



تمويل القرض العقاري في البنوك الإسلامية دراسة حالة إجارة منتهية بالتملك
(بنك البركة الجزائري - وكالة البلدية)

Financing The Mortgage Loan In Islamic Banks A Case Study Of Lease-To-Own Ownership (Al Barak Bank Of Algeria, Blida Agency)

د. عليش فطيمة♦، جامعة الجزائر 03، الجزائر

ط. د. عروس أمينة، جامعة لونيبي علي، البلدية 2، الجزائر

د. فرقاني سومية، جامعة لونيبي علي، البلدية 2، الجزائر

الكلمات المفتاحية	الملخص	تاريخ الإرسال: 2020/03/15	تاريخ القبول: 2020/05/15	تاريخ النشر: 2020/06/01
البنوك الإسلامية؛ صيغة الإدارة؛ التمويل العقاري؛ إجارة منتهية بالتملك.	تهدف هذه الدراسة إلى إبراز أهمية عقد (الإجارة المنتهية بالتملك) في مجال التمويل الإسلامي ونخص بالذكر في حالة تمويل عقاري، فهي من أهم الصيغ الإسلامية المستحدثة في مجال الإجارة الشرعية، وقد تم الاعتماد على تطبيقها لأهميتها الاقتصادية والاجتماعية، وذلك خاصة مع تزايد حاجة المشروعات إلي مصادر تمويلية أكثر مرونة واستجابة لمتطلبات نموها وتوسعها، إذ يمكن التمويل بالإجارة هذه المشاريع من الحصول على المعدات اللازمة عن طريق استئجارها من المؤجر بنكا كان أو شركة تأجير، هذا الأخير يقوم بشرائها من المورد لهذا الهدف وفقا لشروط ومواصفات المستأجر في حالة الإجارة التمويلية. ويعد بنك البركة من بين البنوك الإسلامية الجزائرية التي أخذت العمل بهذه الصيغة في معاملاتها واستثماراتها.			
	Abstract	Keywords		
	This study aims to highlight the importance of the lease contract ending in ownership in the field of Islamic finance, especially the case of real estate financing. As it is one of the most important Islamic formulas developed in the field of legal leasing and has been adopted for its economic and social importance, especially with the increasing need of projects for more flexible funding sources and in response to the requirements of their growth and expansion Where these projects can be financed by renting from obtaining the necessary equipment by renting them from the lessor, a bank or a rental company, the latter purchases them from the supplier for this purpose according to the terms of the tenant in the case of the finance lease. Al-Baraka Bank is among the Algerian Islamic banks that started working with this formula in its transactions and investments.	Islamic Banks; Lease Formula; Tenancy Ending In Ownership; Mortgage.		
JEL Classification Codes : G21 ; G29.				

♦ المؤلف المرسل: عليش فطيمة، الإيميل: fatialliche2016@gmail.com

1. مقدمة:

تمثل الإجارة المنتهية بالتمليك إحدى أدوات التمويل التي تمارسها البنوك الإسلامية، والتي باشرت المؤسسات المالية بتقديم التأجير التمويلي كأحد صيغ استثمار الأموال، وتطورت هذه الصيغة حتى أصبحت أحد أهم الأدوات المالية الحديثة المهمة في مجال التمويل التجارة والاستثمار في بلدان إسلامية عدة نظرا لما تقدمه من تسهيلات كثيرة لاقتناء الأصول بدون ضمانات، بعيدا عن التعقيدات التي تفرضها البنوك التقليدية لتقديم قرض مضمون برهن. يقوم عقد التأجير التمويلي على تملك البنك الإسلامي منفعة الأصل للمستأجر مقابل دفع هذا الأخير لأقساط التأجير مع وعد من المالك بتمليك الأصل للمستأجر في نهاية مدة التأجير بسعر يحدد في الوعد أو بسعر رمزي أو بدون سعر، بشرط أن يكون البنك قد ثمن الأصل المؤجر من خلال الأقساط التي تحصل عليها طيلة فترة التأجير.

مما شك فيه أن لتمويل الإجارة المنتهية بالتمليك من الخصائص ما يميزه عن صيغ التمويل الأخرى، وخير دليل على ذلك التطور والنمو المتسارع لهذه الصيغة التمويلية في مجال تمويل المشروعات الاقتصادية.

1. 1 إشكالية الدراسة:

نحاول في هذا البحث إلقاء الضوء على صيغة تمويل الإجارة المنتهية بالتمليك وإبراز أهم الخصائص لها وتطبيقها في البنوك الإسلامية، لذا جاءت هذه الدراسة للإجابة على السؤال الرئيسي التالي:

ما مدى تطبيق بنك البركة الإسلامي لقرض البيع بالإيجار وبالخصوص وكالة البلدية؟

1. 2 أسئلة الدراسة:

وللإجابة على هذه الإشكالية قمنا بتقسيمها إلى الأسئلة الفرعية التالية:

- فيما تتمثل صيغ التمويل العقاري في بنك البركة؟

- كيف تساهم الإجارة المنتهية بالتمليك في مساعدة البنك؟

1. 3 فرضيات الدراسة:

- تتمثل صيغ التمويل في الإجارة المنتهية بالتمليك، الإجارة الموصوفة في ذمة، الاستصناع.

- تساعد الإجارة منتهية بالتمليك البنك في مواجهة خطر التضخم.

2. ماهية التمويل العقاري:

1.2 تعريف التمويل العقاري:

تعددت آراء الفقهاء في معنى التمويل العقاري إلا أنها لم تختلف كثيرا عن بعضها البعض فقد عرف البعض التمويل العقاري على "أنه عملية ائتمانية و هو بهذا الوصف له طابعه القانوني المميز"، في الواقع يوجد عدة تعريفات بعضها موسع و بعضها محدد هناك من يشير إلى أن التمويل العقاري بأنه "نشاط تمويلي بهدف الاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية و المنشأة الخدمية و مباني المحال المخصصة للنشاط ،

وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهنا رسميا أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول" (القاضي، دون سنة نشر).

ويُعرف أيضا التمويل العقاري بأنه "اتفاق بين طالب التمويل (المستثمر) والممول وأي طرف آخر له شأن في التمويل يلتزم بمقتضاه الممول بتمويل المستثمر من أجل شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المنشأة الخاصة أو الإدارية أو الخدمية والتجارية بحيث يلتزم باقي الأطراف بتقرير أي ضمان يرتضيه الممول كضمان لحقوقه" (المجيد، 2007).

