإسلامية. تم استخدام تحليل الانحدار لاستخراج النتائج. وحددت نتيجة هذه الدراسة كيف تؤثر مخاطر السيولة على الأداء المالي للبنوك الإسلامية المصرية.

توصلت الدراسة إلى أن إدارة مخاطر السيولة تؤثر بشكل جوهري على الأداء المالي للبنوك الإسلامية في مصر، حيث تبين أن نسبة القروض إلى الودائع ونسبة النقد إلى إجمالي الأصول لهما تأثير إيجابي على ربحية البنوك، مما يشير إلى أهمية تحسين سياسات إدارة السيولة لضمان استقرار مالي أكبر، كما أظهرت النتائج أن البنوك الإسلامية تواجه تحديات في إدارة السيولة مقارنة بالبنوك التقليدية، نظرا لالتزامها بأحكام الشريعة الإسلامية التي تحد من استخدام بعض الأدوات المالية التقليدية.

2. الدراسة السابعة عشرة: (Mohamed Al Hammadi:2024)².

عنونت الدراسة ب: (إدارة المخاطر في المصارف الإسلامية: تأثير التقنيات المالية من خلال رؤى تجريبية من دولة الإمارات العربية المتحدة) وتهدف إلى فحص تأثير تبني التقنيات المالية (Fintech) على فاعلية إدارة المخاطر في البنوك الإسلامية في الإمارات العربية المتحدة. كما تسعى إلى تقييم العلاقة بين تبني التكنولوجيا المالية والقدرات الناشئة والنضج الرقمي والأمن السيبراني وتأثيرها على نتائج إدارة المخاطر.

¹ Mohamed Salah Mobarak, The Impact of liquidity risk management on financial performance of the Islamic banks in Egypt, Alexandria Journal of Accounting Research, Vol. 04, 2020.

² Mohamed Al Hammadi, Risk Management in Islamic Banking: The Impact of Financial Technologies through Empirical Insights from the UAE, Risks, Vol.12, No.17, 2024.

اعتمدت الدراسة على النهج الكمي باستخدام استبيان إلكتروني لجمع البيانات الأولية. تم تحليل البيانات باستخدام PLS-SEM (النمذجة بالمعادلات الهيكلية بطريقة المربعات الصغرى الجزئية) عبر برنامج SmartPLS 3، وتمثلت عينة الدراسة في جميع البنوك الإسلامية المرخصة والعاملة في الإمارات العربية المتحدة، والتي بلغ عددها 9 بنوك وفقاً لبيانات المصرف المركزي.

وتوصلت الدراسة إلى أن التحول الرقمي وحده غير كافٍ لتحسين إدارة المخاطر، وأن التأثير التنظيمي بحاجة إلى مزيد من التطوير لضمان التكيف الفعال مع التطورات التكنولوجية.

3. الدراسة الثامنة عشرة: (Mine Halis:2017)¹.

عنونت الدراسة بـ: (إدارة المخاطر في المصارف الإسلامية: نتائج من ليبيا) وتهدف إلى دراسة إدارة المخاطر والتحديات التي تواجه البنوك الإسلامية في ليبيا من خلال تحليل المخاطر المختلفة، مثل مخاطر الائتمان والسوق والسيولة والمخاطر التشغيلية، بالإضافة إلى دراسة كيفية قياس هذه المخاطر. كما تسعى الدراسة إلى تقييم نضج النظام المصرفي في ليبيا واتجاهه نحو المصرفية الإسلامية، وتحديد المشكلات التي تحتاج إلى حلول لتعزيز التطوير، اعتمدت الدراسة على النهج الكمي من خلال دراسة حالة لأربعة بنوك إسلامية رئيسية في ليبيا حيث تألفت من 200 استبيان تم توزيعها بالتساوي بين أربعة بنوك رئيسية، وبعد استبعاد الاستبيانات غير المكتملة، تم تحليل 147 استبيانا، بمعدل استجابة بلغ 73.5%.

وتشير الدراسة إلى أن إدارة المخاطر في البنوك الإسلامية في ليبيا لا تزال غير ناضجة، حيث تواجه هذه البنوك تحديات كبيرة، لا سيما في مخاطر السيولة بسبب قلة الأدوات المالية المتوافقة مع الشريعة، بالإضافة إلى ضعف استخدام تقنيات وتقارير إدارة المخاطر. كما أظهرت النتائج تفاوتاً في مستوى المخاطر بين العقود الإسلامية المختلفة، حيث تبين أن عقود المضاربة والمراجحة تحمل مخاطر أعلى.

4. الدراسة التاسعة عشرة: (Md Akther Uddin:2016)².

عنونت الدراسة بـ: (ممارسات إدارة المخاطر في المصرف الإسلامي: دراسة حالة لمصرف إسلامي بنغلاديش المحدود) وتهدف إلى تحليل ممارسات إدارة المخاطر في البنوك الإسلامية، من خلال دراسة حالة بنك "إسلامي بنك بنغلاديش المحدود" (IBBL)، وقد اعتمدت الدراسة على المنهج الكمي، حيث تم جمع البيانات من تقارير

¹ Mine Halis, Ahmed Elmabruk, Abdssalm Eltwil, Risk Management in Islamic Banks: Findings from Libya, The International Journal of Economic and Social Research, Vol. 13, 2017.

² Md Akther Uddin, Risk Management Practices in Islamic Bank: A Case Study of Islami Bank Bangladesh Limited, Munich Personal RePEc Archive, No. 68781, 2016.

البنك السنوية ومن مصادر ثانوية مثل بنك بنغلاديش المركزي وأبحاث منشورة سابقة. وشملت العينة بيانات مالية ومعلومات حول ممارسات إدارة المخاطر من البنك الإسلامي البنغلاديشي وسبعة بنوك إسلامية أخرى تعمل في بنغلاديش.

كشف النتائج أن البنك يعتمد إطارا قويا لإدارة المخاطر، مع التزامه بالمخاطر المعتدلة إلى المنخفضة في استثماراته، لكنه يواجه تحديات في نقص الأدوات المالية المتوافقة مع الشريعة، مما يؤثر على العوائد الخاصة بالمساهمين. كما تبين أن معظم المخاطر يتحملها البنك نفسه، وليس المودعون، على غرار ما يحدث في البنوك التقليدية. وأظهرت الدراسة أن البنك يواجه مخاطر السيولة والربحية بسبب طبيعة استثماراته، مع تراجع عائدات المساهمين مقارنة بالعوائد على أموال المودعين.

5. الدراسة العشرون: (Hylmun Izhar:2013)¹.

عنونت الدراسة بـ: (تطبيق المبادئ الأساسية لإدارة المخاطر في تحليل المخاطر التشغيلية للمصارف الإسلامية) وتهدف إلى تحليل المخاطر التشغيلية في البنوك الإسلامية من خلال تطبيق المبادئ الأساسية لإدارة المخاطر، مع التركيز على كيفية تحديد المخاطر التشغيلية وتصنيفها ومعالجتها داخل المؤسسات المصرفية الإسلامية، وقد استخدمت الدراسة نهجا تحليليا نظريا يعتمد على استعراض الأدبيات السابقة المتعلقة بإدارة المخاطر التشغيلية في البنوك الإسلامية، بالإضافة إلى تحليل أطر العمل التنظيمية مثل لجنة بازل ومعايير مجلس الخدمات المالية الإسلامية (IFSB).

استندت الدراسة إلى مراجعة مستفيضة للمخاطر التشغيلية في العقود المالية الإسلامية الرئيسية مثل المراجعة، السلم، الاستصناع، والإجارة، وتحليل مصادر المخاطر التشغيلية التي تنشأ بسبب العوامل البشرية، الأنظمة، العمليات، والأحداث الخارجية.

وقد كشفت النتائج أن المخاطر التشغيلية في البنوك الإسلامية أكثر تعقيداً مقارنةً بالبنوك التقليدية بسبب الالتزام بمبادئ الشريعة الإسلامية، مما يتطلب هياكل رقابية أقوى وأنظمة امتثال صارمة.

¹ Hylmun Izhar. Zakaria Salah Ali Hassan, Applying Core Principles of Risk Management in Islamic Banks Operational Risk Analysis, Afro Eurasian Studies, Vol. 02, 2013.

6. الدراسة الواحد والعشرون: (Sayed M. Fadel:2017)¹.

عنونت الدراسة بـ: (إدارة المخاطر في المصارف الإسلامية: بحث عن أدلة تجريبية) وتهدف إلى تحليل إدارة المخاطر في البنوك الإسلامية في البحرين، مع التركيز على تأثير الأزمة المالية العالمية على ممارسات إدارة المخاطر، وتحديد مدى خطورة أنواع المخاطر المختلفة التي تواجه البنوك الإسلامية، وتقييم أساليب إدارة المخاطر التي تعتمد عليها هذه البنوك. اعتمدت الدراسة المنهج الكمي من خلال استبيان تم توزيعه على 421 موظفاً في البنوك الإسلامية في البحرين، حيث غطت العينة موظفين في مجالات متعددة مثل الإدارة المالية، التدقيق، المخاطر، والعمليات.

أظهرت النتائج أن مخاطر الائتمان هي الأكثر خطورة، تليها مخاطر السيولة، السوق، والمخاطر التشغيلية. كما تبين أن العقود الإسلامية مثل المضاربة والمشاركة هي الأكثر عرضة للمخاطر مقارنة بعقود مثل المرابحة، التي تعتبر الأقل خطورة. وأظهرت الدراسة أن البنوك الإسلامية لا تزال تعتمد بشكل أساسي على أساليب تقليدية في إدارة المخاطر بدلاً من الأساليب المتطورة مثل "القيمة المعرضة للخطر" والمحاكاة المالية، وغالباً ما تلجأ إلى أساليب التخفيف التي تستخدمها البنوك التقليدية بدلاً من تطوير تقنيات متخصصة تتناسب مع طبيعة التمويل الإسلامية.

ثالثاً: أوجه التشابه والاختلاف بين الدراسة الحالية والدراسات السابقة

بعد عرضنا لمجموعة من الدراسات السابقة المتعلقة بموضوعنا سنتناول الآن أوجه التشابه والاختلاف بينها وبين الدراسة الحالية، بالإضافة إلى أوجه الاستفادة من الدراسات السابقة:

1. أوجه التشابه بين الدراسة الحالية والدراسات السابقة:

دراسة صالح الشافعي 2024 في اعتماد المنهج الوصفي مستخدماً التحليل وأسلوب دراسة الحالة، حيث تم التركيز على التمويل العقاري في البنوك الإسلامية من خلال أدوات نوعية كالمقابلة والملاحظة، وهو نفس ما اعتمدها في دراستنا حول بنك البركة بالوادي. كما نجد تقارباً منهجياً مع دراسات مثل بطاهر بختة 2018 وقسمية مصطفى 2016 وحساني زهرة 2021 ولابد توفيق 2022، حيث اعتمدت جميعها على المنهج الوصفي مستخدمة التحليل لدراسة إدارة مخاطر التمويل الإسلامي، وهو ما يعكس تقارباً في الخلفية النظرية والأسلوب التحليلي.

¹ Sayed M. Fadel, Risk Management Of Islamic Banks: A Search For Empirical Evidences, Corporate Ownership & Control, Vol. 14, 2017.

أيضاً، تشترك دراستنا مع دراسة بالمنقع الصغير 2018 في الاعتماد على أسلوب دراسة حالة وتحليل العقود الميدانية، كما اعتمدت الدراسات على أدوات ميدانية نوعية. كما تلتقي دراستنا من حيث طبيعة الموضوع مع دراسات عربية مثل محمد حنفي محمد نور تبيدي: 2024 وثلجي خالد 2019 وباسمة حازم محمد 2024، والتي تناولت إدارة المخاطر في المصارف الإسلامية في بيئات مختلفة لكن ضمن نفس الإطار المفاهيمي.

2. أوجه الاختلاف بين الدراسة الحالية والدراسات السابقة:

تختلف دراستنا عن دراسة وقفة أسامة 2022 التي اتبعت المنهج المقارن بشكل صريح بين بنك إسلامي وآخر تقليدي، وهو ما لم نعتمده في دراستنا التي اقتصرنا على تحليل واقع مصرف إسلامي واحد دون مقارنة خارجية. كما أن بعض الدراسات مثل حسن محمد محمد حافظ 2017 و Sayed M. Fade 2017 اعتمدت على استبيانات واسعة وتحليلات كمية باستخدام أدوات إحصائية متقدمة، في حين أن دراستنا اعتمدت على المقابلة والملاحظة فقط.

من جهة أخرى، نجد أن الدراسات الأجنبية مثل 2020 Mohamed Salah Mobarak و 2024 Mohamed Al Hammadi قد ركزت على استخدام نماذج اقتصادية وتحليل انحدار أو نمذجة هيكلية (SEM)، ما يوضح اختلافاً في العمق الكمي والأدوات المنهجية.

كذلك، فإن دراسات مثل عباس حميد التميمي 2014 وبطاهر بختة 2018 قامت بتغطية عدة فروع أو بنوك في أكثر من ولاية، مما يمنحها نطاقاً أوسع في التعميم، في حين اقتصرنا على فرع وحيد لبنك البركة بالوادي، وهو ما يشكل محدودية في الإطار الميداني ويؤثر على مدى تعميم النتائج.

3. مواضع ارتكاز مذكرتنا على الدراسات السابقة:

- الاستفادة منها في إثراء الجانب النظري للدراسة.
- التعرف على مختلف الاختلافات والتداخلات بين آراء الباحثين وتوارد أفكارهم.
- الاستفادة من الدراسات السابقة في اختيار منهج الدراسة.
- الربط والمقارنة وتحليل النتائج بين ما تم التوصل إليه من خلال هذه الدراسة مع نتائج الدراسات السابقة التي تناولت نفس الموضوع.

خلاصة الفصل الأول

رغم حداثة البنوك الإسلامية إلا أنها خطت خطوات متقدمة في عالم الصيرفة حتى غدت حقيقة ثابتة يصعب تهميشها أو التقليل من دورها، حيث أن البنوك الإسلامية تساهم في الأنشطة الاقتصادية والتنمية الاجتماعية. وللبنوك الإسلامية مصادر متنوعة تعتمد عليها في القيام بأنشطتها المختلفة القائمة أساسا على عدم التعامل بالفائدة. وفي جهة الاستخدامات نجد هناك استخدامات متعددة منها: المراجعة والاستصناع والمشاركة والمضاربة، كما أن هناك عدة فروقات بين البنكين الإسلامي والتقليدي أبرزها: امتثال البنوك الإسلامية لمبادئ الشريعة الإسلامية وعدم التعامل بالفائدة.

ويكتنف عمل المصارف الإسلامية المصرفية مخاطر ذات صلة بعمليات التمويل المختلفة التي تقدمها؛ وأبرز هذه المخاطر هي المخاطر المالية والمتمثلة أساسا في مخاطر الائتمان، مخاطر السوق، مخاطر السيولة وهي مشترك ما بين البنك الإسلامي والتقليدي، وهناك ما تنفرد بها البنوك الإسلامية عن التقليدية وهي مخاطر عدم الالتزام بالشريعة الإسلامية، إضافة لمخاطر تتعلق بطبيعة صيغ التمويل الإسلامية المختلفة، لذلك تعمل البنوك الإسلامية على إدارة المخاطر المالية بالتقليل من حدتها وللقيام بذلك يجب عليها توفير إدارة فعالة تقوم بالكشف المبكر عن المخاطر التي تواجهها، ونظرا للأساس الذي تقوم عليه البنوك الإسلامية وهو المشاركة في الربح والخسارة - فالخطر سيكون كبير من الشركاء فعليها إذن انتقاء الشركاء الأفضل وذلك عن طريق التحري والاستعلام عنهم.

وللتمويل العقاري أهمية كبيرة ودور بارز في الوقت الراهن، وهناك عدة طرق وصيغ تمويلية تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية التي يمكنها تطوير التمويل العقاري مثل المراجعة والإجارة المنتهية بالتملك، الاستصناع وغيرها من الطرق الأخرى، ولتقليل من مخاطر صيغ التمويل العقاري عملت إدارة البنك على طلب ضمانات ومنها الرهن العقاري والكفالة المصرفية، وهي وسيلة من وسائل الأمان ومحاولة الحفاظ على الأموال.

أما عن الدراسات السابقة في الموضوع، فقد حللنا واحد وعشرون دراسة منها ست دراسات باللغة الأجنبية؛ وقد اختلفت دراستنا من حيث المنهج والأدوات والنطاق مع ست (6) مذكرات تناولت موضوع إدارة المخاطر في البنوك الإسلامية، لم نجد أي مذكرة تتطابق بشكل كامل مع دراستنا من حيث المنهج النوعي المعتمد أو المجال الجغرافي المحدود، بل يقتصر التشابه فقط في الاهتمام العام بالموضوع دون تطابق في التصميم أو الأسلوب البحثي.

الفصل الثاني

التتبع العملي لإدارة مخاطر التمويل العقاري في بنك

البركة الجزائري وكالة الوادي

تمهيد

يعتبر بنك البركة الجزائري أول تجربة للصيرفة الإسلامية في الجزائر، فتح أبوابه لتلبية احتياجات زبائنه الذين يرغبون في تمويل احتياجاتهم بمنتجات إسلامية بعيدة عن شبهة الربا. وكغيره من البنوك فإن بنك البركة الجزائري يقوم بتقديم خدمات تمويلية منها التمويل العقاري مما يعرضه إلى جملة من المخاطر تحدد وجوده وتطوره وعلى هذا الأساس سوف نناقش في هذا الفصل تجربة بنك البركة الجزائري وكذا فرع ولاية الوادي من خلال الصيغ المطبقة في التمويل العقاري وإدارة مخاطرها، ومعرفة الأساليب التحوطية التي يستخدمها لذلك. وذلك من خلال المبحثين التاليين:

✓ المبحث الأول: مفاهيم متعلقة ببنك البركة الجزائري ووكالة الوادي

✓ المبحث الثاني: الإجراءات المتبعة في إدارة مخاطر التمويل العقاري ببنك البركة الجزائري وتحليل نتائج الدراسة الميدانية.

المبحث الأول:

مفاهيم متعلقة ببنك البركة الجزائري ووكالة الوادي

بنك البركة الجزائري هو أول بنك إسلامي مشترك بين القطاعين العام والخاص يؤسس في الجزائر، وهو بنك إسلامي لا يتعامل بالفائدة، يهدف إلى تنمية المجتمع المسلم، وخلق توليفة عملية مناسبة بين متطلبات العمل المصرفي الحديث وضوابط الشريعة الإسلامية، يملك البنك البركة الجزائري 34 فرعا منها فرع ولاية الوادي، وهذا من أجل جلب رؤوس أموال أكثر وكذا تقريب الخدمات في مجال الصيرفة الإسلامية لعملائه، وسنحاول من خلال هذا المبحث التعرف على:

أولا: نشأة بنك البركة الجزائري والتمويلات المقدمة فيه.

سنتناول هنا النقاط التالية:

1. موقع بنك البركة الجزائري ضمن النظام المصرفي:

تتمثل تجربة المصارف الإسلامية في الجزائر أساسا في كل من تجربة بنك البركة الجزائري وكذا مصرف السلام الجزائري، وذلك في ظل هيمنة المصارف التقليدية على مختلف الجوانب الاقتصادية والمالية التي تعتمد في عملها على مبادئ الفكر الاقتصادي الشيوعي والرأسمالي، في حين تعتمد المصارف الإسلامية أساسا في عملها على قواعد وأحكام الشريعة الإسلامية التي تمنع التعامل بالربا الذي هو أساس معاملات المصارف التقليدية.

2. نشأة بنك البركة الجزائري

بنك البركة الجزائري تأسس في 1990/12/06، ثم فتح أبوابه رسميا في 1991/05/20 وهو يعتبر أول مؤسسة مصرفية تعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية في الجزائر برأسمال قدره 500.000.000 دينار جزائري مقسمة إلى 500.000 سهم، قيمة كل سهم 1000 دج، ويشترك فيه مناصفة كل من:

* بنك الفلاحة والتنمية الريفية (بنك حكومي جزائري) BADR بنسبة 50%.

* شركة دلة البركة القابضة الدولية ومقراتها بين جدة السعودية والبحرين بنسبة 50% وفي آخر التقارير التي يصدرها المصرف أعلن عن نسبة 59.9% بالنسبة لمجموعة البركة و 40.1% بالنسبة لبنك الفلاحة والتنمية الريفية¹.

¹ عبدلي حبيبة وآخرون، الصيرفة الإسلامية الجزائر "واقع وتحديات"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد2، المجلد7، جامعة خنشلة، 2020، ص 73.

قام بنك البركة الجزائري برفع رأس ماله الاجتماعي في 18 فيفري 2006 عقب صدور الأمر 11-03 المتعلقة بالنقد والقرض ليصل إلى 2.5 مليار دينار جزائري، مما انجر على ذلك تغيير في توزيع الحصص بين المساهمين كالتالي: 55.90 % لصالح مجموعة البركة المصرفية، و 44.10 % لصالح بنك الفلاحة والتنمية الريفية¹.

3. أهداف واستراتيجيات بنك البركة الجزائري:

يهدف بنك البركة الجزائري إلى تطبيق نظام اقتصادي قائم على الشريعة الإسلامية ومتفق مع مقتضيات العصر، وذلك بتغطية مختلف الاحتياجات الاقتصادية في مجال الخدمات المصرفية وأعمال التمويل والاستثمار المنظمة على أساس غير ربوي، فهو بذلك يسعى إلى تحقيق مجموعة من الأهداف تتمثل فيما يلي²:

- تحقيق ربح حلال من خلال استقطاب الموارد وتشغيلها بالطرق الإسلامية الصحيحة وبأفضل العوائد، بما يتفق مع ظروف العصر ويراعي القواعد الاستثمارية السليمة.
- تطوير وسائل اجتذاب الأموال والمدخرات وتوجيهها نحو المشاركة في الاستثمار بالأسلوب المصرفي غير الربوي.
- توفير التمويل اللازم لسد احتياجات القطاعات المختلفة، لاسيما تلك القطاعات البعيدة عن الأماكن الاستفادة من التسهيلات المصرفية التقليدية.
- تشجيع الادخار الفردي والمؤسسي، وتوجيه الموارد نحو الاستثمار.
- القيام بكافة الأعمال الاستثمارية والتجارية المشروعة، مع دعم صغار المستثمرين والحرفيين.
- إنشاء وتطوير نماذج مالية مصرفية متفقة مع الشريعة الإسلامية باستخدام أحدث الطرق والأساليب.
- تطوير أشكال التعاون مع المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية في كافة المجالات، خاصة في مجال تبادل المعلومات وتطوير آفاق الاستثمار، وتقديم التمويل اللازم للمشروعات المتفق على جدواها الاقتصادية والاجتماعية.

ولتحقيق الأهداف السالفة الذكر وضع البنك مجموعة من الخطط والاستراتيجيات تساعد على تجنب الوقوع في المخاطر وهي كالتالي:

- تدقيق وتطوير نظام تسيير البنوك.

¹ سهيلية حدة، حمادة حسينية، واقع صيغ التمويل الإسلامي في البنوك الإسلامية دراسة حالة بنك البركة وبنك السلام، مذكرة ماستر علوم التسيير، جامعة سطيف، 2021، ص110

² ركبي كريمة، غماري حفظة، صيغ التمويل في البنوك الإسلامية دراسة حالة بنك البركة الجزائري - وكالة تيزي وزو-، مذكرة ماستر في العلوم الاقتصادية، جامعة البويرة، 2015، ص70.

- التحكم في التكاليف ووضع أدوات تحليل المردودية ومتابعة النتائج.
- تغطية السوق المحلية وتوسيع مجال الاستثمارات، وتنويع تشكيلة المنتجات.
- تدعيم الأموال الخاصة بالبنك.
- التوسع الأفقي لمخطط النشاط.

4. الموارد المالية لبنك البركة الجزائري: تتمثل موارد بنك البركة الجزائري في العناصر التالية:

1.4 موارد ذاتية: تعد حقوق الملكية مصدرا هاما من مصادر الأموال بالنسبة للبنوك الإسلامية لأنه مصدر مستقر لا يخضع لخاصية عدم التأكد أو مخاطر السحب الفجائي مثل المصادر الأخرى وتشتمل على:

- رأس المال المدفوع.
- الأرباح غير الموزعة.
- المؤونات ذات الطابع الاحتياطي.

حيث قدرت حقوق الملكية (مجموع رأس المال والاحتياطات والمؤونات ذات الطابع الاحتياطي) بـ 34291 مليون دينار جزائري سنة 2023 مقابل 33300 مليون دينار جزائري سنة 2022 أي بزيادة تقدر بـ 991 مليون دينار جزائري حيث تمثل نسبه 3%.

2.4 موارد خارجية: تتمثل أساسا في قبول الودائع وتنقسم إلى ثلاثة أنواع هي:

- حسابات تحت الطلب.
- حسابات التوفير (الادخار).
- حسابات الاستثمار.

