

الإجارة المنتهية بالتملك: أنموذج مستحدث للتمويل البديل في المصارف الإسلامية:

عرض وتحليل للصيغة المقدمة من طرف مصرف السلام-الجزائر

Finance Leases: a new form of alternative financing in Islamic banks – presentation and analysis of the formula provided by Al Salam Bank-Algeria

فايزة بودربالة*

جامعة الجزائر 3 - الجزائر

تاريخ الاستلام: 2020/11/03؛ تاريخ القبول: 2021/04/17 تاريخ النشر 2021/12/31

ملخص: تعد الإجارة إحدى أهم الصيغ التمويلية والاستثمارية التي اسفرت عنها الهندسة المالية، وهي البديل الملائم شرعا للقرض الإيجاري الذي أساسه الربا.

في الجزائر، يواكب مصرف السلام-الجزائر، التطورات الحاصلة في الصناعة المالية الإسلامية، ويقدم صيغ تمويلية متنوعة على غرار الاجارة المنتهية بالتملك، ولقد دفعنا ذلك إلى التساؤل حول ما مدى توافق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك المقدمة من طرف مصرف السلام-الجزائر مع الضوابط الشرعية؟

ولقد هدفنا إلى تبين الإطار الشرعي للإجارة المنتهية بالتملك، ثم عرض وتحليل بنود الصيغة المقدمة من المصرف. وخلصنا إلى تماثل النموذج المقدم من المصرف مع جوهر العملية الشرعية، لاسيما رفع الالتباس المتعلق بالتأمين وغرامات التأخير.

الكلمات المفتاح: إجارة؛ إجارة منتهية بالتملك؛ مصرف السلام-الجزائر؛ تمويل إسلامي؛ مصرف إسلامي.

Abstract: Ijara is one of the most important forms resulting from financial engineering; it is a legitimate alternative to Leasing.

In Algeria, Al Salam Bank-Algeria, keeps pace with developments in the Islamic financial industry, it offers various financing formats similar to leasing, and so we asked about **compatibility of the form provided by Al Salam Bank with principles of Charea?**

We aim to identify Ijarah Muntahia Bitamleek's legal framework, and check the form provided by the bank.

We concluded that, the form given is symmetry with the essence of the legal process, particularly the confusion of insurance and late penalty.

Keywords: Leasing, Ijarah Muntahia Bitamleek (Finance Leases); Al Salam Bank Algeria; Islamic financing; Islamic bank.

Résumé : Ijara est l'une des plus importantes formes résultant de l'ingénierie financière ; c'est une alternative légitime au crédit-bail.

En Algérie, Al Salam Bank-Algérie, suit l'évolution de l'industrie financière islamique, en offrant de divers types de financement, tel le leasing, d'où nous

*فايزة بودربالة

nous sommes interrogés sur **la compatibilité de la forme octroyée par Al Salam Bank avec les principes de la Charea ?**

Notre objectif est d'identifier le cadre légal d'Ijarah Muntahia Bitamleek, et de vérifier la forme fournie par la banque.

Nous avons conclu que, la forme donnée est symétrique à l'essence du processus juridique, notamment la confusion entre assurance et pénalité de retard.

Mots-clés : leasing ; Ijara Muntahia b'tamlik ; Al Salam Banque-Algérie ; financement islamique; banque islamique

1- تمهيد :

تمكّن الأبحاث الدؤوبة للفقهاء والباحثين في مجال الصناعة المصرفية الإسلامية، من إيجاد التكييف الملائم للمستجدات المتعلقة بالمعاملات المالية، وفق الأسس والمبادئ الإسلامية، على غرار تقنية الإجارة. إذ يعد عقد الإجارة من العقود الجوهرية التي يقوم عليها فقه المعاملات المالية، وتشكل في عالم الأعمال المعاصرة، أداة تمويل إسلامي بديلة للفائدة المطبقة في صيغ التمويل الربوي، وتتمتع بمرونة كبيرة ما جعلها تستجيب بالشكل الملائم لمتطلبات الزبائن وتطلعاتهم، كما تنفرد بتقديمها لأنواع تجمع بين التمويل والتوظيف.

في الجزائر، ما تزال العمليات المصرفية الإسلامية (الصيرفة التشاركية) بمختلف أشكالها محدودة النطاق، إذ ظلت حكرا على مصرف إسلامي وحيد (بنك البركة) منذ انفتاح القطاع على الخارج سنة 1990، إلى غاية الترخيص لمصرف السلام بمزاولة نشاطه في الجزائر سنة 2008، وحاليا اصدار التنظيم الخاص بتعميم ممارستها على البنوك والمؤسسات المالية (النظام رقم 20-02)، وهو ما من شأنه فتح المجال نحو التنافس من أجل تقديم منتجات مالية تجمع بين السلامة الشرعية والكفاءة الاقتصادية.

وسنعكف في بحثنا هذا على استعراض وتحليل صيغة الإجارة المنتهية بالتملك (التمويلية)، التي ضمها مصرف السلام إلى قائمة خدماته التمويلية/الاستثمارية سنة 2012.

1.1- إشكالية البحث: تأسيسا لما سبق عرضه، قمنا بصياغة الإشكالية التالية: ما مدى توافق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك المقدمة من طرف مصرف السلام-الجزائر مع الضوابط الشرعية التي أجمع عليها الفقهاء والمختصين؟

2.1- فرضيات البحث : ولأجل البحث فيما سبق عرضه، قمنا باعتماد الفرضيتين الآتيتين:

❖ تعد ضرورة تملك الأصل من طرف المؤجر أمرا أساسيا في الإجارة الإسلامية؛

❖ يحرص مصرف السلام-الجزائر على مراعاة الجوانب الشرعية في عقد الإجارة المنتهية بالتملك

المقدم.

3.1- أهمية البحث: يستمد بحثنا هذا أهميته من أهمية التعمق في تقنيات التمويل الإسلامي، لاسيما الصيغ التي تم تكييفها مع المتطلبات الحديثة للتمويل والاستثمار، فالإجارة المنتهية بالتملك ما تزال بعيدة عن لعب

الدور المهم المناطق بها في الجزائر، ومن هنا تنبع أهمية القيام بالبحوث الأكاديمية وتقديم الدراسات الميدانية من أجل المساهمة في نشر المفاهيم المستحدثة في الأوساط العلمية والعملية.

4.1- أهداف البحث: سنهدف من خلال عملنا هذا، إلى جملة من الأهداف أهمها:

❖ تبين الضوابط الفقهية المتصلة بعقد الإجارة وفقا للإطار الشرعي، وكذا تسليط الضوء على الجوانب الأساسية المتعلقة بالإجارة المنتهية بالتملك؛

❖ تحليل الصيغة العملية التي يعرضها مصرف السلام-الجزائر لزبائنه، لاسيما المهنيين (العاملين ضمن قطاعات البناء والأشغال العمومية، النقل، الصناعة، الصحة...).