فالتمويل العقاري: هو عبارة عن إمداد الراغب في الحصول على العقار السكني أو الخدمي، أو بناءه، أو ترميمه، أو تحسينه، بالمال اللازم لذلك عن طريق إحدى صيغ التمويل، ويقصد هنا أن التمويل العقاري هو أداة قانونية ضرورية للحصول على تمويل وهذا تميزه عن غيره وتطبعه بخصائص خاصة تميزه عن غيره من الاتفاقات والعقود وهذا لما له من أهمية في حياة الإنسان، وتعلق بتوفير حاجة من الحاجات الأساسية له ومحاولة إيجاد الحل الصحيح لها، ألا وهي مشكلة السكن وبناء المساكن، والتي تؤدي للاستقرار الاجتماعي والاقتصادي و حتى السياسي لما توفره من أمن.

2.2 أهمية التمويل العقاري:

تظهر أهمية التمويل العقاري من خلال أهمية وضرورة توفر رأس المال اللازم لشراء أو بناء العقار من مسكن وغيره لان المسكن المملوك للإنسان له أهمية كبيرة في حياته وتظهر هذه لأهمية من النواحي التالية:

-الأهمية المالية: إن الإصلاحات التي أجريت مع تطوير القانون المالي في الدول المتقدمة أبرزت أن تمديد استحقاقات القروض يتطلب إنشاء مؤسسات مالية جديدة متخصصة في القروض السكنية مثل: الصناديق العقارية وشركات التمويل العقاري وشركات التوريد التي تؤدي إلى زيادة في سوق رأس المال (القاضي، مرجع سابق).

وهذا مثل ما انتهجته الجزائر في كثرة الإصلاحات نذكر من ذلك تمويل السكن عن طريق نظام الرهن العقاري الذي يعتبر من إحدى العوامل الأساسية التي تساعد على تنمية القطاع المالي وتدعيم استقراره، فعادة ما تكون المؤسسات المالية للدول النامية منخفضة نوعا ما في تقديم القروض طويلة المدى بما فيها التمويل العقاري خاصة قروض السكن.

-الأهمية الاقتصادية: إن للتمويل العقاري أهمية بحيث يمثل الاستثمار السنوي لإنجاز السكنات نسبة من الناتج الوطني الخام وكذلك نسبة من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة وأيضا نسبة من مجموع النشاط الصناعي العمراني، حيث يساهم إنتاج السكنات في امتصاص نسبة البطالة وفي تشغيل اليد العاملة وكذا يزيد في نمو قطاع البناء والأشغال العمومي (السيد، 2000) للتمويل العقاري وظيفة اقتصادية فهو يهدف إلى تدبير المال بأقل تكلفة ممكنة، وذلك بغية استثمار هذا المال فهو يساعد في تحقيق التنمية الاقتصادية للدول وذلك عن طريق (القاضي، مرجع سابق، ص70):

- توفير فرص عمل متعددة ومتنوعة لأعداد كبيرة من الحرفيين وغيرهم في مجالات النشاط المختلفة، مما يؤدي الى تقليل معدلات البطالة، حيث ترتبط الأنشطة العقارية بأكثر من مئة نشاط، كما أن الاستثمارات في مجال التشييد والبناء تمثل أكثر من 50 من استثمارات الدولة؛
 - يساعد الدولة على مواجهة ظاهرة سكان العشوائيات والإسكان الهامشي كالسكن فوق الأسطح وغيرها، والقضاء على المناطق العشوائية، وإعادة تخطيطها من جديد وبناء مساكن عليها لهؤلاء السكان؛
 - يمثل آلية جديدة تتوافق مع اقتصاد السوق، حيث يوفر التمويل ليس فقط من اجل الاحتياجات الحالية من الوحدات السكنية، بل أيضا من أجل الطلب المستقبلي؛
 - يساهم في سرعة نمو الدين العقاري عن طريق التوسيع في إتاحة التمويل العقاري وفقا للأسس الموضوعية والاقتصادية وخفض تكلفته؛
 - التخفيف من حدة التضخم وارتفاع الأسعار في سوق العقارات حيث أن تنشيط حركة تداول الوحدات السكنية الجديدة والقديمة في سوق العقارات يؤدي إلى توازن الأسعار وبالتالي التخفيف في حدة التضخم؛
- الأهمية الاجتماعية:** يساعد التمويل العقاري على الاستقرار الاجتماعي والأمني للفرد والمجتمع لأنه يساعد الفرد على تملك مسكنه حيث إن هذا الأخير علامة من علامات الاستقرار والأمان للفرد والمجتمع، حيث يقضي على الحقد بين الطبقات والانحلال الخلقي الناتج عن السكن العشوائي ويقضي على تكوينات البؤر الإرهابية، و إذا حدث الاستقرار الاجتماعي والأمني للفرد والمجتمع فإن ذلك سوف يساهم في جذب المزيد من الاستثمارات العاملة في هذا القطاع العقاري كتتحقيق البعد الاجتماعي عن طريق تملك المسكن مما ييث الاستقرار والأمان في القطاع العائلي وبالتالي يتحقق الاستقرار السياسي كما أنه يلبي احتياجات شركات الاستثمار العقاري من خلال، توسيع قاعدة الملكية بدخول شرائح جديدة من المجتمع لديها القدرة على التملك على فترات زمنية طويلة، لم يكن متاح لها في النظام السابق فرصة لتملك وحدات سكنية .

3.2 خصائص التمويل العقاري:

تختلف صور وأشكال تطبيق نظام التمويل العقاري في دول العالم وفقا للأوضاع الاقتصادية والمالية، إلا أن التمويل العقاري ينفرد بخصائص يمكن إجمالها فيما يلي:

- **التمويل العقاري عقد مالي:** إن التمويل العقاري ليس سوى الإطار القانوني الذي يغلف العملية المقصودة، والذي يسمح في الوقت ذاته بالتدخل المالي من خلال المؤسسات المخولة له بمزاولة أنشطة التمويل العقاري، فالتمويل العقاري هو في حقيقته عملية مالية من حيث الفكرة والموضوع وهو في حقيقته التطبيقية ائتمان نقدي، حيث يمنح في صورة نقدية، سواء مباشرة بأن توضع بين يدي المشتري ليسدد منه ثمن العقار، أو نفقات ترميمية أو تحسينية أو بطريقه غير مباشرة، أن يسلم للبائع وفاء لدين الثمن، أما في الأحوال التي يتعاقد فيه الممول مع الغير لإقامة بناء على

أرض المستثمر فإن هذه العملية تترجم في النهاية في صورة دين بمبلغ من النقود يلتزم المستثمر بسداد أقساطه إلى الممول وفقا للطريقة و الشروط التي يتفقان عليها (المجيد، مرجع سابق، ص14).