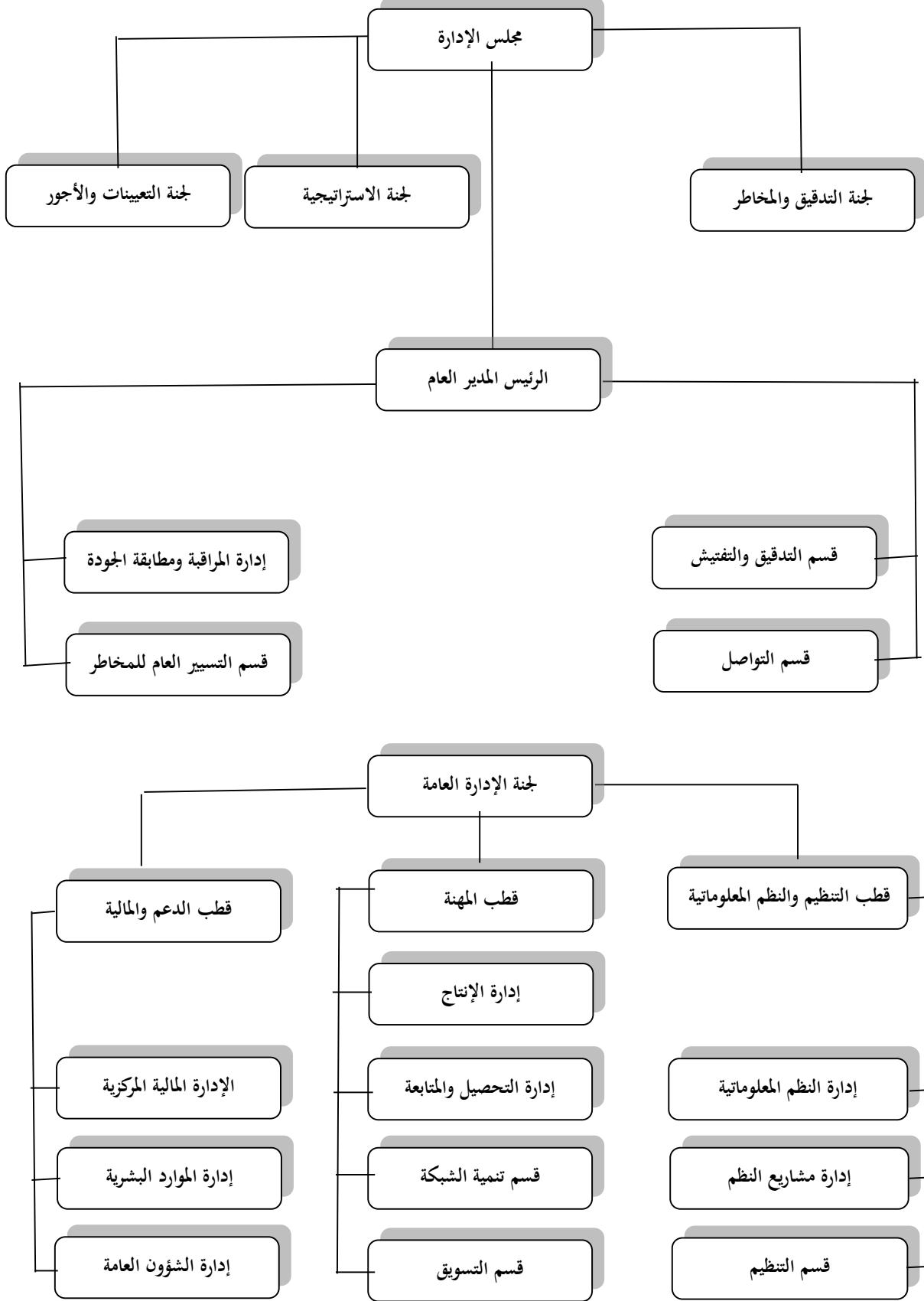
حيث يقوم بنك البركة بقبول ودائع الأفراد والمؤسسات وبمختلف العملات حيث قدرت موارد زبائنه بـ 255455 مليون دينار جزائري سنة 2023 مسجلة بذلك ارتفاع قدره 29262 مليون دينار جزائري (ودائع سنة 2022 قدرت بـ 226193 مليون دينار جزائري) أي بنسبه 13% مقارنة بسنة 2022¹.

5. الهيكل التنظيمي لبنك البركة الجزائري:

سنعرض في الشكل الموالي الهيكل التنظيمي الخاص ببنك البركة الجزائري ومختلف أقسامه الإدارية:

1 من إعداد الطلبات استنادا إلى القوائم المالية لسنة 2023 لبنك البركة الجزائري

الشكل 2-1: الهيكل التنظيمي لبنك البركة الجزائري



المصدر: جواهر بوجلحة، دور صيغة الإجارة للبنوك الإسلامية في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة - دراسة حالة بنك البركة الإسلامي فرع ولاية الوادي 2012-2014،
مذكرة ماستر في علوم المالية والمحاسبة، جامعة ورقلة، 2017، ص 26.

6. أعمال بنك البركة الجزائري

يُعدّ بنك البركة الجزائري من أوائل البنوك الإسلامية التي تمّ تأسيسها في الجزائر، حيث يسعى إلى تقديم خدمات مصرفية وتمويلية تتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية، بعيداً عن التعاملات الربوية. ومن خلال تنوّع منتجاته وخدماته، استطاع البنك أن يُشكّل بديلاً حقيقياً للزبائن الراغبين في حلول مصرفية شرعية. ويمثّل الجانب التطبيقي من هذا البحث عرضاً تفصيلياً لأعمال البنك، من حيث الخدمات والتمويلات المقدّمة، إضافة إلى تحليل واقعي لأهم صيغ التمويل التي يعتمد عليها في معاملاته اليومية مع الأفراد والمؤسسات.

1.6 خدمات بنك البركة الجزائري:

يُعدّ بنك البركة الجزائري من بين أوائل البنوك الإسلامية التي أنشئت في الجزائر، حيث تأسس سنة 1991 كأول مؤسسة مصرفية تعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية، وهو فرع من مجموعة البركة المصرفية البحرينية. يقدّم البنك خدمات مصرفية وتمويلية متنوعة تتماشى مع تعاليم الشريعة الإسلامية، وقد سعى منذ نشأته إلى توفير حلول مالية مرنة تستجيب لحاجات الأفراد والمؤسسات، دون التعامل بالفائدة (الربا) أو أي معاملة محرّمة.

أ- الخدمات المقدّمة للأفراد:

يركّز بنك البركة الجزائري على تطوير خدماته الموجهة للأفراد، بما يضمن تلبية حاجاتهم المصرفية وفق أحكام الشريعة الإسلامية. وتشمل هذه الخدمات ما يلي:

- **فتح الحسابات:** يتيح البنك للأفراد فتح أنواع مختلفة من الحسابات، مثل الحساب الجاري، وحساب الادخار، والحسابات الاستثمارية. ويتم فتح الحسابات بعد دراسة الوضع المالي للزبون، وتُدار هذه الحسابات بدون فائدة ربوية.
- **بطاقات الدفع:** يقدّم البنك بطاقات الدفع الإلكتروني الوطنية والدولية، والتي تتيح للزبائن السحب من أجهزة الصراف الآلي والدفع عبر نقاط البيع، وذلك من دون ترتيب فوائد على الرصيد.
- **خدمة التمويل الشخصي:** يوفرّ البنك تمويلات موجهة للأفراد بغرض شراء سيارات، تجهيز منازل، أو تمويل دراسات، ويتم ذلك عبر صيغ المراوحة والاعتماد التجاري بما يتماشى مع الضوابط الشرعية.

- **خدمات الصيرفة الإلكترونية:** أطلق بنك البركة منصات رقمية (تطبيق الهاتف والموقع الإلكتروني) تتيح للزبائن الاطلاع على حساباتهم، إجراء التحويلات، ودفع الفواتير عن بعد.
- **خدمة التحويلات المالية:** سواء داخل الجزائر أو خارجها، يقدم البنك خدمة التحويلات البنكية للأفراد، بما يضمن سرعة التنفيذ وشفافية المعاملات¹.

ب- الخدمات المقدمة للمؤسسات:

- يساهم بنك البركة الجزائري بشكل فعال في تمويل الاقتصاد الوطني من خلال تلبية احتياجات المؤسسات، خاصة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، حيث يوفر لها حزمة من المنتجات والخدمات المبتكرة:
- **تمويل المشاريع:** يمنح البنك تمويلات استثمارية عبر صيغ المشاركة والمضاربة، لدعم مختلف الأنشطة الاقتصادية، كالصناعة، البناء، الخدمات والفلاحة.
- **الاعتماد الإيجاري للمعدات:** تُستخدم هذه الصيغة لتمكين المؤسسات من اقتناء معدات أو وسائل نقل أو تجهيزات مكتبية، مع إمكانية التملك في نهاية فترة الإيجار.
- **الضمانات البنكية:** يقدم البنك ضمانات متنوعة مثل خطابات الضمان، خطابات الاعتماد، و ضمان حسن التنفيذ، ما يمكن المؤسسات من دخول الصفقات العمومية والخاصة.
- **إدارة الرواتب:** يقدم البنك خدمة تحويل أجور الموظفين للمؤسسات، مما يسهّل على هذه الأخيرة عمليات تسيير الموارد البشرية، ويضمن انتظام الأجور.
- **تسهيلات الخزينة:** يوفر البنك للمؤسسات تسهيلات مالية قصيرة المدى لتغطية حاجياتها المؤقتة في الخزينة، وفق صيغ شرعية ملائمة كالسلم أو المراجعة القصيرة الأجل².

2.6 التمويلات المقدمة من بنك البركة الجزائري:

يرتكز نشاط بنك البركة الجزائري على تقديم تمويلات متوافقة مع الشريعة الإسلامية، حيث يحرص على تحنّب الفوائد الربوية وتعويضها بهامش ربح معلوم مسبقًا أو المشاركة في الأرباح والخسائر، حسب نوع المعاملة. وتتمثل أهم صيغ التمويل التي يعتمدها البنك فيما يلي:

1 بنك البركة الجزائري، التقرير السنوي لسنة 2023، الجزائر، ص ص 18-20.

2 نفس المرجع السابق، ص ص 23-23.

أ- المراجعة للآمر بالشراء:

تُعد صيغة المراجعة من أكثر صيغ التمويل الإسلامي استعمالاً، ويقوم فيها البنك بشراء السلعة المطلوبة من طرف الزبون (سيارة، سكن، معدات...) ثم يبيعها له بهامش ربح معلوم ومتفق عليه مسبقاً. ويكون الدفع عادة مؤجلاً أو على أقساط.

تتميز المراجعة بوضوحها وبساطتها، ما يجعلها محبذة من طرف الزبائن، كما تتيح للبنك تقليل المخاطر، لكونه لا يشارك في نتائج نشاط الزبون¹.

ب- السلم الموازي:

يُستخدم السلم لتمويل القطاع الفلاحي أو الصناعي، حيث يقوم البنك بدفع ثمن السلعة كاملة مقدماً (مثل القمح أو مواد أولية)، على أن يتم تسليمها لاحقاً في وقت محدد وبشروط متفق عليها. هذه الصيغة تتيح للمنتجين الحصول على التمويل قبل الإنتاج، ما يساعد على تغطية التكاليف، ويضمن للبنك الحصول على سلعة بسعر تفضيلي يمكنه إعادة بيعها لاحقاً².

ج- الاعتماد الإيجاري:

هو عقد بين البنك والزبون، يؤجر بموجبه البنك منقولاً أو عقاراً للزبون لمدة معينة، مقابل دفعات دورية، مع إمكانية التملك عند نهاية العقد. ويشمل نوعين:

➤ **الاعتماد الإيجاري المالي:** يُستخدم لاقتناء معدات وتجهيزات تبقى ملكاً للبنك، ويكون الزبون مستفيداً فقط من منفعتها.

➤ **الاعتماد الإيجاري العملي:** يهدف إلى نقل الملكية تدريجياً للزبون بعد انتهاء فترة الإيجار³.

هذه الصيغة تُستخدم بكثرة في تمويل المؤسسات والمقاولين، لاقتناء معدات ووسائل إنتاج دون الحاجة لرأس مال كبير.

¹ بوسماحة عبد الحكيم، التمويل الإسلامي في الجزائر، دار الهدى، الطبعة 1، الجزائر، 2020، ص ص 98-101.

² بوخرس مصطفى، تمويل الاستثمار في البنوك الإسلامية، دار الهدى، الطبعة 1، الجزائر، 2022، ص ص 113-115.

³ بنك البركة الجزائري، التقرير السنوي لسنة 2023، مرجع سبق ذكره، ص 26.

د- المشاركة:

تعتمد المشاركة على مساهمة طرفين أو أكثر في مشروع معين، برأسمال وجهد، وتقسيم الأرباح أو الخسائر حسب النسب المتفق عليها. وتُستخدم لتمويل مشاريع استثمارية طويلة الأجل، مثل بناء العقارات أو إطلاق مؤسسات جديدة¹.

هـ- المضاربة:

في هذه الصيغة يقدم البنك رأس المال ويقوم الزبون (المضارب) بالجهد والإدارة. تُستخدم المضاربة عادة لتمويل الأنشطة التجارية والخدمات، مثل الاستيراد والتوزيع، وتكون الأرباح موزعة حسب الاتفاق، في حين يتحمل البنك الخسارة المالية وحده إذا لم يكن هناك تقصير من المضارب.

و- الاستصناع الموازي:

يُعد الاستصناع من الصيغ التمويلية المهمة في البنوك الإسلامية، وتُستخدم لتمويل المشاريع التي تتطلب تصنيعًا أو إنشاءً وفقًا لمواصفات محددة. هو عقد يطلب بموجبه البنك من المتعهد (الصانع) صناعة أو إنشاء شيء معين وفقًا لمتطلبات الزبون، ويتم تسليمه في وقت لاحق، إما دفعة واحدة أو على مراحل. يقوم البنك بدور الوسيط أو الممول، حيث يتفق مع الزبون على المنتج النهائي والمواصفات، ويتولى هو بدوره التعاقد مع جهة التصنيع أو البناء².

7. التطبيق العملي لصيغ التمويل المطبقة في بنك البركة الجزائري:

يُعتبر بنك البركة الجزائري من بين المؤسسات المصرفية الرائدة في مجال التمويل الإسلامي داخل الجزائر، حيث يلتزم بتطبيق صيغ تمويل متوافقة مع الشريعة الإسلامية، بما يضمن للزبائن معاملات مالية خالية من الربا والغرر والجهالة. ولتحقيق هذا الهدف، يتبنى البنك مجموعة من صيغ التمويل المعتمدة شرعًا مثل المرابحة، السلم، الاعتماد الإيجاري، وغيرها.

يختار البنك الصيغة التمويلية المناسبة بناءً على طبيعة العملية أو النشاط المطلوب تمويله، ووفق دراسة مسبقة للجدوى الاقتصادية، ومدى قدرة الزبون على الوفاء بالتزاماته. كما يعمل البنك على توثيق هذه

¹ بن يعيش محمد، البنوك الإسلامية وتمويل التنمية، دار الخلدونية، الطبعة 1، الجزائر، 2021، ص ص 75-77.

² بن علي بلعوز، عقود التمويل في البنوك الإسلامية، دار الهدى، الطبعة 1، الجزائر، 2020، ص 211.

العمليات من خلال عقود واضحة، تشمل كل الشروط والأحكام المتفق عليها، مما يعزز الثقة بينه وبين الزبائن، سواء كانوا أفرادًا أو مؤسسات.

1.7 التطبيق العملي للمراجعة للأمر بالشراء في بنك البركة الجزائري:

يتم تطبيق صيغة المراجعة في بنك البركة الجزائري وفقا للخطوات التالية:

- يوقع البنك والعميل على عقد التمويل¹ الذي يمكن أن ينص على فتح خط تمويل أو على عملية مراجعة ظرفية، في الحالة الأولى، يمكن تفسير اتفاقية الإطار من وجهة الشريعة الإسلامية على أنها وعد بالبيع شامل على أصول يتم التفاوض بشأنها عملية بعملية.
- يوكل البنك عملية للتفاوض مع المورد حول شروط شراء السلع من طرفه القيام لحسابه بكل الإجراءات المتعلقة بالعمليات الممولة، وأخيرا استلام السلع وتبعاً لما سبق ذكره يتدخل العميل بصفته وكيلًا عاديًا، وفي هذه المرحلة من العملية يتدخل البنك بصفته المشتري الحقيقي للسلع وعليه يتحمل كل المصاريف والتكاليف غير المحددة في عقد المراجعة.
- يقوم المشتري الأخير (العميل) بتوجيه طلبه للمورد بالسلع التي يحتاجها.
- يقدم المورد للعميل فاتورة أولية محررة باسم البنك الحساب العميل يوضح فيها التعيين، الكمية، سعر الوحدة والمبلغ الإجمالي للسلع، إضافة إلى الحقوق والرسوم المحتملة.
- يقدم العميل للبنك طلب (أمر) شراء السلع² مدعوم بالفاتورة الأولية، ويجب أن يوضح في طلب الشراء بالخصوص مبلغ العملية هامش الربح العائد للبنك وتاريخ استحقاق مبلغ المراجعة (التسديد).
- بعد مراقبة مطابقة العملية مع أحكام عقد التمويل والترخيص المتعلق بها، يسدد البنك مبلغ الفاتورة بشيك تحويل، أو طرق أخرى مباشرة لفائدة المورد، ويعتبر قبول البنك لورقة تجارية كشراء السلع بتمويل.
- تتحقق العملية التجارية للمراجعة بتحويل ملكية السلع من البنك للعميل عند تسلم الفاتورة النهائية واستلام السلع.

¹ أنظر الملحق رقم 01.

² أنظر الملحق رقم 01.

2.7 التطبيق العملي للسلم في بنك البركة الجزائري:

يتم تطبيق صيغة السلم في بنك البركة الجزائري وفقا للخطوات التالية:

- يقوم البنك بإجراء طلبه لحساب عميله لكمية من السلع بقيمة تطابق حاجياته التمويلية.
- يسلم العميل (البائع) للبنك فاتورة تحدد طبيعة وكميات وسعر السلع المطلوبة.
- يوقع الطرفان عند الاتفاق على شروط الصفقة على عقد السلم، يحدد فيه الشروط المتفق عليها طبيعة السلع الكميات السعر، آجال وكيفيات التسليم و / أو البيع الحساب البنك... الخ
- وبالموازاة يوقع الطرفان عقد البيع بالوكالة الذي من خلاله يسمح البنك للبائع بتسليم أو بيع (حسب الحالة) السلع إلى شخص آخر، ويلتزم البائع تحت مسؤولياته الكاملة بتحصيل وتسديد مبلغ البيع للبنك.
- إضافة إلى الضمانات العادية المطلوبة من البنك في نشاطاته التمويلية (كفالات، رهن حيازي رهن عقاري... الخ)، ويمكنه مطالبة البائع باكتتاب تأمين على التمويل لتجنب خطر عدم التسديد من طرف المشتري النهائيين، مع اكتتاب تأمين ضد جميع المخاطر على السلع مع الإنابة لصالح البنك.
- عند تاريخ الاستحقاق وفي حالة اختيار البنك توكيل البائع لبيع السلع لحسابه، يفوتر هذا الأخير الحساب للبنك ويسلم الكميات المباعة بعد التأشير على وصولات الشحن من طرف شبائيك هذا الأخير.
- الأرباح التي يحصل عليها البائع يمكن أن تمنح في شكل عمولة أو في شكل تخفيض أو المساهمة في هامش الربح المتحصل عليه من طرف البنك في عملية بيع السلع، كما يمكن احتسابها عند بداية الصفقة وإدراجها في مبلغ التسبيقة تمويل السلم)، وفي كل الحالات يجب احتساب مبلغه مقارنة بنسبة الهامش المطبق في السوق على عمليات مشابهة.
- يمكن للبنك استعمال تقنية (WARANTAGE) "التعامل بسند تخزين السلع"، باشرطه تخزين السلع في مخزن عام وبيعها أو بتوكيل عميل البنك مع تظهير سند التخزين (WARANT) والاحتفاظ بوصول التسليم كضمان للتسديد في كيفيات التسليم التعاقدية.
- يجب تحقيق ربح صافي من عملية بيع السلع من قبل البائع الحساب البنك بعد خصم العمولات والمصاريف الأخرى)، وأن يكون هذا الربح مساويا على الأقل لنسبة المردودية السنوية الدنيا كما هي محددة في سياسته التمويلية.

3.7 التطبيق العملي للاعتماد الإيجاري في بنك البركة الجزائري:

وهنا نميز بين عمليات الاعتماد الإيجاري على الأصول المنقولة، والاعتماد الإيجاري على الأصول غير المنقولة.

➤ بالنسبة لعمليات الاعتماد الإيجاري على الأصول المنقولة أو على محل تجاري: وتتم بالخطوات التالية:

- يختار عميل البنك الأصول المنقولة التي يحتاجها ويتفاوض مع المورد حول شروط شرائها (السعر، التسليم الضمان ما بعد البيع ... الخ) أو المحل التجاري الذي يريد شراءه.
- يقدم للبنك طلب التمويل لشراء الأصول المنقولة مدعماً بالفواتير الأولية التي يجب أن تكون باسم البنك، عقود أو وثائق أخرى مطلوبة.
- بعد دراسة ملف التمويل من جانب المخاطرة المردودية الضمانات والمطابقة، وفي حالة موافقة الهيئات المختصة يتم منح التمويل بتسديد مبلغ الأصول المنقولة لفائدة المورد الذي يجب إخطاره عند تسديد الثمن على وجوب تحرير الفاتورة النهائية باسم البنك بصفته المالك الوحيد للأصول المنقولة، وأن هذا البيع قد تم بالشروط المتفق عليها بينه وبين العميل.
- قبل تسديد ثمن الأصول المنقولة يتعين على الفرع توقيع عقد الاعتماد الإيجاري¹ للأصول المنقولة.
- يجب أن يحدد بوضوح في عقد التأجير تعيين الأصل المؤجر تعييناً دقيقاً مدة التأجير، مبلغ التأجيرات الواجب تسديدها، إلزامية تأمين الأصل مع الإنابة لصالح البنك، إضافة إلى البنود الأخرى المتعلقة بالإيجار.
- بعد التوقيع على العقد يوقع العميل على السندات الأمر بمبلغ الإيجارات المتفق عليها.
- يجب شهر العقد في خلال مدة أقصاها شهر من تاريخ توقيعه العقد، وتتم عملية الشهر بإجراء تسجيل العقد لدى مصلحة التسجيل والطابع بمديرية الضرائب، وبعد تسجيل العقد يجب شهره لدى الملحقات الولائية للمركز الوطني للسجل التجاري، إن المطابقة لمبادئ البنك، تتمثل في إضافة هامش

¹ أنظر الملحق رقم 02.

ربح مقبول من الطرفين لقيمة شراء الأصل. يوكل البنك العميل لاستلام وتركيب العتاد والقيام بكل الإجراءات الإدارية وغيرها.

- وينتهي عقد الاعتماد الإيجاري بتسديد كافة الإيجارات المتفق عليها في أجلها، وفي حالة الاعتماد الإيجاري المالي فقد يتنازل البنك لصالح العميل على الأصل مقابل قيمتها المتبقية إذا طلب العميل ذلك، وقد يرجع العميل الأصل للبنك أو يتفقا على إعادة تجديد عقد التأجير لمدة جديدة.

➤ بالنسبة للاعتماد الإيجاري على الأصول غير المنقولة: وتمر بالخطوات التالية:

- يختار عميل البنك الأصول غير المنقولة (العقار) التي يريد اقتناءها، ويتفاوض مع البائع حول شروط شرائها.
- يقدم للبنك طلب التمويل لشراء الأصول غير المنقولة مدعما بعقد الملكية والشهادة السلبية والدفتر العقاري وكل الوثائق الأخرى المطلوبة.
- بعد دراسة ملف التمويل من جانب المخاطرة المردودية الضمانات والمطابقة، وفي حالة موافقة الهيئات المختصة يتم منح التمويل بتسديد مبلغ الأصول غير المنقولة إلى الموثق الذي يقوم بتحرير عقد البيع باسم البنك بصفته المالك الوحيد لها، ويتم البيع بالشروط المتفق عليها بين العميل والبنك.
- بعد اتفاق العميل مع بائع الأصل موضوع عملية الاعتماد الإيجاري يوقع البنك مع العميل على عقد الاعتماد الإيجاري¹ الذي يجب أن يتضمن بوضوح العناصر الجوهرية للعقد، وتعيين الأصول المؤجرة تعيينا دقيقا مدة التأجير، مبلغ الإيجارات الواجب تسديدها، التأمينات المطلوبة مع الإنابة لصالح البنك، إضافة إلى البنود الأخرى المتعلقة بالإيجار، فضلا عن توقيع سندات لأمر لفائدة البنك بمبلغ الإيجارات المتفق عليها.
- يسلم عقد الاعتماد الإيجاري بعد توقيعه إلى الموثق الذي تسند له مهمة تحرير عقد بيع العقار موضوع عملية الاعتماد الإيجاري، ويسلم ثمن الشراء لهذا الموثق بواسطة صك بنكي مرفوق برسالة من الفرع تذكر الموثق بأن يحرر عقد البيع باسم البنك بصفته المشتري للعقار، ويوقع عقد البيع نيابة عن البنك مدير الوكالة.

¹ أنظر الملحق رقم 02.

- يشهر عقد الاعتماد الإيجاري مع عقد بيع العقار موضوع العملية بمصلحة الشهر العقاري، كما يسجل لدى مصلحة التسجيل والطابع بمديرية الضرائب مع عقد البيع، مع التذكير أن تسجيل هذه العقود معفى من حقوق التسجيل طبقاً لتعليمات وزارة المالية رقم 01 المؤرخة في 15 أوت 2001.
- لاحتساب الإيجار الدوري، فإن الصيغة المطابقة لمبادئ البنك تتمثل في إضافة هامش ربح مقبول من الطرفين لقيمة شراء الأصل.
- يوكل البنك العميل لاستلام الأصل من البائع والقيام بكل الإجراءات الإدارية المتعلقة بالانتفاع بالعين المؤجرة.
- ينتهي عقد الاعتماد الإيجاري بتسديد كافة الإيجارات المتفق عليها في أجلها، وفي حالة الاعتماد الإيجاري المالي فقط يتنازل البنك لصالح العميل على الأصل مقابل قيمته المتبقية إذا طلب العميل ذلك، كما يمكن أن يرجع العميل الأصل للبنك أو يتفقا على إعادة تجديد عقد التأجير لمدة جديدة.
- إذا تعلق التأجير حول عقار في طور الإنجاز وسينجز مستقبلاً، يمكن للبنك توكيل المستعمل لإنجاز أشغال البناء لحسابه وتمويل العملية بصفته صاحب المشروع.
- في حالة ما إذا كانت القطعة الأرضية ملك للمستعمل يمكن لهذا الأخير إما بيعها للبنك بموجب عقد بيع اعتماد إيجاري متبادل وتأجيرها له لمدة تساوي للمدة المحددة في عقد التأجير، في الصيغة الأخيرة هذه يجب أن تعود ملكية البناية للمستعمل بموجب العقد.

4.7 التطبيق العملي للاستصناع الموازي في بنك البركة الجزائري:

حيث يمكن للبنك أن يتدخل بصفته صانع والعميل مستصنع أو العكس صحيح.

أ. البنك صانع والعميل مستصنع: ويتم ذلك من خلال المراحل التالية:

- يكلف البنك مقاول محترف لإنجاز مشروع مطلوب طبقاً لعقد استصناع ثاني الذي من خلاله يلعب البنك دور صاحب المشروع (المستصنع) والمقاول (الصانع).
- يتم تسديد الخدمات المقدمة من طرف المقاول على أساس تقديم الوثائق المبررة وضعية الأشغال، فواتير وضعية الرواتب ... الخ)، كما يمكن أن يكتسي صيغة تسبيقات على الأشغال تستنزل من التسديد اللاحق.

- يمكن أن يسدد صاحب المشروع الخدمات المقدمة من طرف البنك في أي وقت من العملية في شكل مؤونات جزئية ومتزايدة في حساب الاستصناع.
- في هذه العملية تحتسب الأرباح العائدة للبنك من التمويل، بالإضافة لتكلفة الإنجاز مجموع المصاريف المسددة للمقاول وكل النفقات المحررة في إطار العقد، هامش ربح متفق عليه مع صاحب المشروع.