5.1- منهج الدراسة: وبغرض البحث في غمار الاشكالية السابقة، اتبعنا المنهج الوصفي بأدواته المختلفة، ما مكننا من استعراض الإطار الشرعي للظاهرة بكل أبعاده، وفحص وتحليل التقنية المقدمة من بنك السلام-الجزائر، ولقد اعتمدنا على عدد من المقابلات مع إطارات في مصرف السلام لأجل الحصول على توضيحات حول حيثيات العملية.

6.1- الدراسات السابقة: لقد ارتكزت اغلب الدراسات السابقة والتي عالجت الإجارة و/أو الإجارة التمويلية على عرض جانبها الفقهي والشرعي، من زاوية فقهية اسلامية وقانونية بحثة، منها دراسة كل من: س. جاب الله (2007)، ع. بلحاجي (2011) وع. مونة (2011). في حين تطرقت دراسة ز. بن حناشي (2014) إلى عرض التمويل التأجيري ودراسة حالة تمثلت في تمويل تأجيري منقول مقدم من طرف بنك البركة لأحد زبائنه، دون مقارنة الصيغة المعتمدة مع الصيغة الشرعية.

أما دراستنا فتتمحور حول تبين الضوابط الشرعية للصيغة، بغية اسقاطها على بنود عقد الإجارة التمويلية المقدم من طرف مصرف السلام-الجزائر، ولقد ارتأينا البحث في الصيغة المقدمة من هذا المصرف نظرا لما لمسنه من جهود مبذولة ومسااعي دائمة لأجل تقديمه لمنتجات تتوافق مع مبادئ الشريعة السمحاء.

2 - الإجارة: تعريفها، أنواعها وآفاقها:

تحتل الإجارة في العمليات المصرفية الحديثة مكانة هامة، فهي تجمع بين التمويل والتوظيف، وتصنف على أنها نوع ثالث من البيوع الآجلة (بيع بالتقسيط وبيع السلم).

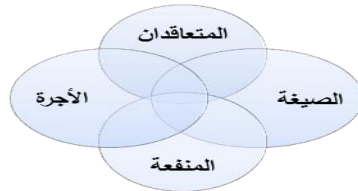
1.2. تعريف الإجارة ومشروعيتها: تشتق الإجارة في اللغة من الأجر وهو العوض، فالأجر جزاء العمل وثوابه ومكافأته، أما اصطلاحا فهي تملك المنافع بعوض أو عقد على منفعة مباحة معلومة لمدة معلومة. (عثمان زبير، 2008، ص: 321)

فالإجارة هي بيع لمنفعة معلومة بعوض معلوم، فهي عقد تملك منفعة مباحة معلومة لأصل معلوم من قبل مالكةا لطرف آخر مقابل عوض (ثمن) معلوم لمدة معلومة. (الوادي وسمحان، 2007، ص: 206) ولقد أجمع الفقهاء على مشروعية الإجارة، وفقا لما جاء بالقرآن والسنة والإجماع، وجواز التعامل بها بل والحاجة إليها لتحقيق مصالح المتعاملين وتيسير أمورهم الحياتية والمهنية.

ولالإشارة، فلقد نص التنظيم البنكي الجزائري رقم 20-02 الصادر في 15 مارس 2020، على أن الإجارة 'عقد يضع من خلاله البنك أو المؤسسة المالية المسمى المؤجر، تحت تصرف الزبون المسمى المستأجر، وعلى أساس الإيجار، سلعة منقولة أو غير منقولة، يملكها البنك أو المؤسسة المالية لفترة محددة مقابل تسديد إيجار يحدد في العقد' (المادة: 08، النظام رقم 20-02)، ويظل الاختلاف الوحيد بين هذا التعريف والتعريف الخاص بالقرض الإيجاري (التنظيم رقم 96-09) هو ضرورة تملك الأصل المؤجر من طرف المؤجر، دون أن يحدد المشرع قيود أخرى.

2.2- أركانها: يتضمن عقد الإجارة أربعة أركان نوضحها في الشكل الموالي:

الشكل رقم 01: أركان الإجارة



المصدر: العجلوني، 2008، ص: 262 والشمري، 2011، ص: 326-330.

أما المتعاقدان فهما المالك للأصل (المؤجر) وقد يكون فردا أو مؤسسة أو مصرفا، والمستأجر؛ وأما الصيغة فتتمثل في الإيجاب والقبول (لأن عقد الإجارة معاوضة يشبه عقد البيع) فيصدر عن المؤجر الإيجاب 'أجرتك كذا...' ويكون من المستأجر القبول 'استأجرت وأكثريت'؛ وأما الأجرة فهي ما يلتزم به المستأجر عوضا عن المنفعة التي يمتلكها، وتكون قابلة للتحديد أي معلومة، فكل ما يصلح ثمنا للبيع يصلح أن يكون أجرة في الإجارة؛ وأما المنفعة فهي القصد من الإجارة، ويشترط فيها ما يشترط في المبيع من الإباحة والقدرة على التسليم.

3.2- أنواعها: وعلى غرار ما سبق، يمكن النظر إلى عمليات الإجارة من عدة نواحي، فمن حيث المحل نميّز بين إجارة الأعيان كالأصول المنقولة أو غير المنقولة، وإجارة العمل كالجهد المقدم من العمال أو الخبراء، أما من الناحية التمويلية فنميز بين كل من:

1.3.2 الإجارة التشغيلية: وهي بيع نفع معلوم بعوض معلوم (العجلوني، 2008، ص. 268)،

والأساس في هذا النوع هو استعادة المؤجر للأصل في نهاية المدة التي تكون قصيرة أو طويلة (غالبا لا يغطي العمر الإنتاجي للأصل)، ليتمكن المؤجر من تأجيره مرة أخرى، ويعقد جديد.

ويعتبر هذا التأجير ملائما للأصول المعمرة والعالية التكلفة، والتي يستغرق إنتاجها وقتا طويلا كالمطائرات والسفن والماكينات المتخصصة، أو ذات التكنولوجيا السريعة التغير، والتي غالبا ما لا يكون للمستأجر دافعا قويا لشرائها فقد لا يكون بحاجة للأصل بعد انقضاء مدة الإجارة.

ويمكن أن نميز شكلا من الإجارة التشغيلية يعرف بـ الإجارة من الباطن، والتي تعني تأجير الأصول المستأجرة بموافقة المؤجر، ولقد أجمع الفقهاء على جوازه، مع الاحتفاظ بنفس مبلغ أجرة الأساس أو أقل منها، واختلفوا في حالة زيادة مبلغ الأجرة الأصلية معتبرين الفرق ربا.