- التمويل العقاري عقد تنفيذي: من العقود ذات التنفيذ المتتابع تنقسم العقود بحسب ما إذا كان للزمن دور في تحديد مدى ما يؤدي من التزامات ناشئة عنها، إلى عقود فورية وعقود زمنية، والعقد الفوري هو العقد الذي لا يكون الزمن عنصرا جوهريا فيه، أي فوري التنفيذ، مثل عقد البيع (الشهاوي، 2006).

ويبقى العقد فوري التنفيذ حتى لو تتابع التنفيذ إلى أجل متعددة، لان الزمن لا دخل له في تحديد الالتزامات المترتبة على العقد ومنها الثمن، أما العقد المستمر التنفيذ فهو يستغرق تنفيذه مدة من الزمن، مثل عقد الإيجار، ويعد الزمن فيه عنصرا جوهريا، فبالزمن يتحدد المعقود عليه لأن الغاية التي ترد الوصول إليها لا يمكن أن تتحقق إلا بالزمن (السنهوري، دون سنة نشر).

- التمويل العقاري في عقود الاستهلاك: إن تحديد مفهوم عقود الاستهلاك يعتمد بشكل كبير على التعريف الذي تعتمد عليه للاستهلاك وفي هذا الصدد هناك تصور شخصي يضيق من مفهوم مصطلح عقود الاستهلاك، وتصور "موضوعي" يتجه نحو التوسع في هذا المفهوم:

ف عقود الاستهلاك بالمعنى الضيق هي عقود يبرمها الشخص إشباعا لحاجاته الشخصية من الأموال والخدمات، فيدخل في هذا التعريف كل ما يبرمه الشخص من عقود بهدف إشباع حاجاته الاستهلاكية الخاصة، ويستبعد من نطاقها كل ما كان له صلة بالأنشطة المهنية للشخص، وفقا لهذا التصور الشخصي لمفهوم المستهلك، فإنه يجب أن نأخذ في الاعتبار أهداف التعاقد، ومقاصده من إبرام العقد، لتحديد ما إذا كان العقد قد تم إشباعا لحاجته الاستهلاكية الخاصة أو العكس، كان ذلك لغايات مهنية بحتة.

أما عقود الاستهلاك بالمعنى الموسع هي عقود يأخذ في اعتبارها طبيعة العلاقة بين أطراف العقد، ودرجة التوازن المحققة فعليا، ليس فقط من ناحية القوة الاقتصادية لأطراف العقد، بل أيضا فيما يخص المعلومات التي يمتلكها كل منهم عن السلعة أو المال أو الخدمة موضوع العقد، من حيث المبدأ، فإن الشخص المهني ليس مجردا تماما من الخبرات التي تؤهله للمحافظة على حقوقه. يعاب على هذا المفهوم التوسيع غير المبرر في نطاق قانون الاستهلاك والاعتداد بالمؤهلات الخاصة بكل مستهلك من شأنه أن يثير نزاعات لا نهاية لها، وينزع عن قانون الاستهلاك فاعليته.

- التمويل العقاري من عقود الإذعان: يعتبر التمويل العقاري من قبيل عقود الإذعان، وأن الشروط التي تتضمنها هذه الاتفاقيات هي في حقيقتها شروط تعسفية وردت في علاقة قانونية تربط بين المهنيين والمستهلكين، بما يوجب حذف هذه الشروط وإبطال مفعولها أو على الأقل تفسيرها لصالح الطرف المدعى أي المستثمر فعقد الإذعان عقد يملئ فيه المتعاقد شروطه على المتعاقد الثاني الذي ليس له إلا رفض العقد أو قبوله.

ويتميز هذا النوع من العقود بسيطرة أحد المتعاقدين على الآخر ليفرض عليه شروطه ولا يقبل مناقشتها وترجع هذه السيطرة عادة إلى احتكار فعلي أو قانوني للسلع أو الخدمات من طرف المتعاقد القوي (حسب المادة 70 من القانون المدني الجزائري).

يترتب على اعتبار اتفاق التمويل العقاري من قبيل عقود الإذعان نتائج مهمة تتعلق خاصة بسلطة القاضي إزاء تفسير الشروط الغامضة أو إلغاء أو إبطال الشروط التعسفية.

✓ الشروط الغامضة: يجب أن تكون إجراءات التمويل فيها واضحة ومحددة على نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوق التزاماته، كما يجب أن يكون العرض المقدم لطالب التمويل مكتوباً، وأن تكتب البيانات الرئيسية بخط ظاهر، ومن حق المستهلك أن تتاح له فرصة حقيقية ليحيط إحاطة كاملة بكل الشروط التي يتضمنها العقد، غير أن المؤسسات المالية قد تلجأ في سبيل إجراء طالبي التمويل إلى تحرير العرض وإصداره بطريقة تحيط بكثير من الإبهام والغموض بحيث لا يستطيع طالب التمويل أن يحدد بصفة واضحة مقدار حقوقه والتزاماته.

✓ الشروط التعسفية: فالممول هو من يضع الشروط العامة لاتفاق التمويل العقاري منفرداً قبل عرضها على طالب التمويل ولا يقبل مناقشة ولا تعديل، وهو عندما يضع هذه الشروط فإنه يراعي مصالحه الخاصة فقط في صيغها حسب أهوائه ليجعل في البعض منها منفذاً لالتزاماته فإذا تضمن اتفاق التمويل العقاري بنوداً اتضح أنها من قبيل الشروط التعسفية، جاز للقاضي أن يعدل هذه الشروط وأن يعفي الطرف المدعن منها، وذلك وفقاً لما تقضي به العدالة، ويقع باطلاً كل اتفاق مع خلاف ذلك (السنهوري).