ب. البنك مستصنع والعميل صانع: ويتم ذلك من خلال المراحل التالية:

- البنك هو صاحب ومالك المشروع يكلف العميل لإنجاز حسابه مشروع موضوع التمويل.
- يرسل العميل (المقاول) للبنك فاتورة أولية أو كشف يحدد فيه تعيين المشروع المراد إنجازها والمبالغ الواجب دفعها (مبلغ التمويل).
- يسدد البنك للعميل مبلغ الفاتورة أو الكشف، وهذا بوضع تحت تصرفه التمويل المتفق عليه عند التوقيع على العقد، وهذا حسب تقدم الأشغال أو عند تسليم المشروع.
- يستلم البنك المشروع من العميل بموجب وصل استلام ويوكله لغرض بيع المشروع لحسابه على أساس سعر أدنى يشمل مبلغ التمويل الممنوح مضاف إليه هامش ربح البنك المعتاد، وفي المرحلة الثانية من هذه العملية يتم التوقيع على عقد بيع المصنوعات بالوكالة.

5.7 التطبيق العملي للمشاركة في بنك البركة الجزائري:

يتم تطبيق المشاركة في بنك البركة الجزائرية وفقا للمراحل التالية:

- يقدم العميل ملف تمويل يتضمن إضافة إلى الوثائق اللازمة، دراسة مفصلة للمشروع أو العملية المقترحة على البنك تتضمن أساسا حساب استغلال تقديري.
- بعد دراسة الملف من ناحية المخاطر مهنية العميل الضمانات المقترحة مطابقة ونظامية العملية، وبعد موافقة الجهات المختصة، يفتح البنك التمويل للمدة الخاصة بالعملية، حيث يمثل مبلغ التمويل حصة البنك في رأس مال المشروع.
- بالموازاة يوقع الطرفان عقد المشاركة¹ الذي تحدد فيه الشروط المالية والتجارية التي ستسير العملية، وحقوق والتزامات كل طرف.
- يسند تسيير المشروع أو العملية للعميل الذي يقدم دوريا للبنك تقريرا مفصلا ومبررا.

¹ أنظر الملحق رقم 03.

➤ يجب أن توطن مجموع العمليات المتعلقة بعقد المشاركة لدى شبائيك البنك، بالإضافة إلى العمليات التي تجرى على حصة المشارك، كما يقوم البنك بتسديد كافة النفقات المسجلة في إطار عملية ووضع المشروع أو العملية الممولة في حدود التمويل المفتوح، تتم التسديدات مباشرة لصالح موارد الخدمات والمستفيدين الآخرين، إلا في بعض النفقات مثل: تسديد مصاريف المستخدمين التنقلات والمصاريف الأخرى، وتكون التسديدات مشروطة بتقديم طلب تسديد موقع من طرف المشارك مع الوثائق المبررة اللازمة لكل فئة من النفقات (فواتير كشوف وضعية الرواتب ووثائق جبائية شبه جبائية أو جمركية).

➤ بالإضافة إلى التكفل بها محاسبيا، يجب أن تكون عمليات المشاركة موضوع متابعة شبه محاسبية مدققة على مستوى البنك وعلى أساس الوثائق المبررة المقدمة.

➤ يحتفظ البنك بحق الفصل في نظامية النفقات في إطار المشاركة، وفي هذا الصدد يمكنه رفض تطبيق طلبات التسديد.

➤ توضع إيرادات البيع في حساب تسديد المشاركة، هذا الأخير يسير كحساب جاري غير مؤهل للأرباح.

➤ بالنسبة لعمليات المشاركة غير الظرفية، يعد الطرفان دوريا (شهريا، كل ثلاثة أشهر، كل ستة أشهر، سنويا)، حساب استغلال للمشاركة، حيث يوضع في الجانب الدائن منه مجموع التكاليف المرتبطة بالعملية سواء سددت من طرف البنك أو المشاركة، وفي الجانب المدين مجموع الإيرادات المسجلة بصدد المشاركة، ويوزع ناتج الاستغلال ربح أو خسارة بين الطرفين حسب الاتفاق التعاقدية، أو إعادة إدماجه في المشاركة، أو وضعه في حساب خاص قيد التخصيص بالنسبة للمشاركات الظرفية بعد حساب الاستغلال عند اختتام العملية.

➤ في حالة مشاركة متناقصة يمكن للطرفين الاتفاق بتخصيص جزء من الإيرادات الناتجة عن المشاركة لإهلاك رأس مال البنك، تعود ملكية المشروع المؤسسة أو العملية للعميل عند التسديد الكلي لحصة البنك والأرباح العائدة له، يمكن أن تتم عملية تحويل الملكية بعدة طرق منها بيع الأسهم أو الحصص الاجتماعية، تسديد رأس المال المستثمر من طرف البنك.

➤ في المشاركة النهائية يجب أن يخضع تسيير وإدارة المشروع لنفس الإجراءات القانونية والمحاسبية المسيرة للمؤسسات، وبالخصوص تعيين إداري أو أكثر كممثل للبنك.

6.7 التطبيق العملي للمضاربة في بنك البركة الجزائري:

تم وفق المراحل التالية¹:

- طلب العميل التمويل من البنك عن طريق المضاربة، ويقوم هنا القائمون على البنك بإعطاء معلومات لطالب التمويل عن المبالغ اللازمة لتمويلها ومدتها ومكانها والمنتجات التي ستتم المضاربة فيها والأرباح المتوقعة.
- تحليل البيانات والمعلومات المقدمة من العميل من أجل تقييم حالته مع دراسة قدراته وإمكانياته العلمية والعملية،
- في حالة الموافقة على طلب التمويل يتم إخطار العميل بذلك ليقوم بإعداد المستندات المطلوبة وتجهيز العقد لتتم المصادقة عليه من الطرفين (العميل والبنك).
- متابعة وتقوم عملية المضاربة وقد تكون المتابعة عن طريق الزيارات الميدانية، أو عن طريق طلب تقارير دورية من العميل عن موقف عملية المضاربة ومركزها المالي.
- يتم تقسيم الأرباح حسب النسب المتفق عليها.

8. تحديات عمل بنك البركة الجزائري:

رغم النتائج الإيجابية التي حققها بنك البركة في الجزائر، إلا أنه توجد مجموعة من التحديات والمعوقات التي حالت دون تنفيذ المخططات بالشكل المسطر له من قبل هيئات البنك، ويمكن أن نجمل أهم التحديات والمعوقات في النقاط التالية:

1.8 من الناحية القانونية:

غياب الإطار القانوني المنظم له، فالعمل المصرفي الإسلامي في الجزائر ينظمه قانون النقد والقرض، وهو يتماشى مع مقتضيات العمليات البنكية الكلاسيكية القائمة على الفائدة الربوية، أما الصيرفة الإسلامية فإنها قائمة على الشراكة في الربح والخسارة، وغياب نصوص قانونية تراعي هذا العمل يؤدي إلى تحميل المصرف والعميل أعباء جبائية مرتفعة تقلل من درجته التنافسية فيما يعرضه من المنتجات المالية.

2.8 من الناحية الشرعية والأخلاقية:

-نقص الإطارات المؤهلة للقيام بالأعمال المصرفية على أسس إسلامية.

¹ حشلاف إيمان، بغدالي فاطمة الزهراء، إدارة المخاطر في البنوك الإسلامية دراسة حالة بنك البركة الجزائري وكالة وهران 202، مذكرة ماستر في علوم التسيير، جامعة تيارت،

-عدم التزام الممولين بالآجال المحددة لدفع الأقساط مما تسبب هذا بأضرار في بعض الأحيان للبنك والمودعين.

3.8 من الناحية الوظيفية:

افتقار موظفي البنك للتأهيل والتكوين، فالتدريب والتثقيف الشرعي للعاملين بالمصارف الإسلامية، ومعرفة أصول المعاملات الإسلامية، والتأصيل الشرعي الصحيح لصيغ الاستثمار يجنب الوقوع في الكثير من التعثرات التي تقع فيها البنوك الإسلامية.

4.8 من الناحية الإدارية:

سوء تنظيم وهيكلية الإدارة التمويلية، فالمصرف الإسلامي باعتبار تميزه عن غيره في الوساطة المالية، يفرض عليه اختلافا في التنظيم الداخلي إذ لا بد أن يعتمد نظام التخصص في الإدارات، وحتى في الإدارة نفسها لا بد من توزيع الأعمال والصلاحيات، حفاظا على التنفيذ الحسن، ومن ذلك تخصيص إدارة خاصة بالسلم وأخرى بالمضاربة، وهكذا¹.

ثانيا: تقديم بنك البركة الجزائري وكالة الوادي والتمويلات المقدمة فيها.

سنتناول هنا النقاط التالية:

1. تقديم وكالة الوادي:

وكالة بنك البركة الجزائري الوادي رقم 304 المتواجد مقرها بحي 400 سكن الوادي، والتي فتحت أبوابها 2011/05/15م وتظم طاقم من الأعمال يتشكل من 12 عاملا.

وتتمثل الوكالة مركز الخدمات القاعدية للبنك وهي الخلية الفعالة لاحتوائها على هياكل الاستقبال والمعالجة.

2. الخدمات والتمويلات العقارية بينك البركة الجزائري وكالة الوادي:

1.2 خدمات بنك البركة الجزائري وكالة الوادي: وتنقسم الخدمات التي يقدمها بنك البركة الجزائري لزملائه إلى ما يلي:

أ. خدمات مقدمة للأفراد: تتمثل في فتح حسابات التوفير والادخار، فتح حسابات شخصية، منح تمويلات.

¹ سعد رباح وآخرون، مداخلة بعنوان التمويل الإسلامي في الجزائر الواقع والتحديات-بنك البركة نموذجا-، ملتقى دولي حول العلوم الإنسانية والاجتماعية-قضايا معاصرة-، أيام

ب. خدمات مقدمة للمؤسسات: فتح حسابات جارية واستقبال الودائع ومنح التمويلات الخاصة بالاستغلال والاستثمار.

2.2 التمويلات العقارية التي يقدمها بنك البركة الجزائري وكالة الوادي:

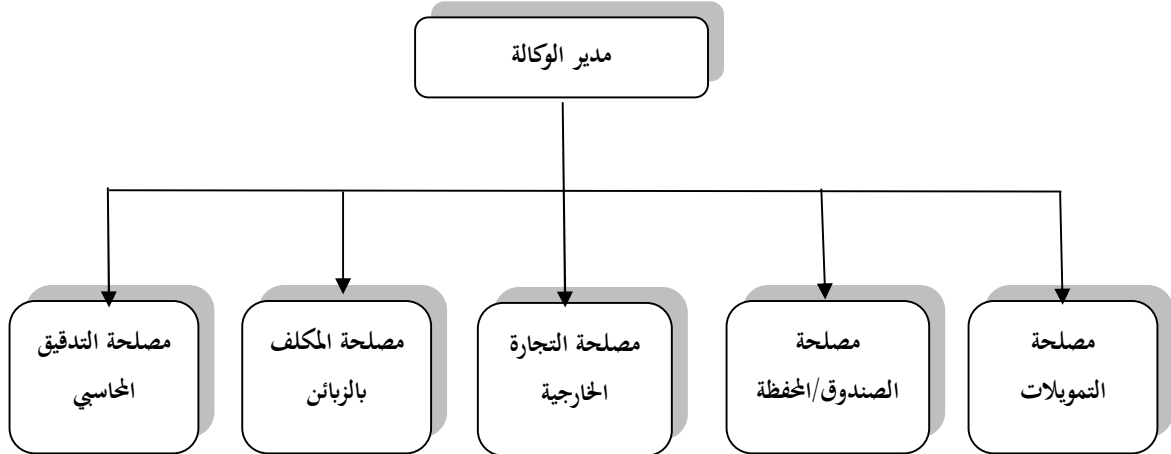
يعتمد بنك البركة ولاية الوادي في التمويل العقاري على صيغتي الإجارة المنتهية بالتملك والاستصناع، باعتبارها تتلاءم مع هذا النوع من التمويلات، وذلك نظرا لحاجة الناس الماسة له ولاسيما في السكن ولما يتطلبه من رؤوس أموال كبيرة¹.

3. الوظائف الإدارية بناء على الهيكل التنظيمي لبنك البركة الجزائري وكالة الوادي:

1.3 الهيكل التنظيمي لبنك البركة الجزائري وكالة الوادي:

سنتعرض فيما يلي للهيكل التنظيمي الخاص بوكالة الوادي مكان التبرص ومختلف المصالح المكونة لها التي تتمثل فيما:

الشكل 2-2: الهيكل التنظيمي لبنك البركة الجزائري وكالة الوادي



المصدر: من إعداد الطالبات استنادا على مقابلة مع السيد مفتاح سعد الدين وظيفته مراقب دائم (إطار في مصلحة التدقيق المحاسبي) في بنك البركة الجزائري -وكالة الوادي-، يوم 12 ماي 2025، الساعة 13:30.

يشكل الفرع الخدمات القاعدية للبنك، وبفضل هياكل الاستقبال والمعالجة يتعين عليها تلبية حاجيات العملاء أيضا ويتعين عليها بكونها فعالة للقيام بالبحث الدوري للعمليات المكتسبة التي جعلتها في إطار التنظيم الساري المفعول.

2.3 وظائف مصالح بنك البركة الجزائري وكالة الوادي:

¹ مقابلة مع السيد مفتاح سعد الدين وظيفته مراقب دائم (إطار في مصلحة التدقيق المحاسبي) في بنك البركة الجزائري -وكالة الوادي-، يوم 12 ماي 2025، الساعة 13:30.

أ- وظيفة مدير الوكالة: خاضع مباشرة تحت سلطة مدير الشبكة، ويعتبر المسؤول الأول عن التسيير والنتائج التجارية لهيكلته، هو ممثل بنك البركة الجزائري على المستوى المحلي مكلف أساسا بالتنسيق، المتابعة، المراقبة لنشاطات الفرع.

ب- وظيفة مصلحة التمويلات: هي المصلحة التي قمنا بإنجاز تربيصنا فيها وتتكفل بالنشاطات المتعلقة بدراسة وتحليل ملفات التمويل، حيث تقدم الآراء حول الملفات كما تتكفل بترخيصات التمويل وتقوم بمتابعة ومراقبة الالتزامات الخاصة بالملفات المقبولة للحصول الضمانات المحددة في التراخيص وإعداد منح عقود الالتزام بالإضافة إلى متابعة استعمال التمويلات ومتابعة جداول التسديد، كما تتكفل بالشؤون القانونية الخاصة بتسيير عملية التمويل.

ج- وظيفة مصلحة الصندوق -المحفظة: تقوم مصلحة الصندوق بجمع الأعمال المتعلقة بالصندوق، فتقوم بتسيير حسابات الزبائن والمستخدمين، القيام بالتسديد، التحويلات، كما تصدر الشيكات المصرفية وتمنح دفاتر توفير وتسيير حسابات الاستثمار.

أما مصلحة المحفظة تتعلق بتسيير العمليات الخاصة بالأوراق المالية التجارية كسندات الصندوق السفوتجات الاكتتاب، والرهن العقاري.... الخ.

د- وظيفة مصلحة التجارة الخارجية: تقوم بجميع العمليات المتعلقة بالتجارة الخارجية وعمليات الاستيراد والتصدير كتوطين عمليات التجارة الخارجية ومعالجة رسائل خطابات فتح الاعتماد المستندي، كذلك معالجة التسليمات المستندية كما تقوم بتصريح الملفات لبنك الجزائر.

ج- وظيفة مصلحة الزبائن: وهي تقوم بفتح حسابات للزبائن.

هـ- وظيفة مصلحة التدقيق والمحاسبة: وهي تقوم بجميع عمليات التدقيق ومراجع حسابات القوائم المالية وذلك استنادا إلى الوثائق اللازمة لإثبات صحة ودقة المعلومات القوائم المالية¹.

¹ مقابلة مع السيد مفتاح سعد الدين وظيفته مراقب دائم (إطار في مصلحة التدقيق المحاسبي) في بنك البركة الجزائري وكالة الوادي يوم 13 ماي 2025 على الساعة 13:30.

المبحث الثاني:

الإجراءات المتبعة في إدارة مخاطر التمويل العقاري بينك البركة الجزائري

وتحليل نتائج الدراسة الميدانية.

تعتبر إدارة المخاطر عملية أساسية وضرورية للمصرف الإسلامي، ويمكن القول أن جزء من النجاح الذي حققه البنك خلال فترة نشاطه يعود إلى الأساليب والإجراءات التي يطبقها فيما يخص إدارة المخاطر، وهي في معظمها تتوافق مع متطلبات القوانين السارية، والتعليمات الرقابية الصادرة عن بنك الجزائر (البنك المركزي) وهيئة الرقابة الشرعية التي تستمد شهادات مطابقة عقودها من المجلس الإسلامي الأعلى، وكذا توجيهات مجموعة البركة المصرفية (المستثمر الرئيسي). والالتزام بالمعايير الشرعية وخاصة الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

أولاً: أداة ومجتمع الدراسة:

1. أداة الدراسة:

اعتمدنا في بحثنا على أسلوب المقابلة وهي عبارة عن مجموعة من الأسئلة والاستفسارات والإيضاحات، التي يطلب الإجابة عليها، أو التعقيب عليها. وتكون المقابلة عادة وجها لوجه، بين الباحث والشخص أو الأشخاص المعنيين بالبحث. وقد ظهرت وسائل أخرى للمقابلة، مثل الاتصال عبر الهاتف أو عبر الإنترنت أو عبر وسائل الاتصال الحديثة المناسبة¹. وتعتبر المقابلة أداة هامة لجمع المعلومات في الدراسات الاستطلاعية، وتستخدم في جميع مجالات الحياة الاجتماعية والتربوية والرياضية والنفسية والسياسية وغيرها في عمليات الاستطلاع، التوجيه، التشخيص، العلاج².

2. مجتمع الدراسة:

يتمثل مجتمع دراستنا في مصلحة التمويلات لدى بنك البركة الجزائري - وكالة الوادي - وهي المكلفة باتخاذ القرار في منح التمويل من عدمه، إذ تعرض ملفات طالبي التمويل بعد أن يتم دراستها على هذه المصلحة، وذلك لتعيين الملفات التي تستحق التمويل من عدمه، أي أنها تمثل المركز الأساسي لاتخاذ القرار على مستوى بنك البركة الجزائري - وكالة الوادي -.

¹ عامر إبراهيم قنديلجي، منهجية البحث العلمي، دار يازوري العلمية للنشر والتوزيع، الأردن، 2019.

² سناء محمد سليمان، أدوات جمع البيانات في البحوث النفسية والتربوية، عالم الكتب، الطبعة 1، القاهرة، 2010، ص 163.

أما عن مصلحة إدارة مخاطر التمويل فهي غير متواجدة على مستوى فرع وكالة الوادي وعلى مستوى الفروع بشكل عام، وإنما يتم دراسة وإدارة مخاطر التمويل على مستوى الإدارة المركزية لبنك البركة الجزائري لهذا كانت دراستنا على مستوى الإدارة العليا لبنك البركة الجزائري ومصالح وكالة الوادي لأنها كلها تعمل على إدارة المخاطر من خلال تطبيق شروط بنك البركة الجزائري المركزي.

ثانيا: إدارة مخاطر صيغ التمويل العقاري المتبعة في بنك البركة الجزائري

تشمل سياسة إدارة المخاطر الموضوعة من قبل الإدارة العليا للبنك على ما يلي:

- ◆ وجود استراتيجية من قبل الإدارة العليا للبنك فيما يخص إدارة المخاطر، وهذا من خلال استحداث البنك لمديرية إدارة المخاطر التابعة مباشرة للإدارة العليا، وتقوم على دراسة ملفات طلبات التمويل ومتابعة كل ما يتعلق بالمخاطر في البنك ورفع التقارير للإدارة العليا وتقديم التوصيات للهيئات الأخرى داخل البنك كل حسب مجالات نشاطاته، إضافة إلى وجود مركزية المخاطر خاصة بالشبكة المصرفية للبركة.
 - ◆ وجود نظام مراقبة ومتابعة صارم وفعال يركز على المتابعة المستمرة والدائمة، بما يضمن الالتزام بكافة السياسات ويعتمد على نظام معلومات دقيق وشامل لجميع هيئات البنك يسمح للإدارة العليا بالحصول على المعلومات في الوقت المناسب ويسمح لها باتخاذ القرار بشكل سريع وفعال.
- وعليه فإن السيطرة على المخاطر في البنك تركز في جزأين هما:

➤ **دراسة الملفات:** وتتم في الغالب على ملفات المؤسسات حيث أن دراسة الملفات بشكل دقيق ومعمق تساعد في تحقيق إدارة فعالة وناجحة للمخاطر، وهي الخطوة الأولى في مسار إدارة المخاطر في البنك، حيث يحرس البنك على اختيار العملاء بشكل دقيق وتصنيفهم حسب المعطيات المتوفرة وتحليل وضعيتهم المالية.

➤ **عملية إدارة المخاطر:** يعتبر المناخ المصرفي في الجزائر بجل أبعاده السياسية، الاجتماعية، الثقافية والاقتصادية من المناخات التي تعرف تحولات تستعصي على المؤسسات العاملة فيها التكيف معها بسرعه ومرونة كافيتين، لذا أسس بنك البركة الجزائري استراتيجية في إدارة المخاطر مراعيًا في ذلك المتطلبات الداخلية للمناخ المصرفي في الجزائر، بما في ذلك تطبيق معايير بازل، ثم متطلبات مجموعة البركة المصرفية باعتبارها مصرفًا إسلاميًا.

حصيلة هذه التوليفات من متطلبات مختلف الجهات الرقابية من جهة، ومتطلبات السوق والمنافسة من جهة ثانية، دفع بنك البركة الجزائري إلى تبني إدارة للمخاطر تأخذ بعين الاعتبار التوفيق بين المكونات الثنائية المتناقضة (الربحية - المخاطر)¹.

وإدارة مخاطر التمويل العقاري في بنك البركة الجزائري تم ترتيبها وفق حجم استعمال صيغ التمويل العقاري في بنك البركة وكالة الوادي وتتمثل في ما يلي:

1. إدارة مخاطر عقد الإجارة في التمويل العقاري:

وجهه المصرف اهتمامه على صيغه الإجارة أو الإجارة المنتهية بالتملك في تمويل العقارات والتي بدورها لا تخلو من المخاطر واحتمال قوع الخسارة، فقد يفقد العقار قيمته سوى نتيجة الاهتلاك أو قد يعجز المستأجر عن الوفاء بالتزاماته مما يعرض المصرف لمخاطر ائتمانية.

لمواجهة المخاطر المتعلقة بهذه الصيغة يلجأ المصرف إلى مجموعة إجراءات منها²:

1.1 إدارة خطر الرجوع في الوعد من طرف العميل: حسب المادة الرابعة من عقد الاعتماد الايجاري،

يلتزم المستأجر بعدم العدول عن استئجار العقار من المصرف لأي سبب كان وكل عدول عن الاستئجار من قبل المستأجر يمكن أن يؤدي إلى تطبيق أحكام المادة الخامسة عشر من نفس العقد.

2.1 إدارة خطر عدم مطابقة العقار للمواصفات: بموجب التوكيل المنصوص عليه في العقد، فإن المادة

الرابعة من نفس العقد تنص على أن المستأجر يعتبر مسؤولاً عن مطابقة العقار للمواصفات أو صلاحيتها للاستعمال ويتحمل تبعات أي خلل بهذا الشأن باعتباره متعدياً أو مقصراً في أداء الوكالة.

3.1 إدارة خطر تحمل مصاريف الصيانة الدورية والاصلاحات الضرورية: يلتزم المستأجر بالتكفل

بالصيانة الدورية للعقار وبإجراء الاصلاحات الضرورية لها أثناء تنفيذ العقد، وهذا ما نصت عليه المادة السابعة من العقد.

4.1 إدارة خطر تعرض العقار للأضرار طيلة مدة الايجار: حسب المادة الثامنة من العقد يوكل المستأجر

بتأمين العقار وتجديد التأمين طيلة مدة الايجار ضد كافة المخاطر.

¹ محمد بوحيدة، عدنان مريزق، مخاطر صيغ التمويل في المصارف الإسلامية بين السيطرة والتحوط - إشارة إلى بنك البركة الجزائري-، مرجع سبق ذكره، ص ص 183-187.

² مختار بنقاب، دور الهندسة المالية الإسلامية في إدارة مخاطر صيغ التمويل الإسلامي دراسة حالة بنك البركة الجزائري، المجلة الجزائرية للتنمية الاقتصادية، العدد 5، 2016، ص ص

53-52.

5.1 إدارة المخاطر الائتمانية ومخاطر التخلف عن تسديد الأقساط: يلجأ المصرف هنا إلى مجموعة من

الحلول المذكورة في المادة الثانية من العقد، يمكن أن نلخصها كالتالي:

- في حالة تأخر المستأجر عن سداد أي قسط من الأقساط في أجله تحل باقي الأقساط وتصبح جميعها حالة الأداء.
- يترتب عن التأخير في الدفع تسديد المستأجر لغرامة تأخير حسب النسبة المنصوص عليها في الشروط المصرفية.
- يسمح المستأجر للمصرف صراحة بأن يقتطع من أي حساب مفتوح باسمه المبالغ المستحقة للمصرف بموجب هذا العقد، كما يلتزم المستأجر باكتتاب سندات أو سفاتج لأمر البنك بقيمة الإيجارات المستحقة.

6.1 إدارة خطر فسخ العقد: حسب المادة الرابعة عشر يحق للبنك فسخ العقد ويحق له حين إذ استرجاع

العقار أو التصرف فيه إما بالبيع أو الإيجار أو غير ذلك في حاله وقوع المستأجر في توقف عن الدفع وكذا حالة التسوية القضائية أو تصفية الممتلكات أو توقف النشاط. أو في حاله 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 من بداية من تاريخ الاستحقاق. أو في حاله وفاة المستأجر إذا كان شخصا طبيعيا¹.

2. إدارة مخاطر عقد الاستصناع الموازي في التمويل العقاري:

1.2 حالة بنك البركة الجزائري صانع: في هذه الحالة يكلف المستصنع أي العميل بتعيين المقاول الذي يقوم

بالصنع وعلى هذا الأساس تم تحميل العميل للعديد من المسؤوليات أدت إلى حماية المصرف من الوقوع في معظم المخاطر التي يمكن أن يقع فيها المصرف من جراء عقد الاستصناع باعتباره صانعا وذلك كما يلي:

أ. إدارة خطر الرجوع في الوعد من طرف العميل: حسب المادة الثالثة من عقد الاستصناع يلتزم

المستصنع بأن يشتري من الصانع المصنوعات المبينة في طلب التمويل والملف المرفق بهذا العقد².

¹ مكايي زين الدين، نوار بن الشلي، التخلف عن سداد الأقساط في البنوك الإسلامية - الإجارة المنتهية بالتعليك في بنك البركة الجزائري أنموذجا -، مجلة الدراسات القانونية الاقتصادية، المجلد 6، العدد 2، 2023، ص 691.