2.3.2. الإجارة المنتهية بالتملك (التمويلية): كما سنفصل فيها لاحقا، وسنقتصر في هذا المحل بوصف هذه العملية التمويلية (تندرج ضمن أعمال الوساطة) على أنها تملك منفعة الأصل طيلة مدة التأجير، مع وعد من المؤجر بتملك الأصل في نهاية عقد الإجارة، بسعر رمزي أو يحدد في وقته أو بدون مقابل، وتلقى هذه الصيغة تطبيقا واسعا في المصارف الإسلامية بالنظر إلى المزايا التي تمنحها للطرفين.

3 – الإجارة المنتهية بالتملك: تعريفها وشروطها:

الإجارة المنتهية بالتملك هي صورة من صور الإجارة، فهي إجارة مقترنة بوعده من المؤجر بتملك الأصل بعد نهاية عقد الإيجار، وفيما يلي تعريفها.

1.3. تعريف الإجارة المنتهية بالتملك: تتمثل العملية في قيام المصرف الذي يمتلك أصلا ما بتأجيره لزبونه لمدة محددة وبمقابل معلوم، مع تمكنه من امتلاكه في نهاية المدة.

ولقد استدلل العلماء على مشروعية هذه العملية من القرآن والسنة والإجماع والمعقول، فهي عقد يعد بمقتضاه المالك شخصا بأن يبيعه شيئا في المستقبل متى وفى بكل الثمن، مع تخويل هذا الشخص حق الانتفاع بالشيء بمجرد العقد باعتباره مستأجرا، مقابل أجرة. (جواب الله سميع، 2007، ص. 104) يُظهر التعريف جليا أركان الإجارة الثلاثة وهي العاقدان، الصيغة والمعقود عليه أي المحل (المنفعة والأجرة).

وتتجسد هذه العملية من خلال الخطوات الرئيسية التالية:

الشكل 02: مجريات عقد الإجارة المنتهية بالتملك

الخطوة 01	• يطلب الزبون من المصرف شراء الأصل الذي يحدده؛ • تقديم الزبون لوعده باستئجار الأصل في حالة شرائه من المصرف (يمكن أن يطلب المصرف من زبونه الاحتفاظ بهامش جديّة)
الخطوة 02	• قيام المصرف بشراء الأصل المتفق عليه وامتلاكه بسعر التكلفة
الخطوة 03	• إبرام عقد إجارة منتهية بالتملك، وبالموازاة إصدار وعد من المصرف بتملك الأصل للزبون إذا رغب بذلك عند نهاية مدة الإجارة
الخطوة 04	• إلزام الزبون بدفع الأجرة وفق الرزنامة المتفق عليها، طيلة فترة الإجارة • عند نهاية العقد الأول، يتم إبرام عقد تحويل الملكية بمقابل أو مجانا (هبة)

Source : Syed Alwi Mohamed Sultan, 2015, p : 46.

2.3- التمييز بين الإجارة المنتهية بالتملك وصيغ تمويلية أخرى: عرفت عملية الإجارة المنتهية بالتملك، منذ تكييفها تسميات متعددة بدءا بالبيع بالتقسيط مع الحصول على الضمانات الكافية، أو احتفاظ المورد

بالملكية حتى استكمال الثمن، الإجارة السائرة إلى البيع، الإيجار المقترن بوعده البيع، والإيجار المملك، ولعل هذا ما أسفر عن تداخل مفاهيم بعض الصيغ الأخرى مع هذه الإجارة، وسوف نقتصر على التمييز بين ما يلي:

1.2.3- الإجارة المنتهية بالتملك والبيع بالتقسيط: البيع بالتقسيط هو صورة من بيع النسيئة (تعجيل تسليم السلعة وتأجيل الدفع)، الذي هو جائز في الشريعة، فهو عقد بين البائع والمشتري لنقل ملكية أصل معلوم لأجل معلوم وبثمن معلوم (يكون مرتفعاً عن حالة التسديد الفوري).

ويثار الاختلاف حول جواز زيادة الثمن في هذا البيع، وقد ذهب الفقهاء إلى عدم اعتبار هذه الزيادة رتباً لأن البيع لا يتم سواء بسواء ولا مثلاً بمثل (ذهب مقابل ذهب أو قمح مقابل قمح أي من نفس الجنس أين لا تجوز المفاضلة).

وإن تقاطع بيع التقسيط والإجارة المنتهية بالتملك، في طريقة السداد وتملك الأصل في نهاية الأجل، فإن جوهر العمليتين مختلف، فعقد الإجارة المنتهية بالتملك هو تملك منفعة وليس تملك عين كما في عقد البيع، وهو بيع جزئي للمنفعة المشتقة من الأصل، وأجرة الإجارة تمثل ثمن المنفعة التي تحصل عليها المستأجر وهامش ربح المؤجر، بينما الأقساط فهي جزء من ثمن الأصل تنتهي بامتلاكه بعد استكمال ثمنه الكلي، وبنهاية عقد الإجارة لا تنتقل الملكية للمستأجر مباشرة بل بعد إبرام عقد آخر، وهو غير ضروري في البيع بالتقسيط.

2.2.3. الإجارة المنتهية بالتملك والإجارة التشغيلية: تبرز أهم نقط الالتقاء والاختلاف في:

الجدول 01: التمييز بين الإجارة المنتهية بالتملك والإجارة التشغيلية:

البيان	الإجارة التشغيلية	الإجارة المنتهية بالتملك
الأصل وملكيته	ثابت/معمر ومملوك للمصرف	
الحاجة للأصل	مؤقتة	دائمة
غاية المستأجر	الانتفاع (الاستغلال)	الانتفاع والتملك
الأجرة	منخفضة	مرتفعة
المدة	قصيرة أو متوسطة	متوسطة أو طويلة
عدد العقود	عقد إجارة فقط	عقد إجارة مرفوق بوعده بالتملك
عند نهاية عقد الإجارة	إعادة الأصل للمصرف أو تجديد الإجارة	إبرام عقد بيع بمبلغ رمزي

المصدر: العجلوني، 2008، ص. 268. (بتصرف)

3.3- جوانب أساسية لصحة عقد الإجارة المنتهية بالتملك:

على المصارف والمؤسسات الإسلامية أن تولي العناية الكافية لمبادئ أساسية، حتى لا تُخرج الممارسات عملية الإجارة عن إطارها الشرعي، لاسيما النواحي التالية:

1.3.3- من ناحية العاقدین والأصل المؤجر (المحل): يجب أن يكون المالك للأصل

والمستأجر بالغين وعاقليين ويتمتعان بأهلية التعاقد وحرية الاختيار. (أبو السيد، 2011، ص. 454)

أما الأصل فيجب أن يكون مالا طاهرا والتعامل به حلال، وأن يكون معلوما ومحدد الأوصاف ويشترط لجواز عقد الإجارة تملك المؤجر للأصل، ويجوز أن يوكل المصرف زبونه لشراء/استيراد الأصل، كما يجوز أيضا مشاركة المستأجر للمصرف في شراء الأصل ومن ثم تأجير المصرف لحصته له (عبد المولى، 2019، ص. 582)، وأن تكون المنفعة معلومة بحيث تنتفي الجهالة المسببة للنزاع. والأصل أن تكون الإجارة في الأشياء ذات المنفعة، ويمكن تأجيرها واستغلالها دون استهلاك عينها. (أيوب، 2009، ص. 452)

2.3.3- من ناحية البيع: الإجارة والبيع عقدان مستقلان ويجب أن يكونا منفصلين، فلا يجوز

تركيب عقدين في نفس الوقت وعلى عين واحدة، وفقا لما أقره مجمع الفقه الإسلامي (مجمع الفقه الإسلامي، 2000، الدورة الـ 12)، فيبدأ العقد على أساس عقد إجارة ويستمر إلى نهايته.