3. الإجازة و الإجازة المنتهية بالتملك:

1.3 مفهوم الإجازة:

- المفهوم اللغوي: الإجازة أو الأجرة و الكراء في اللغة بمعنى واحد، و الأجر جزاء العمل أو العمل أو العوض و من ذلك مهر المرأة، و الأجر أي الثواب، و الفعل أجزر اسم للأجرة و هي كراء الأجير (العيادي، 2001).

- مفهوم الاصطلاح الفقهي: اختلفت تعريفات المذاهب للإجازة لفضا و اتفقت من حيث المعنى كما يلي (سليمان، 2000):

- الحنفية: عقد على المنافع بعوض؛
- المالكية: عقد وارد على المنافع لأجل و بعبارة أدق تملك منافع شيء مباح مدة معلومة بعوض؛
- الشافعية: عقد على منفعة معلومة مقصودة قابلة للبدل، و الإباحة بعوض معلوم وضعاً؛
- الحنابلة: عقد على منافع مباحة معلومة، مدة معلومة، من عين معلومة، أو موصوفة في الذمة، أو عمل بعوض معلوم.

- المفهوم الاقتصادي: الإجازة هي عقد على منفعة مباحة معلومة، لمدة معلومة، بعوض معلوم، و المنفعة قد تكون منفعة عين مثل منفعة العقار أو المنقول، و قد تكون منفعة عمل كاستئجار شخص لأداء عمل ما، كما تعرف أيضاً على أنها عقد بين طرفين يخول لأحدهما حق لانتفاع بأصل مملوك للطرف الآخر مقابل دفعات دورية لمدة زمنية محددة (ناصر، 2002).

وبصفة عامة الإيجار هو تقديم منفعة معينة من شخص يسمى مؤجر لشخص آخر يسمى المستأجر مقابل عوض على هذه المنفعة يسمى الأجر.

2.3 تعريف التمليك:

في اللغة: مشتق من الملك، والملك في اللغة يطلق على القوة والصحة. قال ابن فارس: الميم واللام والكاف أصل صحيح يدل على قوة في الشيء وصحة. يقال: أملك عجيته: قوى عجيته وشده. وملكت الشيء: قويته والأصل هذا، ثم قيل ملك الإنسان الشيء يملكه ملكا، لأن يده فيه قوية (تمويل الاجارة المنتهية بالتمليك ضمن الملتقى العلمي الخدمات المصرفية الاسلامية بين النظرية والتطبيق).

3.3 أركان الإجارة وشروطها: للإجارة أركان وشروط تتمثل في الآتي:

1.3.3 أركان الإجارة: يقوم عقد الإجارة على أربعة أركان أساسية هي (شحاتة، 2006):

- العقدان: أي أطرف العقد:

- المؤجر: المالك الذي يؤجر العين موضوع الانتفاع؛

- المستأجر: المنتفع بالعين مقابل عوض؛

- الصيغة: ما يريد من نصوص في العقد تظهر إرادة الطرفين في عملية الإجارة فعلى سبيل المثال يقول المستأجر: أجر لي هذا... فيقول المؤجر قبلت ذلك، أو أجزتك إياه؛

- المنفعة: وهي موضوع العقد سواء كانت منفعة الأعيان أو الأبدان حسب الأحوال، ويجب أن تكون مشروعة ومباحة ومحددة ومعلومة؛

- الأجرة: وهي العوض الذي يدفعه المستأجر مقابل المنفعة التي سوف يحصل عليها من الأعيان أو الأبدان ويجب أن تكون محددة ومعلومة؛

2.3.3 شروط و خصائص عقد الإيجار: للإجارة شروط يجب توفرها في العقادان وشروط أخرى يجب توفرها في

المنفعة والأجرة و عليه تتلخص خصائص عقد الإيجار بما يلي (الاجارة المنتهية بالتمليك بين النظرية و التطبيق، المؤتمر العلمي الثاني حول الخدمات المصرفية الإسلامية بين النظرية و التطبيق، 2013):

- أنه من العقود اللازمة التي تلزم كلا العقادين (المؤجر والمستأجر)؛

- العقادين: يجب أن يكون العقادين بالغين عاقلين، حرين، راشدين، مالكين للمعقود عليه؛

- الرضا في عقد الإيجار، حيث أن التراضي شرط في العقد، لقوله تعالى: وأوفوا بالعقود (سورة المائدة، آية:1)؛

- أنه عقد زمني ممتد يرد على المنفعة: أي لا بد فيه من قياس المنفعة وتقديرها بالزمن؛

- فلا يجوز إجارة ما يسرع فساده: كالطعام والشراب، والشمع والشجر يذهب ثماره، والبهيمة يجلبها، لأن

الإجارة عقد على المنافع.

4.3 أنواع الإجازة في البنوك الإسلامية:

هناك نوعان معروفان في البنوك الإسلامية هما الإجازة التشغيلية و الإجازة التمويلية أو المنتهية بالتملك:

– الإجازة التمويلية: تستخدم البنوك الإسلامية الإجازة كصيغة من صيغ التمويل، وذلك بغرض تمكين عملائها من استخدام المعدات والآلات بدون شرائها، ويقوم الزبون أو المستأجر بدفع مبلغ معين كأجرة للأصل المستأجر على مدى فترة زمنية محددة. إن البنك الإسلامي يقوم باقتناء الأصل المطلوب فقط عندما يطلبه العميل ويلتزم بالدخول مع المصرف الإسلامي في عقد الإجازة، وهذا الأخير يحقق ربح من خلال تحديد قيمة إيجارية عند مستوى تستطيع معه استرداد قيمة شراء الأصل على مدى فترة الإيجار، والحصول على هامش الربح يوازي الذي تحققه عمليات المراجعة. كما لا يهتم البنك بالأصل المشتري، وينص العقد عموماً على بيع الأصل بثمن رمزي أو منحه كهبة للمستأجر في نهاية مدة عقد الإيجار، حيث يتملك المستأجر في نهاية الأصل المؤجر (كمالي، 2009).

