جامعة محمد بوضياف – المسيلة
كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية
قسم العلوم الإسلامية

عقد الاستصناع وتطبيقاته في البنوك الإسلامية

دراسة حالة بنك السلام –المسيلة–

مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في العلوم الإسلامية

تخصص: معاملات مالية معاصرة

إعداد الطالب:
شكال فرحات

إشراف الدكتور:
الطيب الطيبي

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
د. أحمد بلخير	محمد بوضياف – المسيلة	رئيسا
د. الطيب الطّيبي	محمد بوضياف – المسيلة	مشرفا ومقررا
د. جلول سعودي	محمد بوضياف – المسيلة	ممتحنا

السنة الجامعية: 2025–2026

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's Democratic Republic of Algeria
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
Ministry of Higher Education and Scientific Research
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة
University Mohamed Boudiaf of M'sila

كلية العلوم الإنسانية والإجتماعية
FACULTY OF HUMANITIES AND SOCIAL SCIENCES

جامعة محمد بوضياف - المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'sila

Faculty of Humanities and Social Sciences
Vice-Deanship of the College for Studies and Student Issues

كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية
نيابة العمادة للدراسات والمسائل المرتبطة بالطلبة
الرقم: /2024

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

انا الممضي (ة) ادناه :

السيد(ة): شكال فرحات

الصفة(طالب, استاذ باحث, باحث دائم): طالب جامعي

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 100020178015110008

الصادرة بتاريخ : 2025/11/06 عن دائرة : بجاية (41625385)

المسجل(ة) بكلية: علوم إنسانية و إجتماعية قسم: علوم إسلامية

تخصص: معاملات مالية معاصرة تحت رقم التسجيل 21.2133.047714

والمكلف بإنجاز اعمال بحث(مذكرة التخرج, مذكرة ماستر' مذكرة ماجستير' اطروحة دكتوراه) .

عنوانها: عقد الاستصناع وتطبيقاته في البنوك الإسلامية دراسة حالة بنك السلام المسيلة

اصرح بشرفي بانني التزم بالمعايير العلمية والمنهجية ومعايير الاخلاقيات المهنية والنزاهة الاكاديمية المطلوبة في انجاز البحث المذكور اعلاه

المسيلة في: 2026/01/01

امضاء المعني (ة):

المرجع: القرار الوزاري رقم: 933 المؤرخ في: 28-07-2016 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقات العلمية ومكافحتها.

2026 ماي 25
رئيس المجلس الشعبي البلدي
عبد الكريم بشري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's Democratic Republic of Algeria
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
Ministry of Higher Education and Scientific Research
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة
University Mohamed Boudiaf of M'sila

كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية
FACULTY OF HUMANITIES AND SOCIAL SCIENCES
Faculty of Humanities and Social Sciences
Vice-Deanship of the College for Studies and Student Issues

جامعة محمد بوضياف - المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'sila
كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية
نيابة العمادة للدراسات والمسائل المرتبطة بالطلبة

وثيقة ايداع مذكرة ماستر

الموضوع: عقد الاستصناع وتطبيقاته في البنوك الإسلامية
دراسة حالة بنك السلام المسيلة

إعداد الطلبة:
1- شكال فرحات رقم التسجيل: 212133047714
2- ..... رقم التسجيل: .....

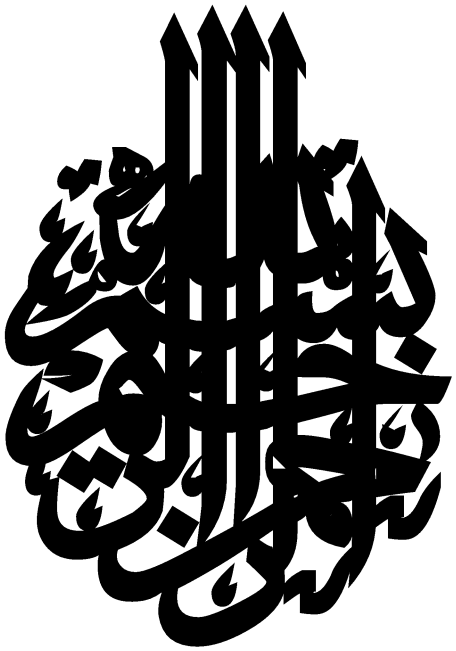
القسم: علوم اسلامية **الشعبة:** شريعة التخصص معاملات مالية معاصرة
إشراف: طيبي الطيب **الرتبة:** دكتور

أقر بأنني تابعت العمل المذكور أعلاه في جلسات إشرافية طيلة الموسم الجامعي: 2024-2025 وأسمح بإيداعه على مستوى ادارة القسم للمناقشة والتقييم.

موافقة وإمضاء الاستاذ(ة) المشرف(ة):

رئيس فريق الاختصاص

رئيس القسم



شكر وتقدير

أتقدّم بخالص الشكر وعظيم الامتنان إلى كل من ساهم في إنجاز هذا العمل المتواضع، وأخص بالذكر الأستاذ المشرف،

لما قدّمه من توجيهات قيمة ونصائح سديدة كان لها الأثر الكبير في إتمام هذه المذكرة.

كما أتوجه بالشكر الجزيل إلى أساتذتنا الكرام على ما بذلوه من جهود في سبيل تعليمنا وتكويننا العلمي، وتقديمهم للمعلومات اللازمة.

ولا يفوتني أن أتقدّم بأسمى عبارات الشكر والعرفان إلى والديَّ الكريمين على دعمهما المتواصل ودعائهما الدائم، وإلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد في إنجاز هذا العمل.

وفي الأخير، نسأل الله تعالى أن يجعل هذا العمل خالصا لوجهه الكريم، وأن ينتفع به.

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع

إلى والديَّ الكريمين حفظهما الله وأطال في عمرهما،

وإلى كل من ساندني ووقف إلى جانبي طوال مسيرتي الدراسية

إلى أساتذتي الأفاضل الذين أناروا لنا طريق العلم والمعرفة،

راجيا من الله تعالى التوفيق والسداد.

مقدمة



مقدمة:

الحمد لله نحمده، ونستعينه، ونستغفره، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا ومن سيئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضل له، ومن يضلل فلا هادي له، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأشهد أن سيدنا ونبينا محمدا عبده ورسوله، صلى الله عليه وعلى آله وصحبه وسلّم تسليما كثيرا.

قال الله تعالى:

(يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ حَقَّ تُقَاتِهِ وَلَا تَمُوتُنَّ إِلَّا وَأَنتُم مُّسْلِمُونَ) آل عمران 102.

فإن من أعظم ما تفتتح به، ذكر الله تعالى، والصلاة والسلام على رسوله ﷺ؛ إذ بذلك تحل البركة، ويستجلب التوفيق، ويرجى القبول والسداد.

أما بعد:

شهدت الصناعة المصرفية الإسلامية في الجزائر تطورا ملحوظًا خلال السنوات الأخيرة، نتيجة تزايد الإقبال على الخدمات المالية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، وسعي البنوك الإسلامية إلى توفير صيغ تمويلية تلبي احتياجات الأفراد والمؤسسات بمختلف أنواعها. ويعد عقد الاستصناع من أبرز هذه الصيغ التمويلية، لما يتميز به من قدرته على تمويل المشاريع الصناعية والعقارية والإنشائية وفق مواصفات محددة وآجال متفق عليها، بما يحقق مصالح جميع الأطراف المتعاقدة.

يعتبر بنك السلام – الجزائر من المؤسسات المصرفية الرائدة في مجال الصيرفة الإسلامية، حيث يعتمد على مجموعة من الأدوات التمويلية الشرعية التي تسهم في دعم النشاط الاقتصادي وتمويل المشاريع الاستثمارية. ومن بين هذه الأدوات عقد الاستصناع الذي يحظى بأهمية خاصة في تمويل المشروعات التي تتطلب التصنيع أو الإنجاز المسبق، مما يجعله وسيلة فعالة لتلبية احتياجات العملاء وتحقيق التنمية الاقتصادية.

❖ **أهمية الموضوع:**

وتبرز أهمية دراسة عقد الاستصناع من خلال التطبيق الميداني له في بنك السلام الجزائري أهمها:

- ✓ إبراز أهمية البدائل التمويلية الإسلامية في تجنب المعاملات الربوية وتحقيق التمويل المشروع.
- ✓ تحقيق الحاجيات الفردية والجماعية من متطلبات الحياة بمعايير خاصة.
- ✓ التعرف على واقع تطبيق عقد الاستصناع في بنك السلام الجزائر – وكالة المسيلة.
- ✓ إبراز دور عقد الاستصناع في تمويل المشاريع والخدمات التي يقدمها بنك السلام لعملائه.

❖ **أسباب اختيار الموضوع:**

الأسباب التي دفعتنا لاختيار دراسة موضوع عقد الاستصناع تتمثل فيما يلي:

- ✓ تزايد الاهتمام بدراسة عقد الاستصناع من الناحية الشرعية والعملية.
- ✓ الاهتمام الشخصي بدراسة آليات التمويل الإسلامي باعتباره بديل للتمويل التقليدي.

❖ **الإشكالية:**

- ✓ ماهي أهم تطبيقات الاستصناع في تعاملات بنك السلام ؟

❖ **أهداف الموضوع:**

يهدف بحثنا للوصول إلى جملة من الأهداف أهمها:

- ✓ تقديم فكرة عامة حول موضوع عقد الاستصناع.
- ✓ توضيح أهم نقاط الاختلاف بين الفقهاء وبيان الراجح منها.

- ✓ التعرف على كيفية تطبيق عقد الاستصناع داخل بنك السلام – وكالة المسيلة، مع إبراز دوره في تمويل المشاريع ومدى مساهمته في تحقيق أهداف التمويل الإسلامي.

❖ **الدراسات السابقة:**

كما تناولنا دراسة سعود بن عبد الله الثبيتي الموسومة بـ«عقد الاستصناع وتطبيقاته المعاصرة» مفهوم عقد الاستصناع وأحكامه الفقهية وتطبيقاته في المصارف الإسلامية، وكما اعتمدنا على كتاب عقد الاستصناع ومدى أهميته في الاستثمارات الإسلامية المعاصرة لمصطفى الزرقا كما أننا اعتمدنا على الرسالة المقدمة من طرف الكاتب القرة داغي علي محي الدين التي كانت تحت عنوان عقد الاستصناع بين الاتباع والاستقلال وبين اللزوم والجواز – كلية الشريعة والقانون– الدراسات الإسلامية– جامعة قطر – واعتمدنا أيضا على رسالة ماجستير التي تتضمن فيها أنواع عقد الاستصناع تحت عنوان عقد الاستصناع وتطبيقاته المعاصرة دراسة حالة بنك التنمية الإسلامية لأستاذ أحمد بلخير– كلية العلوم الإسلامية– جامعة باتنة.

❖ **المنهج المتبع:**

تم اتباع عدة مناهج علمية متفاوتة الاستخدام وهي:

1. **المنهج الاستقرائي:** من خلال تتبع الآراء الفقهية في المذاهب الأربعة.
2. **المنهج المقارن:** وذلك من أجل معرفة مواضع الاتفاق والاختلاف.
3. **المنهج التحليلي:** وذلك بتجميع المعلومات المتعلقة بعقد الاستصناع وتحليلها.

❖ **الخطة العامة للبحث:**

قسمنا موضوع بحثنا إلى مقدمة وفصلين وخاتمة.

خُصّص الفصل الأول للإطار المفاهيمي والفقهي لعقد الاستصناع، وقُسّم إلى مبحثين؛ تناولنا فيَ المبحث الأول ماهية عقد الاستصناع، حيث تطرقنا في المطلب الأَول إلى تعريفه ومشروعيته وأهميته، وفي المطلب الثاني إلى أركانه وشروطه، أما المطلب الثالث فقد خصص لأنواع عقد الاستصناع وخصائصه، أما المبحث الثاني فقد ذكرنا التكييف الفقهي لعقد الاستصناع وأثاره وانتهاءه، حيث تناول المطلب الأول التكييف الفقهي لعقد الاستصناع، وخصص المطلب الثاني لآثار العقد، في حين تناول المطلب الثالث كيفية انتهاء عقد الاستصناع.

أ

الفصل الثاني: وكان عبارة عن الدراسة التطبيقية لعقد الاستصناع في بنك السلام (وحدة المسيلة)،

الفصل الأوَّل

الإطار المفاهيمي والفقهي لعقد الاستصناع

ويحتوي على مبحثين:

المبحث الأول:

ماهية عقد الاستصناع

المبحث الثاني:

تكييف الفقهي لعقد الاستصناع وأثاره وانتهاؤه

تمهيد:

يعد عقد الاستصناع من العقود التي تعكس بوضوح سعة الفقه الإسلامي ومرونته في استيعاب مختلف صور التعامل الإنساني، ولا سيما تلك المرتبطة بالنشاط الصناعي والإنتاجي، الذي يعد من أهم دعائم الحياة الاقتصادية قديما وحديثاً. فقد ارتبط هذا العقد بحاجات الناس العملية، حيث يلجأ الأفراد إلى طلب صناعة أشياء مخصوصة وفق أوصاف محددة، مقابل عوض معلوم، وهو ما جعله يحظى بعناية خاصة لدى الفقهاء، سعياً منهم إلى ضبط أحكامه وبيان حدوده، بما يحقق التوازن بين مصالح المتعاقدين ويحفظ استقرار المعاملات. ولا يخفى أن تطور الحياة الاقتصادية، وظهور صور معاصرة للتعاملات المالية، قد زاد من أهمية هذا العقد، خاصة مع دخوله في مجالات واسعة كعقود المقاولات، والصناعات الكبرى، والمشروعات الاستثمارية، الأمر الذي جعله يحتل مكانة بارزة في التطبيقات المالية المعاصرة، لاسيما في المؤسسات المالية الإسلامية. وهذا ما يبرز الحاجة إلى دراسته دراسة فقهية دقيقة، تبرز أصوله النظرية وتسهم في فهم تنزيلاته العملية. ومن جهة أخرى، فإن عقد الاستصناع يثير جملة من الإشكالات الفقهية الدقيقة، لكونه يتداخل مع عقود أخرى كالسلم والإجارة والبيع، مما أدى إلى اختلاف الفقهاء في تكييفه الفقهي: هل يعد بيعا على موصوف في الذمة؟ أم هو عقد مستقل بذاته؟ أم هو صورة خاصة تجمع بين أكثر من نوع من العقود؟ وهذا الاختلاف لا يقتصر أثره على الجانب النظري فحسب، بل يمتد إلى الأحكام المترتبة عليه من حيث اللزوم، وجواز الفسخ، وشروط الصحة، وغيرها من المسائل. كما أن مشروعية عقد الاستصناع تعد من المسائل التي تستدعي التأصيل والبيان، حيث استند الفقهاء في إقراره إلى جملة من الأدلة، منها ما هو نصي، ومنها ما يقوم على الاستحسان أو مراعاة العرف والحاجة، الأمر الذي يبرز بجلاء منهج الفقه الإسلامي في مراعاة مصالح الناس ورفع الحرج عنهم، دون الخروج عن الأصول والقواعد العامة للشريعة. وعلى هذا الأساس، تأتي هذه الدراسة محاولةً للإلمام بجوانب هذا العقد من خلال منهج متدرج ومتكامل، يبدأ بالكشف عن

حقيقته وبيان مفهومه وحدوده، ثم ينتقل إلى دراسة تكييفه الفقهي وتحليل اتجاهات الفقهاء فيه، مع إبراز الراجح منها، وصولاً إلى تأصيل مشروعيته وبيان أدلتها ومناقشتها. وعليه، سيتم تناول هذا الموضوع ضمن ثلاثة مباحث مترابطة: يخصص المبحث الأول لبيان حقيقة عقد الاستصناع، ويعنى المبحث الثاني بدراسة تكييفه الفقهي، في حين يفرد المبحث الثالث لبحث مشروعيته في الفقه الإسلامي.