وتبعا لمعيار منظمة المحاسبة والتدقيق للمؤسسات المالية الإسلامية، فإنه يمكن نقل الملكية وفق ثلاثة سبل هي: إما وعد بالبيع عن طريق عوض، حيث يكون وعد البيع أحاديا وملزما للمؤجر فقط وللمستأجر خيار تنفيذه من عدمه، ولكي يتم نقل الملكية يجب إجراء عقد جديد؛ وإما عن طريق وعد هبة في نهاية مدة عقد الإجارة؛ وإما بهبة متوقفة على حدث ما، كدفع بقية الأقساط.

3.3.3- من ناحية نفقات التكافل والصيانة: أقر مجمع الفقه الإسلامي في دورته الـ 12 على أنه

إذا اشتمل العقد على تأمين الأصل المؤجر، فيجب أن يكون تأميننا تعاونيا إسلاميا (تكافلي) لا تجاريا (لاشتماله على الربا والغرر)، ويتحمله المؤجر وليس المستأجر.

وتثار مسألة قيام المصارف بدمج مصاريف التكافل ضمن الأجرة، ويجيز عدد من العلماء ذلك لأن الأجرة تخضع للقبول من الطرفين، ولكن لا يجوز تحميل المستأجر تكلفة التكافل بعد العقد.

ويتفق الفقهاء على أن يد المستأجر على الأصل يد أمانة لا يد ضمان، (لا يضمن إلا في حالة التقصير أو الإهمال أو التعدي) وعلى المؤجر إبقاء الأصل بحالة يمكن للمستأجر استخلاص منافعها، فمسؤولية المالك تقتصر على الصيانة والإصلاح اللازمين لتمكين الانتفاع بالأصل، أما الصيانة التشغيلية لأجل استيفاء المنافع فهي على المستأجر. (مونة، 2011، ص. 254)

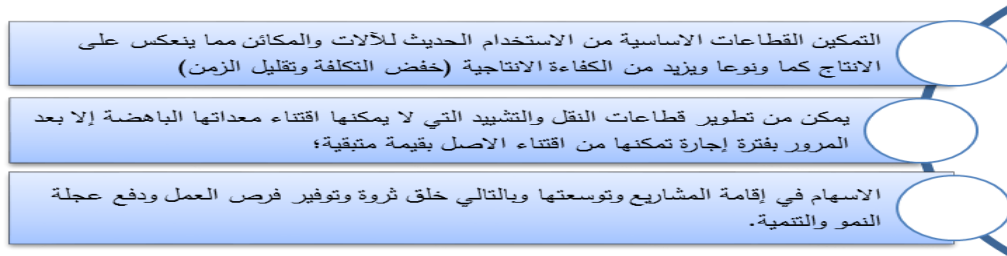
4.3.3- من ناحية الأجرة: تحدد الأجرة على أساس التكلفة التي تحمّلها المؤجر لشراء الأصل،

ويجب أن تكون عادلة ومقبولة من الطرفين، وأن تكون مالا معلوما ولا يمكن تغييرها من طرف واحد، ويجب أن تحدد كيفية دفعها.

حيث أن الأصل هو تحديد الأجرة قدرا وجنسا، ولا تترك مجهولة، حتى لا يعتبر غررا يؤدي إلى النزاع؛ كما أن الاستدلال بمعدلات الفائدة الربوية لا يليق في المعاملات الإسلامية (بلحاجي، 2011). وإذا تطلب الأمر فيمكن أن يتم تحديد معدل أجرة عائم مرتبط بأساس مرجعي على أن يتم وضع حد أدنى وأعلى له.

- 5.3.3- من ناحية بدأ سريان الإجارة:** لا يسري أحكام عقد الإجارة بمجرد تملك المصرف للأصل، ووضعه تحت تصرف المستأجر، فالأجرة لا تستحق تلقائيا بسبب تنفيذ العقد، فقد يتطلب الأصل فترة للتركيب والتجهيز حتى يصبح جاهزا للاستغلال، فيبدأ استحقاق الأجرة من تاريخ بدء تشغيل الأصل والانتفاع به.
- 4.3- مزايا الإجارة المنتهية بالتمليك:** تعد الإجارة التمويلية كأداة هامة للتمويل والاستثمار، وتؤدي دورا مهما للمجتمع والاقتصاد، و يمكن إبراز أهم مزاياها على المستويين الكلي والجزئي وفقا لما يلي:
- 1.4.3- مزايا الإجارة المنتهية بالتمليك على المستوى الكلي:** والتي نوجزها في الشكل التالي:

الشكل رقم 03: دور الإجارة المنتهية بالتمليك في تنمية الاقتصاد



المصدر: خلف، 2006، ص ص. 401-402.

- 2.4.3- مزايا الإجارة المنتهية بالتمليك على المستوى الجزئي:** ونوجزها فيما يلي :
- ❖ **بالنسبة للمؤجر:** هو توظيف يسمح له بتحقيق عائد مستقر ومضمون عن أمواله المستثمرة، طيلة فترة الإجارة، كما تمتاز بمخاطر ائتمانية منخفضة فالأصل يظل ملكا للمصرف حتى نهاية العقد. (بن حناشي، 2014، ص. 167)
- ❖ **بالنسبة للمستأجر:** يتمكن من الحصول على نسبة تمويل 100%، ويوفر بذلك جزءا كبيرا من السيولة النقدية التي يمكن توجيهها إلى التشغيل دون اللجوء إلى الاقتراض لشراء هذه الموجودات، كما أن تكلفة الإجارة تحمّل على حساب الأرباح والخسائر؛ وبالتالي لا تدخل ضمن الوعاء الخاضع للضريبة. ويضاف إلى ما سبق أنها تساعد المستأجر على تجديد الموجودات التي يحتاج إليها حسب متطلبات التشغيل والعمل في مجال التكنولوجيا (تخفيض مخاطر التقادم التكنولوجي للمعدات). (الشومري، 2011، ص ص. 331-332)

وتعتبر الإجارة بديلا عن طرح أسهم جديدة للحصول على الموارد المالية، وما ينجر عنه من صعوبات وأعباء وتكاليف ووقت مستغرق، فهو يضمن تكلفة أقل في بعض الأحيان مقارنة بالمصادر التمويلية الأخرى المتوفرة. (خلف، 2006، ص. 400)

وفي بعض الحالات يمتلك الزبون الأصل إلا أنه قد يحتاج إلى سيولة، ولتجنب اللجوء إلى الاقتراض، يعرض الزبون على المصرف شراء الأصل ثم استئجاره منه إجارة منتهية بالتمليك، ويشترط أن يفصل عقد الشراء

والإجارة ونقل الملكية ثانية للزبون مدة زمنية (عادة سنة واحدة)، تكفي لأن تتغير قيمة الأصل المؤجر، وهذه إحدى صيغ الإجارة المنتهية بالتملك ويطلق عليها 'البيع والاسترجاع بالتأجير'.