² مختار بنقاب، دور الهندسة المالية الإسلامية في إدارة مخاطر صيغ التمويل الإسلامي دراسة حالة بنك البركة الجزائري، مرجع سبق ذكره، ص 53.

ب. إدارة مخاطر عدم قدره العميل على سداد ما عليه: يلتزم العميل بتخصيص كل الضمانات العينية والشخصية والتأمينات الشخصية التي يطلبها البنك وذلك لضمان تسديد مبلغ الدين بما فيه المبلغ الأصلي، هامش الربح، النفقات والمصاريف وهذا ما نصت عليه المادة الثلاث عشرة كما نصت المادة الرابع عشرة على اكتتاب التأمينات على حساب البنك إضافة إلى حساب العميل وإعفاء البنك من أي رجوع يتقدم به العميل كما نصت المادة السابعة عشر على إمكانية فسخ العقد من طرف البنك في حاله عدم وفاء العميل بالتزاماته والتأمينات المنصوص عليها¹.

ج. إدارة خطر تخلف العميل عن تسديد الالتزامات المالية: تنص المادة الثامنة من العقد بأن دفع ثمن المشروع أو العقار يكون على أقساط حسب تقدم الأشغال².

2.2 حاله بنك البركة الجزائري مستصنع: يعتمد المصرف مجموعة من الحلول والإجراءات لمواجهة مخاطر الاستصناع يمكن التعرض لأهمها كما يلي³:

أ. إدارة مخاطر عدم التزام المقاول بشروط العقد: للبنك الحق بفسخ العقد وإكمال المشروع أو تعيين من يقوم بذلك في حالة إخلال الصانع بأحد الالتزامات المنصوص عليها في العقد وهذا ما نصت عليه المادة السادسة عشر.

ب. إدارة مخاطر تأخر المقاول في تسليم المشروع: نصت المادة الثالثة على أن يلتزم الصانع بتنفيذ جميع الأعمال اللازمة لصنع العقار في الآجل المحددة، كما نصت المادة الثامنة على أنه في حالة هلاك المشروع ليس للصانع الحق في طلب ثمنه أو نفقات عمله.

ج. إدارة مخاطر تغيرات الأسعار بعد تحديدها: لتفادي هذا الخطر يقوم البنك بتحديد ثمن المشروع بشكل إجمالي ونهائي، ولا يحق لأي من الطرفين تعديله هذا ما نصت عليه المادة الثانية.

د. إدارة خطر عدم مطابقه الصناعة للموصوفات: نصت المادة الثامنة على أنه يمكن للمستصنع تعيين مكتب استشاري ليكون وكيلا عنه في الإشراف على تنفيذ مراحل صنع المصنوعات المختلفة والتأكد من أن الأعمال المنجزة قد نفذت طبقا للمواصفات المطلوبة والشروط المتفق عليه.

هـ. إدارة مخاطر عجز أو فشل المقاول في تسليم الصناعة: في حاله مخالفة شركة المقاولات للشروط المتفق عليها وعدم الوصول لحل الخلاف مما تؤثر على العمل يحق للبنك استبدالها والتعاقد مع شركة

¹ حشلاف إيمان، بغدالي فاطمة الزهراء، إدارة المخاطر في البنوك الإسلامية دراسة حالة بنك البركة الجزائري وكالة وهران 202، مرجع سبق ذكره، ص 97.

² مختار بنقاب، دور الهندسة المالية الإسلامية في إدارة مخاطر صيغ التمويل الإسلامي دراسة حالة بنك البركة الجزائري، مرجع سبق ذكره، ص 54.

³ حشلاف إيمان، بغدالي فاطمة الزهراء، إدارة المخاطر في البنوك الإسلامية دراسة حالة بنك البركة الجزائري وكالة وهران 202، مرجع سبق ذكره، ص 98.

أو شركات أخرى لإكمال تنفيذ المشروع، مع مراعاة امتداد مدة تسليم المشروع هذا ما نصت عليه المادة السابعة.

3. إدارة مخاطر عقد المراجعة للآمر بالشراء في التمويل العقاري:

إن المتبع لنشاط بنك البركة الجزائري يدرك اعتماده على التمويل فصيغة المراجعة أكثر الصيغ انتشارا في مصرف البركة. أما فيما يتعلق بالتحوط وتغطيه المخاطر المترتبة عن هذه الصيغة التمويلية فتعتمد على جملة من الإجراءات الرامية إلى التخفيف من التعرض لها أو تغطيتها في حال وقوعها¹:

1.3 التحوط من خطر الرجوع في الوعد من طرف العميل: يأخذ بنك البركة الجزائري الوعد بالشراء من خلال إصدار وثيقة أمر بالشراء مرفقه بعقد تمويل بالمراجعة يلتزم فيه العميل صراحة وبدون رجعة بأن يشتري العقار من البنك بمبلغ العقد مضاف إليه المصاريف والنفقات الأخرى التي يتحملها البنك زائد هامش ربح محدد وكذلك بمدة محددة.

2.3 إدارة خطر رفض العميل للعقار لوجود عيب فيها: تنص المادة الثانية من العقد على أن يلتزم العميل بشراء العقار محل الأمر بالشراء من البنك بنفس المواصفات المتفق عليها كما يلتزم بعدم التراجع عن الشراء وإن وجد بها عيب أو خلل.

3.3 إدارة خطر تعرض العقار للتلف قبل وفاء العميل بالدين المستحق للمصرف: تنص المادة السابعة من العقد على أن العميل يلتزم بتأمين العقار محل العقد ضد كافة المخاطر مع إعطاء المصرف الحق في أن يحل محله في قبض أي تعويضات في حال حدوث أي حادث².

4. إدارة مخاطر المشاركة أو المضاربة في التمويل العقاري:

ويمكن تلخيص أهم الإجراءات والحلول التي يعتمد عليها المصرف كما يلي:

1.4 إدارة مخاطر عدم التزام الزبون بالدفعات ومواصفات المشروع: يلتزم العميل باستخدام رأس مال المشاركة أو المضاربة في تمويل العمليات المشار إليها في طلب ملف التمويل المرتبط به، بالإضافة إلى

¹ نفس المرجع السابق، ص ص 94-95.

² مختار بنقاب، دور الهندسة المالية الإسلامية في إدارة مخاطر صيغ التمويل الإسلامي دراسة حالة بنك البركة الجزائري، مرجع سبق ذكره، ص 52.

ذلك يبقى العميل ويظل المسؤول الوحيد على مواصفات العقار المراد بناؤه بموجب هذا العقد، بحيث لا يحق له الاحتجاج أو الرجوع أمام المصرف فيما يخص هذا الموضوع (المادة الثالثة من عقد المشاركة).

2.4 إدارة مخاطر عدم التزام الزبون بالعقد: في حالة تقصير العميل في التزاماته التعاقدية وبصفة عامة في أي حالة من حالات الفسخ المتضمنة في المادة الثالثة عشر من العقد يحق للطرف الأول (المصرف) وقف العمل بهذا العقد، وعليه يصبح رأس المال المشاركة أو المضاربة مستحقا حالا مضاف إليه هوامش الربح المتضمنة في حسابات الاستغلال التقديرية المشار إليها في التمهيد (المادة الثانية).

3.4 إدارة مخاطر عدم التزام الزبون بالأخلاق المهنية: يتعهد العميل بأن يقيد كل عمليات المشاركة أو المضاربة وإيداع جميع إيراداتها لدى المصرف وكل مخالفة لأحكام هذه المادة يعتبر اختلاسا لإيرادات وأموال الشركة يتحمل العميل مسؤولياتها (المادة الرابعة عشر). ويحق للمصرف أن يطلب من العميل أي مستند ذي علاقة بالمشاركة، كما يحق له أن يجري رقابة تفتيش أو معاينة في عين المكان أو على المستندات الخاصة بالعميل أو العمليات محل هذه المشاركة أو المضاربة، ويلتزم العميل بتسهيل مهمه المصرف ويقدم له أي مستند أو معلومة لها علاقة بالعمليات المشار إليها (المادة الخامسة عشر). ويلتزم العميل بتقديم كافة الضمانات التي يطلبها المصرف، وذلك لتفادي حالات التعدي والتقصير التي يتسبب فيها العميل.

4.4 إدارة مخاطر أخرى خاصة بالمشاركة: يقوم المصرف بمعالجة هذه المخاطر من خلال:

- يرخص العميل للطرف الأول صراحة بأن يسحب من حسابه المفتوح لدى المصرف في المبالغ المستحقة في إطار عقد المشاركة.

- يتحمل العميل لوحده كافة المصاريف، الحقوق والأتعاب بما في ذلك أتعاب الموثقين والمحامين والمحضرين القضائيين وجميع المصاريف الأخرى المذكورة في المادة السابعة عشر، وكذا مصاريف الإجراءات التي يتخذها المصرف لتحصيل مبلغ التمويل الخاص بهذا العقد أو المترتبة عنه حالا ومستقبلا، وذلك بأن يدفعها مباشرة أو باقتطاعها من حسابه أو حساباته المفتوحة لدى المصرف.

هذا عن الأساليب والإجراءات الخاصة بكل صيغة لإدارة مخاطر التمويل العقاري، أما عن الإجراءات العامة فهي صالحة لكل الصيغ نذكر منها¹:

➤ **الزيادة على رأس المال:** فصيغ التمويل الإسلامي القائمة على البيوع تتضمن مرحلتين تتمثل الأولى في امتلاك المصرف للعقار ثم في المرحلة الثانية بيعها بثمن أعلى وبالتالي يعتمد المصرف زيادة في الثمن يجعله أكبر كلفة من الاقتراض، والسبب يعود إلى أن المصرف يتحمل مخاطر سوقية ائتمانية وتشغيلية.

➤ **فرض غرامات على العميل المماطل:** أي فرض الزيادة على الدين المماطل في تسديده من أجل تعويض البنك عما فاتته من ربح وعائد استثماري بسبب تأخر المدين في تسديد ما عليه، على أن لا تدخل هذه الغرامات إلى حسابات البنك ويتم تقديمها للجهات الخيرية.

➤ **توثيق الدين بالضمان والرهن:** يعتبر الضمان والرهن إجراءات كفلها المشرع الجزائري، فالرهن هو بقاء العقار ملكاً للبنك إلى غاية إكمال عملية السداد أما الضمان فهو التزام يتعهد الشخص بموجبه بتسديد الدين في حالة عدم قدرته على الوفاء بالتزاماته في تاريخ الاستحقاق.

➤ **إدارة الخطر بالتأمين التعاوني:** كما يمكن للمصرف أن يقوم بالتأمين التعاوني على تلك الأصول الـ ضد الأخطار. والتأمين التكافلي هو نوع من التأمينات التي تتبع مبادئ الشريعة الإسلامية، ويتم بالتعاون بين المشتركين في تحمل المخاطر المشتركة. يتم تجميع الاشتراكات في صندوق مشترك (صندوق المشتركين) يُدار من قبل شركة تأمين معتمدة، ويُستخدم هذا الصندوق لدفع التعويضات عند وقوع الخطر.

➤ **احتياطي الديون المتعثرة:** يلجأ المصرف إلى هذا الإجراء عند نفاذ الإجراءات الأخرى بحيث يقوم المصرف على غرار المصارف التجارية الأخرى بتخصيص احتياطات للتعويض عن الخسارة المحتملة من جراء عدم قدرة العملاء على الوفاء بالتزاماتهم.

¹ حملات بن عشور، بوحزام سيد أحمد، مخاطر صيغ التمويل التشاركي حالة بنك البركة، مجلة الدراسات المحاسبية والمالية المتقدمة، المجلد 2، العدد 2، 2018، ص 66-67.

ثالثا: تفرغ وتحليل أسئلة المقابلة واستخلاص النتائج:

1. أسئلة المقابلة ومنهجية بنائها:

بناء على الدراسة النظرية وما استخلصناه من طرق إدارة المخاطر المتبعة في المصارف الإسلامية، وبناء على إدارة المخاطر التي يتبعها بنك البركة الجزائري، من خلال اطلاعنا على الدراسات الميدانية في الموضوع، قمنا بإعداد أسئلة للمقابلة تضمنت 15 سؤال، بدأنا بالأسئلة الأولى المتعلقة بأسئلة عامة حول التمويل العقاري تضمنت 6 أسئلة، ثم تدرجنا إلى الأسئلة الثانية المتعلقة بإدارة المخاطر بعد التمويل العقاري وقد تضمنت 9 أسئلة، ثم قمنا بعرضها على الأستاذ المشرف للتحكيم الأولي وبعد الموافقة عليها تم إدراجها في المقابلة وفيما يلي يتم عرض هذه الأسئلة:

1.1 الجزء الأول: أسئلة عامة حول التمويل العقاري:

- ① السؤال الأول: ماهي الصيغ المطبقة في التمويل العقاري، مدة كل صيغة وترتيب الصيغ حسب الاستعمال؟
- ② السؤال الثاني: ما هي أنواع العقارات التي يمولها بنك البركة في إطار التمويل العقاري لغرض السكن؟
- ③ السؤال الثالث: من هم الزبائن المؤهلون للاستفادة من التمويل العقاري وهل هناك فئات معينة لها شروط مختلفة؟
- ④ السؤال الرابع: كيف يتم التحقق من الملاءة المالية للزبون (ديمومة الدخل) وهل تختلف المعايير بين الأجراء والمهن الحرة؟
- ⑤ السؤال الخامس: هل هناك اختلاف في الوثائق المطلوبة حسب نوع العقار الممول؟
- ⑥ السؤال السادس: ما هي الإجراءات المتبعة قبل صرف التمويل فعليا بعد الموافقة؟

2.1 الجزء الثاني: أسئلة حول إدارة المخاطر التمويل العقاري:

- ① السؤال الأول: ما هي الجهة المكلفة بإدارة المخاطر؟
- ② السؤال الثاني: ما هي أنواع الضمانات التي تشترطونها لتقليل المخاطر المتعلقة بعدم السداد؟
- ③ السؤال الثالث: كيف يدير البنك الخطر في حالة عدم سداد الأقساط أو المماطلة فيها؟
- ④ السؤال الرابع: ما هو الإجراء المتبع في حالة رفض العميل استلام العقار مع عدم وجود عيب فيه؟

⑤ السؤال الخامس: في حالة البنك مستصنع عند تغير الأسعار في السوق من يتحمل ذلك؟ وما هو الإجراء المطبق في ذلك؟

⑥ السؤال السادس: ما الدور الذي تلعبه الخبرة العقارية؟

⑦ السؤال السابع: كيف تستخدمون هامش الجدية في إدارة الخطر في التمويل العقاري؟

⑧ السؤال الثامن: هل لدى بنكم أدوات محددة لقياس المخاطر؟

⑨ السؤال التاسع: كيف يؤثر خطر نقص السيولة على التمويل العقاري؟

2. تفرغ أجوبة المقابلة الشخصية:

1.2 الجزء الأول: إجابة السيد المكلف بالمقابلة عن الأسئلة العامة حول التمويل العقاري:

① الإجابة الأولى:

فيما يخص سؤالنا حول الصيغ المطبقة في التمويل العقاري، مدة كل صيغة وترتيب الصيغ حسب الاستعمال فقد كانت أجاب الصيغ التي يطبقها بنك البركة الجزائري وكالة الوادي حسب الترتيب هي:

- الإجارة المنتهية بالتملك مدتها 30 سنة كأقصى حد.

- الاستصناع الموازي مدته لا تتجاوز 15 سنة كأقصى حد.

② الإجابة الثانية:

أما عن سؤالنا حول أنواع العقارات التي يمولها بنك البركة في إطار التمويل العقاري لغرض السكن فقد قال العقارات التي يمولها بنك البركة الجزائري وكالة الوادي في إطار التمويل العقاري هي: بناء سكن أو تهيئته أو كرائه.

③ الإجابة الثالثة:

أما عن سؤالنا حول طبيعة الزبائن المؤهلون للاستفادة من التمويل العقاري، وكذلك نوعية الشروط فقد أجاب الزبائن المؤهلون للاستفادة من التمويل العقاري هم:

الأكثر ملاءة أي الذين لديهم القدرة على السداد. أما بالنسبة للشروط فهي لا تختلف بين الزبائن.

④ الإجابة الرابعة

أما عن سؤالنا حول التحقق من الملاءة المالية للزبون (ديمومة الدخل) ومدى اختلاف المعايير بين الأجراء والمهن الحرة فقد قال يتم التحقق من الملاءة المالية للزبون:

- إذا كان موظف من خلال الراتب.
 - إذا كان عامل حر من خلال السجل التجاري.
- أما بالنسبة للشروط فهي لا تختلف من زبون إلى زبون.

⑤ الإجابة الخامسة:

أما عن سؤالنا حول مدى اختلاف الوثائق المطلوبة باختلاف نوع العقار الممول فقد أجاب لا يوجد اختلاف في الوثائق حسب نوع العقار الممول؛ لكن الاختلاف يكمن في قدرة العميل على السداد (الدخل الشهري) مثلاً قيمة العقار مليار سنتيم وراتب العميل لا يؤهله للالتزام بعقد تمويل بهذه القيمة؛ وحدود ملائته المالية 300 مليون سنتيم فقط؛ فهنا البنك يقوم بتمويل عقد بالاستصناع في القيمة التي يستطيع الزبون الالتزام بأقساطها والباقي على عاتق الزبون.

⑥ الإجابة السادسة:

أما عن سؤالنا حول الإجراءات المتبعة قبل صرف التمويل فعلياً وبعد الموافقة فقد قال بعد موافقة بنك البركة الجزائري على تمويل الزبون، هناك جملة من الإجراءات المتبعة قبل صرف التمويل بشكل فعلي. هذه الإجراءات نذكر منها:

- إعلام الزبون بالموافقة المبدئية.
- توقيع العقود والوثائق القانونية.
- فتح الحساب البنكي (إن لم يكن موجوداً).
- دراسة الضمانات وتوثيقها.
- التحقق من الوثائق النهائية

2.2 الجزء الثاني: إجابة السيد المكلف بالمقابلة عن الأسئلة حول إدارة المخاطر التمويل العقاري:

① الإجابة الأولى:

أما عن سؤالنا حول الجهة المكلفة بإدارة المخاطر فقد أجاب الجهة المكلفة بإدارة المخاطر هي مصلحة متواجدة على مستوى الإدارة المركزية لبنك البركة الجزائري.

② الإجابة الثانية:

- أما عن سؤالنا حول أنواع الضمانات التي يشترطونها لتقليل المخاطر المتعلقة بعدم السداد فقد قال أن الضمانات التي يشترطها بنك البركة الجزائري وكالة الوادي للتقليل من المخاطر المتعلقة بعدم السداد هي:
- رهن العقار محل العقد والتمويل.
 - التأمين التجاري للعقار من الكوارث.
 - التأمين على الحياة للزبون.
 - الاقتطاع المباشر من الراتب.

③ الإجابة الثالثة:

أما عن سؤالنا حول إدارة البنك لخطر عدم سداد الأقساط أو المماثلة فيها فقد أجاب عدم سداد الأقساط أو المماثلة شبه معدومة لأنه يتم السداد بالاقتطاع المباشر من حساب العميل، وإن وجدت يتحرى البنك عن سببها ويتخذ الإجراءات اللازمة:

- إذا كان السبب مقنعا يتم تأجيل الأقساط لأجل معين.
- إذا كان متعمدا يتم إعداره مرتين فإن لم يستجب يلجأ البنك إلى محضر قضائي وشركة التأمين لتعويضه.

④ الإجابة الرابعة:

أما عن سؤالنا حول الإجراءات المتبع من طرف البنك في حالة رفض العميل استلام العقار مع عدم وجود عيب فيه فقد قال في حالة رفض العميل استلام العقار مع عدم وجود عيب فيه يتم متابعة الزبون قضائيا.

⑤ الإجابة الخامسة:

أما عن سؤالنا حول الجهة التي تتحمل تغير الأسعار في السوق والإجراء المطبق في حالة حدوثه فقد أجاب في حالة البنك مستصنع وعند تغير الأسعار في السوق يتحمل العميل ذلك التغير لأن البنك يوكل الزبون متابعة المقاول وعند إنهاء البناء يعمل الزبون على جلب فاتورة من المقاول ويقدمها للبنك الذي يعمل على تسديدها.

⑥ الإجابة السادسة:

أما عن سؤالنا حول أهمية ودور الخبرة العقارية فقد قال تلعب الخبرة العقارية دورا هاما حيث يستطيع البنك بواسطتها التمييز بين الزبائن وهل يقوم بالتمويل أو لا.

⑦ الإجابة السابعة:

أما عن سؤالنا مدى استخدام هامش الجدية في إدارة الخطر في التمويل العقاري من طرف البنك فقد أجاب لا يوجد هامش الجدية في إدارة الخطر في الاستئصال فبمجرد الاتفاق على العقد يصبح العقار رهن للبنك.

⑧ الإجابة الثامنة:

أما عن سؤالنا حول امتلاك بنك البركة وكالة الوادي أدوات محددة لقياس المخاطر فقد قال لدينا في بنك البركة الجزائري وكالة الوادي أنظمة لقياس المخاطر.

⑨ الإجابة التاسعة:

أما عن سؤالنا حول أثر خطر نقص السيولة على التمويل العقاري في بنك البركة وكالة الوادي فقد أجاب تؤثر نقص السيولة على جميع التمويلات في البنك فلا تقتصر على التمويل العقاري فحسب ومع ذلك لم يتعرض بنك البركة الجزائري إلى مثل هذه الحالة.

3. تحليل أجوبة المقابلة واستخلاص النتائج

1.3 الجزء الأول: تحليل الأجوبة العامة حول التمويل العقاري:

① التحليل والنتائج المستخلصة من الإجابة الأولى:

■ التحليل:

من خلال شرح وإجابة الإطار بالبنك فإن بنك البركة يعتمد فقط على صيغتين فقط يعمل بهما في عقود التمويل العقاري وهما الإجارة المنتهية بالتمليك كحد أقصى لتسديد الأقساط مدتها 30 سنة والاستئصال الموازي كحد أقصاه 15 سنة لتسديد الأقساط والذي يشترط بأن لا يتجاوز عمر الزبون فيه وقت نهاية العقد 75 سنة.

■ النتيجة:

- بالرغم من تعدد الصيغ التمويلية في البنوك إلا أن البنك البركة الجزائري لوكالة الوادي يستخدم صيغتين فقط يعتبران أقل خطرا عن بقية الصيغ الأخرى.

- إن أحد أهم أسباب عدم لجوء الزبائن للمصارف الإسلامية لطلب تمويلات عقارية؛ هو وجود صيغ أخرى تتيحها الدولة لتغطية جزء كبير من الطلب على العقارات وتمويلها كالبناء الريفي، التساهمي... الخ.
- لا يزال التوسع في تطبيق صيغ التمويل العقاري في المصارف الإسلامية مرهون بالإجراءات المفروضة على المصارف الإسلامية من طرف بنك الجزائر والتي منها فرض الضرائب في عمليات البيع وازدواجيتها؛ وهو ما يحد من اعتماد صيغ تمويل مختلفة.
- اعتماد بنك البركة الجزائري على الصيغ المعتمد على البيوع المراجحة والاستصناع والإجارة المنتهية بالتملك؛ وعلى صيغة الإجارة المبنية على عقد الكراء وعدم اعتماد صيغ المضاربة والمشاركة؛ ناتجة عن الخطر المصاحب لعقود المشاركات لا سيما ما تعلق بالالتزام الأخلاقي في العقود.

② التحليل والنتائج المستخلصة من الإجابة الثانية:

■ التحليل:

بناء على شرح الأستاذ الإطار بالبنك فإن بنك البركة الجزائري يقوم من خلال طلبات الزبائن بعقد صيغة التمويل إما عن طريق الاستصناع أو عن طريق الإجارة المنتهية بالتملك؛ ولا يقوم البنك بشراء أو بناء عقارات على ذمته فالتمويل مرتبط بطلب الزبون.

■ النتيجة:

- بالرغم من وجود صيغة المراجحة في بنك البركة الجزائري (المركزي) إلا أن بنك البركة الجزائري لوكالة الوادي لا يستعملها.
- لا يقوم بنك البركة بشراء أو بناء عقارات على ذمته إلا إذا طلب الزبون؛ ويرجع السبب في ذلك لضمان بيع العقار أما إذا قام بشراء العقارات على ذمته ليبيعهها مراجحة فقد يتأخر بيعها وينتج عن ذلك زيادة التكاليف المتعلقة بالحفظ والصيانة ناهيك عن تقلبات الأسعار التي قد تحدث.

③ التحليل والنتائج المستخلصة من الإجابة الثالثة:

■ التحليل:

يفرض بنك البركة الجزائري على الزبون شروط توثيقية قبل العقد وذلك كي يتفادى خطر عدم السداد أو المماطلة أو التأخير ومع ذلك فالشروط لا تتغير من زبون لآخر فيختار البنك الزبون الأكثر ملاءة مالية حيث يكون راتبه الشهري 40 000 دينار جزائري كحد أدنى.

■ النتيجة:

- لدى بنك البركة الجزائري شروط أولية مناسبة وكافية متعلقة بإدارة المخاطر تهدف إلى معرفة الوضعية والملاءة المالية للزبون.
- تتسم الشروط التي يطلبها البنك من الزبون للتمويل العقاري بالسهولة.
- تعتبر الشروط والإجراءات التي يفرضها بنك البركة الجزائري كافية لإدارة الخطر في التمويل العقاري.
- العقود المالية التي قام بها بنك البركة الجزائري وفقا للشروط المتفق عليها جعلت من المخاطر في هذه العقود شبه منعدمة.

④ التحليل والنتائج المستخلصة الإجابة الرابعة:

■ التحليل:

من خلال إيضاح الموظف المكلف بالمقابلة بالبنك فإن البنك يتحرى في عملية تمويله لزبائنه عن طريق كشف الراتب لثلاث أشهر الأخيرة إذا كان موظفا ومن خلال السجل التجاري إذا كان عامل بالمهن الحرة وقد فرض القانون على البنوك أن لا يقتطعوا أكثر من ثلث الراتب ويبقى الجزء الباقي مخصص للزبون لاستعماله في حياته الاجتماعية.