المبحث الأول: ماهية عقد الاستصناع

يعد عقد الاستصناع من العقود المالية المستحدثة التي أوجدتها مرونة الشريعة الإسلامية لتلبية حاجات الناس وتطوراتهم الاقتصادية عبر العصور؛ إذ يتيح للتعاملات المالية تجاوز ضيق البيوع التقليدية إلى سعة الصناعة والإنتاج. ولدراسة هذا العقد دراسةً تأصيليةً وافية، تبرز الحاجة أولاً إلى ضبط إطاره المفاهيمي وتحديد ماهيته بدقة. وبناء على ذلك، سنقوم في هذا المبحث بتسليط الضوء على المعالم الأساسية لعقد الاستصناع من خلال ثلاثة مطالب رئيسية؛ نخصص المطلب الأول لتعريف الاستصناع، وبيان مشروعيته في الفقه الإسلامي، واستعراض أهميته الاقتصادية والعملية. ثم ننتقل في المطلب الثاني لتفصيل البنية الهيكلية للعقد من خلال بيان أركانه التي يقوم عليها والشروط الواجب توفرها لصحته ونفاذه. ونختم هذا المبحث في المطلب الثالث بالوقوف على أنواع عقد الاستصناع المختلفة وأبرز الخصائص القانونية والفقهية التي تميزه عن غيره من العقود الشبيهة.

المطلب الأول: تعريف عقد الاستصناع ومشروعيته.

الفرع الأول: تعريف عقد الاستصناع:

أولا: تعريف الاستصناع في اللغة:

الاستصناع استفعال من صنع، فالألف والسين للطلب، يقال: استغفار لطلب المغفرة، والصنع: يقول الرازي: "(الصنع): بالضم مصدر قولك صنع إليه معروفاً وصنع به صنيعاً قبيحاً أي: فعل"[1]، والصناعة – بكسر الصاد: حرفة الصانع، واصطنعه: اتخذه، قال الله تعالى:(واصطَنَعتُكَ لنَفْسي) طه 41، يقول ابن منظور: " ويقال اصطنع فلان خاتما إذا سأل رجلا أن يصنع له خاتما "[2] واستصنع الشيء: دعا إلى صنعه، فالاستصناع لغة: طلب الفعل[3].

ثانيا: تعريف الاستصناع في الاصطلاح:

اختلفت عبارات العلماء في تعريف الاستصناع، نذكر منها:

تعريف الكاساني: " هو عقد على مبيع في الذمة شرط فيه العمل " [4].

وهنا قد بين كونه عقداً، لكن لم يذكر اشتراط تحديد الثمن، فلم يكن جامعاً.

- **تعريف ابن الهمام:** " الاستصناع طلب الصنعة وهو أن يقول لصانع خف أو مكعب أو أواني الصفر اصنع لي خفا طوله كذا وسعته كذا أو دستا أي برمة تسع كذا وزنها كذا على هيئة كذا بكذا ويعطى الثمن المسمى أولا يعطي شيئا فيعقد الآخر معه [5].

وهو تعريف بالرسم لا الحد، حيث عرف الاستصناع بذكر بعض صوره.

- **تعريف السمرقندي:** " هو عقد على مبيع في الذمة وشرط عمله على الصانع "[6].

---

[1]- محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، مختار الصحاح، بيروت، مكتبة لبنان، ط1،1986م، ص371.
[2]- ابن منظور، لسان العرب، القاهرة، دار المعارف، 1989–1990م، ج 8، ص 209.
[3]-مجد الدين الفيروزآبادي، القاموس المحيط، بيروت، مؤسسة الرسالة، ط8، 1426هـ/2005م، ج 1، ص 954.
[4]-علاء الدين الكاسان، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دار الكتب العلمية، بيروت، ط2، 1986م، ج5، ص 2.
[5]- كمال الدين ابن الهمام، فتح القدير، تحقيق: عبد الرزاق غالب المهدي، ط 1، بيروت، دار الكتب العلمية، 1415هـ/1995م، ج 7، ص 114.
[6]- علاء الدين السمرقندي، تحفة الفقهاء، ط 1، بيروت، دار الكتب العلمية، 1404هـ/1984م، ج 2، ص 326.

وهو تعريف مختصر جيد، لكن يلاحظ عليه عدم ذكر الثمن واشتراطه.

- **تعريف مجلة الأحكام العدلية:** " مقاولة مع أهل الصنعة على أن يعمل شيئاً[1].

وهو من أجود التعريفات، لكن يلاحظ عليه كذلك عدم ذكر الثمن واشتراطه، وكذلك فهو غير مانع حيث يدخل فيه الإجارة.

ويمكننا من خلال التعريفات السابقة وما لوحظ عليها أن نقول: إن الاستصناع هو:

" عقد على مبيع في الذمة شرط فيه العمل على وجه مخصوص بثمن معلوم "

- **شرح التعريف:**

- عقد: يستبعد به الوعد؛ إذ إن الصحيح اعتباره عقداً ملزِما، خلافاً لما ذهب إليه أكثر فقهاء الحنفية.
- على مبيع: يخرج عقد الإجارة، لأنها تَرِد على المنافع لا على الأعيان.
- في الذمة: قيدٌ يراد به استبعاد البيع الوارد على عينٍ حاضرةٍ معينة.
- شُرط فيه العمل: يخرج السَّلَم، لكونه لا يشترط فيه أن يكون محل العقد مصنوعا.
- على وجه مخصوص: أي وفق ضوابط محددة من حيث بيان الجنس والنوع والقدر وسائر الأوصاف، بما يرفع الجهالة ويمنع وقوع النزاع.

[1]-محمد الزحيلي، قضاء المظالم في الفقه الإسلامي، بحث حول عقد الاستصناع، ط 1، دمشق، دار الفكر، 1408هـ/1988م، ص 53.

- بثمن معلوم: أي محدد تحديدًا دقيقًا من حيث قدره ونوعه، دون اشتراط قبضه في مجلس العقد.

الفرع الثاني: مشروعية عقد الاستصناع:

اختلف العلماء في حكم عقد الاستصناع بين مبيح وحاظر، وقد كان هذا الاختلاف بسبب اختلافهم في تكييف عقد الاستصناع، حيث يرى جمهور العلماء من المالكية والشافعية والحنابلة: أن الاستصناع ملحق بالسلم؛ فيشترط فيه ما يشترط في السلم، وأما الأحناف: فيرون أن الاستصناع عقد مستقل بذاته وله خصائصه وأحكامه.

ومن هذا المنطلق اختلف العلماء في حكم عقد الاستصناع كعقد مستقل بذاته إلى قولين:

- **القول الأول:** عدم جواز عقد الاستصناع إذا كان على غير وجه السلم، وهو قول جمهور العلماء من الأحناف والمالكية والشافعية.

أدلّة هذا القول:

– ما رواه ابن عمر أن النبي صلى الله عليه وسلم نهى عن بيع الكالئ بالكالئ[1] .

وجه الدّلالة:

دل الحديث على عدم جواز بيع الكالئ بالكالئ– وهو الدين بالدين –، وفي عقد الاستصناع بيع دين بدين؛ لأن السلعة في ذمة الصانع والثّمن في ذمة المستصنع، وقد أجمع العلماء على منعه.

وأجيب عليه: بأن الحديث ضعيف، وسبب ضعفه: أن موسى بن عبيدة تفرد به عن نافع وهو ضعيف، قال أحمد: لا تحل الرواية عن موسى بن عبيدة، ولا أعلم هذا الحديث لغيره، وقد ضعفه

[1]– رواه الدارقطني، كتاب البيوع – باب الجعالة –عن ابن عمر رضي الله عنهما، حديث رقم (269) سنن الدارقطني ج3 ص 71.

الإمام الشافعي والبيهقي[1]، وأما ادعاء الإجماع، فعلى فرض التسليم إلا أنه لا ينطبق على جميع الصور التي يشملها الدين بالدين، وقد اضطرب النقل في الصورة التي ينطبق عليها الإجماع، فلا يجوز حينها التمسك بالإجماع على عدم جواز الاستصناع لكونه دينا بدين.

– أن الاستصناع بيع معدوم، وقد نهى النبي صلى الله عليه وسلم عن بيع المعدوم لقوله: "لاتبع ما ليس عندك"[2] .

– وجود الجهالة في السلعة المستصنعة، لكونها قد تزيد وقد تنقص فيضر بأحد الطّرفين، كما في السلم، عن أبي هريرة رضي الله عنه قال «نهى رسول الله ﷺ عن بيع الغرر»[3]

القول الثاني: جواز عقد الاستصناع، وهو قول الأحناف.

أدلّة هذا القول:

أوّلًا: من الكتاب:

﴿قَالُوا يَا ذَا الْقَرْنَيْنِ إِنَّ يَأْجُوجَ وَمَأْجُوجَ مُفْسِدُونَ فِي الْأَرْضِ فَهَلْ نَجْعَلُ لَكَ خَرْجًا عَلَىٰ أَن تَجْعَلَ بَيْنَنَا وَبَيْنَهُمْ سَدًّا﴾ [الكهف: 94] ﴿قَالَ مَا مَكَّنِّي فِيهِ رَبِّي خَيْرٌ فَأَعِينُونِي بِقُوَّةٍ أَجْعَلْ بَيْنَكُمْ وَبَيْنَهُمْ رَدْمًا﴾ [الكهف: 95] قال ابن عباس: خرجا أجرا عظيما[4].

[1]– ابن بسام، توضيح الأحكام، شرح بلوغ المرام، ج 4، ص 45.

[2]–رواه الترمذي، باب ما جاء في كراهية بيع ما ليس عندك، رقم1232.

[3]– صحيح مسلم، تحقيق :محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء التراث العربي، بيروت، كتاب البيوع، باب بطلان بيع الحصاة والبيع الذي فيه غرر، حديث رقم (1513) ، ج3، ص1153.

[4]– ابن حجر العسقلاني، فتح الباري، دار المعرفة، بيروت، ج6، ص 385.

وَجْهُ الدَّلالة:

أنَّ الله تعالَى ذكَر أنَّهم طَلَبوا من ذي القَرْنين أنْ يَصنَعَ لهم السَّدَّ مُقابِلَ مالٍ يُخرِجونه له من أموالِهم، وهذا هو الاستِصناعُ بعَينِه[1].

ثانيا: من السنة:

- ما ثبت في الصحيحين من حديث عبد الله بن عمر رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم "اصطنع خاتما من ذهب وجعل فصه في بطن كفّه إذا لبسه فاصطنع النّاس خواتيم من ذهب فرقي المنبر فحمد الله وأثنى عليه فقال إني كنت اصطنعته وإني لا ألبسه فنبذه فنبذ النّاس ... "[2] الحديث.

وجه الدّلالة:

أن النبي صلى الله عليه وسلم استصنع خاتماً من ذهب، ففيه مشروعية الاستصناع، وأما إلقاؤه له فلأنه كان من الذّهب وقد حرم على الرجال التزين به، بدليل أنه اتخذ بعد ذلك خاتماً من فضة[3].

- ما ثبت في الصحيحين من حديث سهل قال: أرسل رسول الله صلى الله عليه وسلم إلى فلانة - امرأة قد سماها سهل -: مري غلامك النّجار أن يعمل لي أعوادا أجلس عليهن إذا كلمت النّاس،

---

[1]- الأشقر، محمد سليمان، بحث حولة عقد الاستصناع، دار النفائس للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 1419هـ - 1998م، ط1، ص 228.

[2]- رواه البخاري- باب من جعل فص الخاتم في بطن كفه - عن ابن عمر رضي الله عنهما، حديث رقم (5538) صحيح البخاري، ج5 ص 2205، ورواه مسلم -باب تحريم خاتم الذهب على الرجال ونسخ ما كان من إباحته في أول الإسلام - عن ابن عمر رضي الله عنهما، حديث رقم (2091) صحيح مسلم. ج3 ص 1656.

[3]- رواه البخاري- باب خواتيم الذهب - عن ابن عمر رضي الله عنهما، حديث رقم (5528) صحيح البخاري ج5 ص 2202، ورواه مسلم - باب لبس النبي صلى الله عليه وسلم خاتما من ورق نقشه محمد رسول الله ولبس الخلفاء له من بعده - عن ابن عمر رضي الله عنهما. حديث رقم (2091) صحيح مسلم. ج3 ص 1656.

فأمرته فعملها من طرفاء الغابة ثم جاء بها فأرسلت إلى رسول الله صلى الله عليه وسلم فأمر بها فوضعت ها هنا....."[1] الحديث.

وجه الدلالة:

أن النبي صلى الله عليه وسلم طلب من المرأة أن تأمر غلامها بصنع المنبر، فدل على مشروعيته.

ونوقش: باحتمال أن يكون صناعته على سبيل التبرع لا على سبيل التّعاقد.

– التّعامل من غير نكير على مر العصور في المباني والأحذية والأثاث ونحوها، وهو يتضمن إجماعاً عملياً[2] .

– **نوقش:** بعدم التّسليم للإجماع، بدليل مخالفة جمهور العلماء للقول بمشروعية الاستصناع.

ثالثا: من المعقول: فإن حاجة النّاس إلى الاستصناع كبيرة[3]، وفي الشّرع مراعاة لحاجات النّاس بل هو من مقاصده؛ لما في ذلك من التّيسير عليهم والرفق بهم، كما في التّيمم والمسح على الخفّين وعقد السلم وغير ذلك[(4)] ، فجاز الاستصناع استحساناً.