وتعرف كذلك **الإجازة التمويلية** بأنها عقد يقوم على فكرة تمويل الزبون من أجل الحصول على ما يريده، فيقتنيه له الممول ويؤجره له، مع إمكانية تملكه له إذا طلب ذلك، سواء خلال مدة الإيجار أو عند نهايتها، حيث تقوم البنوك الإسلامية بشراء ما يرغب فيه المتعاملون، من معدات وتجهيزات، وأحياناً حتى العقارات، وتؤجر لهم ذلك، مقابل ثمن محدد يقسم على أقساط شهرية أو دورية يتفق عليها، وعادة يكون الثمن المحدد للسداد يساوي إلى تكلفة العين المؤجرة بالإضافة إلى ربح البنك، ويترك الخيار في نهاية العقد للمستأجر بإرجاع العين المؤجرة أو تملكها (مسدور، 2007). وقد يكون التملك الصور التالية (السهلي، 2018):

- **الإجازة المنتهية بالتملك التلقائي:** تنتهي الإجازة المنتهية بالتملك دون ثمن سوى الأقساط الإيجارية وذلك بان يصاغ العقد على أنه عقد إجازة ينتهي بتمليك الشيء المؤجر مقابل ثمن يتمثل في المبالغ التي دفعت فعلاً كأقساط إيجار له خلال الفترة المحددة؛
- **الإجازة المقترنة بشكل التملك:** في هذه الصورة يأتي التملك في عقد مستقل عن عقد الإجازة فالمؤجر يؤجر العقار على المستأجر ثم في نهاية مدة الإجازة يتملك المستأجر العقار بعقد مستقل بناءً على شرط سابق بالبيع أو الهبة، و هنا صيغتان لهذه الصورة الإجازة المقترنة بشرط البيع و إجازة المقترنة بشرط الهبة؛
- **الإجازة المقترنة بوعده التملك:** تقوم هذه الصورة على عقد إجازة بين المؤجر والمستأجر، وفي نهايته يتملك المستأجر العقار بعقد مستقل بناءً على وعد سابق من المؤجر ببيع العقار أو هبته، وعليه فهناك صيغتين لهذه الصورة الإجازة المقترنة بوعده البيع والإجازة المقترنة بوعده بالهبة؛
- **الإجازة المقترنة بالتخيير:** تقوم هذه الصورة على عقد إجازة مقترنة بإعطاء المستأجر الحق في امتلاك العقار أو رده أو الاستمرار في عقد الإجازة، فالعقد هنا يصاغ على أنه عقد إجازة مع إعطاء حق الخيار للمستأجر في ثلاثة أمور هي:

- شراء العين المؤجرة بثمن محدد يراعى فيه سعر السوق أو المبالغ التي سبق له دفعها كأقساط إيجار؛
- تمديد مدة الإجارة لفترة أخرى؛
- إعادة العين المؤجرة للمؤجر وإنهاء عقد الإجارة؛

■ **الإجارة للأمر بالشراء** : تعتبر هذه الصورة تطور في التطبيق للإجارة المنتهية بالتمليك باعتبارها عقداً تمويلياً، وهي تقوم على إبداء العميل رغبته في استئجار عين معينة لا تكون مملوكة للممول، فيأمره العميل بشرائها ويعدده باستئجارها منه بعد ذلك، وقد يسبق عقد الإجارة شراء الممول للعين. فتكون عندئذ إجارة لعين موصوفه ، على أنه تطبيق للإجارة المنتهية بالتمليك على عين كانت مملوكة للعميل ، واشتراها المؤجر منه ليؤجرها له بتتالي العقد.

- **الإجارة التشغيلية**: يقوم البنك الإسلامي بموجب هذا الأسلوب باقتناء موجودات وأصول مختلفة تستجيب لحاجيات جمهور متعدد من المستخدمين ، وتتمتع بقابلية جيدة للتسويق سواء على المستوى المحلي أو الدولي ، ويتولى البنك إجارة هذه الأعيان لأي جهة ترغب فيها بهدف تشغيلها واستيفاء منافعتها خلال مدة محددة يتفق عليها، وبانتهاء تلك المدة تعود إلى حيازة البنك ليبحث من جديد عن مستخدم آخر يرغب في استئجارها (خالدي، 2003).

5.3 آلية تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك:

- يمكن تلخيص خطوات تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في النقاط التالية (بلقاسم):
- ✓ يقوم البنك الإسلامي (المؤجر) بشراء أصول ثابتة محددة بطلب من العميل (المستأجر)؛
 - ✓ يقوم البنك الإسلامي بتأجير هذه الأصول إلى العميل؛
 - ✓ تحتسب الدفعات الإيجارية على فترة التعاقد وتأخذ بعين الاعتبار ثمن الشراء وقيمة الأصل وهامش الربح المناسب؛
 - ✓ يبقى البنك الإسلامي مالكا للأصول المؤجرة طيلة فترة التأجير، حتى تمام سداد أقساط الإجارة، ثم تنتقل الملكية للعميل؛
- وتستخدم صيغة الإجارة بالبنوك الإسلامية تحت مسمى "التأجير مع الوعد بالتمليك"، وذلك تطبيقاً لقرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم 110 الصادر في دورته الثانية عشر التي عقدت في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية خلال الفترة من 23 إلى 28 سبتمبر 2000، والذي ينص على ضرورة الفصل بين عقد التأجير وبين عقد التمليك حيث أن لكل عقد حقوق والتزامات لدى الأطراف، تختلف باختلاف العقدین بحيث يتم أولاً توقيع عقد الإجارة وفي نهاية مدة التأجير يتم توقيع عقد البيع وانتقال الملكية للعميل.

4. تقييم عقد الإجازة المنتهية بالتمليك كما يجريه بنك البركة الجزائري (وكالة البلدية):

1.4 نشأة وأهداف وكالة البلدية "بنك البركة":

1.1.4 نشأة وكالة البلدية "بنك البركة": تأسست وكالة البلدية لبنك البركة الإسلامي في جوان 1995 الواقعة في حي مصطفى بن بولعيد، تتم على عاتقه جل العمليات المصرفية و التمويلية والاستثمارية حسب الطلب عليها، كما انه يتبع الأوامر من مجلس الإدارة التي هي ضمن الوكالة الثالثة الأولى ويندرج إنشائه ضمن تطوير و توطيد عمليات مصرفية في كل أنحاء الجزائر (مطوية مقدمة من طرف بنك البركة - وكالة البلدية - ، 2019).