■ النتيجة:

- تعتبر قيمة الراتب الشهري مؤشرا رئيسيا على ملاءة الزبون؛ ويستخدم بنك البركة برنامجا آليا يتم فيه إدخال راتب الزبون ووضعيته الاجتماعية (عدد الزوجات؛ عدد الأولاد؛...)؛ وهذا حتى يتمكن البنك من معرفة قدرة القسط الشهري الذي يستطيع دفعه.
- من خلال قيمة القسط الشهري الذي يستطيع الزبون دفعه شهريا يحدد البنك القيمة الكلية للتمويل العقاري التي سيتمنح للزبون.
- وثيقة كشف الراتب الشهري للأشهر الثلاثة الأخيرة بالنسبة للموظف؛ والسجل وأرباح الزبون غير الأجير تعتبر وثيقتان أساسيتان في ملف قبول التمويل العقاري.
- يعد قيد الحد الأقصى للاقتطاع من الراتب بقيمة الثلث قيدا رئيسيا يحمي الزبون مسبقا والبنك من الوقوع في خطر عدم القدرة على السداد.
- إن معرفة السمعة المصرفية للزبون تعد إجراء استباقيا يوضح سيرة والتزام الزبون في تعاملاته المالية حتى مع البنوك الأخيرة؛ ويستطيع بنك البركة الجزائري معرفة ذلك من خلال منصة إلكترونية بينه وبين بنك الجزائر والبنوك الأخرى.

⑤ التحليل والنتائج المستخلصة من الإجابة الخامسة:

■ التحليل

وضح لنا الإطار بينك البركة بوكالة الوادي بأن الوثائق الخاصة بعقود التمويل العقاري لا تختلف من نوع عقار إلى آخر ومن صيغة تمويل إلى أخرى لأنها عبارة عن شروط عامة صادرة من بنك البركة الجزائري المركزي.

■ النتيجة:

- عدم اختلاف الوثائق مهما اختلفت نوعية العقار الممول في بنك البركة الجزائري لوكالة الوادي.
- تعتبر إدارة المخاطر المرتبطة بالوثائق المطلوبة في التمويلات العقارية متركزة في مصلحة إدارة المخاطر بينك البركة المركزي.

⑥ التحليل والنتائج المستخلصة من الإجابة السادسة:

■ التحليل

بناء على التوضيحات التي قام بها الإطار بالبنك ذكر لنا أنه بعد موافقة بنك البركة الجزائري على تمويل الزبون، هناك جملة من الإجراءات المتبعة قبل صرف التمويل بشكل فعلي. هذه الإجراءات نذكر منها:

- إعلام الزبون بالموافقة المبدئية: يتم إبلاغ الزبون بأن طلبه قد حظي بالموافقة، ويتم تحديد نوع الصيغة الشرعية المعتمدة (إجارة، استصناع)
- توقيع العقود والوثائق القانونية: يتم توقيع عقد التمويل وفق الصيغة الشرعية المتفق علي، توقيع التزامات إضافية إن وجدت (مثل الكفالة أو التأمين التجاري) والإمضاء على الشروط العامة والخاصة بالعقد.
- فتح الحساب البنكي (إن لم يكن موجوداً): الزبون ملزم بفتح حساب لدى البنك لتحويل التمويل أو مراقبة العمليات.
- دراسة الضمانات وتوثيقها: تقديم وتوثيق الضمانات المطلوبة أما في حال وجود رهن، يتم توثيقه رسمياً (عند الموثق أو المحافظة العقارية).
- التحقق من الوثائق النهائية: التأكد من صحة جميع الوثائق والفواتير والتحقق من توافق المعاملة مع الأحكام الشرعية (عن طريق لجنة الرقابة الشرعية في البنك).

■ النتيجة:

- بعد موافقة بنك البركة الجزائري على تمويل الزبون وقبل التمويل الفعلي يقوم بجملة من الإجراءات هدفها التقليل من المخاطر.
- تتميز إجراءات دراسة طلب التمويل العقاري بالسهولة مما يؤهل بنك البركة لاستقطاب شريحة أكثر من الزبائن.

2.3. الجزء الثاني: تحليل الأجوبة حول تقييم إجراءات إدارة المخاطر التمويل العقاري:

① التحليل والنتائج المستخلصة من الإجابة الأولى:

■ التحليل:

من خلال شرح وإجابة الإطار بالبنك فإنه وبالرغم من عدم وجود مصلحة قائمة بذاتها على مستوى وكالة الوادي لإدارة المخاطر إلا أنه لا يعني ذلك أنه ليست لديهم أساليب تحوطية إنما هم يخضعون لشروط البنك البركة الجزائري المركزي (الأم).

■ نتيجة:

- إدارة مخاطر التمويل العقاري ببنك البركة الجزائري وكالة الوادي يتم على مستوى كل المصالح من خلال تطبيق شروط بنك البركة الأم.
- لا يستطيع بنك البركة وكالة الوادي إضافة أو تعديل أي إجراء تحوط عند إبرام عقد تمويل عقاري.

② التحليل والنتائج المستخلصة من الإجابة الثانية:

■ التحليل

- يفرض البنك على الزبون شروط للتحوط من المخاطر المتعلقة بعدم السداد تتمثل في:
 - في حالة رهن العقار محل العقد والتمويل في صيغة الاستصناع يبقى العقار المستصنع تحت ملكية البنك بعقد الرهن إلى غاية آجال الاستحقاق. أما في صيغة الإجارة المنتهية بالتملك البنك يقوم البنك بتأجير العقار فقط فهو تحت ملكيته إلى غاية اكتمال تسديد قيمة العقار.
 - في حالة التأمين التجاري للعقار والتأمين على الحياة من الكوارث الطبيعية يلجأ البنك لتأمين العقار في شركات التأمين وذلك لتحوط من الخسائر.
 - إضافة إلى ذلك يلجأ البنك إلى الاقتطاع المباشر من حساب الزبون عند دخول الراتب بواسطة نظام خاص بالبنك أما إذا كان الزبون عاملاً حراً فإنه يفرض عليه فتح حساب في البنك.

■ النتيجة:

- البنك يفرض إجراءات على الزبون ليحتاط من المخاطر بالرغم من مخالفته للشريعة الإسلامية كالتأمين التجاري والتأمين على الحياة الذي يعتبر الدخول في علم الغيب (القضاء والقدر).
- يعتبر الرهن العقاري أهم أسلوب لإدارة خطر عدم التسديد.
- ملكية العقار هي ملكية لبنك البركة في صيغتي الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك يعتبر إجراء أساسيا في حماية البنك من خطر التصرف في العقار؛ لكن يبقى خطر عدم الالتزام بأقساط الكراء قائما.
- التأمين هو أحد الإجراءات الرئيسية التي يقوم بها بنك البركة الجزائري لإدارة المخاطر المتعلقة بعين العقار أو بشخص الزبون؛ والأصل أن يلجأ البنك للتأمين التعاوني الإسلامي؛ إلا أنه قد يضطر للتعامل التأمين التجاري مع ما يشوب ذلك من شبهات شرعية متعلقة بالغرر المصاحب لعقد التأمين وخاصة مسألة التأمين على الحياة.
- اقتطاع الأقساط من المصدر مباشرة من راتب الزبون الموظف إجراء تحوطي استباقي يمنع الزبون من التصرف في القسط؛ وبهذا يتجنب البنك خطر عدم السداد؛ لكن يعتبر هذا الإجراء غير مجدي مع الزبائن ذوي المهن الحرة؛ ففرض فتح شيك يتطلب إيداع القسط المالي فيه شهريا؛ أو ضمان أن يكون الحساب دائما.

③ التحليل والنتائج المستخلصة من الإجابة الثالثة:

■ التحليل:

- بناء على شرح الأستاذ الإطار بالبنك أقر بأن المماثلة في بنك البركة الجزائري وكالة الوادي شبه معدومة وهذا لا يعني أنها لا توجد فإن وجدت يتم التحري على السبب:
- إذا كان السبب مقنعا كعطلة أمومة في حالة المرأة المستفيدة من العقار أو حالة مرض خطير للزبون ومستفيد من عطلة طويلة المدى يقوم البنك بإعطائه مهلة للسداد إلى وقت لاحق.

- إذا كان السبب غير مقنع كأن يتعمد الزبون ذلك يقوم البنك بإنذاره في المرة الأولى فإن لم يستجيب يقوم بإنذاره مرة ثانية فإن لم يستجيب يتم اللجوء إلى متابعته قضائياً، ويلجأ كذلك إلى شركات التأمين لتعويضه.

النتيجة:

- من خلال الشروط المطبقة في عقد الاستصناع أو الإجارة المنتهية بالتملك في العقد العقاري تجعل الزبون ملزماً بدفع الأقساط وعدم المماطلة وذلك تقليلاً للخطر.
- اعتماد عقوبة التأخير في بعض صيغ التمويل كإجراء إداري يمنع من خطر التماطل في السداد؛ ونشير هنا إلى أن قيمة عقوبة التأخير لا يستفيد منها البنك ولا تدخل ضمن أرباحه في الميزانية لأنها غرامة محرمة؛ بل تصرف في أوجه الخير العامة وهو ما يقوم به بنك البركة فعلياً.
- اللجوء للقضاء يعتبر إجراء استثنائياً في عقود التمويل العقاري المطبقة بينك البركة لأن طبيعة المخاطر تعتبر منخفضة لاسيما مع بقاء أصل العقار مملوك أو مرهون لصالح البنك لغاية استيفاء كل الأقساط من الزبون.

④ التحليل والنتائج المستخلصة من الإجابة الرابعة:

■ التحليل:

من خلال إيضاح الموظف المكلف بالمقابلة بالبنك أكد بأن الزبون غالباً لا يرفض استلام العقار لأنه في حالة الاستصناع مثلاً البنك يكون وكيلاً للبنك فيقوم مقامه أمام المقاول (الصانع)، فالزبون يقوم بمتابعة أعمال المقاول أولاً بأولاً وفي حالة رفض الزبون استلام العقار واتمام إجراءات نقل الملكية يتم إنذار العميل كتابياً لرفضه للسداد ثم متابعته قضائياً واللجوء إلى شركات التأمين؛ إذا رفض الاستجابة.

■ النتيجة:

- الزبون في معظم الأحيان لا يرفض استلام العقار لأنه على اتفاق مع الصانع في مواصفات العقار وقيمه.

- يعتبر الخطر المرتبط بعدم استلام الزبون للعقار منخفضاً؛ وهذا لأن الزبون يكون وكيلاً أصلاً عن البنك وهو من اختار المقاول واختار المخطط واختار المواصفات؛ فبمجرد قبول تمويل العقار من

طرف البنك يعني أنه وافق على كل الشروط التقنية والفنية التي طلبها الزبون لتكون في العقار؛ وعليه فاحتمالية رفض الزبون للعقار نادرة جدا وهو ما استنتجناه من خلال المقابلة.

⑤ التحليل والنتائج المستخلصة من الإجابة الخامسة:

■ التحليل:

وضح لنا الإطار بينك البركة بوكالة الوادي على أنه يتم بناء العقار على مراحل وعند اكتمال كل مرحلة يقوم المقاول بتسليم فاتورة للبنك ليقوم بالتسديد ولأن التسديد يتم على مراحل يكون ارتفاع الأسعار طفيفا.

■ النتيجة:

- خطر تغيير الأسعار في مواد البناء في عقد الاستصناع لا يكون كبيرا وهذا لأن البنك يقوم بتسديد قيمة الاستصناع على فترات متقاربة فبعد كل مرحلة بناء يستلم المقاول ثمن الاستصناع؛ وهنا الخطر يكون محدودا إذا كانت كل فاتورة منفصلة عن الثمن الكلي؛ وإن وقع الخطر يتحمله المقاول بصفته وكيلا.
- يتحمل الزبون ارتفاع أسعار مواد بناء العقار الذي يكون طفيفا لأن مدة بناء العقار قصيرة. فالبنك يعطيه قيمة بناء على توكيله الذي قدر فيه الأشغال ومواد البناء وأي خطأ في التقدير أو في تغيرات السوق يتحمله الزبون.
- التحوط المفرط للبنك الإسلامي وتوكيله للزبون ليتحمل وحده خطر التغيير في السوق يعد اقتصاديا اجحافا في حقه مع ما يشوب ذلك من شبهة شرعية لا سيما كون الزبون مستصنعا وموكلا على المقاول ومتابعته.

⑥ التحليل والنتائج المستخلصة من الإجابة السادسة:

■ التحليل:

بناء على التوضيحات التي قام بها الإطار بالبنك أكد لنا أنه بالخبرة العقارية يستطيع البنك تقييم العقار بشكل دقيق وفهم السوق المحلي جيدا وهذا الذي يساعد البنك على اتخاذ القرار السليم.

■ النتيجة:

- الخبرة العقارية مهمة جدا للبنك لاتخاذ قراراته.
- توكيل الزبون بجلب تقدير الأشغال والمواد والدراسة التقنية تعفي البنك من تفاصيل الخبرة العقارية.

⑦ التحليل والنتائج المستخلصة من الإجابة السابعة:

■ التحليل:

يستخدم ما يسمى بهامش الجدية في بعض التمويلات لبنك البركة الجزائري إلا أنه من خلال الإجابة عن سؤال كيفية استخدام هامش الجدية في إدارة التمويل العقاري أكد المستجوب بأن هامش الجدية لا يتعامل به في إدارة خطر الاستصناع.

■ النتيجة:

- عدم تطبيق هامش الجدية في الاستصناع دليل على انخفاض الخطر.
- سبب انخفاض الخطر في الاستصناع وعدم تطبيق هامش الجدية هو أن العين المستصنعة تبقى مرهونة حتى نهاية دفع آخر قسط من الزبون.

⑧ التحليل والنتائج المستخلصة من الإجابة الثامنة:

■ التحليل:

بناء على شرح الأستاذ الإطار بالبنك أكد بأن هناك أدوات محددة يعتمد عليها البنك في قياس المخاطر، تأخذ بعين الاعتبار طبيعة التمويل الإسلامي. من بين أبرزها: تحليل الجدارة الائتمانية، دراسة التدفقات النقدية، مؤشرات السيولة، كما يستخدم بنك البركة الجزائري وكالة الوادي أنظمة فعالة لقياس وإدارة المخاطر كما يتم تزويد الإدارة العليا بتقارير دورية على مختلف المخاطر.

■ النتيجة:

- تسهم أدوات قياس المخاطر في تعزيز استقرار البنك وتوفير حماية أفضل للزبائن.
- يطبق بنك البركة الجزائري إجراءات إدارة المخاطر الملزمة من طرف الإدارة المركزية للبنك من أهمها: تحليل الجدارة الائتمانية، دراسة التدفقات النقدية، مؤشرات السيولة.

⑨ التحليل والنتائج المستخلصة من الإجابة التاسعة:

■ التحليل:

من خلال شرح وإجابة الإطار بالبنك أكد على أن نقص السيولة يمثل أحد أبرز المخاطر التي يمكن أن تواجه البنك، لأنه يقيّد قدرته على تلبية طلبات التمويل في الوقت المناسب. إذا كانت السيولة محدودة، يمكن يضطر البنك إلى تأجيل بعض الملفات أو يرفضها، حتى لو كانت مقبولة من حيث الجدارة الائتمانية. لهذا السبب تخضع إدارة السيولة متابعة يومية.

■ النتيجة:

- عدم وقوع البنك في خطر نقص السيولة يعزز من ثقة الزبائن في البنك خاصة في حالة الأزمات
- أبرز إشكاليات البنوك بالإسلامية بشكل عام هو توظيف الأموال من حسابات المضاربة؛ إلا أنه أحيانا يكون هناك نقص محدود في السيولة والعمليات التي يقوم المصرف بتمويلها ليس كثيرة.

4. التعليق على تفرغ إجابات المقابلة والتحليل ونتائج الدراسة:

بناءً على الملاحظات السابقة، يُوصى بنك البركة - وكالة الوادي بتنويع منتجات التمويل العقاري بإضافة صيغ شرعية جديدة تلي احتياجات شرائح أوسع من العملاء، مما يعزز تنافسيته في السوق. كما يُنصح بتطوير حلول تأمينية متوافقة مع الشريعة بديلة عن التأمين التجاري والتأمين على الحياة، لتعزيز ثقة الزبائن الملتزمين. ومن المهم تبسيط وتقشير إجراءات تمويل الاستصناع عبر مراجعة العمليات الإدارية والفنية لتحسين سرعة التنفيذ ورضا العملاء. كذلك، يُشجع البنك على إطلاق آليات دعم وتحفيز للزبائن المتعثرين، مثل خطط إعادة جدولة مرنة واستشارات مالية، قبل اللجوء إلى الإجراءات القضائية. وأخيراً، يعد الاستثمار في رقمنة العمليات خطوة ضرورية لتسريع دراسة الملفات، وتحسين إدارة المخاطر، وتعزيز تجربة العملاء، مواكبةً للتحويلات الرقمية في القطاع المصرفي.

خلاصة الفصل الثاني

يعتبر بنك البركة أول بنك إسلامي ينشأ بالجزائر وهو يسعى لتغطية الاحتياجات الاقتصادية في ميدان الخدمات المصرفية وأعمال التمويل من خلال استقطاب الموارد وتشغيلها بطرق وأساليب موافقة لأحكام الشريعة الإسلامية، وبرغم المنافسة بين المصارف، ومع الخلفية المصرفية التقليدية لمعظم المؤسسات الاقتصادية والأفراد، فقد شهد هذا المصرف نموا ملحوظا منذ بداية نشاطه وتحسن مكانته في السوق المصرفي الجزائري.

إن بنك البركة الجزائري وكالة الوادي لا يعتمد على التنوع في الصيغ التمويلية للنشاط العقاري حيث يعتمد على صيغتين فقط هي الإجارة المنتهية بالتملك بدرجة أكبر تليها صيغة الاستصناع. كما أن عدد الطالبين للتمويل العقاري قليل وذلك نظرا لطابع المنطقة الريفي.

وبخصوص إدارة مخاطر التمويل العقاري التي يتعرض لها فهي تتم على مستوى الإدارة المركزية العليا لبنك البركة الجزائري حيث يتخذ إجراءات من أجل الحد منها فهو يركز بدرجة كبيرة على الشروط التعاقدية ومحاولة جعلها شاملة لجميع أنواع المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها من جراء صيغته التمويلية، إضافة لاعتماده على أخذ الضمانات والمتمثلة أساسا في رهن العقار، وكذلك قيامه بالتأمين التجاري، فيمكن القول بأنه قد نجح نوعا ما في السيطرة على مختلف مخاطره.

وبصفة عامة لا يزال بنك البركة الجزائري لم يصل بعد إلى المستوى المطلوب لا من حيث نوعية التمويلات المقدمة ولا من حيث التزامه بالضوابط والمعايير الدولية والشرعية لتسيير مخاطره.

خاتمة

خاتمة

عرفت المصارف الإسلامية انتشار واسعاً لما تمتلكه من خصائص تؤهلها لأن تكون لها موطأ قدم ثابت في الأنظمة المصرفية القطرية أو حتى العالمية؛ والمصارف الإسلامية هي أهم مؤسسة تتبنى عملياً مبادئ الاقتصاد الإسلامي، وتمثل إحدى ركائز النشاط المالي والمصرفي في المجتمع المسلم، وذلك من خلال تعبئة الموارد المالية المتواجدة لدى الأفراد ومحاربة الاكتناز عن طريق توظيف هذه الموارد في المشاريع التنموية المختلفة وفقاً لصيغ متنوعة تتوافق وقواعد الشريعة الإسلامية، حيث ظهرت فعاليتها خاصة في جانب التمويل العقاري الذي يمثل أحد أهم النشاطات التي تساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية والرفاهية الاجتماعية لأفراد المجتمع الإسلامي.

و لقد ارتبطت إشكالية هذا البحث حول موضوع بالغ الأهمية في مجال أعمال المصارف عامة و الإسلامية منها خاصة، فقد حاولنا في هذه المذكرة معرفة مدى نجاح المصارف الإسلامية في إدارة مخاطرها الناتجة عن صيغها التمويلية خاصة في السوق العقاري وبالضبط بمصرف البركة الجزائري وذلك ضمن قيود الشريعة الإسلامية، كما أن البنوك الإسلامية ليس بمنأى عن المخاطر التي تتعرض لها البنوك التقليدية كمخاطر الائتمان، مخاطر السوق، مخاطر السيولة مخاطر معدل العائد مخاطر التشغيل، مخاطر السمعة، فكل هذه المخاطر يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار، والعمل بهدف تجنبها، ولما لا العمل على احتوائها لتعظيم العائد الذي هو في النهاية المقياس الحقيقي للنجاح، ويكون الحل هو إدارة مستقلة على أن يشمل هذا النظام جميع المخاطر الذي يتعرض لها المصرف، وفيما يلي سنستعرض أهم نتائج البحث والتوصيات المقترحة ونختتمها بعرض آفاق الدراسة.

أولاً: اختبار الفرضيات.

على ضوء ما جاء في مذكرتنا سواء من الجانب النظري أو الجانب الأساسي التطبيقي فإنه يمكننا اختبار صحة الفرضيات الواردة في المقدمة وذلك كالآتي:

اختبار الفرضية الأولى:

إن البنوك الإسلامية تمتلك مجموعة من صيغ التمويل العقاري المتنوعة، والقائمة على أسس مختلفة كبديل لمبدأ الإقراض بالفائدة. فمنها ما هو قائم على البيوع كالمراحة العقارية، والإجارة، والإجارة المنتهية بالتملك، والاستصناع؛ ومنها ما هو قائم على المشاركات مثل المشاركة والمضاربة فالأولى أقل خطراً من الثانية لأن العقار يبقى رهن للبنك أما في صيغ المشاركات يتحمل هذا الأخير جزءاً من الخسارة في حالة حدوثها لأن مخاطر هذه الصيغ مرتبطة بالسوق، التسيير أو تقلبات الأسعار.؛ إذن فالصيغ المبنية على البيوع تعطي للبنك رؤية واضحة على العوائد، وتقلل من التورط في المخاطر التي لا يستطيع التحكم فيها، عكس صيغ المشاركات التي فيها نسبة عدم اليقين أكبر، وهو ما يُثبت صحة الفرضية الأولى.

اختبار الفرضية الثانية:

المصارف الإسلامية تعتمد على أساليب خاصة لإدارة المخاطر والحد منها، وخصوصاً لأن العقود فيها لا تستخدم الفوائد الربوية، فكان لزاماً عليها إيجاد بدائل شرعية لحماية حقوقها وحقوق المستثمرين معها؛ ومن بين أهم هذه الأساليب فرض هامش الجدية، وهو يثبت نية الزبون وعزمه على إتمام الشراء؛ وإذا حصل أن تراجع بدون سبب مقبول، يحتفظ البنك بالهامش كتعويض على الخسائر أو المصاريف. وبهذا يقلل من احتمالية تراجع الزبون ويقلل من خسائر البنك في حالة لم يكمل الصفقة. وكذلك يفرض البنك غرامات المماطلة التي من خلالها يشعر الزبون بالجدية ويلتزم بالمواعيد، فهي تقلل من التأخير الذي يضر بالسيولة المالية للبنك فهامش الجدية يحمي البنك في بداية العملية، وغرامات المماطلة تحفز الزبون على الالتزام بالسداد في الوقت؛ وكل هذا يدخل في إطار سياسة التحكم في المخاطر مع الالتزام بمبادئ الشريعة الإسلامية، وهو ما يُثبت صحة الفرضية الثانية.

اختبار الفرضية الثالثة:

إن معظم المخاطر التي تواجه المصارف التقليدية مثل مخاطر الائتمان والسوق والسيولة تواجه كذلك المصارف الإسلامية ولكن بعضاً من هذه المخاطر تختلف حدتها بالنسبة للمصارف الإسلامية، إضافة إلى المخاطر التي تنفرد بها المصارف الإسلامية تبعاً لخصوصية أصولها وخصومها، بحيث تتوقف طبيعة العلاقة بين المصرف الإسلامي وزبائنه على طبيعة التعاقد بينهما ومنه تتحدد نوعية ودرجة المخاطر التي تواجهها؛ ومن أهم هذه المخاطر هي: المخاطر الشرعية حيث تؤدي إلى إلغاء العقود أو إعادة هيكلتها؛ مخاطر زيادة تكاليف؛ حفظ وصيانة العقار لأن العقار يبقى ملكاً للبنك فتبقى تكاليف على عاتق البنك خاصة في الإجارة؛ ومخاطر الرجوع في الوعد من طرف الزبون في حالة عدم قدرته على السداد. بذلك تخلف هذه المخاطر خسائر مالية تؤثر على سمعة العميل وتقلل من أرباحه، ولهذا فإن طبيعة المخاطر التي تواجه المصارف الإسلامية تختلف عن تلك التي تواجه المصارف التقليدية، وهو ما يُثبت صحة الفرضية الثالثة.

اختبار الفرضية الرابعة:

يطبق بنك البركة الجزائري - وكالة الوادي - صيغتان فقط لتمويل القطاع العقاري وهي صيغة الإجارة المنتهية بالتملك وصيغة الاستصناع وهذا لأن هذه تتسم بنسبة خطورة أقل مقارنة بالمراجحة والإجارة التشغيلية فهذه الصيغ تعترضها مخاطر أكبر منها خطر زيادة تكاليف حفظ وصيانة العقار، وهو ما يثبت عدم صحة الفرضية الرابعة.

اختبار الفرضية الخامسة:

بنك البركة الجزائري، لا يختلف على البنوك الإسلامية الأخرى، يدير المخاطر المتعلقة بالتمويل العقاري عن طريق فرض مجموعة من الشروط التي تضمن حقوقه وتقلل من احتمالات الخسارة. ومن بين أهم هذه الشروط: التحقق من الملاءة المالية للزبون؛ إصدار البنك لوثيقة الأمر بالشراء حيث يلتزم فيها الزبون صراحة بأن يشتري العقار مهما كان السبب؛ التأمين التجاري على العقار من الكوارث وكذلك في حالة العجز أو الوفاة؛ كي يضمن استرجاع مستحقاته، وكذلك الرهون والضمانات فالبنك يحتفظ بحق الرهن على العقار حتى يتم سداد كامل المبلغ؛ كما

يطلب من الزبون بدفع نسبة معينة من ثمن العقار قبل بداية عملية التمويل، كي يخفف من قيمة التمويل ويزيد من جدية الزبون وبهذه الشروط بنك البركة يستطيع التقليل من المخاطر المرتبطة بتمويل العقارات ويحافظ على استقرار عملياته. وهو ما يثبت صحة الفرضية الخامسة.

ثانياً: نتائج الدراسة.

1 النتائج النظرية: تلخص النتائج النظرية التي توصلنا لها من خلال الأدبيات النظرية في النقاط التالية:

1- المصارف الإسلامية حديثة النشأة واسعة الانتشار وترتكز في معاملاتها على قواعد الفقه الإسلامي، لها أهداف اقتصادية واجتماعية.

2- يقوم التمويل الإسلامي على قاعدة الغنم بالغرم يتمثل العائد الأساسي له في الربح، وهو منظم في صيغ محددة تنقسم إلى صيغ بيوع (المراحة للأمر بالشراء، الإجارة، الاستصناع الموازي والسلم الموازي) وصيغ المشاركات (المشاركة والمضاربة)، كلها تقوم على المخاطرة، يتحملها كل من البنك والزبون.