5.3- إنهاء وتعديل عقد الإجارة المنتهية بالتملك وما يترتب عنه:

الإجارة عقد لازم لا يمكن إلغاؤه من طرف واحد، إلا إذا اتفق الطرفان على ذلك، أو بوجود عذر أو سبب شرعي.

فيمكن فسخ العقد قبل أوانه إذا لم يلتزم أحد الطرفان بأداء ما عليه، وإذا أصبح من غير الممكن الانتفاع بالأصل بسبب دماره أو تعرضه للتلف بفعل خارج عن نطاق المستأجر (كوارث طبيعية)، غير أنه، في حالة ما إذا كان الضرر جزئياً فيستمر العقد في سريانه، مع تعديل أجرة الاستحقاقات المئوية بالتخفيض، وإذا كان الضرر مؤقتاً فيمكن ألا ينص العقد على توقف دفع الأجرة أثناء فترة تصليح الأصل المتضرر.

(Meliani, 2018, P : 155)

أما في حال إفلاس المستأجر قبل تسليمه للأجرة فيمكن أن يفسخ العقد لدى المتوسعين (أبو العلا، 2015، ص. 230)، بينما في حالة وفاة المستأجر فلم يُجمع الفقهاء على انتهاء العقد، ومنهم من يرى أن يحل ورثته محله في العقد، ولهم حرية إقرار الإنهاء من عدمه، وعموماً يفضل أن يتم تحديد حالات الفسخ في بنود العقد اجتناباً لأي نزاع.

4- صيغة الإجارة المقدمة من مصرف السلام-الجزائر: استعراض وتقييم:

كمحصلة للتعاون الجزائري-الخليجي، تم اعتماد مصرف السلام-الجزائر في سبتمبر 2008، ليشهر نشاطه من خلال تقديم خدمات مصرفية عصرية بصيغة إسلامية، تلبي حاجيات السوق والمتعاملين والمستثمرين، وتخضع معاملاته لرقابة هيئة شرعية مكونة من علماء في الشريعة والاقتصاد.

وعلى غرار الصيغ التمويلية التقليدية كالمشاركة والمضاربة والمراحة والاستصناع والبيع بالتقسيط (وقرباً صيغة المزارعة)، يقدم المصرف للشركات والأفراد الإجارة بأنواعها، تبعاً لاحتياجاتهم المهنية (استغلال و/أو امتلاك أصول منقولة أو غير منقولة) والحياتية (استئجار مساكن، امتلاك منازل).

4.1- وصف الإجارة المنتهية بالتملك وصيغتها الشرعية: يعتمد المصرف على تعريف الإجارة

المنتهية بالتملك بأنها قيام المصرف بشراء أصول منقولة أو غير منقولة محددة من الزبون، ثم إجارتها له عين منتهية بالتملك حيث يقترن بها وعد بتمليك الأصل المؤجر للمستأجر في نهاية مدة الإجارة أو أثناءها، وتتم العملية من خلال عقود مستقلة عن بعضها، فتعقد الإجارة أولاً ثم عقد بيع مستقل بناءً على طلب الزبون.

(www.asalmalgeria.com)

وبالتالي، فيمكننا الاستنتاج أن وصف الصيغة من المصرف جاء مطابقاً للتعريف الفقهي للعملية.

ويجب الإشارة إلى أن المصرف يقدم خدمة الإجارة للأفراد والشركات والمهنيين، فيمكن للأفراد الراغبين في استئجار مساكن الاستفادة من دعم مالي في إطار 'الإجارة من الباطن' بتكلفة (هامش ربح سنوي ثابت متفق عليه) 7% بالنسبة لزبائن المصرف المواطنين و10% لغيرهم.

أما إذا رغب الأفراد في امتلاك منزل لدى مرفي عقاري أو أحد الخواص، فيضع المصرف صيغتي الإجارة المنتهية بالتمليك والإجارة الموصوفة بالذمة، لغرض إجارة المنزل مع بيعه في نهاية العقد، حيث تمتد فترة الإجارة من 05 سنوات إلى 25 سنة، بتكلفة (هامش ربح سنوي ثابت) تتراوح بين 7% و25%. أما فئة المهن الحرة في مجال الصحة، فيقترح المصرف صيغة 'إيجار ليزم' وهو إجارة منتهية بالتمليك، تمكنهم من اقتناء معدات طبية أو سيارة نفعية، بعقد إجارة يتراوح بين 18 و60 شهرا ومبلغ إيجار ثابت (شهري أو ثلاثي).

2.5- المزايا التي تقدمها الإجارة المنتهية بالتمليك للمستثمرين: لقد تضاعف حجم الإجارة المقدمة للشركات الخاصة، خلال سنة 2017 إذ بلغت إجارة الأصول المنقولة 3.911 مليون دج (نسبة النمو السنوي 376%)، أما الإجارة غير المنقولة فبلغت في نفس السنة 3.154 مليون دج (نسبة النمو السنوي 128%) (Rapport, 2017, p : 37)، فالصيغة تلقى إقبالا متزايدا من المستثمرين وأصحاب المهنيين وذلك بالنظر لجملة المزايا التي تمنحها العملية، والتي نوجزها في الشكل الموالي:

الشكل 04: مزايا الإجارة المنتهية بالتمليك على المستأجر:

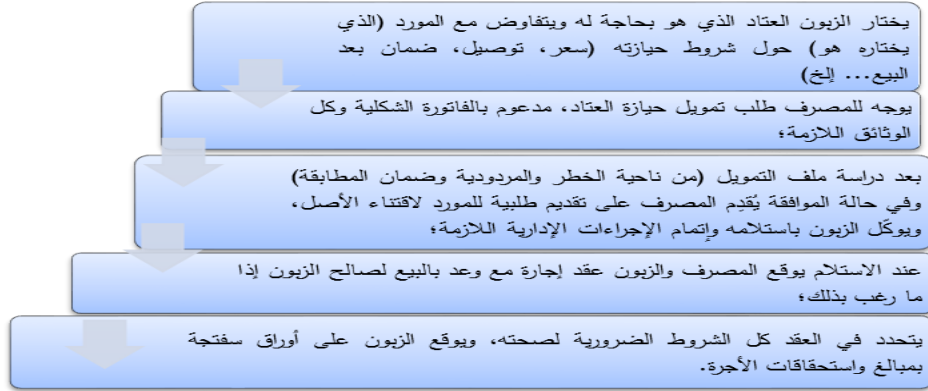
صيغة تمويلية معتمدة من الهيئة الشرعية للمصرف، ويمبلغ تمويل غير محدد؛
اختيار الأصل المرغوب والموارد المناسب بدون تدخل المصرف؛
الدفع فورا للمورد، وفي ذات الوقت الحفاظ على سيولة للتشغيل؛
الإعفاء من الرسم على الضريبة المضافة عند الشراء، ومزايا ضريبية أخرى؛
مدة عقد الإجارة تمتد من 03 إلى 05 سنوات؛
تأمين الإيجار الثابت طيلة فترة العقد؛
إمكانية اقتناء الأصل بمبلغ رمزي.