– **نوقش:** بأن الحاجة تندفع بما أباحه الله من العقود، كالسلم.

وأن الحاجة إلى الاستصناع كبيرة، وقد سبق بيان شيء من ذلك، وفي ترك ضرر بالمسلمين، فليس كل ما يباع جاهزاً مناسب، بل ليس كل ما يحتاجه المرء يجده جاهزاً، خاصة وأن الباعة لا

---

[1]–رواه البخاري– باب الجلوس على المنبر عند التأذين – عن سهل بن سعد، حديث رقم (875) صحيح البخاري ج1 ص 310، ورواه مسلم – باب جواز الخطوة والخطوتين في الصلاة – عن سهل بن سعد رضي الله عنه، حديث رقم (544) صحيح مسلم. ج1 ص 386.

[2]–الكاساني، مرجع سابق، ج5، ص2، الزيلعي، عثمان بن علي، تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق، دار الكتاب الإسلامي، القاهرة، ج4، ص123.

[3]–وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دمشق، دار الفكر، ط 4، ج 4، ص 287.

[4]– أبو إسحاق الشاطبي، الموافقات في أصول الشريعة، بيروت، دار المعرفة، ج 2، ص 10.

يصنعون ما يقل شراؤه؛ لما في ذلك من الخسارة بكساد البضاعة وعدم وجود مشترٍ لها، فيحتاج النّاس إلى من يصنع ما يحتاجونه حال طلبهم وبالصفة التي يريدونها، وهذا هو الاستصناع، أما السلم فلا يكفي للوفاء بحاجة المجتمع لكونه يشترط لصحته تعجيل الثّمن ولا يصح فيه اشتراط الصانع.

يقول الكاساني عنه: " فيه معنى عقدين جائزين وهو السلم والإجارة لأن السلم عقد على مبيع في الذمة واستئجار الصناع يشترط فيه العمل وما اشتمل على معنى عقدين جائزين كان جائزا ".[1]

الترجيح:

الراجح هو القول بجواز عقد الاستصناع، لما يأتي:

- قوة أدلة أصحاب القول الثّاني.
- أن الحاجة داعية للاستصناع، وفي منعه من إلحاق الحرج بالنّاس ما لا يخفى.
- ضعف أدلّة المانعين بما ورد من مناقشتها.

وقد رجح القول بجوازه المجمع الفقهي الإسلامي الدولي في مؤتمره السابع المنعقد بجدة لعام 1412 هـ.[2]

---

[1]- الكاساني، مرجع نفسه، ج5، ص 3.

[2]- مجمع الفقه الإسلامي الدولي، قرار رقم: 7/3/65 بشأن الاستصناع، مؤتمر جدة، 1412هـ.

سعود بن عبد الله الثبيتي، عقد الاستصناع وتطبيقاته المعاصرة، دار كنوز إشبيليا للنشر والتوزيع، الرياض، ط1، 2008م، ص645-660، مصطفى أحمد الزرقا، عقد الاستصناع ومدى أهميته في الاستثمارات الإسلامية المعاصرة، دار القلم، دمشق، ط1، 1999م، ص18، شوقي أحمد دنيا، الجعالة والاستصناع وتطبيقاتهما المعاصرة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، ط1، 2007م، ص 28-30، محمد الأشقر، بيع المرابحة، دار النفائس، عمان، ص 161-163، عبد الرحمن بن صالح العثمان، الاستصناع وتطبيقاته المعاصرة، دار كنوز إشبيليا للنشر والتوزيع، الرياض، ط1، 2010م، ص 13-24.

الفرع الثالث: أهمية عقد الاستصناع:

تتجلى أهمية عقد الاستصناع في كونه من العقود التي تمس حاجة الإنسان الأساسية في تنظيم شؤون حياته الاقتصادية والمعيشية، إذ يقوم على مبدأ التكامل والتسخير المتبادل بين أفراد المجتمع، وهو ما قال الله تعالى ﴿أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۚ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُم مَّعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۚ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُم بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ﴾ [الزخرف: 32].

، ومن أبرز صور تسخير الله تعالى للناس بعضهم لبعض عقد الاستصناع، إذ يقوم على تبادل المنافع بين طرفيه؛ فالمستصنِع يحتاج إلى من يُنجز له ما يطلبه وفق المواصفات التي يرغب فيها، في حين يعتمد الصانع على العوض المالي الذي يتحصل عليه من عمله لتدبير شؤون معيشته وتلبية متطلباته. وهذا يبرز أهميته على وجه الإجمال، أما على وجه التفصيل فتتأكد مكانة عقد الاستصناع من خلال جملة من الاعتبارات، من أهمها[1]:

أولاً: من جهة الصانع (المُنتِج):

- **الأمان المالي والنفسي:** يضمن الصانع بيع المنتج ومعرفة نسبة ربحه مسبقاً، مما يتيح له العمل باستقرار وبصيرة.
- **تجنب مخاطر السوق:** يحميه عقد الاستصناع من تكاليف التخزين العالية، وفترات التسويق الطويلة، وخطر كساد البضائع الذي قد يكلفه خسارة مزدوجة في المواد والجهد البشري.

ثانياً: من جهة المستصنع (المشتري):

[1] - وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، مرجع سابق، ج 5، ص 3445-3450.

- **المطابقة والملاءمة:** يلبي العقد رغبة المشتري في الحصول على سلعة بمواصفات خاصة ودقيقة لا تتوفر في البضائع الجاهزة (مثل المباني والإنشاءات).
- **الرقابة والشفافية:** يتيح للمشتري إمكانية الإشراف المباشر على مراحل التصنيع، مما ينفي الغرر (الجهالة) والتدليس، ويحقق له الطمأنينة.

ثالثاً: من جهة المجتمع:

- **الإنعاش الاقتصادي:** يحفّز حركة رؤوس الأموال ويدورها بين أفراد المجتمع، مما يرفع من مستويات الدخل وينشط الاقتصاد المحلي.
- **تفعيل مبدأ التخصص (تقسيم العمل):** يسمح للنخب العلمية والفكرية (كالعلماء والأطباء) بالتفرغ التام لتخصصاتهم دون الانشغال بأعمال جانبية كالبناء والتصنيع، مما يحمي المجتمع من هدر طاقاته المعرفية[1].

المطلب الثّاني: أركان عقد الاستصناع وأنواعه:

الفرع الأول: أركان عقد الاستصناع:

للاستصناع ثلاثة أركان: العاقدان والصيغة والمحل.

الركن الأول: العاقدان:

وهما الصانع والمستصنع، فالصانع هو الذي يقوم بالعمل والمستصنع هو الذي يطلب العمل، والعاقدان هما الأساس في تكوين العقد ونشأته وعلى عبارتهما تترتّب آثار العقد وأحكامه، لذا كان

[1]-وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، مرجع سابق، ج 5، ص 3445-3450.

من الضروري وضع معايير وضوابط لكلا العاقدين حتّى يكون العقد في تمام الصحة وتترتب عليه آثاره. ولهذا تشترط فيهما: الأهلية أي أن يكونا عاقلين وبالغين وراشدين، ثم الرضى بالعقد.

الركن الثّاني: الصيغة:

وهي الإيجاب والقبول أي: كل ما يدل على رضا الجانبين " المستصنع والصانع " وقد تكون عبارة عن لفظ مثال: اصنع لي كذا وقد تكون كتابة.

الركن الثّالث: محل الاستصناع:

اختلف الفقهاء، وخاصة الحنفية، في تحديد محل عقد الاستصناع؛ هل هو العين المصنوعة أم العمل؟ فذهب جمهور الحنفية إلى أن محل العقد هو العين، لأن المقصود هو تسليم عينٍ مصنوعة بعد إتمامها وفق المواصفات المطلوبة، سواء قام الصانع بإنتاجها بنفسه أو بواسطة غيره، فيبقى العقد لازماً. كما لا يجوز ردّ العين بعد تسليمها إلا بخيار الرؤية، مما يدل على أن التعاقد ينصب على العين لا على مجرد العمل، إذ لو كان العقد متعلقًا بالعمل فقط لما ترتبت هذه الأحكام، وهذا يؤكد أن محل العقد هو العين المصنوع لا العمل[1] .

يرى الحنفية أن ركن عقد الاستصناع ينحصر في الصيغة فقط، حيث ينعقد بمجرد الإيجاب والقبول بين المتعاقدين. غير أن فقهاء المذهب اختلفوا في تحديد محل العقد (المعقود عليه)؛ هل هو العين المصنوعة أم العمل المبذول؟ وذلك على قولين:

القول الأول: أن المعقود عليه هو العمل:

ذهب بعض فقهاء الحنفية إلى أن محل العقد في الاستصناع هو الجهد والعمل الذي يبذله الصانع.

[1]-الموسوعة الفقهية الكويتية، وزارة الأوقاف الكويتية، ج3، ص329. مصطفى الزرقا، مرجع سابق، ص 18–24، مع الرجوع كذلك إلى كتب الفقه الحنفي في باب الاستصناع.

أدلة هذا القول ومناقشتها:

1- الاستدلال بالاشتقاق اللغوي: إن لفظ "الاستصناع" مشتق في أصله من الصَّنع وهو العمل، وتسمية العقد بمدلوله اللغوي دليل على أن العمل هو المعقود عليه أصالة.

- **ونُوقش هذا الدليل:** بأن المعقود عليه حقيقة هو الشيء المستصنع ذاته، وإنما ذُكرت الصنعة لبيان الأوصاف والشروط المطلوبة في هذا المصنوع، لا لاعتبار العمل محلاً للعقد بذاته؛ ويؤيد ذلك أنه لو أحضر الصانع عيناً مطابقة للأوصاف من غير صنعه وقبلها المستصنع لصح العقد ولم يتأثر، مما يثبت أن المقصود هو العين الموصوفة لا عمل الصانع[1].

2- القياس على عقد الإجارة: إن عقد الاستصناع يشبه الإجارة من عدة وجوه، منها بطلانه بموت أحد المتعاقدين، وبما أن المعقود عليه في الإجارة هو المنافع والعمل، فكذلك يكون في الاستصناع.

- **ونُوقش هذا القياس:** بأن الاستصناع كما يشبه الإجارة، فإنه يشبه عقد البيع أيضاً من جهة ثبوت خيار الرؤية فيه ونحوه؛ ولما كان القول الراجح يلحقه بالبيع، فإن إلحاقه به يكون أولى، والمعقود عليه في البيع هو العين لا العمل[2].

3- قصد عين الصانع: إن المستصنع غالباً ما يقصد صانعاً بعينه دون غيره لما يتوسم فيه من إتقان وجودة، مما يدل على اشتراط عمله الشخصي.

---

[1]- السرخسي، محمد بن أحمد، المبسوط، دار المعرفة، بيروت، ج 12، ص 115.

[2]-الزرقا، مصطفى أحمد، عقد الاستصناع ومدى مشروعيته في الفقه الإسلامي، دار القلم، دمشق، ص 30.

- **ونُوقش:** بعدم التسليم؛ لأن غرض المشتري الأساسي هو توفر الصنعة وفق المواصفات المشترطة، أما اختيار صانع معين فقد يرجع لقرابته، أو الثقة فيه، أو الرغبة في نفعه، دون أن يكون عمله بذاته مقصوداً في العقد[1] .

القول الثاني: أن المعقود عليه هو العين المصنوعة:

ذهب جمهور فقهاء الحنفية إلى أن محل عقد الاستصناع هو العين المصنوعة ذاتها بعد الفراغ منها.

أدلة هذا القول:

1- ثبوت خيار الرؤية: إن خيار الرؤية يثبت للمستصنع عند تسلم السلعة، وهذا الخيار من أحكام بيع الأعيان ولا يجري في الأعمال، فدل على أن المبيع هو العين.

2- جواز الاستعانة بغير الصانع: لو أن رجلاً استصنع شيئاً، فأحضر الصانع عيناً صنعها شخص آخر واستوفت الشروط المطلوبة، فإن العقد يصح ويجبر المستصنع على قبولها؛ فلو كان العمل هو المعقود عليه لما صح العقد بعمل غير المشروط معه[2].

3- تحقق الغرض بالذات: إن الغرض الأصيل للمستصنع هو تملك العين المصنوعة بالأوصاف التي حددها، فمتى سلّمت إليه وفق الشروط تحقق مقصده، ويعد العمل هنا وسيلة تابعة لا مقصداً أصلياً[3].

الترجيح وثمرة الخلاف:

---

[1]- دنيا، شوقي أحمد، تمويل الاستصناع في المصارف الإسلامية، ص 30.

[2]- الزحيلي، محمد مصطفى، المرجع في المعاملات المالية المعاصرة، دار الفكر، دمشق، ج 7، ص 59.

[3]- الأشقر، محمد سليمان، بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة، دار النفائس، عمان، ص 163-166.

يتضح من خلال عرض الأدلة ومناقشتها رجحان القول الثاني؛ وهو أن المعقود عليه أصالة هو العين، في حين يكون العمل تابعاً لها لا محلاً مستقلاً للعقد.

وتظهر ثمرة هذا الخلاف في الأحكام التالية:

– بناء على القول الراجح، لو جاء الصانع بالعين مستوفية للشروط من صنع غيره، يجبر المشتري على قبولها وتبرأ ذمة الصانع (بشرط أن يكون الصانع الآخر متقناً للصنعة كالأول أو مقارباً له) ، ولا يحق للمستصنع ردها.

–يستثنى من الحكم السابق ما لو اشترط المستصنع في العقد أن يتولى الصانع العمل بنفسه لميزته ودقته، أو دلت على ذلك قرينة حالية كارتفاع سعر صناعته عن بقية الصناع، فهنا يصح الشرط ويلتزم به الصانع وجوباً.

–للعمل تبعيته المؤثرة في العين؛ فلو اتفق المستصنع مع شخص على صنع عين موصوفة، فجاءه بسلعة جاهزة مما يباع في الأسواق، ثبت للمستصنع خيار الرد؛ نظراً لعدم وجود عمل أنشئ بعد الاتفاق، ولأن الأسعار تختلف ظاهراً بين السلع الجاهزة وتلك التي تطلب استصناعاً، والمعلوم عرفاً أن السلعة تصنع بعد العقد، و"المعروف عرفاً كالمشروط شرطاً"[1].

الفرع الثّاني: شروط عقد الاستصناع:

يشترط لعقد الاستصناع شروط خاصة – إضافة إلى شروط البيع –، وهي:

– أن يكون المصنوع معلوماً: بتحديد مواصفات الشّيء المطلوب صناعته تحديداً وافياً يمنع التّنازع عند التّسليم.

[1]– العثمان، عبد الرحمن بن عبد الله، عقد الاستصناع في الفقه الإسلامي، دراسة مقارنة، ص 25–27.