3- تواجه عملية التمويل في المصرف الإسلامية نسبة مخاطرة أعلى من المصارف التقليدية، نظرا لكون العلاقة بين المصرف الإسلامي والزبون تسير ضمن قاعدة المشاركة في الربح والخسارة، بينما نجد العلاقة بين الزبون والبنك التقليدي تسير وفق مبدأ مقرض ومقترض؛ كما يتحمل المصرف تبعات عيوب السلعة أو صيانة العقار وتكاليفه ومصاريف نقل الملكية.

4- تعتبر إدارة المخاطر التمويلية بالمصارف الإسلامية والتحكم فيها من بين المهام الأساسية التي يعتمد عليها مستقبل هذه المصارف واستمرارها في الساحة المصرفية.

5- أحد تحديات المصارف الإسلامية تواجد معظمها في بيئات تقليدية وبنك مركزي ونظام مصرفي تقليدي يُخضعها لقوانين وتنظيمات ولوائح لا تتماشى ومبادئ الصيرفة الإسلامية وذلك لأن معظم القوانين قد وضعت وفق النمط المصرفي التقليدي.

6- البنوك الإسلامية تقدم منتجات تمويل عقاري متنوعة وملائمة وفقا لأحكام الشرعية الإسلامية، ما جعلها خياراً مفضلاً للعملاء الذين يبحثون عن تمويل عقاري متوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية.

7 - تتيح صيغ التمويل العقاري الإسلامي بالبنوك الإسلامية للعميل طالب التمويل الوقت الكافي والدفع المقسط والمريح، لتسديد ما عليه اتجاه البنك لقاء حصوله على التمويل، بحيث لا يتحمل هذا العميل عبء تسديد قيمة أصل عقاري يريد إنشاءه أو تملكه دفعة واحدة، بل يمنحه فرصة التسديد على فترات متوسطة وطويلة الأجل، بحسب قدرته ووضعيته المالية، فهوامش الربحية التي يسدها تكون مقابل الفترة التي أتيحت له لتأدية ما عليه اتجاه البنك.

8- يعتبر الرهن العقاري كضمان لحقوق المصرف الإسلامي حال تمويل العقارات من أكثر الأساليب اعتمادا في إدارة مخاطر التمويل العقاري في المصارف الإسلامية.

9- كشفت نتائج الدراسات السابقة عن تفاوت واضح في فعالية البنوك الإسلامية في إدارة المخاطر. فبينما أظهرت بعض الحالات نجاحاً في استخدام آليات التعاقد والرقابة الشرعية، بيّنت دراسات أخرى أن هناك

اعتمادًا مبالغًا فيه على الأساليب التقليدية في إدارة المخاطر، دون تطوير أدوات متخصصة تتناسب مع طبيعة العمل الإسلامي.

10- أبرزت بعض الدراسات السابقة أن افتقار البنوك الإسلامية للأدوات المالية المتوافقة مع الشريعة، خاصة فيما يتعلق بإدارة السيولة والمشتقات، يُقيّد قدرتها على التعامل مع بعض أنواع المخاطر كالمخاطر التشغيلية أو مخاطر السوق.

11- أوضحت الدراسات الحديثة أن تبني التكنولوجيا المالية لا يؤدي تلقائيًا إلى تحسين إدارة المخاطر، ما لم يصاحبه نضج تنظيمي ومؤسسي وتكّيف تشغيلي قادر على استيعاب هذه التطورات.

② النتائج التطبيقية: نذكر النتائج التي توصلنا إليها تبعًا للدراسة الميدانية:

1- اعتماد بنك البركة الجزائري وكالة الوادي على صيغتين وهي من صيغ البيوع وتمثل في الاستصناع والإجارة المنتهية بالتملك؛ وعدم اعتماد صيغ المضاربة والمشاركة؛ ناتجة عن الخطر المصاحب لعقود المشاركات لا سيما ما تعلق بالالتزام الأخلاقي في العقود.

2- لا يقوم بنك البركة بشراء أو بناء عقارات على ذمته إلا إذا طلب الزبون؛ ويرجع السبب في ذلك لضمان بيع العقار أما إذا قام بشراء العقارات على ذمته لبيعها مرابحة فقد يتأخر بيعها وينتج عن ذلك زيادة التكاليف المتعلقة بالحفظ والصيانة ناهيك عن تقلبات الأسعار التي قد تحدث.

3- العقود المالية التي قام بها بنك البركة الجزائري وفقا للشروط المتفق عليها جعلت من المخاطر في هذه العقود محدودة.

4- تعتبر قيمة الراتب الشهري مؤشرا رئيسيا على ملاءة الزبون؛ ويستخدم بنك البركة برنامجا آليا يتم فيه إدخال راتب الزبون ووضعته الاجتماعية (عدد الزوجات؛ عدد الأولاد؛...)؛ وهذا حتى يتمكن البنك من معرفة قدرة القسط الشهري الذي يستطيع دفعه.

5- تعتبر إدارة المخاطر مرتبطة بالوثائق المطلوبة في التمويلات العقارية مرمكة في مصلحة إدارة المخاطر بينك البركة المركزي.

6- تتميز إجراءات دراسة طلب التمويل العقاري بالسهولة مما يؤهل بنك البركة لاستقطاب شريحة أكثر من الزبائن.

7- يعتبر الرهن العقاري أهم أسلوب تحوط لإدارة خطر عدم التسديد.

8- التأمين هو أحد الإجراءات الرئيسية التي يقوم بها بنك البركة الجزائري لإدارة المخاطر المتعلقة بعين العقار أو بشخص الزبون؛ والأصل أن يلجأ البنك للتأمين التعاوني الإسلامي؛ إلا أنه قد يضطر للتعامل بالتأمين التجاري مع ما يشوب ذلك من شبهات شرعية متعلقة بالرهن المصاحب لعقد التأمين وخاصة مسألة التأمين على الحياة.

9- يقوم بنك البركة الجزائري باعتماد عقوبة التأخير في بعض صيغ التمويل كإجراء إداري يمنع من خطر التماطل في السداد؛ ونشير هنا إلى أن قيمة عقوبة التأخير لا يستفيد منها البنك ولا تدخل ضمن أرباحه في الميزانية لأنها غرامة محرمة؛ بل تصرف في أوجه الخير العامة وهو ما يقوم به بنك البركة فعليا.

10- يعتبر الخطر المرتبط بعدم استلام الزبون للعقار منخفضاً؛ وهذا لأن الزبون يكون وكيلاً أصلاً عن البنك وهو من اختار المقاول واختار المخطط واختار المواصفات؛ فبمجرد قبول تمويل العقار من طرف البنك يعني أنه وافق على كل الشروط التقنية والفنية التي طلبها الزبون لتكون في العقار؛ وعليه فاحتمالية رفض الزبون للعقار نادرة جداً.

11- التحوط المفرط للبنك الإسلامي وتوكيله للزبون ليتحمل وحده خطر التغيير في السوق يعد اقتصادياً اجحافاً في حقه مع ما يشوب ذلك من شبهة شرعية لا سيما كون الزبون مستصنعاً وموكلاً على المقاول ومتابعته.

12- انخفاض الخطر في الاستصناع يجعل البنك لا يلجأ إلى فرض هامش الجدية لأن العين المستصنعة تبقى مرهونة حتى نهاية دفع آخر قسط من الزبون.

13- يطبق بنك البركة الجزائري إجراءات إدارة المخاطر الملزمة من طرف الإدارة المركزية للبنك من أهمها: تحليل الجدارة الائتمانية، دراسة التدفقات النقدية، مؤشرات السيولة.

14- تسهم أدوات قياس المخاطر وعدم وقوع البنك في خطر نقص السيولة في وتوفير حماية للزبائن وتعزيز ثقتهم في البنك، كذلك تعزيز استقراره خاصة في حالة الأزمات.

15- لا يستطيع بنك البركة وكالة الوادي إضافة أو تعديل أي إجراء تحوط عند إبرام عقد تمويل عقاري.

ثالثاً: التوصيات:

في نهاية بحثنا، يمكن اقتراح جملة من التوصيات التالية:

♦ ضرورة سعي المصارف الإسلامية إلى اختيار العاملين فيها من أصحاب الخبرات والكفاءات المتميزة، لما له من أثر في التقليل من المخاطر.

♦ العمل على استقلالية هيئة الرقابة الشرعية وإبعادها عن كل أنواع الضغوط.

♦ على المصارف الإسلامية أن تتبادل الخبرات في مجال إدارة المخاطر على المستويين الداخلي والخارجي.

♦ إنشاء بنوك إسلامية متخصصة في التمويل والاستثمار العقاري، وربما يكون مقترح صناديق الاستثمار العقارية حافزاً لهذا.

♦ ضرورة تخلي بنك البركة الجزائري عن بعض الطرق المعتمدة من طرفه لمواجهة مخاطر التمويل وذلك للجدل القائم حول مطابقتها لأحكام الشريعة الإسلامية والاجتهاد في تطبيق طرق وأساليب أكثر ملائمة لعملها والتي قد توصلت إليها دراسات وبحوث سابقة في هذا المجال.

♦ تخفيف إنشاء شركات التأمين وإعادة التأمين التكافلي التي تعمل وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية ليستفيد منها أي مصرف مشترك فيها عند تعرضه لمخاطر.

رابعاً: آفاق الدراسة:

كآفاق لهذا البحث نقترح الموضوعات التالية:

- ◆ البنوك الإسلامية المتخصصة في التمويل العقاري، بين الفكرة والتطبيق.
- ◆ الضمانات البنكية في البنوك الإسلامية، الواقع والتحديات.
- ◆ تمويل القطاع العقاري من خلال السوق المالية الإسلامية (الصكوك الإسلامية).
- ◆ تطوير مشتقات مالية إسلامية لتسيير المخاطر المصرفية.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولاً- المراجع باللغة العربية.

الكتب

1. أحمد سليمان خضاونة، المصارف الإسلامية- مقررات لجنة بازل لتحديات العولمة وإستراتيجية مواجهتها-، عالم الكتب الحديث، الأردن، الطبعة 1، 2008.
2. أحمد صبحي العيادي، أدوات الاستثمار الإسلامية، دار الفكر، الأردن، 2010.
3. إبراهيم الكراسنة، البنوك الإسلامية - الإطار المفاهيمي والتحديات-، معهد السياسات الاقتصادية، صندوق النقد العربي، الطبعة 24، الإمارات العربية المتحدة، 2013.
4. أيمن يوسف عبد السلام، إدارة سوق المال، دار غيداء، الأردن، الطبعة 1، 2019.
5. بن علي بلعزوز، عقود التمويل في البنوك الإسلامية، دار الهدى، الطبعة 1، الجزائر، 2020.
6. بن علي بلعزوز وآخرون، إدارة المخاطر- إدارة المخاطر، المشتقات المالية، الهندسة المالية - مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، الأردن، الطبعة 1، 2013.
7. بن يعيش محمد، البنوك الإسلامية وتمويل التنمية، دار الخلدونية، الطبعة 1، الجزائر، 2021.
8. بوخريس مصطفى، تمويل الاستثمار في البنوك الإسلامية، دار الهدى، الطبعة 1، الجزائر، 2022.
9. بوسماحة عبد الحكيم، التمويل الإسلامي في الجزائر، دار الهدى، الطبعة 1، الجزائر، 2020.
10. سناء محمد سليمان، أدوات جمع البيانات في البحوث النفسية والتربوية، عالم الكتب، الطبعة 1، القاهرة، 2010.
11. شوقي بورقية، هاجر زراقي، إدارة المخاطر الائتمانية في المصارف الإسلامية-دراسة تحليلية -، دار النفائس، الأردن، الطبعة 1، 2015.
12. صهيب عبد الله بشير الشخانة، الضمانات العينية الرهن ومدى مشروعيتها استثمارها في المصارف الإسلامية، دار النفائس، الأردن، الطبعة 1، 2011.
13. عائشة الشرفاوي المالقي، البنوك الإسلامية، إيتراك للنشر والتوزيع، الطبعة 2، 1995.
14. عايد فضل الشرفاوي، المصارف الإسلامية دراسة من ناحية علمية فقهية للممارسات العلمية، الدار الجامعية، بيروت، الطبعة 2، 2007.
15. عاشور عبد الجواد عبد الحميد، البديل الإسلامي للفوائد المصرفية الربوية، دار الصحابة للتراث، القاهرة، الطبعة 1، 1992.
16. عامر إبراهيم قنديلجي، منهجية البحث العلمي، دار يازوري العلمية للنشر والتوزيع، الأردن، 2019.
17. عبد الحميد عبد الفتاح المغربي، الإدارة الإستراتيجية في البنوك الإسلامية البنك الإسلامي للتنمية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب رقم 66، مكتبة الملك فهد الوطنية، الطبعة 1، جدة، 2004.
18. - عبد الستار الخويلدي، الفروق الأساسية في المعاملات المالية الإسلامية، معهد دبي القضائي، 2015.
19. عبد العزيز الدغيش، التمويل بعقد السلم في السلع الدولية - المفهوم والشروط والآثار دراسة فقهية تطبيقية -، شبكة الألوكة، 2002.
20. عبد الناصر براني أبو شهد، إدارة المخاطر في المصارف الإسلامية، دار النفائس، الأردن، الطبعة 2، 2013.
21. علي أبو الفتوح أحمد شتا، المحاسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية من منظور إسلامي، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، الطبعة 1، جدة، 2003.
22. عوف محمد الكفراوي، بحوث في الاقتصاد الإسلامي، مؤسسه الثقافية الإسلامية، الإسكندرية، 2000.
23. محمود عبد الكريم أحمد إرشاد، الشامل في معاملات وعمليات المصارف الإسلامية، دار النفائس، الأردن، الطبعة 2، 2007.
24. نبيل إبراهيم سعد، التمويل العقاري - دراسة في القانون المدني -، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2012.
25. وائل عربيات، المصارف الإسلامية والمؤسسات الاقتصادية، دار الثقافة، الطبعة 1، 2009.

الرسائل و الأطروحات الجامعية

الأطروحات

26. أسماء طهراوي، إدارة المخاطر في البنوك الإسلامية - دراسة قياسية -، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة تلمسان، 2013-2014.

27. عادل بن عبد الرحمن بن أحمد بوقري، مخاطر صيغ التمويل التجارية الإسلامية في البنوك السعودية، أطروحة دكتوراه في الاقتصاد الإسلامي، المملكة العربية السعودية، 2005.
28. فضيلة بارش، التمويل العقاري بالصيغ الإسلامية وآفاق تطويره في البنوك الإسلامية في الجزائر- دراسة حالة بنك السلام في الجزائر-، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة أم البواقي، 2019-2020.
29. موسى عمر مبارك أبو محميد، مخاطر صيغ التمويل الإسلامي وعلاقتها بمعيار كفاية رأس المال للمصارف الإسلامية من خلال معيار بازل II، أطروحة دكتوراه في المصارف المالية، 2008.

الرسائل

30. بن الناصر فاطمة، تسيير مخاطر صيغ التمويل بالمصارف الإسلامية - دراسة حالة بنك البركة الجزائري -، رسالة ماجستير في علوم التسيير، جامعة ورقلة، 2008-2009.
31. ثلجي خالد ثلجي قواسمه، مخاطر صيغ التمويل في المصارف الإسلامية العاملة جنوب الضفة الغربية ومعالجتها من الناحية القانونية، رسالة ماجستير في إدارة الأعمال، جامعة الخليل، فلسطين، 2019.
32. عراب سارة، الإفصاح كآلية لتحليل مخاطر الاستثمار في المصارف الإسلامية، رسالة ماجستير في علوم التسيير، جامعة الشلف، 2011-2012.
33. مختاري مصطفى، مخاطر التمويل في المصارف الإسلامية -دراسة حالة بنك البركة -، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2008-2009
34. مكرم محمد صلاح الدين مبيض، الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك وفق معيار المحاسبة الإسلامي رقم 8 بالمقارنة مع معيار المحاسبة الدولية رقم 17دراسة تطبيقية في المصارف الإسلامية، رسالة ماجستير في المحاسبة، 2010.
35. هاجر زراقي، إدارة المخاطر الائتمانية في المصارف الإسلامية - دراسة حالة بنك البركة الجزائري -، رسالة ماجستير في العلوم التجارية، جامعة سطيف، 2011-2012.

المذكرات

36. بالمنقع الصغير، إدارة مخاطر التمويل بصيغة الاجارة في المصارف الإسلامية دراسة حالة بنك البركة الجزائري 2016-2017، مذكرة ماستر في علوم اقتصادية، جامعة ورقلة، 2017-2018.
37. حساني زهرة، إدارة المخاطر المصرفية في البنوك الإسلامية، مذكرة ماستر في علوم التسيير، جامعة المسيلة، 2020-2021.
38. حشلاف إيمان، بغدالي فاطمة الزهراء، إدارة المخاطر في البنوك الإسلامية دراسة حالة بنك البركة الجزائري وكالة وهران 202، مذكرة ماستر في علوم التسيير، جامعة تيارت، 2019.
39. جواهر بوجلخة، دور صيغة الإجارة للبنوك الإسلامية في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة- دراسة حالة بنك البركة الإسلامي فرع ولاية الوادي 2012-2014-، مذكرة ماستر في علوم المالية والمحاسبة، جامعة ورقلة، 2017.
40. ركيبي كريمة، غماري حفيظة، صيغ التمويل في البنوك الإسلامية دراسة حالة بنك البركة الجزائري -وكالة تيزي وزو-، مذكرة ماستر في العلوم الاقتصادية، جامعة البويرة، 2015.
41. سهايلية حدة، حمادة حسبية، واقع صيغ التمويل الإسلامي في البنوك الإسلامية دراسة حالة بنك البركة وبنك السلام، مذكرة ماستر علوم التسيير، جامعة سطيف، 2021.
42. قسمية مصطفى، إدارة مخاطر صيغة التمويل بالاستصناع في البنوك الإسلامية: دراسة حالة بنك البركة الجزائري، مذكرة ماستر في العلوم الاقتصادية، جامعة ورقلة، 2015-2016.
43. صالح الشافعي، براهيم لعبيدي، تقييم آليات التمويل العقاري في البنوك التقليدية والإسلامية - دراسة مقارنة بين البنك الوطني الجزائري والبنك الخارجي الجزائري ومصرف السلام خلال الفترة 2019-2023-، مذكرة ماستر في العلوم الاقتصادية، جامعة ورقلة، 2023-2024.
44. لابد توفيق، بوداعة إكرام، إدارة المخاطر البنكية في الصناعة المالية الإسلامية، مذكرة ماستر في العلوم الاقتصادية، جامعة تيارت، 2021-2022.

45. نبيل بلقيدم وآخرون، تقييم أداء النوافذ الإسلامية في البنوك العمومية الجزائرية دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري CPA (وكالة الوادي 322)، مذكرة Master في العلوم الاقتصادية، جامعة الوادي، 2021-2022.
46. وفقة أسامة، التمويل العقاري في البنوك التقليدية والإسلامية - دراسة مقارنة بين بنك السلام والبنك الوطني الجزائري BNA خلال الفترة 2011-2016، مذكرة Master في العلوم الاقتصادية، جامعة ورقلة، 2021-2022.

الدوريات والمجلات

47. أحلام بوعبدلي، عائشة طي، إدارة مخاطر السيولة في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية - دراسة مقارنة لعينة من البنوك العاملة في قطر للفترة 2011-2014، مجلة رؤى الاقتصادية، العدد 8، الجزائر، 2015.
48. أحمد أحمد محمد العنسي، إدارة المخاطر الشرعية في المصارف الإسلامية ووسائل الحد منها، مجلة المرقاة، مجلد 12، العدد 12، 2024.
49. أسماء مرابط وآخرون، الضمانات الشخصية المستحدثة، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 6، العدد 2، 2019.
50. باسمه حازم محمد وآخرون، إدارة المخاطر المصرفية في التعاملات المالية بحث استطلاعي في بعض المصارف العراقية الإسلامية، مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية الجامعة، العدد 75، 2024.
51. بطاهر بختة، بوطلاعة محمد، إدارة مخاطر صيغ التمويل في البنوك الإسلامية-دراسة ميدانية لعدة فروع لبنك البركة الجزائري -، مجلة الدراسات الاقتصادية والمالية، المجلد 11، العدد 2، جامعة الوادي، 2018.
52. بلقاسمي سليم، بن خدة يوسف، عمليات الصيرفة الإسلامية في الجزائر على ضوء نظام البنك بالجزائر رقم 20-02، مجلة نور للدراسات الاقتصادية، العدد 10، مجلد 6، جامعة الجزائر، 2020.
53. بن شاعة وليد وآخرون، دراسات الجدوى الاقتصادية كآلية لنجاح المشاريع الاستثمارية، مجلة المنتدى للدراسات والأبحاث الاقتصادية، المجلد 03، العدد 02، 2019.
54. بن شيخ عبد الرحمان وآخرون، ما يميز التمويل بالاستصناع العقاري عن التمويل بالقروض العقارية الربوية، مجلة المعيار، المجلد 6، العدد 2، جامعة تيسيمسلت، 2015.
55. حدة فروحات وآخرون، إدارة مخاطر السيولة ودورها في تقييم ربحية البنوك التجارية-دراسة قياسية لعينة من البنوك التجارية في الجزائر خلال الفترة (2011-2016)، مجلة الباحث، المجلد 18، العدد 1، 2018.
56. حسن محمد محمد حافظ، تقييم إدارة المخاطر المالية في البنوك المصرية دراسة مقارنة بين البنوك الإسلامية والبنوك التجارية ذات الفروع الإسلامية والبنوك التجارية التقليدية، المجلة العلمية للاقتصاد والتجارة، المجلد 47، العدد 4، 2017.
57. حمالات بن عشور، بوحران سيد أحمد، مخاطر صيغ التمويل التشاركي حالة بنك البركة، مجلة الدراسات المحاسبية والمالية المتقدمة، المجلد 2، العدد 2، 2018.
58. خلوي مهدي، زواق كمال، آليات إدارة المخاطر في المصارف الإسلامية الجزائرية وفق مقررات بازل III، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، المجلد 12، العدد 1، الجزائر، 2023.
59. دحدوح نجيب، دبي علي، أثر تدابير إدارة المخاطر الائتمانية على الأداء المالي في البنوك التجارية الجزائرية -دراسة قياسية باستخدام نماذج البيانات الزمنية المقطعية للفترة: 2009-2018، مجلة البحوث في العلوم المالية والمحاسبة المجلد 06، العدد: 1، 2021.
60. دوي قرمية، دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة، مجلة اقتصاد المال والأعمال، الجزائر، المجلد 3، العدد 4، 2020.
61. رمضاني لعل، البارود أم الخير، تحديات فتح النوافذ الإسلامية في البنوك التقليدية، مجلة الامتياز للبحوث والاقتصاد والإدارة، المجلد 1، العدد 2، جامعة الأغواط، 2017.
62. زيد أمين، قرومي حمد، إدارة مصادر مخاطر التمويل والاستثمار في المصارف الإسلامية دراسة تطبيقية على بنك البركة الجزائري، مجلة العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، المجلد 12، العدد 3، 2020.
63. سعيدي خديجة، الحكومة في البنوك وفق مقررات لجنة بازل 1 و 2 و 3 ودورها في إدارة المخاطر-دراسة حالة الجزائر-، مجلة المدبر، المجلد 2، العدد 2، جامعة تلمسان، 2015.
64. سليم فيصل النابلسي، مخاطر التمويل الزراعي بالصيغ الإسلامية، مجلة دنانير، العدد 5، 2014.

65. صادق عطية قنديل، المخاطر في المصارف الإسلامية، مجلة إسرا الدولية للمالية الدولية، المجلد 10، العدد 2، ديسمبر 2019.
66. صالح احمد العلي، صيغ التمويل والاستثمار الملائمة لعملية إعادة الإعمار في المؤسسات المالية الإسلامية، مجلة جامعة الأمير عبد القادر، المجلد 30، العدد 4، 2016.
67. صالح صالح، معايير وضوابط الاستثمار في القطاع العام في الاقتصاد الإسلامي، مجلة العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة سطيف، العدد 7.
68. صبرينة كردودي، مقارنة البنوك الإسلامية والبنوك التجارية (التقليدية)، مجلة المنهل الاقتصادي، المجلد 01، العدد 02، جامعة الوادي.
69. عائشة طي، أحلام بوعبدلي، إدارة مخاطر السيولة في البنوك الإسلامية - دراسة حالة بنك البركة الجزائري للفترة (2008-2017) -، المجلة الجزائرية للتنمية الاقتصادية، المجلد 7، العدد 1، الجزائر، 2020.
70. عباس حميد التميمي، ثورة صادق حمادي، مصادر وآثار مخاطر صيغ التمويل الإسلامي في المصارف الإسلامية، مجلة العلوم الاقتصادية والإدارية، المجلد 20، العدد 79، 2014.
71. عبدلي حبيبة وآخرون، الصيرفة الإسلامية الجزائر "واقع وتحديات"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 2، المجلد 7، جامعة خنشلة، 2020.
72. عقبة سحنون، إدارة مخاطر السوق في البنوك الإسلامية - دراسة مقارنة - مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 8، العدد 3، جامعة أم البواقي، 2021.
73. علاء حسين علي، التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية - دراسة فقهية-، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 4، العراق، 2017.
74. فوج شعبان، التوريق وأزمة الرهن العقاري والبدائل المطروحة في ظل أساليب التمويل الإسلامي، مجلة رؤى اقتصادية، العدد 5، 2013.
75. فضيلة بارش، الرهن العقاري وسيلة ضمان وأمان في استثمارات وتمويلات البنك الإسلامي، مجلة الاقتصاديات المالية البنكية وإدارة الأعمال، العدد 6، 2018.
76. لبوخ مريم، المشاركة المتناقصة كألية من آليات التمويل العقاري الإسلامية ودورها في تمويل السكن - دراسة تجارب -، مجلة معهد العلوم الاقتصادية (مجلة علوم الاقتصاد والتسيير والتجارة)، المجلد 21، العدد 2، 2018.
77. مؤيد عبد محمد، أثر مخاطر الفشل المالي على صيغ الاستثمار في المصارف الإسلامية، مجلة كربلاء الدولية للإدارة والاقتصاد، المجلد 8، العدد 30، 2019.
78. محمد حنفي محمد نور تبيدي، خالدة الأمين حسن عتوي، دور الصكوك الإسلامية في التمويل العقاري بالتطبيق على المصارف التجارية السودانية في الفترة من 2010-2022، مجلة العلوم الإنسانية والطبيعية، المجلد 5، العدد 3، 2024.
79. مختار بنقاب، دور الهندسة المالية الإسلامية في إدارة مخاطر صيغ التمويل الإسلامي دراسة حالة بنك البركة الجزائري، المجلة الجزائرية للتنمية الاقتصادية، العدد 5، 2016.
80. مصطفى سلام عبد الرضا، تقييم المخاطر الرأسمالية للمصارف الإسلامية باستخدام معيار بازل 11 - دراسة تطبيقية في مصري دجلة والفرات الإسلامي والمصرف العراقي الإسلامي للمدة (2009-2012) -، مجلة أهل البيت، المجلد 1، العدد 24، 2019.
81. مكايو زين الدين، نوار بن الشلي، التخلف عن سداد الأقساط في البنوك الإسلامية - الإجارة المنتهية بالتملك في بنك البركة الجزائري أمودجا-، مجلة الدراسات القانونية الاقتصادية، المجلد 6، العدد 2، 2023.
82. منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 25، العدد 2، 2020.
83. مجايوي وفاء، تأثير مقررات لجنة بازل 1-2-3 على إدارة المخاطر في المصارف الإسلامية، مجلة الحقوق والعلوم الإسلامية -دراسات اقتصادية-، المجلد 24، العدد 1، جامعة الجلفة، 2010.