المصدر: متوفر على الموقع: (consulté le 24/10/2019) www.alsalamalgeria.com

3.5- سير العملية: سوف نستعرض مخطط سير الإجارة التي تستفيد منها الشركات، بالاستعانة

بالشكل الموالي:

الشكل 05: مخطط تنفيذ الإجارة المنتهية بالتمليك في مصرف السلام-الجزائر



المصدر: مقابلة مع مستشار زبائن-شركات بمصرف السلام-الجزائر، (السيد: م. بلغيث) (فرع باب الزوار يوم الاثنين 04 نوفمبر 2019)

يتحدد ضمن عقد الإجارة وبوضوح الأصل المؤجر، مدة الإجارة، مبلغ وتواريخ استحقاق الأجرة، تأمين الأصل بالتوكيل لفائدة المصرف، وبند أخرى تخص الاستعمال.

وبنهاية العقد، وإذا رغب الزبون باقتناء الأصل فسيحول له المصرف ملكيته بعقد بيع، مقابل دينار جزائري واحد رمزي.

وفي حالة الإجارة الخاصة بمبنى قيد الإنجاز أو للإنجاز، يمكن للمصرف أن يفوض الزبون بإنجاز أعمال التجهيز لحسابه وتمويل العملية بصفته رب العمل؛ وإذا كانت الأرض ملك للزبون فيمكن إما أن يتنازل عنها مسبقا لصالح المصرف بعقد بيع مستقل، أو أن يحتفظ بها ويسمح للبنك بإنجاز البناء عليها ويكون بذلك مضمون عقد الإجارة مرتكز على البناء فقط في إطار 'الإجارة الموصوفة بالذمة'.

6- النتائج ومناقشتها: تقييم لصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك-شركات المقدمة من مصرف

السلام-الجزائر:

سنركز اهتمامنا فيما يأتي حول جوانب أساسية في تقييم الصيغة، من خلال المحطات التحليلية التالية: (مقابلات شفهية مع المسؤول المكلف بالأعمال (فرع دالي براهيم)، ومستشار زبائن-شركات بمصرف السلام-جزائر (فرع باب الزوار))

❖ اقضاء الشركات حديثة النشأة، فالمصرف يشترط مدة نشاط لا تقل عن سنتين من التأسيس، وخضوعها للنظام الضريبي الحقيقي وليس الجزافي، مما يقضي شريحة كبيرة من صغار وكبار المستثمرين الجدد؛

❖ بغرض إبرام عقد إجارة تمليكية بين الزبون والمصرف، يُشترط أولا ضرورة توقيع اتفاقية للحساب الجاري بين الطرفين، ثم تقديم الزبون لطلب إيجار الأصل المحدد من المصرف، وأخيرا امتلاك المصرف للعين المبين أوصافها (المادة: 03 من العقد)؛

❖ يركز المصرف خلال دراسته لملف طلب الإجارة على كل من الزبون (شخصا أو الشركاء) والمورد، ووضعية الشركة وقدراتها المالية (رقم أعمالها، احتياطياتها، أرباحها ...) والمادية (الأصول المنقولة وغير المنقولة

للشركة)، وتستغرق الدراسة مدة أقصر إذا كان للمصرف تجربة سابقة مع الزبون، وفي الغالب تتراوح بين أسبوع إلى أربعة أسابيع للتوصل إلى القرار النهائي للطلب؛

❖ يمنح المصرف الحرية المطلقة للزبون في اختيار الأصل والمورد، ويتوقف مبلغ عملية الإجارة على حجم أعمال الشركة ومدى مساهمتها في المبلغ، والتي تمثل "هامش ضمان الجدية"، حيث لا يمكن أن تقل عن نسبة 30% من المبلغ الإجمالي للأصل، وهو أمر جائز شرعاً؛

❖ بعد إبداء المصرف موافقته على العملية التمويلية، يحصل الزبون على شيك يخص مبلغ الأصل (مساهمة المصرف بـ 70% ومساهمة الشركة بـ 30%)، ويفوض الزبون لتأمين تكافلي للأصل (اتفاقية تجمع المصرف مع شركة السلامة تأمينات) لصالح المصرف، وهو أمر جائز واتفق الفقهاء على مشروعيته؛

❖ يحتسب المصرف هامش ربح قابل للتفاوض (قد يبلغ 14%)، ويقل إذا كانت الشركة زبون جيد لدى المصرف)، وذلك على المبلغ الذي منحه فقط (70% من ثمن شراء الأصل أو أقل)؛

❖ يحدد المصرف القيمة الإجمالية لمبلغ الإجارة باحتساب كل من: المبلغ المدفوع للمورد، قيمة التأمين التكافلي وهامش الربح، أما في حالة الإجارة الدولية فيتم إضافة قيمة التأمين التكافلي للأصل أثناء نقله، ويتحمل الزبون نفقات العبور؛

❖ يقسم المبلغ الإجمالي للإجارة على عدد الأقساط التي تتراوح بين 30 و 60 شهراً، ويتحدد بذلك قيمة القسط المستحق، (المادة: 05 من عقد الإجارة) وفي حالة الشركات العاملة في قطاع البناء والأشغال العمومية فيمكن تمديد فترة الاستحقاق حسب وضعية التقدم التي تسجلها (غالباً كل فصل)؛ ويعتبر مبلغ مساهمة الزبون (مبلغ ضمان الجدية) كدفعة للأقساط الأولى؛

❖ في حالة مواجهة المستأجر لصعوبات تشغيلية أو مالية تؤدي إلى عدم قدرته على الدفع عند الاستحقاق، يمكن للمصرف انتظار تحسن أوضاع زبونه، ويجب التأكيد على أن مصرف السلام-الجزائر لا يفرض غرامة التأخير، حتى لو تماطل الزبون في الدفع، متحماً كل عقوبات ذلك؛

❖ ينص العقد على تحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة الدورية للأصل، ويلتزم بتعويض أي أضرار تلحق بهذا الأخير بسبب عدم قيامه بالصيانة؛