- أن يكون المصنوع مما تدخله الصناعة، فلا يصح في البقول والحبوب ونحو ذلك.

- أن يكون الشّيء المصنوع مما يجري التّعامل فيه؛ لأنّ الاستصناع جائز استحساناً، فلا يصح فيما لا تعامل فيه، وذلك يختلف بحسب الأعراف السائدة في كل مكان وزمان، فلا يقاس مكان على مكان ولا زمان على زمان، وأما إذا كان الشّيء المطلوب صنعه مما لم تجر به العادة بصناعته فإنه يمكن التّوصل إليه بطريق السلم.

- أن تكون المواد المستخدمة في الشّيء المصنوع من الصانع، فإذا كانت من المستصنع فإنّه يكون عقد إجارة لا عقد استصناع.

_ بيان الثّمن جنساً وعدداً بما يمنع التّنازع، فالجنس: كريال سعودي، والعدد: كالألف.

- بيان مكان تسليم المبيع إذا احتيج إلى ذلك.

- ألاّ يكون فيه أجل، وفي هذا الشّرط خلاف يحتاج إلى تفصيل وتوضيح.

- **اشتراط الأجل في عقد الاستصناع:**

تحرير محل النّزاع:

- إذا كان عقد الاستصناع مطلقاً من غير تحديد مدة معينة، فهو صحيح بلا خلاف.

- إذا كان الأجل المضروب أقل من شهر – أي لم يبلغ المدة التي يصح بها السلم عند الأحناف

- فهو عقد استصناع بلا خلاف؛ لأن ذكر الأجل هنا للاستعجال لا للاستمهال.

- إذا كان الأجل المضروب شهراً أو أكثر، ففيه الخلاف، هل يصير سلماً أم يبقى استصناعاً؟ اختلف الأحناف في هذا على أقوال، أبرزها قولان:

القول الأول: أنّه يشترط ألا يكون في الاستصناع أجل؛ فإن ضرب له أجل صار سلماً، وهو قول أبي حنيفة.

أدلّة هذا القول:

- أنّ التّأجيل يختص بالدّيون؛ لأنّه وضع لتأخير المطالبة، وتأخير المطالبة لا يكون إلاّ في عقد لازم، واللّزوم في السلم لا في الاستصناع؛ إذ لا دين في الاستصناع.

- أنّ السلم عقد على مبيع مؤجل في الذّمة، فإذا ضرب الأجل في الاستصناع كان سلماً؛ إذ العبرة في العقود بالأحكام والمعاني لا بالألفاظ والمباني.

القول الثّاني: أن عدم ضرب الأجل ليس بشرط، فيصح الاستصناع سواء ضرب فيه الأجل أو لم يضرب، وهو قول الصاحبين: أبي يوسف ومحمد بن الحسن.

أدلّة هذا القول:

- أنّ العادة جارية بضرب الأجل في الاستصناع، والاستصناع إنّما جاز للتعامل.

- أنّ القصد من الأجل في الاستصناع تعجيل العمل لا تأخير المطالبة من المستصنع، فلا يخرج العقد عن كونه استصناعاً، بينما القصد من السلم تأخير المطالبة.

- أنّ الاستصناع بدون ذكر الأجل عقد جائز غير لازم، فلا يصير لازماً بذكر الأجل فيه[1].

[1] بدائع الصنائع للكاساني ج:5، ص 3، وفتح القدير للسيواسي ج:7، صفحة: 114، وعقد الاستصناع لكاسب البدران ص 119-122، عقد الاستصناع لمصطفى الزرقا، صفحة :30، والجعالة والاستصناع لشوقي دنيا، صفحة: 30، قضاء المظالم في الفقه الإسلامي لمحمد الزحيلي، ج: 7، صفحة: 59، بيع المرابحة لمحمد الأشقر صفحة: 161-163، الاستصناع لسعود الثبيتي، صفحة: 666-667، والاستصناع لعبد الرحمن العثمان، ص 28 -33.

التّرجيح:

القول الثّاني أقرب ؛ لقوة أدلّته وتوجهها ، لكن مجمع الفقه الإسلامي الدولي قرر اشتراط تحديد الأجل فيه قطعاً للنزاع والخصومة ، وما قرره المجمع أوجه ؛ إذ إن من مقاصد الشريعة في المعاملات قطع المنازعات ، ولذلك يشترط الفقهاء في كل عقد شروطاً لقطع النزاع بين الطرفين ، بل إنهم في عقد الاستصناع نفسه قد اشترطوا شروطاً لذلك : كتحديد العين المصنوعة بما تنضبط به ، وهذا لا يقل أهمية عن تحديد الأجل، فإن المستصنع كما أنه يحتاج إلى أوصاف معينة في العين المصنوعة ، فهو محتاج إلى أن تكون تحت يده في أقرب وقت ، وفي عدم تحديد الأجل تأخير له ومماطلة ، كما أن في تحديد الأجل حض للصانع على سرعة إنهاء عمله ، فكان تحديد الأجل أمر مهم ، إضافة إلى أن عادة الناس قد اختلفت في ذلك فأصبح الناس يحددون الأجل عند التعاقد، خاصة وأن الأمور تيسرت عما كان سابقاً ، فأصبحت الأدوات متوفرة في كل مكان وتوفيرها أصبح أكثر سهولة ويسرا ، لكنه قد يعفى عن التقدم أو التأخر اليسير الذي لا يضر بالطرفين[1- 2].

المطلب الثالث: أنواع عقد الاستصناع وخصائصه:

الفرع الأول: أنواع عقد الاستصناع:

[1]-بدائع الصنائع للكاساني ج:5، ص 3، وفتح القدير للسيواسي ج:7، ص 114، وعقد الاستصناع لكاسب البدران ص 119-122، عقد الاستصناع لمصطفى الزرقا، صفحة :30، والجعالة والاستصناع لشوقي دنيا، صفحة: 30، قضاء المظالم في الفقه الإسلامي لمحمد الزحيلي، ج 7، ص 59، بيع المرابحة لمحمد الأشقر صفحة: 161-163، الاستصناع لسعود الثبيتي، ص 666-667، والاستصناع لعبد الرحمن العثمان، ص 28 -33.

[2]- ربما يكون عدم اشتراط الحنفية للأجل مترتب على القول بعدم لزوم عقد الاستصناع، وبناء عليه فإذا أحضر الصانع السلعة في وقت مناسب للمستصنع، وإلا فله الخيار بالفسخ وأخذ ماله، أما على القول بلزوم الاستصناع فإن القول بتحديد الأجل متوجه لدفع الضرر عن الطرفين، والله أعلم.

يمكن أن نقول إن الاستصناع ينقسم إلى نوعين: الاستصناع العادي (التقليد ي) والاستصناع الموازي(التمويلي).

أولا: الاستصناع العادي أو التقليدي[1]:

وهو الأسلوب الذي تحدثت عنه كتب الفقه قديما وحديثا، وذكرنا تعريفه فيما سبق، ومن خلاله يتم التعاقد بين طرفين:

- مستصنع: فرد أو مؤسسة.
- صانع: حرفي، مقاولة، شركة.

ويكون موضوع هذا العقد هو صنع شيء معين بأوصاف وكميات مخصوصة متفق عليها لقاء ثمن محدد معجل أو مؤجل، وعلى أن تكون المواد الأولية من الصانع، فالعلاقة التعاقدية بين طرفي العقد تكون مباشرة وليس بينهما أي وسيط مالي.

وهذا النوع من الاستصناع شائع في حياة الناس لأنه يلبي حاجاتهم ويحقق مصالح كبيرة للأفراد والمؤسسات في شتى المجالات ومنها:

في مجال الحاجات الشخصية: فكثير من الناس يقتنون حاجياتهم من الثياب والأثاث والتحف عن طريق الاستصناع.

[1]-أحمد بلخير، عقد الاستصناع وتطبيقاته المعاصرة دراسة حالة البنك للتنمية، كلية العلوم الإسلامية، جامعة باتنة، الجزائر، 2007-2008 ص24.

في المجال الصناعي: المؤسسات الصناعية الكبيرة تتزود بما تحتاجه من آلات وقطع غيار ومكونات لمصنوعاتها النهائية –غالبا–عن طريق استصناعها لدى المقاولات والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

في مجال البناء والإنشاء: كثير من العقود التي تتم في هذا المجال هي في حقيقة الأمر عقود استصناع، ومن أمثلة ذل ك: المناقصات التي تجريها الهيئات الحكومية والخاصة من أجل إنجاز المباني والإنشاءات المختلفة.

ثانيا: الاستصناع الموازي أو التمويلي[1]:

وهذا أسلوب تمويلي طو رته المصارف الإسلامية، وهو مركب من عقدي استصناع على النحو التالي:

العقد الأول: يجريه المصرف مع الراغب في السلعة، فيكون المصرف في هذا العقد "صانعا" ويمكن أن يكون الثمن هنا مؤجلا.

العقد الثاني: بكون مع المختصين بصناعة ذلك النوع من السلع ليقوموا بإ نتاج وصنع السلعة المطلوبة وفق المواصفات المتفق عليها –في العقد الأول– وفي هذا العقد يكون مركز المصرف "مركز المستصنع"، ويمكن أن يكون الثمن هنا معجلا، وأقل من الثمن الأول بطبيعة الحال، وإذا تسلم المصرف السلعة ودخلت في حيازته يقوم بتسليمها إلى من طلبها، ويتح مل المصرف ضمان العيوب للمستصنع والمسؤولية تجاهه عن نقص الأوصاف المشروطة في العقد الأول ،وليس هناك أي علاقة تعاقدية بين المستصنع في العقد الأول والصانع في العقد الثاني؛ والفرق بين

[1]-أحمد بلخير، مرجع سابق، ص24.

الثمن في العقد الأول والثمن في العقد الثاني يكون ربح ا للمصرف يستحقه بسبب الضم ان الذي تعهد به وتحمله في العقد الأول من خلال تملكه للسلعة وتحمله لمخاطرها ٠

يعد الاستصناع الموازي من أبرز الصيغ التمويلية التي اعتمدتها المصارف الإسلامية لتلبية احتياجات العملاء وتمويل المشروعات المختلفة، وذلك من خلال إبرام عقدين مستقلين؛ الأول بين المصرف والعميل، والثاني بين المصرف والصانع، مع استقلال كل عقد عن الآخر وعدم وجود علاقة تعاقدية مباشرة بين العميل والصانع.

وفي تقديري، فإذا وقعت هذه الصيغة وفق الضوابط الشرعية المقررة، فإنها تَعد من الصيغ المشروعة؛ وذلك لأن المصرف يتحمل مسؤولية العقد الأول، ويضمن سلامة المبيع ومطابقته للمواصفات المتفق عليها، كما يتحمل تبعة الهلاك والعيوب قبل التسليم، فلا يكون مجرد وسيط بين الطرفين، وإنما يتصرف بصفته متعاقدا مستقلاً يتحمل المخاطر والضمان، وهو ما يبرر استحقاقه للربح.

ويستند ذلك إلى عموم قوله تعالى :﴿**يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ**﴾]المائدة: 1[، وقوله تعالى :﴿**وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا**﴾]البقرة: 275[، كما يستند إلى القاعدة الفقهية المستنبطة من حديث عائشة بنت أبي بكر رضي الله عنها أن محمد ﷺ قال» :**الخراج بالضمان**«؛ أي إن استحقاق الربح يكون مقابل تحمل الضمان والمخاطرة، وهو ما يتحقق في الاستصناع الموازي متى التزم المصرف بأحكامه الشرعية، ولم يجعل العقدين مرتبطين على وجه يخل باستقلال كل منهما أو يؤدي إلى التحايل على الأحكام الشرعية.

الفرع الثاني: خصائص عقد الاستصناع:

من خلال النظر في تعريف عقد الاستصناع المتقدم يتضح لنا أن له خصائص عدة منها:

أولا: عقد رضائي:

يقع التراضي في عقد الاستصناع على عنصرين اثنين الشيء المطلوب صنعه من المقاول وهو أحد المتعاقدين، والأجر الذي يتعهد به رب العمل، وهو المتعاقد الآخر [1]، فلا يشترط في انعقاده شكل معين بل يكتفي في ذلك بالإيجاب والقبول فيجوز إبرامه بالكتابة، أو المشافهة، والكتابة ليست ضرورية إلا لإثبات الاستصناع لا لانعقاده، ولكن ليس هناك ما يمنع من أن يكون عقد الاستصناع عقدا شكليا إذا اشترط نص خاص لوجود الكتاب[2] ، والعقد الرضائي هو الذي ينعقد بمجرد تبادل التعبير عن إرادتين متطابقتين[3] .

ثانيا: عقد ملزم للجانبين:

ومفاده أن هناك التزامات تقع على عاتق المقاول، والتزامات أخرى تقع على عاتق رب العمل، فالمقاول يلتزم بإنجاز العمل، ثم تسليمه، ثم يقع عليه الضمان، كما يلتزم رب العمل بأن يتسلم العمل بعد إنجازه ويدفع الأجر[4].

ثالثا: عقد معاوضة:

عقد الاستصناع من عقود المعاوضة، لأن كل طرف يأخذ مقابلا لما يعطي على اعتبار أن المقاول يقدم عمله، ويتلقى عوضه، وصاحب العمل يدفع الأجر مقابل اقتضاء العمل.

---

[1]- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، دار النهضة العربية، القاهرة، ج 7، ص 6.

[2]- السرحان، عدنان إبراهيم، شرح القانون المدني في العقود المسماة، عمان، دار الثقافة، ج 1 ص 24.

[3]- غازي خالد أبو عرابي، المقاولة من الباطن، الأردن، دار وائل، ط 1، 2009، ص 21.

[4]- الفضلي جعفر، الوجيز في العقود المدنية، ج 1، ص 368.

ربعا: عقد وارد على العمل:

فالعمل يعد عنصرا جوهريا في عقد المقاولة، والمقاول فيه يقوم بالعمل باستقلال تام، ولا يخضع لأي نوع من أنواع التبعية، أو إشراف من طرف صاحب العمل[1].

خامسا: عقد محدد:

العقد المحدد هو العقد الذي يمكن لكل من طرفيه أن يحدد عند التعاقد قيمة المنفعة التي يقدمها المتعاقد الآخر، وقيمة المنفعة التي يأخذها منه، دون أن يتوقف تحديد هذه القيمة على أمر احتمالي غير محقق الوقوع، كما في عقود الغرر[2-3] .

[1]- السرحان عدنان إبراهيم، مرجع نفسه، ج1، ص 24.