التقارير

84. - بنك البركة الجزائري، التقرير السنوي لسنة 2023.
85. البنك المركزي العراقي، ضوابط إدارة المخاطر في المصارف الإسلامية، دائرة مراقبة الصيرفة، قسم مراقبة المصارف الإسلامية، شعبة التعليمات والضوابط، 2018.

الموسوعات

86. خالد عبد المنعم، ملخصات موسوعة الاقتصاد الإسلامي، مركز الدراسات المعرفية، القاهرة.

87. فؤاد بن حدو، الصيرفة الإسلامية - موسوعة علمية عن آلية عمل البنوك الإسلامية -، ألفا للوثائق، الأردن، 2021.

المؤتمرات والملتقيات والندوات والمحاضرات

88. سليمان ناصر، ربيعة بن زيد، بحث حول إدارة مخاطر الصكوك الإسلامية الحكومية دراسة تطبيقية على الصكوك الحكومية السودانية، المؤتمر الدولي الخامس حول الصيرفة الإسلامية والتمويل الإسلامي، الأردن، أيام 06، 07، 08 أكتوبر 2012.
89. سعاد رباح وآخرون، مداخلة بعنوان التمويل الإسلامي في الجزائر الواقع والتحديات-بنك البركة نموذجاً-، ملتقى دولي حول العلوم الإنسانية والاجتماعية-قضايا معاصرة-، أيام 01-02-03 نوفمبر 2019.
90. مفتاح صالح، مداخلة بعنوان إدارة المخاطر في المصارف الإسلامية، الملتقى العلمي الدولي حول الأزمة المالية والاقتصادية الدولية والحوكمة العالمية، جامعة سطيف، أيام 20، 21 أكتوبر 2019.
91. لقمان محمد مرزوق، البنوك الإسلامية ودورها في تنمية الاقتصاديات المغرب العربي، وقائع ندوة رقم 34، معهد البحوث والتدريب التابع للبنك الإسلامي للتنمية، مكتبة الملك فهد الوطنية، جدة، 1995
92. طارق الله خان حبيب أحمد، إدارة مخاطر تحليل قضايا في الصناعة المالية الإسلامية، البنك الإسلامي للتنمية المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، ورقة مناسبات رقم 5. المملكة العربية السعودية.
93. حسين حسين شحاتة، محاضرة حول صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية - الجائز والمنهي عنها شرعاً-، جامعة الأزهر.
94. محمد بوحيدة، عدمان مريزق، مخاطر صيغ التمويل في المصارف الإسلامية: بين السيطرة والنحوظ- إشارة إلى بنك البركة الجزائري-، محاضرات لقسم المحاسبة، المدرسة العليا للتجارة، الجزائر.

المقابلات

95. مقابلة مع السيد مفتاح سعد الدين وظيفته مراقب دائم (إطار من مصلحة التدقيق المحاسبي) في بنك البركة الجزائري -وكالة الوادي-، يومي 12 و13 ماي 2025، الساعة 13:30.

ثانياً- المراجع باللغة الأجنبية.

Articles

96. Hylmun Izhar, Zakaria Salah Ali Hassan, *Applying Core Principles of Risk Management in Islamic Banks Operational Risk Analysis, Afro Eurasian Studies, Vol. 02, 2013.*
97. Mine Halis, Ahmed Elmabruk, Abdssalm Eltawil, *Risk Management in Islamic Banks: Findings from Libya, The International Journal of Economic and Social Research, Vol. 13, 2017.*
98. Md Akther Uddin, *Risk Management Practices in Islamic Bank: A Case Study of Islami Bank Bangladesh Limited, Munich Personal RePEc Archive, No. 68781, 2016.*
99. Mohamed Al Hammadi, *Risk Management in Islamic Banking: The Impact of Financial Technologies through Empirical Insights from the UAE, Risks, Vol.12, No.17, 2024.*
100. Mohamed Salah Mobarak, *The Impact of liquidity risk management on financial performance of the Islamic banks in Egypt, Alexandria Journal of Accounting Research, Vol. 04, 2020.*
101. Nada Zuhair Al-feel, *MANUFACTURE CONTRACT (ISTISNA'A), CONCEPT, IMPORTANCE & RISKS, Humanities & Social Sciences Reviews, Vol 7, No 5, 2019.*
102. Sayed M. Fadel, *Risk Management Of Islamic Banks: A Search For Empirical Evidences, Corporate Ownership & Control, Vol. 14, 2017.*
103. Thorsten Beck, Asli Demirgüç-Kunt, Ouarda Merrouche, - *Islamic vs. Conventional Banking Business Model, Efficiency and Stability", The World Bank Development Research Group Finance and Private Sector Development Team, 2010, p08.*

الملاحق

الملحق رقم 1

عقد تمويل بالمرابحة
الشروط الخاصة

بين :

بنك البركة الجزائري شركة مساهمة رأسمالها 10.000.000.000 دج خاضعة لأحكام الأمر رقم 11-03
المورخ في 26.08.2003 المتعلق بالنقد و القرض مقيدة في السجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم
00/ب / 0014294، الكائن مقره الاجتماعي بحي بوتلجة هويدف بن عكنون فيلا رقم 1 الجزائر، بنوبه
في الإمضاء على هذا العقد السيد بصفته مدير وكالة

ويشار إليه فيما يلي البنك

والشركة المقيدة(بالسجل التجاري لولاية. تحت
رقم. والكائن مقره(ها) الاجتماعي ب وينوب عنها في الإمضاء السيد بصفته
مسير الشركة.

ويشار إليه فيما يلي العميل

يعتبر هذا الملحق جزء لا يتجزأ من عقد بيع المرابحة الموقع بين العميل و البنك.

خصوصيات التمويل

- مبلغ شراء السلع (1): 188 838.00 دج
- هامش الربح (2): 5 035.68... دج
- ثمن بيع السلع (2+1): 193 873.68..... دج
- بما فيه دفعة ضمان الجدية/ العريون :
- الثمن المقسط :
- مدة التسديد: 04... شهر / سنة

الشروط والضمانات الأخرى

الشروط و الضمانات الأخرى منصوص عليها في رخصة التمويل.

حرب

البنك

العميل

يمنح البنك العميل الذي يوافق على ذلك تمويلاً بالمرابحة في حدود المبلغ المرخص به من قبل البنك مضاف إليه هامش الربح المتفق عليه و المشار إليهما في ملحق الشروط الخاصة بهذا العقد و الذي يعد جزءاً لا يتجزأ منه.

يجب على العميل أن يقدم للبنك لكل عملية مرابحة منجزة في إطار التمويل موضوع هذا العقد أمراً بالشراء يبين فيه خاصة مبلغ العملية (ثمن المرابحة) و نسبة الربح المتفق عليه و مواعيد التسديد.

تتفياً لهذا العقد ، يبيع البنك للعميل الذي يوافق السلع أو البضاعة محل الفاتورة أو الفواتير و الأمر أو الأوامر بالشراء المرفقة بهذا العقد والتي تشكل جزءاً لا يتجزأ منه .

المادة الثانية: استعمال التمويل

يتم التمويل بتسديد البنك ثمن السلع و /أو البضاعة للمورد و كذا كافة المصاريف التي يوافق على تحملها في حدود المبلغ المذكور في ملحق الشروط الخاصة بهذا العقد، و هذا بعد تسلم الوثائق الخاصة بها (عقود، فواتير ، وناثق شحن، مستند تسليم، وناثق جمركية... الخ)

يلتزم العميل بشراء السلع أو البضاعة محل أمر/أو أوامر الشراء من البنك بنفس المواصفات المذكورة في الفاتورة أو الفواتير الملحقة بها، كما يلتزم بعدم الرجوع على البنك بخصوص أي عيب أو خلل في هذه السلع و يعتبر العميل المسؤول الوحيد فيما يخص نوعية ومواصفات السلع و /أو البضاعة محل هذا عقد، و كذلك مطابقتها للقوانين والقواعد و التنظيمات المعمول بها.

المادة الثالثة: ثمن البيع وكيفية تسديده

يتمثل ثمن بيع السلع و /أو البضاعة من البنك إلى العميل في مبلغ الفاتورة أو الفواتير المسددة للمزود مضافاً إليها كل المصاريف و الملحقات الأخرى ونسبة الربح المتفق عليه .

يلتزم العميل بدفع ثمن المرابحة كما هو مبين في الفقرة أعلاه طبقاً للأقساط المذكورة في الأمر/الأوامر بالشراء المرفقة(ة) بهذا العقد و الذي/ التي يعتبر/ تعتبر جزءاً لا يتجزأ منه.

في حالة تسديد مبلغ الدين قبل الاستحقاق، يمكن أن يمنح البنك العميل تخفيضاً من اصل ثمن المرابحة المسد قبل الاستحقاق.

يرخص العميل للبنك بموجب هذا العقد، عند حلول أجل الاستحقاق، أن يقتطع المبالغ المستحقة في إطار هذا العقد من كل حساب مفتوح باسمه على دفاتر البنك.

المادة الرابعة : التزامات العميل

يلتزم العميل بموجب هذا العقد بأن:

-يودع جميع إيرادات بيع السلع و/أو البضاعة موضوع هذا العقد لدى البنك إلى غاية التسديد الكلي للثمن كما هو مبين في المادة 3 أعلاه و /أو التزامات أخرى للترم بها البنك بطلب من العميل.

-يدفع للبنك بمجرد الحصول عليها، النقود، الشيكات و أي وسيلة دفع أخرى خاصة ببيع السلع و /أو البضاعة محل هذا التمويل في حدود مبلغ ثمن المرابحة كما حدد في المادة 3 أعلاه.

-يسمح العميل للبنك أن يحل محله في تحصيل كل الشيكات و الأوراق التجارية الأخرى المسلمة للبنك لغاية التحصيل، إلا أن العميل يظل مدنياً بمبلغ التمويل و مسؤولاً أمام البنك إلى غاية التسديد الكلي و الفعلي للدين.

المادة الخامسة: مراقبة السلع أو البضاعة

يحق للبنك في أي وقت مراقبة السلع و/أو البضاعة محل هذه المرابحة في مخازن العميل، وكذا الإيرادات و حسابات هذا الأخير.

المادة السادسة: غرامات التأخير

يحق للبنك أن يفرض على المدين المماثل غرامة تأخير على المبلغ المستحق غير المدفوع في الأجل المتفق عليها بالنسبة المنصوص عليها في الشروط المصرفية السارية المفعول لدى بنك البركة الجزائري، عن كل شهر تأخير، بغض النظر عن الوسائل الأخرى التي يمنحها له القانون لتحصيل دينه.

المادة السابعة : تأمين السلع

يلتزم العميل بتأمين السلع و/ أو البضاعة التي إشتراها من البنك بموجب هذا العقد ضد كل المخاطر مع إعطاء البنك الحق في ان يحل محله في قبض التعويضات في حالة حدوث أي حادث ، كما يلتزم العميل بالإبقاء على التأمين ساريا وتجديده إلى غاية وفائه بجميع ديونه اتجاه البنك، ويلتزم بدفع علاوة التأمين المنصوص عليها في عقد التأمين، وإطلاع البنك بذلك كلما طلب منه ذلك.

و في حالة عدم قيام العميل بتجديد التأمين ضد كافة الأخطار مع الإنابة لفائدة البنك رغم إخطاره، يحق لهذا الأخير تجديدهما و اقتطاع علاوات التأمين من حساب العميل المفتوح على دفاتر البنك .
في حالة وقوع حادث قبل تحرر العميل المذكور أعلاه من ديونه اتجاه البنك، فإن لهذا الأخير حق الامتياز على مبلغ التعويض.

المادة الثامنة: الشروط الفاسخة لأجل التسديد

يصبح مبلغ الدين مستحق الأداء فورا، و يفسخ أجل التسديد الممنوح للعميل المنصوص عليه في ملحق الشروط الخاصة بهذا العقد تلقائيا في حالة عدم احترام العميل لأي شرط من شروط هذا العقد و خاصة في الحالات التالية:

- *في حالة عدم دفع إيرادات البيع للبنك، و /أو عدم الوفاء في الموعد بأحد الالتزامات المكتتبه بموجب هذا العقد.

-*في حالة عدم دفع أي قسط من أقساط المرابحة عند الاستحقاق.

-*بالنسبة للتجار والمهنيين في حالة التوقف عن التجارة، الإفلاس، التسيوية القضائية ، التوقف عن النشاط الذي أبرم في إطاره العقد أو التوقف عن الدفع.

- *في حالة عدم تمكن البنك لسبب ما من تسجيل الضمان المتفق عليه من الدرجة الأولى على الممتلكات المخصصة من العميل كضمان لتسديد التمويل محل هذا العقد، أو سبق و أن خصصت هذه الممتلكات لفائدة بائع آخر أو أي دائن آخر.

- *في حالة البيع الودي أو القضائي للممتلكات المخصصة من طرف العميل كضمان ، و كذلك في حالة إيجارها ، إتلافها أو تخصيصها كحصة في شركة تحت أي شكل كان دون الموافقة المسبقة للبنك.

- *في حالة ما إذا كان العميل محل متابعة قضائية من شأنها إعاقه تسديده لئمن المرابحة المشار إليه أعلاه.

-*في حالة تحويل العميل لكل أو جزء من عملياته المالية الناتجة عن النشاط موضوع هذا التمويل إلى مؤسسة مالية أخرى غير بنك البركة الجزائري.

*- في حالة عدم تغطية التأمين المكتتب لقيمة السلع المشتراة بواسطة هذا التمويل.
 - *في حالة وفاة المدين إذا كان شخصا طبيعيا، يعتبر أصل الدين بما فيه نسبة الربح و التكاليف و المصاريف غير قابلة للتجزئة مستحقا و يمكن مطالبته من كل واحد من ورثة المدين.
 ، غير أنه يمكن للورثة الاستفادة من أجل سداد ثمن البيع المنصوص عليه في المادة الثالثة اعلاه بشرط أن يكونوا قادرين حسب تقدير البنك غير القابل للمراجعة أو المنازعة على احترام و تسديد التزامات المدين المتوفى.
 - * و بصفة عامة في كل الحالات الواردة في القانون.

المادة التاسعة: الضمانات

ضمانا لتسديد مبلغ التمويل محل هذا العقد بما في ذلك الأصل، نسبة الربح ، النفقات و المصاريف الأخرى، يلتزم العميل بتخصيص كل الضمانات العينية و / أو الشخصية التي يطلبها البنك .

المادة العاشرة: المصاريف و الحقوق

اتفق الطرفان على أن تكون كل المصاريف، الحقوق و الأتعاب بما فيها أتعاب الموثقين و المحامين و المحضرين القضائيين و محافظي البيع بالمزاد و مصاريف تقييم الضمانات العينية المخصصة او المقترحة وكذا مصاريف الإجراءات التي قد يتخذها البنك لتحصيل مبلغ التمويل الخاصة بهذا العقد أو المترتبة عنه حالا ومستقبلا على عاتق العميل وحده الذي يوافق على ذلك صراحة وذلك بأن يدفعها مباشرة أو باقتطاعها من حسابه أو حساباته المفتوحة لدى البنك دون الحاجة إلى إذن مسبق منه .

المادة الحادية عشر: المرفقات

تعتبر مرفقات العقد و أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان، كتابيا جزءا لا يتجزأ من هذا العقد و مكمل له.

المادة الثانية عشر: الموطن

لتنفيذ هذا العقد، اختار الطرفان موطنهما العناوين المذكورة أعلاه.

المادة الثالثة عشر: حل النزاعات

اتفق الطرفان على أن أي خلاف ناشئ عن تنفيذ هذا العقد أو تفسيره لم يتمكن الطرفان من حله وديا يحال على محكمة الذي يقع في دائرة إختصاصها مقر البنك او الوكالة المعنية بهذا العقد .

المادة الرابعة عشر: عدد النسخ و تاريخ السريان

حرر هذا العقد من ثلاثة نسخ أصلية موقعة من الطرفين بإرادة حرة خالية من العيوب الشرعية أو القانونية.

حرر ب أ

البنك ك

العميل

الملحق رقم 2

عقد تمويل بالاعتماد الإيجاري على أصول منقولة

الشروط العامة

بين:

1- بنك البركة الجزائري شركة مساهمة رأسمالها 10.000.000.000.00 دج خاضعة لأحكام القانون رقم 14-03 / المؤرخ في 2003.08.26 المتعلق بالنقد و القرض مقيّدة في السجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم 00/ب الكائن مقره الاجتماعي بحى بوتلجة هويدف فيلا رقم 1 بن عكنون الجزائر ينوب عنه في الإضاء على ، 0014294

بالإشارة إلى:

- أحكام القانون الأساسي للبنك المتعلقة بالتزامه بالتعامل وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة
- الشروط المصرفية العامة المعمول بها ببنك البركة الجزائري.
- اتفاقية الحساب الجاري المبرمة بين بنك البركة الجزائري و المستأجر عند فتح الحساب و التي تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا العقد. حيث إن المستأجر طلب من البنك شراء الأصول المنقولة الموصوفة في المادة 2 أدناه على أن يستأجرها من البنك على سبيل الاعتماد الإيجاري بمفهوم الأمر رقم 96/09 المؤرخ في 10/01/1996 .
- حيث أن البنك اشترى الأصول المنقولة بناء على طلب المستأجر ولغرض تأجيرها له على سبيل الاعتماد الإيجاري.
- حيث أن البنك وكل المستأجر بمهمة إختيار المورد و التفاوض معه و تقرير مواصفات وكميات و خصائص و ثمن شراء العقد المراد إستجاره و توقيع العقد التجاري المتعلق بذلك و تسلم الأصول المنقولة نيابة عن البنك
- حيث أن الطرفين يتمتعان بالأهلية القانونية و الشرعية الخالية من أي عيب لإبرام هذا العقد.
- حيث أن الطرفين راضيان ،
- فقد اتفقا على ما يلي:

المادة الأولى : الموضوع

بطلب من المستأجر يلتزم البنك بموجب هذا العقد بتأجير الأصول المنقولة المذكورة أدناه للمستأجر الذي قبل بذلك وفقا للشروط المنصوص عليها في هذا العقد على سبيل الاعتماد الإيجاري على أصول منقولة

المادة الثانية : تعيين الأصول المنقولة

الأصول المنقولة موضوع هذا العقد هي معينة في الفاتورة المرفقة بهذا العقد و التي تعد جزءا لا يتجزأ من

المادة الثالثة :مدة الإيجار غير القابلة للإلغاء

حددت مدة الإيجار بـ 49 شهر تسري ابتداء من تاريخ 10/03/2015

في حالة تسلم الأصول المنقولة قبل هذا التاريخ فإن أحكام هذا العقد يبدأ سريانها ابتداء من التاريخ الفعلي لتسليم الأصول المنقولة ويستحق البنك مقابل إنتفاع المستأجر بالأصول المنقولة بدل إيجار على أساس مدة الإنتفاع قبل تاريخ سريان هذا العقد و تسري ابتداء من هذا التاريخ و خلال كل مدة الإيجار كافة حقوق وواجبات البنك و المستأجر المترتبة بموجب هذا العقد و تصحح نافذة قانونا.



يتم تسليم الأصول المنقولة بموجب محضر تسليم موقع مع البائع الأول ترسل نسخة منه إلى البنك.
يلتزم المستأجر بعدم العدول عن استئجار الأصول المنقولة من البنك لأي سبب كان و كل عدول عن الاستئجار من قبل المستأجر يمكن أن يؤدي إلى تطبيق أحكام المادة 15 أدناه إذا رأى البنك ذلك
بموجب التوكيل المنصوص عليه في التمهيد أعلاه فإن المستأجر مسؤول عن مطابقة الأصول المنقولة للمواصفات أو صلاحيتها للاستعمال ويتحمل تبعات أي خلل بهذا الشأن باعتباره متعدياً أو مقصراً في أداء الوكالة كما يتحمل أيضاً بصفة عامة كل نزاع قد ينشأ بخصوص الأصول المنقولة مع البائع الأول أو مع أي جهة كانت .
في حالة نشوب أي نزاع مع البائع الأول أو أي جهة أخرى فإن المستأجر مفوض بالتصرف وإتخاذ الإجراءات اللازمة في هذا الشأن.

المادة الخامسة: المطابقة

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

المادة السادسة: الملكية

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

المادة السابعة: واجبات المستأجر

خلال كل مدة هذا العقد، يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأصول المنقولة طبقاً للقواعد الشرعية ولأحكام القوانين والأعراف والتنظيمات المعمول بها حالياً و مستقبلاً وفقاً للمتطلبات المهنية والاحترافية و التكفل بالصيانة الدورية لها.
كما يلتزم المستأجر خلال مدة سريان هذا العقد باستعمال الأصول المنقولة طبقاً للغاية التي استأجرت من أجلها والحفاظ عليها بحرص الرجل المحترف.
ويلتزم على وجه الخصوص بأجراء الإصلاحات التي يتبين أنها ضرورية أثناء تنفيذ هذا العقد، حتى ولو تعلق الأمر بأضرار ناجمة عن حادث ما مع احترام المقاييس والنظم المعمول بها وكذا إخضاع الأصول المنقولة للمراقبة القانونية أو التنظيمية.

المادة الثامنة: التأمين على الأخطار

1- يوكل المستأجر بتأمين الأصول المنقولة و تجديد التأمين طيلة مدة الإيجار ضد كافة الأخطار على نفقة البنك والمساهمة في
وفي هذا الإطار يجب أن :
- تنص عقود التأمين أو ملحقاتها على التزام المؤمن على أن يدفعوا للبنك أي تعويض ناجم عن حادث سببه خسارة الأصول المنقولة أو جزء منها
غير أنه في حالة ما إذا كانت الأضرار بسيطة الأهمية وبعد معاينة الخبير التابع للمؤمن و الذي يقر بإمكانية إصلاح الضرر المستأجر فعلى المستأجر أن يعيد تهيئة الأصول المنقولة للاستعمال على أن يقوم البنك بإعادة دفع كل تعويض قبضه من الخبير
الخصوص إلى المستأجر بعد استظهار بيان بالإصلاح الذي تم في حدود ما تحمله المستأجر من نفقات في هذا الشأن



- ينص عقد التأمين أنه في حالة ما إذا بادر المؤمنون أو أحد منهم بإبطال أو إلغاء هذه التأمينات أو بعض منها، أو بتعديل الضمانات بكيفية قد تمس بمصالح البنك فإن البنك لا يواجه بهذا الإبطال أو الإلغاء أو التعديل إلا بعد مضي خمسة عشر (15) يوماً بعد إيلغ البنك برسالة مضممة مرفقة ببيان استلام من طرف المؤمن أو المؤمن المعنيين و يلتزم المستأجر باكتتاب تأمين جديد أو إضافي لفائدة البنك يغطي كافة المخاطر الناتجة عن الإبطال أو الإلغاء أو التعديل المذكور
- ينص عقد التأمين على أنه لا يمكن إجراء أي إبطال أو إلغاء أو تعديل قد يضر بمصالح البنك بطلب من المستأجر قبل الحصول على إذن كتابي مسبق من البنك و ذلك ما دام المستأجر مرتبط بالتزامات اتجاه البنك.
- 2- يجب على المستأجر أن يوجه إلى البنك شهادات يسلمها المؤمنون تؤكد للبنك على أن التأمينات المنصوص عليها بالألفاظ الواردة في هذه الفقرة قد تم اكتتابها من قبل المستأجر و ذلك خلال الثمانية أيام التي تلي تاريخ تسلم المستأجر للمنقول أو جزء منه.
- 3- يلتزم المستأجر بتنفيذ كل التعهدات المنصوص عليها في هذه المادة التي تستوجبها التأمينات و أن يقدم كل المستندات للبنك متى طلب منه ذلك.

4- في حالة عدم عقد المستأجر التزاماته المستحقة عليه في هذه المادة يمكن للبنك وفق ما يترتب عليه، أن يفسخ العقد في إطار الشروط المنصوص عليها في المادة 15 أدناه.

المادة التاسعة: إخطار البنك بالحوادث

يجب على المستأجر 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 العاشرة : مسؤولية المستأجر المدنية وغيرها

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

يلتزم المستأجر بالإبقاء على التأمينات الواردة في هذه المادة سارية المفعول و بأن تنفذ بحرص و على نفقته 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 للمستأجر عن دفع لأقساط التأمين أو في حال فسخ هذه التأمينات.

إذا ما لم ينفذ المستأجر أحد الالتزامات الخاصة بالتأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة يمكن للبنك وفق ما يترتب عليه أن يفسخ عقد الاعتماد الإجاري حسب الشروط المتضمنة في المادة 15_ الأتي ذكرها أو يكتب بمبادرته الشخصية التأمينات التي لم يكتبها المستأجر علي نفقة هذا الأخير.

المادة الحادية عشر: إحالة الحقوق إلى الغير

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

لا يسمح للمستأجر 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 على ذلك في حالة تدخل شخص ثالث دائن للبنك أو دائن للمستأجر بدعوى مطالبة على كل الأصول المنقولة أو جزء منها عن طريق المعارضة أو الحجز، يجب على المستأجر أن يحتج ضد هذه الادعاءات و أن يبلغ البنك حالا حتى يحافظ على مصالحه. و إذا تم الحجز رغم ذلك ، فإن المستأجر بالخيار بين أن يدفع في الأجل المحددة بالإجراءات المستحقة الباقية أو أن يعيد الأصول المنقولة إلى البنك. و عليه أن يتحمل كل النفقات و التكاليف المستحقة بصدد إجراء " رفع اليد " و يكون مسؤولا عن أي ضرر 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 الثانية عشر: بدل الإيجار وما يلحق من رسوم و ضرائب وغيرها

حدد المبلغ الإجمالي للإيجارات ب 4.380.128,56 دينار جزائري فقط لا غير و قد التزم المستأجر الإيجار حسب المبلغ و الأقساط و الأجل المنصوص عليها في جدول التسديد المرفق بهذا العقد والذي يعد جزء لا يتجزأ من العقد. كما يلتزم المستأجر بدفع الإيجارات المستحقة عند حلول أجل استحقاقها وفقا لجدول التسديد وفي الموضوع في مقدمة هذا العقد.