2.1.4 أهداف وكالة البلدية "بنك البركة": تتمثل في (مطوية مقدمة من طرف بنك البركة - وكالة البلدية - ، 2019):

- إلغاء الفائدة و تخفيض في تكاليف المشاريع وهذا ما يؤدي إلى تشجيع الاستثمار لدى فئة الحرفيين؛
- مساهمة البنك في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية داخل المجتمع الجزائري؛
- تحقيق ربح خالي من ربا من خلال استقطاب الأموال وتشخيصها بالطرق الإسلامية الصحيحة؛
- إنشاء و تطوير النماذج المالية المصرفية المتناسقة مع مبادئ الشريعة باستخدام احداث الطرق و الأساليب؛
- المحافظة على السمعة الحسنة للبنك وتحسين الخدمات التي يعرضها؛
- تحديد المجالات التعامل مع البنوك العادية وفق لصيغ الشركة؛
- العمل من اجل المحافظة على أموال الوطن؛

2.4 الهيكل التنظيمي لوكالة البلدية "بنك البركة"

- المدير: هو المسؤول الأول عن التسيير والنتائج التجارية فهو يمثل البنك و تتمثل مهمته في مراقبة العمليات التي تتم على مستوى الوكالة.

- نائب المدير: تتمثل مهمته في مساعدة المدير في تسيير الوكالة حيث انه مكلف بالأعمال الإدارية ومراقبة تسيير موارد المالية والبشرية ويعوض المدير في حالة غيابه.

وينقسم الهيكل التنظيمي للمديرين : نائب مدير الأول الخاص بتمويلات طويلة الأجل. ونائب مدير الثاني خاص بتمويلات متوسطة الأجل.

- مصالح أخرى تتكون منها الوكالة: مصلحة الصندوق والمحفظة ومصلحة التجارة الخارجية, المصالح الرئيسية للوكالة ثم تليها مصلحة الإدارة بتطبيق سياسة البنك سواء تعلق الأمر ب تجميع الموارد أو تمويل المشاريع للاستغلال و الاستثمار.

3.4 مكانة بنك البركة في إطار بنوك الشاملة و الصيغ المعمول بها:

بنك البركة الجزائري يعد ضمن البنوك الإسلامية التي تعد أقرب أشكال البنوك من حيث خدماتها إلى البنوك الشاملة ومن أهم الصيغ المعمول بها هي (مطوية مقدمة من طرف بنك البركة - وكالة البلدية ، 2019):

1.3.4 الخدمات التمويلية التي يقدمها بنك البركة :

في معظم الأحيان عندما تصاب المؤسسة بمشاكل السيولة أو مشاكل مالية سواء كان في مجال الاستغلال أو الاستثمار، تتقدم إلى مصرفها على النحو التالي: امنحوا لي قرض بمبلغ كذا (...). ولكن دون ذكر النوع. أما فيما يخص المدة فالمستحب أن تكون أطول ما يمكن، أمام هذه الوضعية و من أجل التنسيق بين الائتمانات الممنوحة من حيث النوع والأهمية والحاجيات الحقيقية يكون المصرفي مشغولا بصفة دائمة في البحث عن نوع الائتمان الذي يتلاءم مع طبيعة النشاط الممارس وحاجيات التمويل كما تبدو من مختلف التحاليل .

هكذا تمنح أنواع الائتمانات المخصصة فيما يلي :

○ تمويل دورة الاستغلال (ائتمانات قصيرة الأجل)؛

○ تمويل دورة الاستثمار (إئتمانات متوسطة أو طويلة الأجل)؛

أ. الائتمانات قصيرة الأجل : هي قروض لا تتعدى مدتها سنتين، توجه هذه الإئتمانات إلى تمويل الاستغلال والتشغيل ويكون تسديد هذه الائتمانات بالإيرادات اللاحقة الممولة بهذا الائتمان.

و تنقسم الائتمانات قصيرة الأجل إلى صنفين :

- القسم الأول: مباشر بحيث يوضع المال تحت تصرف الزبون مباشرة و يعرف هذا النوع من الائتمانات عن طريق الصندوق

- القسم الثاني: يتميز بأجل ممنوح للزبون لأداء التزام معني من طرف إدارة أو ممون بشرط صريح أن يكون البنك هو الضامن لأداء هذا الالتزام، و لهذا يجب عليه (البنك) أن يوقع على وثيقة تتلاءم مع طبيعة العملية و تعرف هذه التسهيلات الائتمانات بالإمضاء التي لا تكون محل دفع إلى في حالة عدم تمكن الزبون من احترام التزاماته ويكون المصرفي ملزم بموجب الضمان الذي وقع عليه بالحلول محل زبونه المقصر ويطالبه فيما بعد بالتسديد.

ب. الإئتمانات النقدية :

- أنواع الائتمانات الكلاسيكية: تأخذ بعين الاعتبار في الائتمانات عن طريق الصندوق النشاط الممارس، بند الميزانية المطلوب تمويله، طبيعة المشاكل التي يصادفها الزبون، ويمكن أن نذكر من بين قروض عن طريق الصندوق ما يلي :

- تسهيلات الصندوق التي تهدف إلى مواجهة حاجة وقتية و لمدة زمنية قصيرة جدا للسيولة وتسمح بتغطية الفارق الزمني الفاصل بين التسديدات التي يجب على الزبون تأديتها و إيراداته المتوقعة .
- انكشاف الحساب يسمح هذا النوع من الائتمان للمؤسسة بمواجهة نقص عابر في السيولة يمكن أن تصل مدته عدة شهور.
- الخصم: وهو شراء المصرفي عاجلا لدين آجل (الأجل لعدة أيام) الذي يسمح لحامل سند الدين التصرف مباشرة في سيولة هو بحاجة ماسة إليها.

ت. الإئتمان الموسمي: هو قرض موسمي يسمح بتمويل الدورة الكاملة لإنتاج مادة ما و يكون التسديد عن طريق الدخل الناتج عن بيع هذا المنتج.

- التسيقات على الصفقات: يعتبر هذا النوع من الإئتمانات تمويل ديون لمؤسسة على إدارة أو جماعة محلية.
- التسيقات على السندات: هذه التسيقات خاصة لحاملي السندات مثل سندات الصندوق.
- التسيقات على السلع: تهدف هذه التسيقات إلى تمويل مخزون سلع العميل مقابل رهن هذه السلع للمصرفي.
- السلفيات: السلفيات هي قروض تتميز خاصة بوضع المبلغ بحساب الزبون .