[2]- الغرر: ويقصد به البيع المبني على الجهالة والمخاطرة وما يترتب عليه من ضرر يلحق بالبائع والمشتري وحكمه في الشرع البطلان

[3]- فرغلي، عبد الحفيظ البيوع في الإسلام القاهرة دار الصحوة، ط 1، 1408 هـ/ 1987 م، ص:

المبحث الثاني: التكييف الفقهي لعقد الاستصناع وأثاره وانتهاءه:

تم التطرق في هذا المبحث إلى ثلاث مطالب، في المطلب الأول التكييف الفقهي لعقد الاستصناع ومطلب الثاني أثار عقد الاستصناع ومطلب الثالث انتهاء عقد الاستصناع.

الفرع الأول: الاستصناع بين العقد والوعد:

هناك سؤال يطرحه الفقهاء حول الاستصناع، هل الاستصناع عقد أم وعد؟ وقبل الإجابة على ذلك نعرض لمحة مختصرة عن معنى العقد والوعد.

أولا: الاستصناع عقد:

1- العقد لغة: من عقد الحبل إذا وثقه وأحكم ربطه، ومنه: عقد اليمين إذا وثقها وغلظها، وعقد البيع إذا أحكمه وأكده، والمعاقدة: المعاهدة، وتعاقد القوم فيما بينهم أي: تعاهدوا[1].

2- العقد اصطلاحاً: وهو: ما أحل الله وحرم، (**والذين يَنْقُضُونَ عَهْدَ اللَّهِ مِنْ بَعْدِ مِيثَاقِهِ وَيَقْطَعُونَ مَا أَمَرَ اللَّهُ بِهِ أَنْ يُوصَلَ وَيُفْسِدُونَ فِي الْأَرْضِ أُولَئِكَ لَهُمُ اللَّعْنَةُ وَلَهُمْ سُوءُ الدَّارِ**) الرعد 25، ويدخل في ذلك كافة العقود: كعهد الله، وعقد الحلف، وعقد الشركة، وعقد البيع، وغير ذلك، ولعل أصل تسمية العقد ما كان يفعلونه من الحلف عند إقامة العهود بينهم لتوثيق ذلك العهد، ثم أطلق ذلك على كثير مما يكون فيه اتفاق مؤكد بين طرفين كالبيع والنكاح وغيره[2].

ثانيا: الاستصناع وعد:

[1]- لسان العرب: ج:3، صفحة: 269. مختار الصحاح صفحة: 445. القاموس المحيط: ج:1، صفحة :383.

[2]- تفسير الطبري: ج:6، صفحة: 47، تفسير قول الله تعالى: " يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود ".

1- الوعد لغة: وعد يعد وعداً وعدة، والوعد والعدة يطلقان على الخير والشر، فيقال: وعد خيراً، ووعد شراً، لكن إذا أسقط الخير والشر قالوا في الخير: الوعد والعدة، وفي الشر: الإيعاد والوعيد[1].

2- الوعد اصطلاحاً: ما يطلبه الطالب فيعده صاحبه بإنفاذ ما يطلب، وصورته في الفقه: أن يعد غيره أن يبيعه داره أو أرضه أو نحو ذلك، فيلزمه ديانة لا قضاء [2].

من خلال ما سبق يتضح معنى العقد والوعد، لكن ما الآثار المترتبة بين كون الاستصناع عقداً أو وعداً؟

فالجواب: إن كان الاستصناع عقداً، فإنه يكون لازماً عند الاتفاق فلا يحق لأحدهما فسخه – على الصحيح –، أما إن كان وعداً، فإنه يلزمهما الإتمام ديانة، ويأثم بعدم الإمضاء، ولا ضمان على كل واحد منهما[3].

وبعد اتضاح الفرق بين العقد والوعد يأتي السؤال: **هل الاستصناع عقد أم وعد؟**

اختلف علماء الأحناف[4] في ذلك على قولين:

الأول: أن الاستصناع عقد وليس وعداً، وهو رأي أكثر الأحناف، ورجحه أكثر المعاصرين، وعلى رأسهم المجمع الفقهي الإسلامي.

---

[1]- لسان العرب: ج:3، صفحة: 461. مختار الصحاح صفحة: 728. القاموس المحيط: ج:1، صفحة :416.

[2]-عقد الاستصناع لكاسب البدران، صفحة: 78، الاستصناع لسعود الثبيتي، صفحة: 635.

[1]- عقد الاستصناع لكاسب البدران، صفحة: 79.

[2]- سبق بيان أن بقية المذاهب يرون أن الاستصناع داخل في السلم، وبالتالي فلا يتحدثون عن هذه المسألة في كتبهم.

الثاني: أن الاستصناع وعد وليس عقداً، وذهب إليه بعض من علماء الأحناف، ومنهم: الحاكم الشهيد [1]، ومحمد بن مسلمة، وأبو القاسم الصفار، ومحمد بن سلمة [2]، والسمرقندي، وغيرهم، واختاره من المعاصرين: د. علي السالوس[3].

أدلة القائلين بأنه وعد:

- أن الصانع له ألا يعمل، فلا يجبر عليه، فيكون ما بينهما وعد لا عقد؛ لأنه لو كان ما بينهما عقد للزم الصانع العمل.

- أن المستصنع له الحق في أن يرد المصنوع، وله الرجوع فيما استصنعه قبل رؤيته تسليمه، ولو كان عقداً لما كان بإمكانه الرجوع، بل يلزمه القبول.

- أنه لو كان عقداً لما بطل بموت أحد طرفي العقد، بينما نجد أنه يبطل بموت أحدهما.

- أنه لو كان عقداً لما صح؛ لأنه بيع معدوم[4].

المناقشة:

- نوقش القول بأن للصانع عدم العمل وأن للمستصنع الرد وعدم القبول بعدم التسليم بثبوت الخيار لكل منهما، بل الاستصناع لازم بمجرد العقد، وعلى فرض التسليم فإن ثبوت الخيار لكل منهما لا يدل على أنه مواعدة فإن مثل ذلك البيع عرضاً بعرض، فإن لهما خيار الرؤية عند رؤية المبيع إذا لم يسبق لهما رؤيته، ومثل ذلك الاستصناع.

---

[3]- السرخسي، المبسوط، دار المعرفة، بيروت، ج12، ص 139.

[4]- كمال بن الهمام السيواسي، فتح القدير شرح الهداية، ج7، دار الفكر، بيروت، ص 115.

[5]- مجلة المجمع الفقهي، بحث الدكتور علي السالوس، صفحة: 255

[1]- عقد الاستصناع لكاسب البدران، صفحة: 80. والجعالة والاستصناع لشوقي دنيا، صفحة: 30، وعقد الاستصناع لمصطفى الزرقا، ص 18، الاستصناع لسعود الثبيتي، ص 638.

- **وأما قولهم**: إنه لو كان عقداً لما بطل بموت أحد الطرفين، فإنه إنما بطل بموت أحد الطرفين لشبهه بالإجارة وهي تنفسخ بموت أحد الطرفين، والإجارة عقد، فمثلها الاستصناع.
- **وأما قولهم**: إنه لو كان عقداً لم يصح؛ لأنه بيع معدوم؛ فلا نسلم أن بيع المعدوم منهي عنه شرعاً، فإن النهي هو عن الغرر وعن بيع الإنسان ما لا يملك.

فأما الغرر: فكما في المزابنة والمحاقلة؛ لأنه لا يدري هل ينبت ذلك المكان أم لا، أما الاستصناع فإنه يغلب على الظن وجوده بصفته في وقت طلبه؛ لتوفر أدواته وآلاته وقدرة الصانع على صناعته.

وأما بيع الإنسان ما لا يملك: فإذا على كان البيع حالّاً معيناً كما في حديث حكيم بن حزام مرفوعاً: " لا تبع ما ليس عندك " حيث كان يبيع الناس السلعةَ ثم يدخل السوق فيشتريها لهم، فنهاه النبي صلى الله عليه وسلم؛ لوجود الغرر وإفضاءه إلى النزاع إذا علم البائع الأول أنه باعها بأعلى – بعد شرائها مباشرة –، أما الاستصناع فليس كذلك إذ هو بيع آجل موصوف في الذمة ويغلب على الظن إمكان إيجاده وقته طلبه، ففرق فيما بينهما.

ولو سلمنا بالنهي عن بيع المعدوم؛ فإن إلحاق الاستصناع بالسلم أقيس من إلحاقه ببيع المعدوم المنهي عنه إذ إن الاستصناع كالسلم في كونه بيع آجل موصوف في الذمة يغلب على الظن وجوده وقت التسليم فإلحاق به أولى[1].

على أن بعض الفقهاء – ممن منع بيع المعدوم – أجاز بيع المعدوم عند القدرة على تسليمه؛ لانتفاء الغرر عن المشتري، وانتفاع البائع بالمال لعدم قدرته على تحصيل ذلك المعدوم، ففيه من المصلحة ما لا يخفى.

[1]– عقد الاستصناع لكاسب البدران، صفحة: 82، وعقد الاستصناع لمصطفى الزرقا، صفحة: 18.

يقول ابن القيم – رحمه الله –: " في «السُّنن» و«المسند» من حديث حكيم بن حزام قال: قلت يا رسول الله يأتيني الرجل يسألني من البيع ما ليس عندي، فأبيعه منه، ثم أبتاعه من السوق، فقال: "لا تبع ما ليس عندك» قال الترمذي: حديث حسن "[1].

وفي «السنن» نحوه من حديث ابن عمرو رضي الله عنه، ولفظه: «لا يحلُّ سلفٌ وبيعٌ، ولا شرطان في بيعٍ، ولا ربح ما لم يضمن، ولا بيع ما ليس عندك» قال الترمذي: حديث حسن صحيح[2] .

فاتفق لفظُ الحديثين على نهيه عن بيعِ ما ليس عنده فهذا هو المحفوظُ من لفظه وهو يتضمن نوعاً من الغرر، فإنه إذا باعه شيئاً معيناً، وليس في ملكه، ثم مضى ليشتريه، أو يسلمه له، كان متردداً بين الحصول وعدمه، فكان غرراً يشبه القمار، فنُهي عنه.

وقد ظن بعضُ الناس أنه إنما نهى عنه، لكونه معدوماً، فقال: لا يصحُّ بيعُ المعدوم، وروى في ذلك حديثاً أنه نهى عن بيع المعدومِ، وهذا الحديث لا يعرف في شيء من كتب الحديث، ولا له أصل، والظاهر أنه مروي بالمعنى من هذا الحديث، وغلطَ من ظَن أن معناهما واحد، وأن هذا المنهي عنه في حديث حكيم وابن عمرو رضي الله عنهما لا يلزم أن يكون معدوماً، وإن كان، فهو معدوم خاص، فهو كبيع حبلِ الحبلة وهو معدوم يتضمن غرراً وتردداً في حصوله " [3].

ثم قال ابن تيمية رحمه الله: " والمعدوم ثلاثة أقسام":

---

[2]-رواه الترمذي –باب ما جاء في كراهية بيع ما ليس عندك – عن حكيم بن حزام رضي الله عنه. حديث رقم (1232). سنن الترمذي ج3 صفحة 534، ورواه الإمام أحمد في المسند عن حكيم بن حزام رضي الله عنه. حديث رقم (15346) مسند الإمام أحمد. ج3 صفحة 402.

[3]-رواه النسائي –باب بيع ما ليس عند البائع – عن عبد الله بن عمرو رضي الله عنهما. حديث رقم (6204). سنن النسائي ج4 صفحة 39، ورواه أبو داود في السنن عن ابن عمرو رضي الله عنهما. حديث رقم (3504) سنن أبي داود. ج3 صفحة 283.

[1]- ابن القيم. زاد المعاد في هدي خير العباد. ج: 1، صفحة: 2648.

– معدوم موصوف في الذمة، فهذا يجوز بيعه اتفاقاً، وإن كان أبو حنيفة شرط في هذا النوع أن يكون وقت العقد في الوجود من حيث الجملة، وهذا هو المسلم، وسيأتي ذكره إن شاء الله تعالى.

– معدوم تبع للموجود، وإن كان أكثر منه وهو نوعانِ: نوع متفق عليه، ونوع مختلف فيه، فالمتفق عليه بيع الثمار بعد بدو صلاح ثمرة واحدة منها، فاتفق الناس على جواز بيع ذلك الصنف الذي بدا صلاح واحدة منه، وإن كانت بقية أجزاء الثمار معدومةً وقت العقد، ولكن جاز بيعها للموجود، وقد يكون المعدوم متصلاً بالموجود، وقد يكون أعياناً أُخر منفصلة عن الوجود لم تُخلق بعد.

– والنوع المختلف فيه كبيع المقاثىء والمباطخ إذا طابت، فهذا فيه قولان: أحدهما: أنه يجوز بيعها جملة، ويأخذها المشتري شيئاً بعد شيء، كما جرت به العادة ويجري مجرى بيع الثمرة بعد بدو صلاحها، وهذا هو الصحيح من القولين الذي استقر عليه عمل الأمة، ولا غنى لهم عنه، ولم يأت بالمنع منه كتاب ولا سنة ولا إجماع، ولا أثر ولا قياس صحيح، وهو مذهب مالك وأهل المدينة، وأحد القولين في مذهب أحمد، وهو اختيار شيخ الإسلام ابن تيمية" [1].

ويقول شيخ الإسلام ابن تيمية رحمه الله: " وهذا الذي ذكرناه في الإجارة بناء على تسليم قولهم: إن بيع الأعيان المعدومة لا يجوز. وهذه المقدمة الثانية والكلام عليها من وجهين:[2]

الوجه الأول: إرجاع علة المنع إلى الغرر لا إلى العدم:

– **انتفاء الدليل على منع المعدوم مطلقاً:** لا يوجد في الكتاب ولا في السنة ولا في مأثور الصحابة نص عام يحرم بيع المعدوم لكونه معدوماً، وإنما ورد النهي عن أعيان مخصوصة؛ كما ورد النهي عن بيع أعيان أخرى وهي موجودة.

---

[1]– الشيخ ابن تيمية، مجموع الفتاوى، ج 29، ص484–485.

[2]– ابن تيمية، أحمد بن عبد الحليم، **مجموع الفتاوى**، مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، المدينة المنورة، 1425هـ، ج 29، ص 22–25.

-**العلة الحقيقية هي الغرر** : العلة المطردة في المنع هي "الغرر"، وهو ما لا يقدر على تسليمه (سواء كان موجوداً كالعبد الآبق والبعير الشارد، أو معدوماً كبيع ما تحمله ثمرة البستان قبل بدوها).

-**حكم بيع المخاطرة:** البيع الذي لا يضمن تسليمه يعد من القمار والميسر؛ لأن أحد الطرفين سيغنم والآخر سيغرم حتماً، وهو ما نهى الشارع عنه في الأعيان والمنافع (كإجارة عقار أو دابة لا يقدر على تسليمها).