❖ يلتزم المؤجر بتحمل تكاليف الصيانة الرئيسية للأصل (غالباً بالعودة للمورد والاستفادة من خدمات ما بعد البيع) وقد يوكل المستأجر لذلك، ويحق لهذا الأخير خصم التكاليف من قيمة الإيجار إذا لم يسددها المصرف له؛ (المادة: 06 من عقد الإجارة)

❖ وفي حالة هلاك الأصل كلياً يفسخ العقد ويتحصل المؤجر على مبلغ التأمين، وإذا تسبب المستأجر في الهلاك وجب عليه تعويض الأضرار التي لا يغطيها التأمين، أما إذا كان الهلاك جزئياً فلا يفسخ العقد ويتولى المؤجر نفقات الإصلاح (إذا لم يتسبب المستأجر في هذا الهلاك) ويتم تخفيض الإيجار بنسبة ما فات من منفعة العين المؤجرة؛ (المادة: 06 الفقرة ج من العقد)

❖ تقوم 'هيئة الفتوى الشرعية' برقابة دورية تشمل فحص كامل مراحل العملية، وفي حالة تسجيلها لإجراء مخالف لمبادئ الشريعة، فتصدر قرارا تأمر فيه بتحويل كل عائد العملية المشبوهة إلى "صندوق الخيرات"؛ عند نهاية العقد، يكون المصرف قد استوفى كامل حقوقه (تكاليف وأرباح) وفي أغلب الأحوال، يطلب الزبون امتلاك الأصل، وذلك بمبلغ رمزي، ويتم تحويل ملكيته له مباشرة بعقد بيع مكتمل الأركان والشروط.

7- الخلاصة:

تسعى الهندسة المالية الإسلامية إلى تقديم خدمات تمويل عصرية، تنبع من مبادئ الشريعة الإسلامية وتلبي حاجيات المتعاملين من أفراد ومستثمرين. وتعد صيغة الإجارة المنتهية بالتملك أحد الصيغ المهمة للإجارة، فهي توفر جملة من المزايا الهامة مشكلة بذلك أسلوبا مرنا للتمويل، يمكن المتعاملين من امتلاك الأصول بما يتماشى مع طاقاتهم التمويلية. ولقد حاولنا من خلال عملنا هذا التطرق إلى شكل من الصيغة المطبقة في الجزائر، من خلال استعراض وتحليل عملية الإجارة المنتهية بالتملك المقدمة من مصرف السلام-الجزائر، والتي أدرجت ضمن قائمة منتوجاته المصرفية سنة 2012، وهي تشهد اقبالا متزايدا من المتعاملين، إذ تضاعفت أحجام العملية عدة مرات منذ سنة 2017.

لقد مكنتنا هذا البحث، بالإضافة إلى إثبات صحة الفرضيتين المطروحتين، من التوصل إلى جملة من النتائج العامة أبرزها الآتية:

- ✓ تشكل الإجارة المنتهية بالتملك ارتباطا وثيقا بين العملية التمويلية والنشاط الحقيقي وهو ما لا يتجسد في الأساليب التمويلية التقليدية؛
 - ✓ تخضع جل أعمال مصرف السلام إلى متابعة مستمرة وصارمة من 'هيئة الفتوى والرقابة الشرعية' التي يخول لها الفصل بجواز أو عدم جواز أي عملية، ويمكنها الحكم بإبطال أي عقد إجارة تملكية أو تشغيلية لم يستوف الشروط الشرعية؛
 - ✓ يقدم مصرف السلام الإجارة بنوعيتها التشغيلية والملكية، إلا أن أغلب العقود تتم بصيغة النوع الثاني، نظرا لرغبة جل المتعاملين في امتلاك الأصل المؤجر في نهاية العقد؛
 - ✓ تتوافق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك، التي يقترحها مصرف السلام-الجزائر مع الرؤية والاهداف الإسلامية، من حيث الصيغة، الشكل والمضمون (امتلاك الأصل قبل تأجيله، وتحديد مبلغ الأجرة، وشروط الاستئفاع من الأصل، ومدة التأجير، وغيرها..)؛
 - ✓ يطبق المصرف المبدأ الأساسي للإجارة المتمثل في الفصل بين عقد الإجارة وعقد البيع الذي يبرم بشكل منفصل، بعد انتهاء عقد الإجارة؛
 - ✓ مثلما اتفق عليه الفقهاء، يتحمل المصرف نفقات التأمين التكافلي (وليس التقليدي) ونفقات تصليح الأعطال، كما لا يُقدّم على فرض غرامات مالية في حالة تأخر المستأجر عن السداد.
- ختاما، ما يمكن اقتراحه، في ظل التوجه نحو ارساء الصيرفة الإسلامية في الساحة البنكية الجزائرية، هو ضرورة التوسع في صيغة الإجارة بأنواعها، فهي تشكل آفاقا واعدة في مجالي التمويل والاستثمار، والأهم

أنها تفسح المجال نحو عقود أخرى لا سقف لها في التطبيقات المعاصرة، مثل الشراكة-إجارة واستصناع-إجارة وغيرها....

كما يجب الإشارة إلى أن مجالات هامة ذات صلة بالموضوع ما تزال تحتاج إلى دراسات وأبحاث مستقبلا، ومنها: الإجارة من الباطن باعتبارها تقنية هامة للمساهمة في حل أزمة السكن في الجزائر؛ وكذا كيفية إدراج البدائل المشتقة من الإجارة، خاصة صكوك الإجارة التي تقدم حولا واعدة بالنسبة للحكومة الجزائرية، لاسيما في ظل شح موارد الخزينة العمومية المتزامن مع استمرار عدم استقرار أسعار النفط.

8- قائمة المراجع :