2.3.4 شروط التمويل العقاري في بنك البركة: هناك شروط عدة ضابطة وحاكمة لعقد الإجازة وهي (مطوية مقدمة من طرف بنك البركة - وكالة البليدة ، 2019):

- ✓ أن تكون المنفعة مباحة شرعا؛
- ✓ أن تكون المنفعة معلومة عند التعاقد علما، تنتفي معه الجهالة المؤدية إلى النزاع؛
- ✓ إذا كانت المنفعة المعقود عليها قابلة للامتداد والبقاء لا يكفي ذكر اسمها لتحديد مقدارها، و يجب لتمام العلم بها، ذكر مدتها حتى تكون معيارا لها؛
- ✓ أن تكون المنفعة مقدورة التسليم بالقدرة على تسليم محلها، وهو العين المؤجرة، لذلك لا تصح إجازة العين المرهونة والداية الضالة؛
- ✓ ألا يكون بمحلها عيب يخل بالانتفاع أو يمنعه؛
- ✓ أن يكون محل المنفعة معروفا للمستأجر عند العقد بأن يكون قد رآه، فإن لم يكن رآه لم يلزم العقد عند رؤيته، وللمستأجر فسخه عند رؤيته محل عقد الإجازة، قد يكون منفعة عين وقد يكون عمل عامل؛
- ✓ سلامة العين المؤجرة عند حدوث عيب يخل بالانتفاع بها؛

4.4 نموذج تطبيقي عن حالة تمويل بصيغة الإجازة المنتهية بالتمليك في بنك البركة الجزائري (وكالة البليدة).

يقترح بنك البركة صيغ تمويل تستجيب لكل طلبات العملاء المتعلقة بتمويل العقارات، حيث تساعد إجازة منتهية بالتمليك البنك على مراجعة هامش الإيجار وينص عليه عقد التمويل وهذا ما يمكن البنك من مواجهة خطر التضخم، خاصة حينما تكون مدة التمويل طويلة ما يقارب 20 سنة وكذلك يؤدي إلى الازدواج الضريبي لغياب إجراءات ضريبية خاصة متعلقة بنشاط البنوك (هذا ما يفقد البنك قدرته التنافسية مع البنوك التقليدية لأن تكلفة التمويل تصبح أكبر) ومن خلال شروط التمويل استنتجنا من خلال الملاحق الواردة هذه الأخيرة تتراوح ما بين 40 ألف و 50 ألف دينار و نسبة 40% إذا كانت محصورة ما بين 50 ألف و 100 ألف دينار و 50% إذا زادت عن 100 ألف دينار، حيث وضع البنك فرصة أكبر للعميل للحصول على تمويل فإنه تقبل الكفالة الشخصية

والتضامنية للزوج وفي بعض الأحيان استثنائية كفالة الابن، بصيغة الإجارة تمنح للبنك ضمانا قويا باعتبار أن العقار هو ملك للبنك (مقابلة شفوية مع المدير العام لبنك البركة - وكالة البلدية -).

تتطلب عملية ملف شامل يقدم للبنك يحتوي على طلب التمويل و مجموعة وثائق المرفقة :

أ. طلب تمويل: يتقدم بطلب التمويل يحتوي على البيانات التالية :

□ تعريف العميل: أسمه، الشكل القانوني، عنوانه، طبيعة النشاط وتاريخ الانطلاق، رقم الأعمال لسنتين.

□ موضوع التمويل: وصف دقيق لموضوع التمويل، الكمية، المورد، السعر الإجمالي مع و خارج الرسوم.

□ قائمة الممتلكات الشخصية للعميل: طبيعة الأصل، سند الملكية، الثمن.

ب. الوثائق المرفقة بطلب التمويل :

➤ وثائق قانونية: بطاقة التعريف، السجل التجاري، النظام القانوني للمؤسسة...

➤ وثائق مالية: دراسة تقنية اقتصادية توضح المر دودية المتوقعة للاستثمار محل التمويل، وضعية جنائية.

➤ وثائق تجارية: فاتورة شكلية للمعدات محل التمويل باسم بنك البركة، قائمة المعدات بالخطيرة..

وسوف نتطرق إلى مثال توضيحي عن ملف تمويل عقاري عن طريق إجارة منتهية بالتملك:

قام السيد (م / ب) بطلب تمويل من بنك البركة الجزائري (وكالة البلدية) بصيغة الإجارة المنتهية بالتملك (إجارة تمويلية) و هذا بهدف الحصول على عقار سكني حيث وبطلب من المستأجر يلتزم البنك بموجب العقد بتملك العين المؤجرة (العقار) للمستأجر و ذلك وفق الشروط المنصوص عليها و عليه فانه اتفق الطرفان على بيع العين المؤجرة بدون أية ضمانات من البنك مقابل تسديد العميل لمبلغ 1000 دج، وهذه بشرط امتثاله للشروط والتي تنص على انتقال الملكية العين المؤجرة للعميل عند انتهاء عقد الإجارة مع تنفيذ كل الالتزامات المنصوص عليها في العقد الإجارة، و خصوصا دفع الأقساط والضرائب والرسوم والمصاريف والنفقات و العمولات المذكورة في الوعد. وقد حددت مدة الإيجار ب 241 يوم سارية المفعول من تاريخ 2016/07/20 وقدر مبلغ الإيجار ب: 10.063.959.92 دينار جزائري بما فيها الضرائب والرسوم ويسدد حسب جدول التسديد المرفق مع العقد و عليه سوف نتعرف في الجدول على الدفعات والاستحقاقات لمدة عشرين شهرا لهذا القرض العقاري:

الجدول رقم (1): جدول الاستحقاق

رقم	تاريخ الاستحقاق	الدفعة المستحقة	مبلغ الأصل المتبقي
1	20/07/2016	1.300.000.000	4.700.000.00
2	31/08/2016	36.516.49	4.700.000.00
3	30/09/2016	36.516.49	4.691.859.13
4	31/10/2016	36.516.49	4.682.705.78
5	30/11/2016	36.516.49	4.673.505.07
6	31/12/2016	36.516.49	4.664.250.63
7	31/01/2017	36.516.49	4.654.942.33
8	28/02/2017	36.516.49	4.645.579.67

9	31/03/2017	36.516.49	4.636.162.39
10	30/04/2017	36.516.49	4.626.690.18
11	31/05/2017	36.516.49	4.617.162.72
12	30/06/2017	36.516.49	4.607.579.68
13	31/07/2017	36.516.49	4.597.940.74
14	31/08/2017	36.516.49	4.588.245.57
15	30/09/2017	36.516.49	4.578.493.85
16	31/10/2017	36.516.49	4.568.685.25
17	30/11/2017	36.516.49	4.558.819.41
18	31/12/2017	36.516.49	4.548.896.03
19	31/01/2018	36.516.49	4.538.914.77
20	28/02/2018	36.516.49	4.528.875.28

المصدر: من إعداد الباحثين بالاعتماد على ملاحق بنك البركة.