الوجه الثاني: مشروعية بيع المعدوم في بعض المواضع واستحقاق تأخير التسليم

-**جواز بيع الثمار بعد بدو الصلاح:** فرق الشارع في الحديث الصحيح بين بيع الثمار قبل بدو صلاحها (فمنعه) وبعد بدو صلاحها (فأجازه)، ومعلوم أن الثمار والجهد والتكامل الذي يحدث لها بعد بدو الصلاح إلى وقت الحصاد هو أمر "معدوم" وقت العقد، ومع ذلك جوزه الشارع وجماهير العلماء (كمالك والشافعي وأحمد) بشرط التبعية، مما يبطل القول بمنع المعدوم مطلقاً.

- **بطلان اشتراط التسليم الفوري عقب العقد:** دحض المصنف القاعدة القائلة بأن موجب العقد هو التسليم الفوري؛ فالشارع لم يوجب ذلك، والمتعاقدان لم يلتزمها دائماً، بدليل مشروعية عقد "السَّلَم" (وهو بيع موصوف في الذمة مؤجل التسليم).

-**مشروعية استثناء المنافع:** يجوز للبائع اشتراط تأخير التسليم لمصلحة مقصودة، كاستثناء جابر رضي الله عنه ظهر بعيره إلى المدينة، وقيس عليه جواز بيع العقار مع استثناء سكناه مدة معلومة، أو الوقف والهبة مع استثناء المنفعة، والقول باشتراط التسليم الفوري ثم استرداد العين لاستيفاء المنفعة هو بناء على "أصل فاسد" لا دليل عليه من الشرع.

أدلة القائلين بأنه عقد:

- أنه قد أجري في الاستصناع القياس والاستحسان، فلو كان وعداً لما احتاج إلى ذلك.

- أن الاستصناع يثبت فيه خيار الرؤية، والوعد لا يحتاج إلى خيار رؤية لأنه لم يلزم أصلاً.

- أن الاستصناع يجوز فيما فيه تعامل بين الناس، لا فيما لا تعامل فيه.

- أن الصانع يملك الدراهم بقبضها، ولو كان وعداً لم يملكها.

- أن الاستصناع يجري فيه التقاضي، والتقاضي يكون غي المعقود لا الموعود.

- أن الاستصناع لو كان وعداً لما صح أن يحكم فيه بعدم الصحة؛ لأن الوعد لا يوصف بالصحة أو عدمها، وإنما تختص العقود بذلك الوصف [1].

الترجيح:

يتبين من الأدلة السابقة: أن الراجح هو أن الاستصناع عقد لا وعد؛ لقوة أدلتهم ومناقشة أدلة القول الأول.

الفرع الثاني: الاستصناع ما بين التبعية ولاستقلالية:

إذا كان الاستصناع عقدا فهل هو بيع أم إجارة أم سلم أم عقد مستقل والجواب على التفصيل الاتي:

أولا: الاستصناع إجارة:

" وهي تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم"[2].

[1]- عقد الاستصناع لكاسب البدران، صفحة: 83. والجعالة والاستصناع لشوقي دنيا، صفحة: 30، وعقد الاستصناع لمصطفى الزرقا، صفحة: 19، وبيع المرابحة لمحمد الأشقر صفحة: 152، الاستصناع لسعود الثبيتي، صفحة: 638-639.

[2]- منصور بن يونس البهوتي، كشاف القناع عن متن الإقناع، طبعة دار الكتب العلمية. ج3، ص542.

وهي جائزة بالنقل والإجماع[1] ومن أدلتها قوله تعالى:" فَإِنْ أَرضعنَا لَكُم فَاتُوهنَّ أُجورهنَّ" الطلاق 6، وعلى فرض ان الاستصناع إجارة، فإنها من نوع إجارة الأشخاص، وفيها يكون الأجير إما خاصا وإما مشتركا.

فالأجير الخاص هو "الذي يؤجر نفسه مدة معلومة يستحق المستأجر نفعها في جميعها"[2]، كمن استؤجر شهرا للخدمة، أو لرعي الغنم"[3].

ففي الاجير الخاص " يكون عقد واردا على منفعته[4]، ولا تصير منافعه معلومة الا بذكر المدة"[5].

واما الأجير أو الصانع المشترك فهو: " الذي نصب نفسه للعمل الناس" [6]، " ومن يكون عقده واردا على عمل معلوم ببيان محله، والعمل المعلوم المعقود عليه هو: الوصف الذي يحدث في العين بفعل الأجير المشترك، فلا يحتاج إلى ذكر المدة، وحكمه ان يتقبل العمل لغير واحد، كالخياط والصباغ"[7].

---

[3]- الاجماع لغة: العزم والاتفاق واصطلاحا: اتفاق مجتهدي عصر من هذه الأمة بعد وفاة نبينا محمد على أمر ديني أبو الحسن علي بن محمد ابن اللحام 803هـ / 1400م، المختصر في أصول الفقه على مذهب الإمام أحمد بن حنبل، المحقق: د. محمد مظهر بقاء الناشر: جامعة الملك عبد العزيز –مكة المكرمة، 74 وللإجماع مزيد بيان عند الحديث عن أدلة المجيزين.

[1]- أبو الحسن علي بن سليمان المرداوي، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، دار إحياء التراث العربي، ط 2، د ت، ج 6، ص 70.

على المرغيناني، الهداية في شرح بداية المبتدئ ج 3، ص 243.

[2]-على المرغيناني، الهداية في شرح بداية المبتدئ ج 3، ص 243.

[3]- المنافع: أعراض قائمة بغيرها] من الأعيان [، ولا يمكن أن تباع إلا في حال عدمها،] فالمنافع المؤَّجرة يتطلب استيفاؤها زم نا بعد العقد [، بخلاف الأعيان فهي قائمة بنفسها، ونهى الشارع عن بيعها حتى توجد. أبو بكر محمد بن أيوب، ابن قيم الجوزية، إعلام الموقعين عن رب العالمين، حققه محمد إبراهيم، بيروت، دار الكتب العلمية، ط 1، 1411 هـ/ 1991 م، ج 2، ص 3-5.

[4]- محمد بن حسين بن علي الطُوري (ت 1138هـ) ، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، دار الكتاب الإسلامي، بيروت، ج8، ص30.

[5]- محمد بن أحمد عليش، منح الجليل شرح مختصر خليل، دار الفكر، بيروت، ج8، ص 515.

[6]- محمد بن حسين بن علي الطُوري، مرجع نفسه، تكملة، ج8، ص515.

ومما سبق يمكن توصيف الصانع في عقد الاستصناع على أنه أجير مشترك عند القائلين بأن الاستصناع إجارة، لكن عقد الاستصناع يشترط فيه كون المادة المراد تصنيعها مملوكة للصانع، فكيف يكون أجيراً لدى المستصنع؟! وكيف يكون العقد إجارة؟!

ومن هنا فرق الفقهاء بين عقد استئجار الصانع، وبين عقد الاستصناع، إذ الأول محله عمل الصانع فيما يملكه المستأجر، كمن قدم حديدا للحداد؛ ليصنع له بابا. وأما الثاني فهو عمل الصانع فيما يملكه.

وخلاصة المسألة أن "الاستئجار للصناعة، المعقود عليه [هو] الوصف الذي يحدث في المحل بعمل العامل، وأما الاستصناع فهو بيع عين شرط فيه العمل [1] بعد الذي تقدم من تعريف للإجارة والأجير، فهل يعد الاستصناع إجارة؟

ذهب أبو سعيد البرادعي [2] رحمه الله من الحنفية إلى أن الاستصناع عقد إجارة عمل محضة، وبنى اجتهاده هذا على أمرين اثنين:

أولهما: دلالة اسم الاستصناع.

ثانيهما: بطلانه بموت أحد العاقدين.

---

[1] محمد السرخسي، المبسوط، ج15، ص84.

[2] أحمد بن الحسين أبو سعيد البردعي نسبة إلى بردعة»، وهي بلدة من أقصى بلاد آذربيجان، سكن بغداد، أحد الفقهاء الكبار، وأحد المتقدمين من مشايخنا [الحنفية] ببغداد... وأقام أبو سعيد ببغداد سنين كثيرة درس فيها ودرس، ثم خرج إلى الحج فقتل في وقعة القرامطة مع الحاج سنة (317هـ / 832م). عبد القادر القرشي، الجواهر المضية في طبقات الحنفية، 16401 –166 وينظر: زين الدين ابن نجيم، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، 3213 وتقي الدين بن عبد القادر التميمي 1597م، الطبقات السنية في تراجم الحنفية، حققه د. عبد الفتاح الحلو، القاهرة، المجلس الأعلى للشؤون الإسلامية.

فالبرادعي رحمه الله يقول: " المعقود عليه هو العمل، لأن الاستصناع طلب الصنع، وهو العمل"[1]. ويضيف: فتسمية العقد به دليل على أنه هو المعقود عليه، والأديم والصرم [2] فيه بمنزلة الآلة للعمل[3] .

فهو يرى أن عمل الأجير فيما يملكه لا يخرج العقد من الإجارة إلى الاستصناع؛ لأن ما يملكه الأجير من مواد للتصنيع هو بحكم الآلات التي يستعملها في حرفته أو صنعته، فالأديم –الجلد . الذي يملكه الحذاء هو في حكم المسمار أو الخيط الذي يستعمله، وكذلك الأمر في المنشار الذي يستعمله الأجير النجار.

وأجاب السرخسي بقوله: " والأصح أن المعقود عليه هو المستصنع فيه، وذكر الصنعة لبيان الوصف وصف المستصنع فيه ..." ألا ترى أنه لو جاء به مفروغاً عنه لا من صنعته، أو من صنعته قبل العقد فأخذه، كان جائزا[4] .

والدليل عليه أن محمدا[5]: "إذا جاء به مفروعا عنه، فللمستصنع الخيار؛ لأنه اشترى شيئاً لم يره"، وخيار الرؤية إنما يثبت في بيع العين؛ فعرفنا أن المبيع هو المستصنع فيه[6]. فمقصود السرخسي من ذكر الصنعة في عقد الاستصناع هو العمل، الذي ما هو إلا كبقية الصفات التي تذكر في

---

[1]- محمد البابرتي، العناية شرح الهداية، دار الفكر، ج 7، ص 115–116.

[2]- الأديم: والصَّرم: القطع، ويطلق أيضا على الجلد ذاته. ومعناهما معا: قطع الجلد. ينظر: أبو عبد الله محمد بن أبي بكر الرازي) 666 هـ/ 1268 م (، مختار الصحاح، حققه. 1420 هـ/ 1999 م، 15 و 175 ، يوسف الشيخ محمد، بيروت، المكتبة العصرية ط 5.

[3]-محمد السَّر خسي، المبسوط، ج1، ص139.

[4]- أي لو كان العقد إجارة لما صح لأن عقد الإجارة محله منفعة المستأجر والصانع هنا لم يقدم عملا ولكنه أتى بالمصنوع جاهزا فدل على أن العقد هو استصناع وليس إجارة وهو ما أوجزه العصكفي بقوله ولو كان المبيع عملا لما صحح محمد بن علي العصكفي 1088هـ / 1677م دار المختار في شرح نووي للأبصار متن رد المختار على در المختار ج5، ص225.

[5]- الإمام محمد بن الحسن الشيباني.

[6]-محمد السَّر خسي، المبسوط، ص 139- 140.

العقد؛ ليبقى المستصنع فيه أو ما يراد صنعه –هو محل العقد حقيقة، وهو ما أكده صاحب (مجمع الأنهر) بقوله: «لأن المقصود من الاستصناع هو العين، وذكر الصنعة لبيان الوصف والجنس، ويكون المبيع هو العين ... لا العمل.[1]

وعليه، فكلمة (الاستصناع) لا تفيد حصر العقد في طلب العمل؛ ليكون العقد بذلك إجارة، وإنما المراد منها وصف العين المراد استصناعها، والوصف فرع يتبع أصله الموصوف، كما الشرط فرع للمشروط له.

فالعين المراد صناعتها هي محل عقد الاستصناع، وأما العمل فهو بمثابة الوصف له، أو الشرط فيه، وهو ما يمكن للمستصنع أن يحرص عليه، أو أن يتنازل عنه، ولهذا أجاز الحنفية –كما تقدم[2] للصانع أن يأتي بمصنوع ليس من صنع يده، ما داما أنه يوافق الموصوفات المطلوبة في العقد، إلا أن يشترط المستصنع على الصانع مباشرة العمل بنفسه، كما سيأتي.

فإن قيل: أي فرق بين هذا وبين الصباغ، فإن في الصبغ العمل والعين كما في الاستصناع، وذلك إجارة محضة؟

أجيب بأن الصبغ[3] صل، والصبغ آلته؛ فكان المقصود فيه العمل، وذلك إجارة، وردت على العمل في عين[4] المستأجر.

---

[1]–عبد الرحمن بن محمد، مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر، بيروت، دار إحياء التراث العربي، ص 107.

[2]– هذا بناء على تعريف الاستصناع بأنه عقد على مبيع في الذمة فحسب، وهو ما أجاب عنه الكاساني، وأضاف عليه: شرط العمل. ص37.

[3]– الصَّبغ: عمل الصبَّاغ.

[4]– الثوب المراد صبغه.

وها هنا[1] الأصل هو العين المستصنع المملوك للصانع؛ فيكون بيعا، ولما لم يكن له وجود من حيث وصفه إلا بالعمل، أشبه الإجارة في حكم واحد لا غير[2] .

وكذلك يعد الصباغ أجيرا، وإن كانت مادة الصبغ من عنده؛ لأنه لا يملك الثوب الذي استؤجر لصبغه، وفي حكمه الخياط الذي يدفع إليه الثوب؛ ليخيطه، ولو كان يملك آلة الخياطة، وكذلك الحداد الذي يقدم له الحديد؛ ليصنع بابا، وما سوى ذلك من أمثاله.

ومما استدل به البرادعي على أن الاستصناع إجارة بأنه لو كان بيعا، وأجيب بأن للاستصناع شَبها بالإجارة من حيث إن فيه طلب الصنع، وهو العمل، وشبها بالبيع من حيث إن المقصود منه العين المستصنع، فلشَبهه بالإجارة قلنا: يبطل بموت أحدهما، ولشبهه بالبيع –وهو المقصود –؛ أجرينا فيه القياس، والاستحسان، وأثبتنا خيار الرؤية، ولم نوجب تعجيل الثمن في مجلس العقد؛ كما في البيع[3] .