وفي حالة تأخر المستأجر عن سداد أي قسط من الأقساط في أجله تحل باقي الأقساط و تصبح جميعها حالة الأداء. كما يترتب عن هذا التأخير تسديد المستأجر لغرامة تأخير حسب النسبة المنصوص عليها في الشروط المصرفية.

كل رسم أو ضريبة أو أي حق آخر مستحق بالجزائر قد يتعلق بالإيجارات كما هي محددة أعلاه تقع على عاتق المستأجر وحده بما فيها الغرامات أو العقوبات المستحقة على الرسوم والضرائب أو الحقوق الأخرى المذكورة أعلاه.

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

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

كل أقساط الإيجار المدفوعة من قبل المستأجر بما فيها الدفعة المسبقة تعتبر ملكا للبنك و لا يحق للمستأجر المطالبة بها حتى في حالة فسخ عقد الإيجار في الحالات المنصوص عليها في المادة 15_ أدناه.

يسمح للمستأجر للبنك صراحة بأن يقطع من أي حساب مفتوح باسمه المبالغ المستحقة للبنك بموجب هذا العقد. كما يلتزم المستأجر باكتتاب سندات أو سفاتح لأمر البنك بقيمة الإيجارات المستحقة.



المادة الثالثة عشر: تحديد أقساط الإيجار

تم احتساب و تقدير أقساط الإيجار وفقا للمعطيات التي قدمها المستأجر حول ثمن و شروط بيع الأصول المنقولة و أجل 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 الرابعة عشر: الخيار النهائي

يرفع المستأجر خيار الشراء بموجب رسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام موجهة للموَجَر في أجل أقصاه 15 يوما قبل انتهاء مدة الإيجار، بعد وفاته لجميع أقساط بدل الإيجار و ذلك بالقيمة المتبقية المنصوص عليها في الوعد بالبيع المرفق بهذا العقد

المادة الخامسة 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 المستأجر 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 و العمولة و المصاريف أو النفقات التابعة و ذلك بعد إرسال إنذار بالفاكس و / أو رسالة مضمنة مع إشعار بالاستلام أو مبلغة عن طريق محضر قضائي
- في حالة عدم احترام أحد الالتزامات الأخرى المكتتبه من قبل المستأجر 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 إشعار 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 تقدير البنك
- في حالة عدم تمكن البنك لأي سبب ما من أخذ رهن عقاري من الدرجة الأولى على الممتلكات المخصصة من المستأجر كضمان لتسديد التمويل محل هذا العقد، أو سبق و أن خصصت هذه الممتلكات لفائدة بائع أو أي دائن آخر
- في حالة البيع الودي أو القضائي للممتلكات المخصصة من طرف المستأجر كضمان ، و كذلك في حالة إيجارها لغيره
- تخصيصها كحصة في شركة تحت أي شكل كان دون إذن مسبق من البنك
- في حالة تحويل المستأجر لكل أو جزء من عملياته المالية الناتجة عن النشاط ذي صلة باستغلال العقار محل الإيجار إلى مؤسسة مالية أخرى غير بنك البركة الجزائري
- في حالة وفاة المستأجر إذا كان شخصا طبيعيا، يمكن للورثة الاستفادة من أحكام هذا العقد بشرط أن يكونوا قادرين على
- حسب تقدير البنك غير القابل للمراجعة أو المنازعة على احترام و أداء التزامات الترتيبية عليهم بموجب هذا العقد
- كما يحق لهم تملك الأصول المنقولة مقابل التسديد المسبق لأقساط الإيجار بموجب أحكام المادة 12 اعلاه
- 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 الإيجاري ما يلي :

- * يكون المستأجر ملزم بتسديد أقساط الإيجار المستحقة على مواصلة إنقاعه بالأصول المنقولة بعد فسخ عقد الإيجار
- * إذا كان الفسخ ناتج عن إخلال المستأجر بالتزاماته المنصوص عليها في هذا العقد يحق للبنك مطالبته بالتعويض عن الضرر الذي يلحقه من جراء هذا الفسخ

- * لا يحق للمستأجر أن يحتج بأي حال من الأحوال على قيمة ثمن بيع أو إيجار الأصول المنقولة المسترجعة من قبله
- و لا على المصاريف التي التزم بها هذا الأخير و تحملها بصدد البيع أو الإيجار



يلتزم المستأجر أن يقدم للبنك البيانات والضمانات التالية

1. يسمح القانون الأساسي و/أو الهيكل التنظيمي لممثل العميل بإبرام هذا العقد
2. يلتزم المستأجر بصفة قطعية دون قيد أو شرط بالالتزامات المكتتبه أو التي سيتم اكتتابها بموجب هذا العقد و كل التصرفات المرتبطة به
3. لقد تم الحصول على كافة التراخيص الإدارية لإمضاء و تنفيذ هذا العقد لاسيما بالنظر إلى 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 المستأجر أو باسمه
- يلتزم المستأجر 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
 - إيراد عقد صيانة على الأصول المنقولة مع شركة صيانة مؤهلة و الإبقاء على سريانه
 - في التصريحات و الضمانات المذكورة في هذه المادة سارية المفعول طيلة مدة هذا العقد

إل. دة السابعة عشر: حق الرجوع

يخول للبنك المستأجر بمباشرة الإجراءات القانونية وغيرها في حالة نشوب أي نزاع مع البائع الأول
ول البنك للمستأجر كل الحقوق و الرجوعات التي يحق له التمسك بها ضد البائع الأول علي سبيل الضمان القانوني أو سعائدي التي ترتبط عادة بملكية الأصول المنقولة

إل. دة الثامنة عشر: الإطار القانوني و الشرعي

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

المادة التاسعة عشر: الضمانات

ض لنا لتسديد أقساط الإيجار، النفقات و المصاريف الأخرى و بصفة عامة كل الالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد ببيع أو
لما أجر بتخصيص كل الضمانات العينية و / أو الشخصية التي يطلبها البنك

إل. دة العشرون: المصاريف و الحقوق

اتفق الطرفان أن تكون كل المصاريف، الحقوق و الأتعاب بما فيها و في حالة اضطرار البنك الى دفعها في إطار نزاع محتمل، أتعاب
إلهاميين و المحضرين القضائيين و محافظي البيع بالمزاد و مصاريف تقييم الضمانات العينية
المسببة او المقترحة وكذا مصاريف الإجراءات التي قد يتخذها البنك لتحصيل مبلغ الإيجارات الخاصة بهذا العقد أو المترتبة
عنه حالا ومستقبلا على عاتق المستأجر وحده الذي يوافق على ذلك طرأحة وذلك بأن يدفعها مباشرة أو باقتطاعها من حسابه أو
حذ باته المفتوحة لدى البنك

لمادة الواحدة والعشرون: الوثائق المرتبطة بالعقد

تتم مرفقات العقد و ملحقاته وأي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان، كتابيا جزءا لا يتجزأ من هذا العقد
لمادة الثانية والعشرون: الموطن
تف هذا العقد، اختار الطرفان موطننا لهما العناوين المذكورة في التمهيد أعلاه



السدة الثالثة والعشرون والتراخيص

كما خلاف يتعلق بتفسير أو تنفيذ هذا العقد يرفع إلى المحكمة التي يقع المقر الرئيسي للبنك في دائرة اختصاصها، دون أن يمنع ذلك الموجر من إمكانية اللجوء إلى أية محكمة أخرى يملك في دائرة اختصاصها المستأجر أصولا يتخطى المستأجر كقيمة الممتلكات المحاكم عن التمسك بأي امتياز بالحصانة القضائية أو التنفيذية الذي قد يمكنه الاستفادة منه

السدة الرابعة والعشرون - إلغاء القسح

ر هذا العقد من حيث إنه سيجعل موقعة من الطرفين بإرادة حرة خالية من العيوب الشرعية والقانونية



حرب في

البنك

"مسك"

الملحق رقم 3

عقد تمويل بالمشاركة

الشروط العامة

بين :
 بنك البركة الجزائري شركة أسهم خاضعة لأحكام القانون 11/03 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالنقد و
 القرض ، ذات رأسمال قدره 10.000.000.000 دج ، الكائن مقرها بحي بوتلجة هويدف ، فيلا رقم 01 ، بن
 عكنون ، الجزائر ، مقيدة بالسجل التجاري بالجزائر تحت رقم 00/B/0014294 و التي أشهر قانونها الأساسي
 الصادر بالنتشرة الرسمية للإعلانات القانونية تحت رقم 31 بتاريخ 17/07/1991 ، ينوب عنه في الإمضاء على هذا
 العقد السيد بصفته مدير وكالة

ويشار إليه فيما يلي البنك

و السيد/شركة..... المسجل تحت رقم..... في السجل التجاري
 مقره الاجتماعي..... ينوب عنه في الإمضاء السيد
 بصفته.....

ويشار إليه فيما يلي العميل

تمهيد :

لبنك و التزامه بالتعامل وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية،
 مارية المفعول لدى بنك البركة الجزائري الملحق بهذا العقد والتي تعتبر الإطار
 ، الموقعة بين البنك والعميل عند فتح الحساب والتي تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا
الموقع(ة) من العميل المتضمن(ة) أوامر الشراء الموقعة بهذا العقد والتي تعد جزءا
 الذي قدمه العميل .
 لال التقديري المعد من العميل ، كملحق لهذا العقد و الذي يعتبر جزء لا يتجزأ منه،

روع أو العملية المبين(ة) في طلب التمويل بموجب عقد المشاركة هذا وفقا للشروط
 بنود هذا العقد الخاصة.

أعلاه بين الطرفين حسب النسب المحددة في حساب الاستغلال التقديري بعد موافقة

تشارك

اركة في تمويل العمليات المشار إليها في طلب وملف التمويل المرتبط به المشار
 بالنسبة إلى نوعية ومواصفات السلع أو المواد الممولة بموجب هذا العقد بحيث لا
 مع أمام البنك فيما يخص هذا الموضوع.

...شهرًا تسري ابتداءً من وضع حصة البنك في رأسمال المشاركة تحت تصرف

ك

جعة التي يقوم بها البنك عن وجود تصريحات خاطئة تتعلق بنتائج هذه المشاركة
 ديلت التي يراها ضرورية على ضوء النتائج الحقيقية موضوع هذه العملية أو
 صراحة .

المادة التاسعة: استرداد البنك لحصته من رأسمال المشاركة

يتم استرجاع البنك لحصته في رأسمال المشاركة عند انتهاء مدتها أو حسب جدول التسديد المرفق بهذا العقد الذي يعد جزءا لا يتجزأ منه .

في حالة تحقق أرباح وسلامة رأسمال ،اتفق الطرفان ان يسترجع البنك حصته من رأسمال المشاركة بقيمتها الأصلية الإسمية عند تسليم رأسمال المشاركة .
في حالة تحقق خسائر دون تعد أو تقصير أو إهمال من العميل فيحق للبنك استرجاع ما تبقى من حصته في رأسمال المشاركة بعد توزيع الخسائر وفق ما هو منصوص في المادة الثامنة اعلاه.

المادة العاشرة: مفهوم التعدي و التقصير

يلتزم العميل بالحرص التام على الحفاظ على رأسمال المشاركة و استثماره و رعايته رعاية الرجل المهني وسير عملية المشاركة بمهنية و امانة.
يعد تعديا كل مخالفة من العميل لبنود هذا العقد و شروطه و كذا كل تصرف تعسفي من قبله ترتب عنه إلحاق ضرر بالبنك.
ويعد تقصير كل تهاون أو همال أو تقريط أو سوء تسيير وعدم مراعاة للقواعد المهنية المتعارف عليها في مجال النشاط الذي يتعامل فيه أدى الى إلحاق ضرر بالبنك.

المادة الحادية عشر : السحب من حساب العميل

يرخص العميل للطرف الأول صراحة بأن يسحب من حسابه المفتوح لدى البنك المبالغ المستحقة في إطار عقد مشاركة.

المادة الثانية عشر : استحقاق مبلغ المشاركة

في حالة تقصير العميل في التزاماته التعاقدية وبصفة عامة في أي حالة من حالات الفسخ المتضمنة في المادة 13 أدناه ، يحق للطرف الأول وقف العمل بهذا العقد ، وعليه يصبح رأسمال المشاركة مستحقا حالا ، مضاف إليه هوامش الربح المتضمنة في حسابات الاستغلال التقديرية المشار إليه في التمهيد .

المادة الثالثة عشر : حالات الاستحقاق الفوري للتمويل

*- يفسخ هذا العقد و يطالب العميل برد حصة البنك من رأسمال المشاركة المشار إليه في المادة الثانية وكذا حصته من الأرباح كما هي منصوص عليها في حساب الاستغلال التقديري وذلك في حالات التعدي و التقصير بالمفهوم المشار إليه في المادة العاشرة في الحالات التالية

*في حالة عدم دفع العميل إيرادات البيع للبنك، و /أو عدم التسديد عند أجل الاستحقاق للالتزامات المكتتية في إطار عقد المشاركة.

*في حالة توقف النشاط التجاري ،الإفلاس ، التصفية القضائية ،التصفية بالتراضي ،توقف النشاط أو التوقف عن الدفع

*في حالة عدم تمكن البنك لأي سبب كان ، من قيد رهن على ممتلكات التي خصصها العميل كضمان تسديد التمويل موضوع عقد المشاركة ،أو إذا تم قيدها لصالح بائع أو أي دائن آخر .

*في حالة البيع الودي أو القضائي للممتلكات المخصصة من طرف العميل كضمان ، وكذلك في حالة إجبارها أو تخصيصها كحصة في شركة تحت أي شكل كان.

*في حالة ما إذا كان العميل محل متابعة لأسباب ضريبية أو شبه ضريبية تحول دون وفائه بالتزاماته .

*في حالة تحويل العميل لكل أو جزء ، من عملياته المالية الناتجة عن النشاط موضوع هذا التمويل لدى مؤسسة مالية أخرى غير بنك البركة الجزائري.

*في حالة عدم تغطية الضمانات لمبلغ التمويل موضوع هذا العقد.

* في حالة وفاة العميل إذا كان شخصا طبيعيا، يكون رأسمال المشاركة أو ما تبقى منه في حالة الخسارة غير المترتبة عن تعد أو إهمال من العميل بالمفهوم المشار إليه في المادة العاشرة اعلاه وكذا حصة البنك من الأرباح المتحققة عند تاريخ الوفاة مستحقين من الشركة.

، غير أنه يمكن للورثة الاستفادة من مواصلة العمل بهذا العقد بنفس الشروط إذا كانوا قادرين حسب تقدير البنك غير القابل للمراجعة أو المنازعة على احترام و تسديد التزامات المدين المتوفى.

* و بصفة عامة في كل الحالات الواردة في القانون.

المادة الرابعة عشر : التزامات العميل

يتعهد العميل بأن يقيد كل عمليات المشاركة وإيداع جميع إيراداتها لدى البنك و كل مخالفة لأحكام هذه المادة يعتبر اختلاسا لإيرادات و أموال الشركة يتحمل مسؤوليتها العميل.

المادة الخامسة عشر : حق البنك في الرقابة

بالإضافة إلى جدول الاستغلال التقديري أو النهائي المعد في إطار هذه المشاركة يحق للطرف الأول أن يطلب من العميل أي مستند ذي علاقة بالمشاركة كما يحق له أن يجري رقابة، تفتيش أو معاينة في عين المكان أو على المستندات الخاصة بالعمليّة أو العمليات محل هذه المشاركة يلتزم الثاني بتسهيل مهمة البنك، ويقدم له أي مستند أو معلومة لها علاقة بالعمليات المشار إليها .

المادة السادسة عشر : الضمانات

ضمانا لما قد يترتب عن حالات التعدي أو التقصير من العميل بالمفهوم المشار عليه في المادة العاشرة يلتزم العميل بأن يخصص لقائدة البنك كل الضمانات العينية و / أو الشخصية التي يطلبها البنك منه .

المادة السابعة عشر : المصاريف والحقوق

اتفق الطرفان على أن تكون كل المصاريف، الحقوق و الأتعاب بما فيها أتعاب الموثقين و المحامين و المحضرين القضائيين و محافظي البيع بالمزاد ومصاريف تقييم الضمانات العينية المخصصة أو المقترحة وكذا مصاريف الإجراءات التي قد يتخذها البنك لتحصيل مبلغ التمويل الخاصة بهذا العقد أو المترتبة عنه حالا ومستقبلا على عاتق العميل وحده الذي يوافق على ذلك صراحة وذلك بأن يدفعها مباشرة أو بقتطاعها من حسابها أو حساباته المفتوحة لدى البنك دون الحاجة إلى إذن مسبق منه .

المادة الثامنة عشر : مرفقات العقد

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

المادة التاسعة عشر : الموطن

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

المادة العشرون : حل النزاعات

. اتفق الطرفان على أن أي خلاف ناشئ عن تنفيذ هذا العقد أو تفسيره لم يتمكن الطرفان من حله وديا يحال على محكمة الذي يقع في دائرة اختصاصها مقر البنك أو الوكالة المعنية بهذا العقد .

المادة الواحدة و العشرون : نسخ العقد وتاريخ السريان

حرر هذا العقد من ثلاثة نسخ أصلية موقعة من الطرفين بإرادة حرة خالية من العيوب الشرعية أو القانونية

حرر ب يوم

العميل

البنك

الملحق رقم 4

أمر بالشراء

رقم: /

إلى بنك البركة الجزائري

الاسم و اللقب / الاسم
رقم السجل التجاري
العنوان:
الشركة

طبقاً لطلب التمويل بالمرابحة المرفق .

يشرفني أن أطلب منكم شراء و/أو استيراد السلع و /أو البضاعة المبينة كمياتها ومواصفاتها وأسعارها في الفاتورة الأولية المرفقة بهذا الأمر.

ألتزم صراحة و بدون رجعة أن أشتري هذه السلع و /أو البضاعة من البنك بعد تسلمها بمبلغ العقد أو الفاتورة المذكورة أعلاه ، مضاف إليه المصاريف والنفقات و الحقوق والملحقات الأخرى التي تحملها البنك زائد هامش ربح قدره.....دج خارج الضريبة.

كما أتعهد بأن أسدد للبنك مبلغ المرابحة كما حدد أعلاه في مدة أقصاهاشهرًا ابتداء من تاريخ الدفع للمورد.

كما أتعهد بدفع قيمةبالمائة من مبلغ المرابحة كدفعة ضمان جديّة تتحول الى عربون بعد توقيع عقد المرابحة.

وأخيرا ألتزم بتعويض البنك عن كل ضرر قد يلحقه من جراء أي إخلال من طرفي بالتزاماتي بموجب هذا الأمر و كذا أحكام عقد المرابحة المرتبط به و المشار إليه أعلاه..

الخاتم والتوقيع

الملحق رقم 5

عقد توكيل

بين :

بنك البركة الجزائري شركة مساهمة رأسمالها 10.000.000.000 دج خاضعة لأحكام الأمر رقم 11-03 المؤرخ في 26.08.2003 المتعلق بالنقد والقرض مقيدة في السجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم 00/ب / 0014294، الكائن مقره الاجتماعي بحي بوتلجة هويدف بن عكنون فيلا رقم 1 الجزائر، ينوبه في الإضاء على هذا العقد السيد..... بصفته مدير وكالة

ويشار إليه فيما يلي بالبنك

والشركة المقيدة (بالسجل التجاري لولاية. تحت رقم. والكائن مقره (ها) الاجتماعي ب وينوب عنها في الإضاء السيد بصفته مسير الشركة

ويشار إليه فيما يلي العميل

حيث أنه توافق الرضا الكامل و كذلك الأهلية القانونية المعبرة و اللازمة للتعاقد لدى كل من الطرفين فقد تم الاتفاق على ما يلي :

المادة الأولى :

- 1- يوكل الطرف الأول بموجب هذا العقد الطرف الثاني في التعاقد مع المورد نيابة عنه لشراء السلع و /أو البضاعة محل الفاتورة أو الفواتير المرفقة بهذا العقد التي تعد جزءا لا يتجز منه
 - 2- يتحمل الطرف الثاني مسؤولية التفاوض مع المورد و الاتفاق معه على المواصفات المبينة في الفاتورة أو الفواتير المشار إليها اعلاه وتسليمه ثمن الشراء و جميع الشروط و الأوضاع المتعلقة بشراء المواد و كل الأمور الأخرى المتعلقة بتسلمها ، و على الطرف الثاني أن يوضح للمورد في جميع الأوقات أنه يتعاقد نيابة عن الطرف الأول .
 - 3- يلتزم الوكيل بأن يتخذ كل الإجراءات الضرورية و الضمانات اللازمة لعقد الوكالة و لا يلتزم الموكل بأي مقدار مالي زائد على ما حدد في هذا العقد و لا يتحمل الموكل أية مسؤولية مترتبة عن ذلك .
 - 4- يكون الطرف الثاني مسؤولا عن تسليم و يتولى الإشراف على عملية الترتيبات و التجهيزات و الإعدادات اللازمة لكي تكون صالحة للاستعمال .
- المادة الثانية:
- يتحمل الطرف الثاني مسؤولية الإخلال بالالتزامات المتعلقة بتسلم السلع و / أو البضاعة سواء كان هذا الالتزام مفروضا بموجب القانون أو جرى به العرف .

الطرف الثاني

الطرف الأول

BANQUE AL BARAKA D'ALGER

Agence El-Oued 304

Cité Lasnam EL-Oued

Tel 032/21/82/01/99/18 fax 032/21/82/50

CREDIT IMMOBILIER A TITRE D'HABITATION

➤ LES PRODUITS FINANCES PAR LA BANQUE :

- Acquisition de logement neuf
- Acquisition de construction bâtie
- Aménagement de logement
- Acquisition de logement
- Auto-construction et ex

➤ BENEFICIAIRE ELIGIBLES :

- Salariés
- Commerçants ou artisans
- Professions libérales
- Associés d'Entreprises

➤ CONDITIONS :

- Le demandeur du crédit doit avoir un revenu mensuel net égal ou supérieur
- En cas de Caution du conjoint le revenu mensuel cumulé et déclaré du c égal ou supérieur à 40.000, DA.
- Acceptation d'une seul co-débitions d'un parent jusqu'au premier degré
- Les revenus déclarés doivent être permanents et stables et correspondre à
- professions libérales : 65 ans hommes et femmes à la date du dernier loye
- Le crédit doit présenter au maximum 80% du coût du bien, le reste 20% du client ; dans le cas de construction la valeur d'acquisition du terrain p personnel.
- La durée de crédit 20 Ans maximum, et 3 à 5 Ans maximum pour l'amér

➤ Documents propres à l'acquisition de logement (ancien ou neuf) :

- a. Demande de financement signé par le client.
- b. Attestation du travail précisant la durée du contrat de travail.
- c. Les trois dernières fiche de paie (pour les salariés)
- d. La déclaration des revenus et extraits de rôle récent (autres que sa
- e. Copie d'immatriculation à la sécurité sociale ou un autre documen
- f. Extrait d'acte de naissance
- g. Fiche familiale et un certificat de résidence au domicile permana
- h. Autres justificatifs de revenus correspondants à la durée de crédi

II - Documents propres à l'auto construction ou extension :

- i. Documents communs ci-dessus.
- ii. Copie de l'acte de propriété du terrain (acte notarié, enregistré et publié).
- iii. Copie légalisée du permis de construire.
- iv. Devis estimatif et quantitatif des travaux à réaliser dûment certifié (architecte, entreprise de bâtiment, expert en bâtiment).

III - Documents propres à l'aménagement :

- b. Documents communs ci-dessus.
- c. Copie de l'acte de propriété de l'habitation à aménager (acte notarié, enregistré et publié).
- d. Devis estimatif et quantitatif des travaux à réaliser dûment certifié (architecte, entreprise de bâtiment, expert en bâtiment).

IV - Documents exigés avant la mobilisation de crédit (après accord de financement) :

- a - expertise du bien à financer ou à remettre en garantie.

V - Documents exigés par le notaire après accord de financement :

- a - Certificat de négatif du bien à financer récent.
- b - Assurance du bien contre le risque catastrophes naturelles (CATNA) dès le début de construction.
- c - Permis de construire.
- d - Attestation d'avancement des travaux et/ou certificat de conformité techniques de la commune (pour l'acquisition des constructions).

الملحق رقم 7

القوائم المالية

سنة 2023

البركة
بنك

معلومات محاسبية

السنوات المالية		البند	
2022	2023		
127 478 107	150 804 407	1 الصندوق، بنك الجزائر، مركز الصكوك البريدية	
0	0	2 أصول أخرى ممسوكة لأغراض تجارية	
0	0	3 أصول مالية قابلة للبيع	
574 898	1 255 453	4 تمويلات ممنوحة للمؤسسات مالية	
131 506 406	137 661 979	5 تمويلات ممنوحة للزبائن	
0	0	6 أصول مالية ممسوكة الى غاية تاريخ الاستحقاق	
1 170 806	1 137 545	7 ضرائب جارية - أصول	
358 261	322 327	8 ضرائب مؤجلة - أصول	
3 364 009	7 804 297	9 أصول أخرى	
22 842	307 897	10 حسابات التسوية	
1 749 626	1 749 497	11 المساهمة في شركات، مؤسسات و وحدات	
0	0	12 عقارات مخصصة كودائع	
10 766 134	8 399 628	13 أصول ثابتة	
11 188	6 586	14 أصول غير ثابتة	
0	0	15 فارق الاقنتاء	
277 002 276	309 449 615	مجموع الأصول	

الأصول



السنوات المالية		البند	
2022	2023		
0	0	البنك المركزي	1
58 184	13 848	ديون اتجاه المؤسسات المالية	2
180 922 659	208 838 578	ديون اتجاه الزبائن للزبائن	3
45 212 364	46 602 808	ديون ممثلة بسند	4
1 670 209	1 694 890	ضرائب جارية-خصوم	5
0	0	ضرائب مؤجلة-خصوم	6
12 236 987	15 461 672	خصوم أخرى	7
3 602 294	2 547 128	حسابات التسوية	8
1 035 887	667 389	مؤونات على المخاطر و لتكاليف	9
0	0	اعانات.عتاد و اعانات أخرى استثمارات	10
2 910 924	3 072 526	صندوق المخاطر المصرفية العامة	11
0	0	ديون مرتبطة	12
20 000 000	20 000 000	رأس المال الاجتماعي	13
0	0	علوة على رأس المال	14
4 417 837	5 602 304	الاحتياطات	15
0	0	فارق التقييم	16
894 672	894 672	فارق اعادة التقييم	17
18 105	100 631	نتيجة مرحلة (+/-)	18
4 022 156	3 953 172	نتيجة السنة المالية (+)	19
277 002 276	309 449 615	مجموع الخصوم	

الخصوم