5. الخلاصة:

وفي الأخير يمكن استنتاج مما سبق مايلي:

❖ النتائج:

- عقد الإجازة المنتهية بالتمليك أحد العقود المالية المعاصرة التي انتشرت في عصرنا و هو عبارة عن عقد مركب من عدة عقود و له عدة صور تشتمل كل صورة أمور و قيود.
- عقد الإجازة المنتهية بالتمليك هو امتداد للبيع بالتقسيط بصورة تأجير ينتهي بالتمليك مع احتفاظ البائع بالملكية أي لا تنتقل الملكية إلا إذا تم سداد جميع الأقساط.
- تعتبر مخاطر التمويل بالإجازة اقل نظرا لبقاء ملكية الأصل للمؤجر، وهو ما ينفي الحاجة إلى ضمانات، ضف إلى أنه يتسم بالمرونة ، بحيث يتم ربط أقساط الإيجار بتوقيت التدفقات التي تحققها العين المؤجرة.
- عقد الإجازة المنتهية بالتمليك أكثر العقود تحقيقا للعدالة بين أطراف العقد، ويعود عليهم بمنافع عديدة، لا يمكن التحصل عليها بالقروض البنكية الربوية.

❖ التوصيات:

على أساس النتائج التي تم التوصل إليها، يمكن اقتراح بعض التوصيات، نوجزها فيما يلي:

- توسع البنوك الإسلامية في نشاط الإجازة، وفق أساليب جديدة جائزة شرعا، وذات كفاءة اقتصادية من خلال ملائمتها للواقع العملي علي المؤجرين أن لا يستغلوا حاجة المستأجرين إلى تمويل مشاريعهم، فيضعون لهم شروطا مجحفة، فهذا الأمر يقلل من كفاءة هذه الصيغة كما أنه يخالف أحكام الشريعة الإسلامية، لاسيما أن حق المؤجر محفوظ لأن ملكية العين المؤجرة تكون من حقه؛
- الاستفادة من تجارب البنوك الإسلامية المتقدمة في مجال التأجير التمويلي، والعمل على تحسين تقديم الخدمات التمويلية للمؤسسات الاقتصادية.

– يجب على البنوك الإسلامية التي تقدم صيغة التمويل بالإجارة، أن تقوم بالدعاية والإشهار، حتى تكون أقرب إلى المؤسسات الاقتصادية والعمل على تبني سياسة تجارية محكمة.

6. قائمة المراجع:

- 1) (هشام جبر، المحاور) جامعة بيرزيت. الإجارة المنتهية بالتملك بين النظرية و التطبيق، المؤتمر العلمي الثاني حول الخدمات المصرفية الإسلامية بين النظرية والتطبيق (15 و 16 ماي، 2013). 7.
- 2) عبد العاطي السيد (2000)، علم الاجتماع الحضري (المجلد 2، صفحة 206). الاسكندرية: الدار الجامعية.
- 3) عبد الوهاب ابراهيم أبو سليمان (2000)، عقد الإجارة مصدر من التمويل الإسلامية (الإصدار ط2، الصفحات 21-22).
- 4) أحمد صبحي العيادي (2001)، أدوات الاستثمار الإسلامية (الإصدار ط1، صفحة 297). عمان: دار الفكر.
- 5) سليمان ناصر (2002)، طوير صيغ التمويل قصير الأجل للبنوك الإسلامية (صفحة 114). المطبعة العربية.
- 6) حسن حسين شحاتة، (2006)، المصارف الإسلامية بين الفكر والتطبيق (الإصدار ط1، الصفحات 53-54).
- 7) قدرى عبد الفتاح الشهاوي (2006)، موسوعة التمويل العقاري (صفحة 12). القاهرة: دار النهضة العربية.
- 8) ثروت عبد المجيد (2007)، اتفاق التمويل العقاري دراسة أحكام قانون التمويل العقاري و التشريعات المقارنة (الإصدار دون طبعة، صفحة 7). الاسكندرية: دار الجامعة الجديدة.
- 9) فارس مسدور (2007)، التمويل الإسلامي من الفقه إلى التطبيق المعاصر لدى البنوك الإسلامية (صفحة 194). الجزائر: دار هومة.
- 10) (دون سنة نشر). تأليف عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (المجلد 7، صفحة 142). لبنان: دار احياء التراث العربي.
- 11) تأليف هشام محمد القاضي (دون سنة نشر)، التمويل العقاري دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة (الإصدار ط1، صفحة 21). الاسكندرية: دار الفكر الجامعي .
- 12) عبد الرحمان بن سفر عوض السهلي. (3 و 4 افريل، 2018). الملاحظات القانونية على عقود التمويلات الاسلامية، ملتقى بنك البحرين الاسلامي الثاني. تم الاسترداد من <http://iefpedia.com>.
- 13) كوديد سفيان، بن منصور عبد الله. (بلا تاريخ). تمويل الاجارة المنتهية بالتملك. 3. (الملتقى العلمي الخدمات المصرفية الاسلامية بين النظرية والتطبيق، المحاور) جامعة تلمسان .
- 14) ماضي بلقاسم. (بلا تاريخ). التمويل بالاجارة كأداة متميزة لتنمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة دراسة حالة بنك البركة مقال مقتبس. تم الاسترداد من iefpedia.com متاح على الموقع:.
- 15) محمد بوزيان، خديجة خالدي. (2003). التمويل الإسلامي فرص و تحديات، الدورة التدريبية حول تمويل المشروعات الصغيرة و المتوسطة و تطوير دورها في الاقتصاديات المغاربية. 10. جامعة فرحات عباس سطيف.
- 16) محمد هاشم كمالى. (2009). تحليل شرعي لبعض مسائل الإجارة التمويلية الإسلامية. مجلة جامعة الملك عبد العزيز الاقتصاد الاسلامي ، 22 (1)، 48.
- 17) مطوية مقدمة من طرف بنك البركة – وكالة البلدية – . (2019).
- 18) مقابلة شفوية مع المدير العام لبنك البركة – وكالة البلدية – . (بلا تاريخ).