وكذلك فإن الاستصناع لا يمكن إجارة؛ لأنه استئجار على العمل في ملك الأجير، وذلك لا يجوز؛ كما لو قال: احمل طعامك من هذا المكان إلى مكان كذا بكذا، أو اصبغ ثوبك أحمر بكذا، لا يصح[4] ، وزاد ابن عابدين الله في جوابه عن البرادعي رحمه الله: " لو انعقد الاستصناع إجارة، لأجبر الصانع على العمل، والمستصنع على إعطاء المسمى"[(5)] . والمستصنع لا يجبر على ذلك عند جمهور الحنفية؛ لأن عقد الاستصناع عندهم غير ملزم لطرفيه في معظم مراحله، كما يأتي فيما بعد.

---

[1]– يقصد عقد الاستصناع.

[2]– محمد البابرتي، العناية شرح الهداية ص116.

[3]– أي: كما يبطل عقد الإجارة.

[4]– محمد البابرتي، العناية شرح الهداية، 115 116.

[5]– ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ج5، دار الفكر، بيروت، ط2، 1386هـ / 1966م، ص 224.

القول الأول: الاستصناع إجارة ابتداء، بيع انتهاء[1]:

أي أن الاستصناع عقد بين الآمر والصانع على أن يقوم الأخير بالعمل في العين , والعقد على العمل إجارة، فإذا قام الصانع بالعمل وسلم العين مصنوعة إلى الآمر كان التسليم على أنه مبيع بالثمن، وينعقد بيعا انعقادا تقديريا قبل رؤية الآمر له بفترة زمنية، لا بعد الرؤية.

والذين ذهبوا إلى هذا الرأي أرادوا أن يجمعوا بين ما ورد عن أئمة الحنفية أن الصانع إذا مات قبل تسليم المعمول بطل الاستصناع، فلو كان الاستصناع بيعا من أول انعقاده لما بطل، كالسلم، لا يبطل بموت المسلم، لأن عقد البيع لا يبطل بالموت، بل يكون للمشتري حق استيفاء المبيع من التركة.

والأمر الثاني ما ورد عن محمد بن الحسن أن للمستصنع الخيار إذا رأي المصنوع. قالوا فلو كان الاستصناع إجارة على الإطلاق لما كان له الخيار، لأن خيار الرؤية إنما هو في البيع لا في الإجارة.

وكان الجمع بين الأمرين بأن قالوا: ينعقد الاستصناع إجارة من أول الأمر، فتنطبق عليه أحكام الإجارة، ثم إذا أتم الصانع صنعته وأحضر المصنوع واستلمه الآمر، كان التسليم له على أنه مبيع لا مأجور فيه، إذ المبيع هو الذي فيه خيار الرؤية للمشتري.

وقدر انعقاد البيع قبل الرؤية لأنه لو انعقد بيعا بعد الرؤية لم يكن للمشترى الخيار، لأن حديث خيار الرؤية جعل الخيار لمن اشترى ما لم يره.

القول الثاني: الاستصناع بيع عين شرط فيه العمل: [2]

[1]- مجموعة من المؤلفين، كتاب فقه المعاملات، الوصف الفقهي للاستصناع، المكتبة الشاملة، ص269.

[2]- مجموعة من المؤلفين، مرجع سابق، ص269.

والقائلون بهذا أرادوا أن حقيقة الاستصناع أنه بيع حقيقي، أي بيع للمواد التي تدخل في المصنوع، لكن اشترط المستصنع على الصانع أن يقوم في المواد العينية بعمل هو تركيبها وتهيئتها على الصورة التي يريدها المستصنع، وطبقا للأصول الفنية التي يعتبرها أهل تلك المهنة.

فالعمل ليس من حقيقة الاستصناع، لكنه مشروط فيه كما قد يشترط مشتري الأثاث على البائع إيصاله إلى منزل المشترى. وهذا النوع من الشروط ممنوع عند الحنفية من حيث الأصل، لأنه خارج عن حقيقة البيع، لكنهم يجيزون من ذلك ما جرت العادة والعرف بأن يقوم به أحد العاقدين لمصلحة الآخر. والاستصناع من هذا النوع عند القائلين بهذا القول.

القول الثالث: أنه إجارة:

فالاستصناع شبيه بالإجارة، ويتضح هذا الشبه في الصباغ حيث يقوم بصباغة الثوب ونحوه بمادة من عنده، ففيه شبه كبير بالاستصناع، **وأنّ** الأصل في الصباغ العمل، وإذا كان عمله يستلزم وضع الصبغ من عنده –لأنه أعرف بالمواد – فهو تبع للعمل، كما أن المستصنع يأتي إلى الصانع صفر اليدين، بينما صاحب الثوب يأتي إلى الصباغ بثوبه ليصبغه، فيتضح الفرق في ذلك.

القول الرابع: أنه عقد سلم:

ذهب بعض الفقهاء إلى أن الاستصناع غير صحيح؛ لأنه بيع ما ليس عنده على غير وجه السلم وهو قول في المذهب الحنبلي، كما جاء في الإنصاف ذكر القاضي وأصحابه "أنه لا يصح استصناع سلعه؛ لأنه بيع ما ليس عنده على وجه السلم"[1].

[1]- أبو الحسن علي بن سليمان المرداوي، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، ، دار إحياء التراث العربي، ج4، ص 306، حيث ذكر القاضي وأصحابه عدم صحة الاستصناع لكونه بيع ما ليس عند الإنسان على غير وجه السلم.

الترجيح:

الراجح أن الاستصناع نوع من البيع، لكن يتميز بشروط خاصة كالسلم[1].

الفرع الثالث: الاستصناع ما بين الجواز واللزوم[2]:

اختلف الأحناف في عقد الاستصناع من حيث اللزوم والجواز على أقوال، وقد رتب بعض المعاصرين تلك الأقوال بجعلها في قولين:

القول الأول: التفصيل: وذلك حسب مراحل العقد كما يأتي:

– بعد التعاقد وقبل الصنع.

_ بعد التعاقد والفراغ من العمل، وذلك قبل أن يراه المستصنع.

فالعقد في هاتين الحالتين غير لازم، قال الكاساني: " بلا خلاف" [3].

– بعد الفراغ من العمل ورؤية المستصنع للمصنوع، وفي هذه الحالة اختلفوا على ثلاثة أقوال:

القول الأول: أن للمستصنع الخيار دون الصانع، وعللوا ذلك بأن الصانع بائع والمستصنع مشترٍ، وقد أسقط الصانع خياره بإحضار المصنوع، فبقي الخيار للمستصنع، وهذا قول جمهور الأحناف.

القول الثاني: أن لكل من الصانع والمستصنع الخيار، **وعللوا** ذلك بأن الخيار لدفع الضرر، وفي تخيير كل منهما دفع للضرر عنه، فتخيير الصانع لكون السلعة تستحق أكثر مما دفع المستصنع،

---

[1]- الجعالة والاستصناع لشوقي دنيا، صفحة: 31، وعقد الاستصناع لمصطفى الزرقا، ص19، وبيع المرابحة لمحمد الأشقر ص 152-154، الاستصناع لسعود الثبيتي، ص 640-644.

[2]-عبد الله بن محمد الطيار، *الفقه الميسر*، دار الوطن للنشر، الرياض، المملكة العربية السعودية، ج 2، ص 213-215.

[3]-علاء الدين الكاساني. بدائع الصنائع. ج: 5، ص3.

وتخيير المستصنع لأن السلعة قد تكون أقل من القيمة التي دفعها، أو لأمر آخر، ففي تخييرهما دفع للضرر عنهما، وهو رواية عن أبي حنيفة.

القول الثالث: سقوط الخيار عنهما، وعللوا بأن الصانع فلأنه بائع، وإحضاره للمستصنع دليل على إسقاطه الخيار، وأما المستصنع فلأن في إبقاء الخيار له ضرر بالصانع لكونه تعب في صنعه واجتهد ليصل إلى بدله – وهو الثمن – ففي إثبات الخيار للمستصنع ضرر بين به، وهو رواية عن أبي يوسف.

القول الثاني: أن الاستصناع لازم بمجرد العقد[1]:

وهذا القول رواية عن أبي يوسف، وهو الذي نصت عليه مجلة الأحكام العدلية، واختاره المجمع الفقهي الإسلامي الدولي، وعليه فلو تم العقد بين الطرفين فليس لأحدهما الفسخ إلا بإذن الآخر، واستدلوا بعدة أدلة منها:

- (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ) المائدة 01 ، وجميع النصوص الدالة على وجوب الوفاء بالعقود – أن في عدم إلزام الطرفين بالعقد ضرر على أحدهما، إما أن يكون ضررا على البائع لكونه قد بذله جهده وتكلف الأدوات وأنهى العمل، أو لكونه قد جهز الأدوات وبدأ العمل، أو استعد بترتيب وقته وإلغاء أعماله للبدء في العمل، ففي عدم لزومه ضرر بين عليه، وإما أن يكون ضررا على المستصنع لحاجته إلى العين المصنوعة، وربما تكون حاجته عاجلة، ففي إثبات الخيار للصانع ضرر عليه بانتظاره مرة أخرى أو بحثه عن صانع آخر، والشريعة قد جاءت بإزالة الضرر عن الجميع.

[1]- بدائع الصنائع للكاساني ج:5، ص: 3، وعقد الاستصناع لكاسب البدران ص 179–195، عقد الاستصناع لمصطفى الزرقا، ص26–46،27، والجعالة والاستصناع لشوقي دنيا، صفحة: 33–35، بيع المرابحة لمحمد الأشقر ص167–169، ومجلة المجمع الإسلامي الفقهي: العدد: 7، ج: 2، صفحة: 777، الاستصناع لعبد الرحمن العثمان، ص 36 –38.

-أن عقد الاستصناع هو عقد بيع – كما ذكرنا – فيكون لازماً.

-أن عقد الاستصناع لو لم يكن لازماً؛ لابتعد الناس عنه؛ لكونه غير مضمون النتيجة، فالمستصنع قد يطلب من صانع عملاً ثم يفاجئ أن الصانع قد باع ما طلب منه، أو العكس فيعمل الصانع عملاً – وربما يكون مكلفاً – ثم يفاجئ بالمستصنع وقد رغب عن العين المصنوعة، فلا يجد الصانع من يشتريها، وإن وجد فإنه سيبيعها بأقل من تكلفتها، فتذهب ثمرة مشروعية الاستصناع، أو ربما يلجأ الناس إلى اشتراط اللزوم في الاستصناع عن التعاقد، فيصبح اللزوم شرطاً – لكن من جهة المتعاقدين.

-أن في عدم لزوم الاستصناع إثارة للنزاع بين الناس، وذلك لإلغاء أحد الطرفين العقد في أثنائه، وفي ذلك ضرر على الآخر، مما يثير النزاع والمخاصمات بين الطرفين، وهذا مما جاءت الشريعة بنفيه وسد بابه.

الترجيح:

يتضح مما سبق أن الراجح هو أن عقد الاستصناع عقد لازم بمجرد العقد؛ لما في ذلك من المصلحة بتحقق أهداف الاستصناع، وإزالة للضرر عن المتعاقدين[1]. **والله أعلم.**

المطلب الثاني: آثار عقد الاستصناع: :[2]

أولا: بالنسبة للصانع:

[1] -بدائع الصنائع للكاساني ج:5، ص 3، وعقد الاستصناع لكاسب البدران ص 179-195، عقد الاستصناع لمصطفى الزرقا، ص26-46،27، والجعالة والاستصناع لشوقي دنيا، صفحة: 33-35، بيع المرابحة لمحمد الأشقر ص167-169، ومجلة المجمع الإسلامي الفقهي: العدد: 7، ج: 2، ص 777، الاستصناع لعبد الرحمن العثمان، ص 36 -38.

[2]- ونعني بآثار عقد الاستصناع ما يترتب على العاقدين من عقد الاستصناع.

فبالنسبة للصانع ثبوت ملك الصانع في الثمن، حيث أن الصانع بعد التعاقد على صنع المطلوب يكون ثمن المستصنع فيه جق له قبل المستصنع، لكنه لا يدخل في ملكه الا بعد قبضه، ولا يستحق المطالبة به بمعنى ألا يطالب المستصنع به الا بعد تسليم المستصنع فيه وفق المواصفات، ورضى المستصنع به.

ثانيا: بالنسبة للمستصنع:

فيثبت للمستصنع ملك المبيع في ذمة المستصنع إن جاء به كما طلبه منه.

بقول الكاساني: " وأما حكم الاستصناع فهو ثبوت الملك للمستصنع في العين المبيعة في الذمة وثبوت الملك للصانع في الثمن ملكا غير لازم " [1] وقد سبق بيان أن الملك في الاستصناع ملك لازم [2].

ثالثا: بالنسبة للحركة الصناعية[3] :

لقد أدى الاستصناع في الماضي دوراً مهماً في الحياة العملية، فأفاد الصانع الذي قدَّم في صنعته خبرة معينة ومهارة فائقة، وأضفى على مادة الصنعة التي يقدمها من نفسه فنا خاصاً وإبداعاً جديداً، واستطاع بذلك إدخال تطوير وتعديل على صنعته، وأفاد المستصنع الذي استطاع من خلال الاستصناع الحصول على ما يرغب فيه وإرضاء ذوقه وتحقيق مصلحته على وفق المقاييس المناسبة له والفنون التي يتصورها ويتأمل توافرها لديه.

ثم انتشر الاستصناع انتشاراً واسعاً في العصر الحديث، فلم يعد مقصوراً على صناعة الأحذية والجلود والنجارة والمعادن والأثاث المنزلي من مفروشات وغيرها من الخزائن والمقاعد والمساند

---

[1]- علاء الدين الكاساني. بدائع الصنائع. ج: 5، ص 3.

[2]- بدائع الصنائع للكاساني ج:5، ص 3، وعقد الاستصناع لكاسب البدران ص197.

[3]- وهبة الزحيلي، كتاب الفقه الإسلامي أدلته، دار الفكر دمشق، ط 04، 1418هـ/1997 م، ج5، ص3657-3658.