1. محمد عثمان زبير (2008) 'المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي' ط: 06، الأردن، دار النفساء.
2. الوادي محمود حسين وسمحان حسين محمد (2007) 'المصارف الإسلامية الأسس النظرية والتطبيقات العملية' الأردن، دار ميسرة.
3. النظام رقم 20-02 المؤرخ في 15 مارس 2020، المحدد للعمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية.
4. الشمري صادق راشد (2011) 'أساسيات الاستثمار في المصارف الإسلامية' الأردن، اليازوري.
5. العجلوني محمد محمود (2008) 'البنوك الإسلامية أحكامها ومبادئها وتطبيقاتها المصرفية' الأردن، دار ميسرة.
6. جاب الله سمير (2007) 'الإيجار المنتهي بالتمليك: دراسة فقهية قانونية' دورية المعيار، المجلد: 07، العدد: 14، ص ص. 98-124، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية-قسنطينة.
7. Syed Alwi Mohamed Sultan (2015) 'La comptabilité pour les produits financiers islamiques' De Boeck.
8. بلال عماد أبو السيد (2011) 'المعاملات المالية في الشريعة الإسلامية' الأردن، دار أسامة.
9. محمد فصل عبد المولى (2019) 'معيار الإجارة المنتهية بالتمليك وفقا للمعايير الإسلامية والمعايير الدولية الصادرة عن الاتحاد الدولي للمحاسبين -دراسة مقارنة-' مجلة اقتصاد المال والأعمال، المجلد: 03، العدد: 02، جوان.
10. محمد أيوب (2009) 'النظام المالي في الإسلام' ترجمة عمر سعيد الأيوبي، لبنان، أكاديميا.
11. مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي (23-28 سبتمبر 2000)، بشأن 'الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك الإجارة'، القرار رقم: 110 (4/12) للدورة الـ 12، الرياض-المملكة العربية السعودية. على الموقع (<https://www.iifa-aifi.org/ar/2061.html>) (consulté le 20/10/2020)
12. مونة عمر (2011) 'عقد الإجارة المنتهية بالتمليك' مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، العدد: 11.
13. بلحاجي عبد الصمد (2011) 'الإجارة المنتهية بالتمليك بأجرة ثابتة ومتغيرة' مجلة انثروبولوجيا الأديان، المجلد: 07، العدد: 01، ص ص: 379-397.
14. فليح حسن خلف (2006) 'البنوك الإسلامية' الأردن، عالم الكتب الحديث وجدارا للكتاب العالمي.
15. بن حناشي زليخة (2014) 'أهمية التمويل التاجيري وكيفية تطبيقه في بنك البركة الجزائري'، مجلة العلوم الإنسانية، العدد: 42.
16. إبراهيم محمد صالح أبو العلا (2015) 'محاضرات في الاقتصاد والتمويل الإسلامي قضايا تطبيقية -مختارة من حوار الأربعاء في معهد الاقتصاد الإسلامي لسنتين 2012-2014' البحث لـ العلي أحمد الندوي 'الإجارة بين ضوابطها الفقهية وتطبيقاتها المعاصرة' مقدم يوم 2014/03/05، معهد الاقتصاد الإسلامي، مركز النشر العلمي.

17. Meliani Zakaria (2018) « *L'Ijara montahia bi-tamlik immobilière au Maroc : aspects juridiques* » *Recherches et applications en finance islamique*, Volume 02, N°01
18. <http://www.asalmalgeria.com> (Consulté le 24/10/2019)
19. Al SALAM Bank (2017) 'Rapport annuel 2017'.
20. مقابلة مع مستشار زبائن مؤسسات بفرع باب الزوار، مصرف السلام- الجزائر، (السيد م. بلغيث) (يوم 2019/11/04)
21. مقابلة مع المكلف بالأعمال بفرع دالي براهيم مصرف السلام-الجزائر، (السيد أ. آيت سعادة)، (يومي 05 و 2019/11/14)
22. نموذج عن صيغة 'عقد اعتماد إجاري لأصول منقولة' نسخة في سبعة صفحات (07) مقدمة من مصرف السلام-الجزائر.

قائمة المراجع باللغة الإنجليزية:

1. Muhammad Uthman Zubair (2008) "Contemporary Financial Transactions in Islamic Jurisprudence" 06: Jordan, Dar Al-Nifaas.
2. Al-Wadi Mahmoud Hussein and Samhan Hussein Muhammad (2007) "Islamic banks, theoretical foundations and practical applications," Jordan, Maisarah House.
3. Regulation No. 20-02 of March 15, 2020, specifying the banking operations related to Islamic banking and the rules for their practice by banks and financial institutions.
4. Al-Shammari, Sadiq Rashid (2011), "Basics of Investment in Islamic Banks," Jordan, Al-Yazouri.
5. Al-Ajlouni Muhammad Mahmoud (2008) "Islamic banks, their provisions, principles and banking applications," Jordan, Maisarah House.
6. Gaballah Samir (2007) 'Rent ending with ownership: a legal jurisprudence study', Al-Maqar periodical, Volume: 07, Issue: 14, p. 98-124, Prince Abdelkader University for Islamic Sciences - Constantine.
7. Syed Alwi Mohamed Sultan (2015) 'Accounting for Islamic Financial Products' De Boeck.
8. Bilal Emad Abu Al-Sayed (2011) 'Financial Transactions in Islamic Law', Jordan, Osama House.
9. Muhammad Fasl Abd al-Mawla (2019) "Standard of leasing ending with ownership in accordance with Islamic standards and international standards issued by the International Federation of Accountants - a comparative study -" *Journal of Business and Finance Economics*, Volume: 03, Issue: 02, June.
10. Muhammad Ayoub (2009) "The Financial System in Islam," translated by Omar Saeed Al-Ayoubi, Lebanon, Academically.
11. The International Islamic Fiqh Academy emanating from the Organization of the Islamic Conference (23-28 September 2000), on 'Lease-to-Ownership and Ijarah Sukuk', Resolution No. 110 (4/12) of the 12th session, Riyadh-Kingdom of Saudi Arabia On the website: <https://www.iifa-aifi.org/ar/2061.html> (consulted on 20/10/2020)
12. Mouna Omar (2011) "Lease-to-Ownership Contract", *Oasis Journal for Research and Studies*, University of Ghardaia, Issue: 11.
13. Belhaji Abd al-Samad (2011) 'Leasing that ends with ownership at a fixed and variable fee' *Journal of the Anthropology of Religions*, Volume: 07, Issue: 01, pp: 379-397.
14. Falih Hassan Khalaf (2006) "Islamic banks" Jordan, the modern world of books and a wall for the international book.
15. Bin Hanachi Zulekha (2014) "The importance of leasing financing and how to apply it in Al Baraka Bank Algeria", *Journal of Human Sciences*, Issue: 42.
16. Ibrahim Muhammad Salih Abu Al-Ela (2015) "Lectures in Islamic Economics and Finance, Applied Issues - Selected from Wednesday's Dialogue at the Institute of Islamic Economics for the two years 2012-2014 " Research by Al-Ali Ahmad Al-Nadwi 'Leasing

between its jurisprudential rules and its contemporary applications' presented on 03/05 / 2014, Institute of Islamic Economics, Scientific Publishing Center.

17. Meliani Zakaria (2018) " L'Ijara montahia bi-tamlik real estate in Morocco: legal aspects' Research and applications in Islamic finance, Volume 02, N°01
18. <http://www.asalmalgeria.com> (Consulted on 10/24/2019)
19. Al SALAM Bank (2017) 'Annual Report 2017'.
20. An interview with an advisor for institutional clients at Bab Ezzouar branch, Al Salam Bank - Algeria, (Mr. M. Belghith) (on 04/11/2019)
21. An interview with the charge d'affaires at the Daly Brahim branch, Salam Bank-Algeria, (Mr. Ait Saadeh), (on 05 and 14/11/2019)
22. An example of the form of a lease credit contract for movable assets, a seven-page copy (07) provided by Al Salam Bank-Algeria.