والصناديق، وإنما شمل صناعات متطورة ومهمة جداً في الحياة المعاصرة كالطائرات والسفن والسيارات والقطارات وغيرها، مما أدى إلى تنشيط الحركة الصناعية ونمو حركة المصانع والمعامل اليدوية والآلية، وقد أسهم كل ذلك بنحو واضح في رفاه الأفراد والمجتمعات وتوفير حاجات الدول ومصالحها، ولم يقتصر الأمر على الصناعات المختلفة ما دام يمكن ضبطها بالمقاييس والمواصفات المتنوعة، وإنما يشمل أيضاً إقامة المباني وتوفير المساكن المرغوبة، وقد ساعد كل ذلك في التغلب على أزمة المساكن. ومن أبرز الأمثلة والتطبيقات لعقد الاستصناع بيع الدور والمنازل والبيوت السكنية على الخريطة ضمن أوصاف محددة، فإن بيع هذه الأشياء في الواقع القائم لا يمكن تسويغه إلا على أساس الوعد الملزم بالبيع أو على عقد الاستصناع، ويعد العقد صحيحاً إذا صدرت رخصة البناء، ووضعت الخريطة، وذكرت في شروط العقد مواصفات البناء، بحيث لا تبقى جهالة مفضية إلى النزاع والخلاف، وقد أصبح من السهل ضبط الأوصاف، ومعرفة المقادير، وبيان نوع البناء، سواء بيع البناء على الهيكل، أم مكسياً كامل الكسوة، مع الاتفاق على شروط الكسوة، وأوصافها، من النوع الجيد أو الوسط أو العادي. ويتم تسديد الثمن عادة على أقساط ذات مواعيد محددة، وتحتسب الأقساط جزءاً من الثمن، فلا زكاة فيها إلا إذا فسخ العقد. أما مدة التسليم فيكون ذكرها عادة على سبيل الاستعجال والتقريب الزمني والحث على الإنجاز في وقت معقول، لأن المتعاقدين يقدران تماماً مدى المشكلات والعوائق التي تعترض التنفيذ في وقت محدد. ويصعب تصحيح هذا العقد على أساس عقد السلم؛ لأن الثمن يشترط دفعه كله عند العقد.

المطلب الثالث: انتهاء عقد الاستصناع:

ينتهي عقد الاستصناع بالأسباب التي ينتهي بها أي عقد من العقود عموما، فهو إما أن ينتهي بتنفيذه، أو قبل التنفيذ، وذلك من خلال قيام كل من المقاول بما عليهما من التزامات اتجاه بعضهما بموجب عقد المقاولة، كما يتضمن انتهاء المدة المحددة للاستصناع مما يسبب انتهاء العقد.

أولا: الانتهاء المعتاد بتنفيذ عقد الاستصناع[1]:

إن تنفيذ عقد الاستصناع يتتبع الانتهاء المعتاد المألوف منه، ويشمل ذلك حالتين:

- قيام طرفيه بتنفيذ التزاماتهما.

- انتهاء المدة المحددة للمقاول.

1-انتهاء عقد الاستصناع بتنفيذ الالتزامات التعاقدية[2]:

الاستصناع تبرم بهدف معين هو إنجاز العمل الذي التزم به المقاول، وبالتالي إذا نفذ المقاول التزاماته بأن أتم إنجاز العمل المتفق عليه، وسلمه إلى رب العمل، وقام هذا الأخير من جهته بتنفيذ التزاماته بتسلم العمل بعد إنجازه، وسداد الأجر، لم يعد يوجد هناك مسوغ لبقاء عقد الاستصناع غير أن هذا التنفيذ قد لا يقضي على العقد تماما، وذلك إن كان لرب العمل الحق الرجوع على المقاول بالضمان، كما هو الحال في مقاولات البناء والمنشآت المعمارية.

2-انتهاء عقد الاستصناع بانتهاء المدة:

ينتهي عقد الاستصناع بانقضاء المدة المحددة له، كما لو كان محله القيام بأداءات دورية لمدة محددة مثلما هو الحال في مقاولات الصيانة كأن يتعاقد مثلا ملك عمارة مع مقاول من أجل

---

[1]- شنب، محمد لبيب، شرح أحكام عقد البيع في ضوء الفقه والقضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، ط1، 1967م، ص 227.

[2]- شنب، محمد لبيب، مرجع سابق، ص 227.

صيانة المصعد الكهربائي كل ثلاثة أشهر لمدة أربع سنوات، فيكون الزمن في هذه الحالة عنصرا جوهريا في عقد المقاولة، ومن ثم ينتهي، ويزول بانقضاء مدة الأربع سنوات المتعاقد عليها [1].

ويجوز تجديد تلك المدة سواء صراحة باتفاق الطرفين على الالتزام بالصيانة لفترة أخرى، أو ضمنيا بأن يستمر المقاول بأداء مهامه في مواعيده السابقة بعلم رب العمل، ودون اعتراض منه[2]، ويلاحظ أنه في حالة التجديد الضمني لعقد المقاولة، فإن التجديد يكون بنفس شروط العقد السابق ولكن لمدة غير محدودة، ويكون لكل من طرفيه إنهاء الاستصناع في أي وقت بعد أخطار يرسل من أحد الأطراف إلى الطرف الآخر[3].

ثانيا: انتهاء الاستصناع قبل التنفيذ:

قد ينتهي عقد الاستصناع قبل تنفيذه انتهاء غير مألوف، ولكنه انتهاء يتفق مع القواعد العامة ولعل أهم أسباب انتهاء عقد الاستصناع قبل تنفيذه وفقا للقواعد العامة هي الإقالة، الفسخ، واستحالة التنفيذ ولم يعرض القانون المدني لهذه الأسباب مكتفيا بتطبيق القواعد العامة فيما عدا السبب الأخير منها، وهو استحالة التنفيذ، فقد نص عليه نصا صريحا حتى يعرض بعد ذلك، من يتحمل تبعة هلاك الشيء المترتبة على استحالة التنفيذ، ولتوضيح هذه الأسباب بدقة، نتناول كل واحد منها على حدي على النحو التالي:

[1]- قدري، عبد الفتاح الشهاوي، نظرية الحق، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 259.

[2]- شنب، محمد لبيب، مرجع سابق، ص: 227.

[3]- شنب، محمد لبيب، مرجع نفسه، ص 238.

1-انتهاء عقد الاستصناع بالتقايل: يعرف التقايل على أنه اتفاق بين الطرفين على إنهائه، وهو يتم بإيجاب وقبول بطريقة صريحة، أو ضمنية، ولا يكون للتقايل أثر رجعي من حيث الأصل، إلا إذا اتفق المتعاقدان على أن يكون له هذا الأثر[1].

وجاء في المادة (106) من القانون المدني الجزائري، حيث نصت على أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه، ولا تعديله، إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقرها القانون"

2-انتهاء العقد بالفسخ: لقد نظم المشرع الجزائري نظرية فسخ العقد في المادة (119)، وما يليها من القانون المدني تحت عنوان "انحلال العقد"، وتعد هذه المواد أساسية لتنظيم النظرية العامة لفسخ العقود الملزمة للعاقدين ومنها عقد المقاولة، أما بقية المواد الواردة في القانون المدني، والتي تقضي بفسخ العقد فتعد مجرد تطبيق للمبدأ العام، ولا تخرج من نظامه أن فسخ العقد هو حل الرابطة العقدية، متى أخل الطرف الآخر بالتزاماته، فالفسخ جزاء إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته ليتحرر المتعاقد الآخر نهائيا من الالتزامات التي يفرضها عليه العقدة[2].

وجاء في المادتين (119) (120) من القانون المدني الجزائري، فإن الفسخ قد يكون أمام القضاء – الفسخ القضائي– وقد يكون باتفاق طرفي العقد –الفسخ الاتفاقي –.

أ-الفسخ القضائي: ويقصد به ضرورة اللجوء إلى القضاء للمطالبة بحل العقد من قبل الدائن الملتزم ويشترط فيه ما يلي:[3]

– أن يكون طالب الفسخ مستعدا للقيام بتنفيذ التزامه.

---

[1]- أبو السعود، رمضان– النظرية العامة للالتزام – الإسكندرية، دار المطبوعات الجامعية، ط 1، 2002 م/2003م، ص 274.

[2]- سعدي، صبري –النظرية العامة للالتزام– الجزائر، دار الهدى– ط: 1، 1991م– ص:371.

[3]- السعدي، محمد صبري، شرح القانون المدني الجزائري: النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام)، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ط2، 2004م، ص 374.

– أن يكون العقد من العقود الملزمة للجانبين، وهو الشرط المتحقق بخصوص عقد المقاولة.

– يجب على طالب الفسخ، أن يقوم قبل رفع الدعوى بإعذار المتعاقد الآخر المقصر مطالبا إياه بتنفيذ التزاماته.

ب–الفسخ الاتفاقي: ويقصد به اتفاق الطرفين على فسخ العقد، عند حصول الإخلال بالتزام عقدي من قبل أحدهما، دون الحاجة لحكم قضائي، وقد ورد ذكره في نص المادة (120) من القانون المدني الجزائري، ويشترط في هذه الحالة:[1]

–أن يحصل الاتفاق بين المتعاقدين على الفسخ، ويكون المقصود منه استبعاد دور القضاء بشكل قطعي.

– يجب على طالب الفسخ إعذار المتعاقد معه الذي أخل بالتزامه مطالبا إياه بتنفيذه.

ثالثا: انتهاء العقد لاستحالة تنفيذه (عذر طارئ):

إذا حدث عذر طارئ، أو قوة قاهرة حالت دون تنفيذ العقد، أو إتمام تنفيذه انقضى الالتزام وانفسخ العقد أو جاز للمقاول طلب فسخ العقد، أو إنهاؤه حسب الأحوال إذا ثبت أن الوفاء أصبح مستحيلا لسبب أجنبي لا يد له فيه.

وهذا معروف في فقه الحنفية الذين أجازوا فسخ الإجارة للأعذار الطارئة، فإذا تضرر أحد العاقدين بالفسخ جاز له مطالبة الطرف الآخر بالتعويض المتعارف عليه .[2]

---

[1]– تنص المادة (120) من القانون المدني الجزائري على أنه: يجوز الاتفاق على أنه يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة.

[2]– شاشو، إبراهيم، **عقد المقاولة في الفقه الإسلامي ،دراسة مقارنة**، أطروحة دكتوراه، كلية الشريعة، جامعة دمشق، سوريا، ص 176.

رابعا: انتهاء العقد بموت المقاول:

ينتهي عقد الاستصناع بموت المقاول إذا كان متفقا في العقد على أن يعمل بنفسه، أو اعتبارا لمؤهلاته الشخصية، والمتمثلة في صفاته الشخصية، والتي لها تأثير فيما يتعلق بحسن تنفيذ العمل وفقا لما اتجهت إليه إرادة المتعاقدين المشتركة فيدخل في المؤهلات سمعة المقاول من ناحية الكفاية الفنية والأمانة وحسن المعاملة، والأعمال التي قام بتنفيذها، والتي من شأنها تكسبه تجربة عملية تدعم خبرته الفنية فإذا كانت مؤهلات المقاول الشخصية محل اعتبار تعاقد، على النحو السابق[1].

فإن عقد الاستصناع ينتهي من تلقاء نفسه بحكم القانون، دون الحاجة لطلب فسخه لا من ناحية رب العمل، ولا من ناحية ورثة المقاول.

[1]- شاشو، ابراهيم – مرجع سابق– ص: 177.

خلاصة الفصل الأول:

يتلخص هذا الفصل في بيان الإطار المفاهيمي والفقهي لعقد الاستصناع، حيث تم التعريف به لغةً واصطلاحا، وبيان مشروعيته من القرآن الكريم والسنة النبوية والإجماع والمعقول، مع عرض آراء الفقهاء في حكمه والترجيح بينها. كما تناول الفصل أهمية عقد الاستصناع في تلبية حاجات الأفراد والمؤسسات ودوره في تنشيط الحركة الاقتصادية. ثم تطرق إلى أركان العقد وشروطه وأنواعه، وبيان أهم خصائصه التي تميزه عن غيره من العقود. كما عرض التكييف الفقهي لعقد الاستصناع، وآثاره المترتبة على أطرافه، وحالات انتهائه، مع مناقشة أهم المسائل الفقهية المتعلقة به وبيان الراجح منها.

ويخلص الفصل إلى أن عقد الاستصناع يعد من الصيغ التمويلية المشروعة والمرنة التي أسهمت في تلبية متطلبات المعاملات المالية المعاصرة، وأصبحت من أهم العقود التي تعتمدها المؤسسات المالية الإسلامية في تمويل المشاريع والاستثمارات وفق أحكام الشريعة الإسلامية.

الفصل الثاني

دراسة حالة بنك السلام فرع مسيلة

يحتوي على مبحثين:

المبحث الأول:

تقديم بنك السلام وكالة مسيلة

المبحث الثاني:

تطبيقات بنك السلام وكالة مسيلة

تمهيد

تعتبر الصيرفة الإسلامية أحد أهم التحولات الاقتصادية الحديثة، حيث استطاعت أن تقدم بدائل تمويلية واستثمارية تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية وتلبي في الوقت ذاته احتياجات التنمية المستدامة. وفي مقابل الهيمنة التقليدية لصيغ التمويل القصير الأجل كالمرابحة، برز عقد الاستصناع كأداة مالية واستثمارية استراتيجية تنفرد بها المصارف الإسلامية؛ كونه الصيغة الأنسب لتمويل الأصول والرأسمالية والسلع التي تحتاج إلى تصنيع وتطوير، مما يجعله محركاً فعلياً للتنمية ومربطاً أساسياً للعمل المصرفي بالقطاع الإنتاجي الحقيقي.

ويعد بنك السلام نموذجاً بارزاً للمؤسسات المصرفية التي تسعى إلى تفعيل هذه الأدوات التمويلية وتجسيدها ميدانياً، من خلال هندسة منتجات مصرفية تلبي احتياجات السوق المحلية، لا سيما في قطاعات حيوية كالعقار والصناعة.

بناء على ذلك، تهدف هذه الدراسة إلى تقديم قراءة هيكلية وتطبيقية لبنك السلام، مع التركيز على مكانة عقد الاستصناع وآليات تنفيذه وتقييم نجاحته الميدانية.

المبحث الأول: تقديم بنك السلام وحدة المسيلة:

قد شكل ظهور المصارف الإسلامية تحولاً نوعياً في المنظومة المالية العالمية، من خلال إيجاد بدائل شرعية عملية للخدمات المصرفية التقليدية. ويمثل بنك السلام أحد النماذج المتميزة التي استطاعت إثبات مكانتها وتطوير بنيتها المؤسساتية لتلبية احتياجات السوق. وللوقوف على الخلفية الهيكلية والتشغيلية لهذا المصرف، فإننا سنحاول من خلال هذا المبحث تسليط الضوء على نشأته ومراحل تطوره، مروراً بتبين هيكله التنظيمي، وصولاً إلى استعراض أبرز الخدمات المصرفية الإسلامية التي يضعها بين يدي عملائه، وذلك عبر المطالب الثلاثة التالية:

المطلب الأول: تعريف بنك السلام:

الفرع الأول: نشأة وتطور بنك السلام:

تأسس بنك السلام فرع المسيلة في 05/12/2019، تحت دليل رقم 2801 ومقره بحي 361 مسكن الوحدة 02 المحل رقم 01 لولاية المسيلة.

يعتبر هذا الفرع الوكالة الأولى والوحيدة بالولاية لذا فهو يأتي في المنصب الثاني من حيث التسلسل الهرمي في اتخاذ القرار بعد إدارة المصرف الرئيس في الجزائر العاصمة[1].

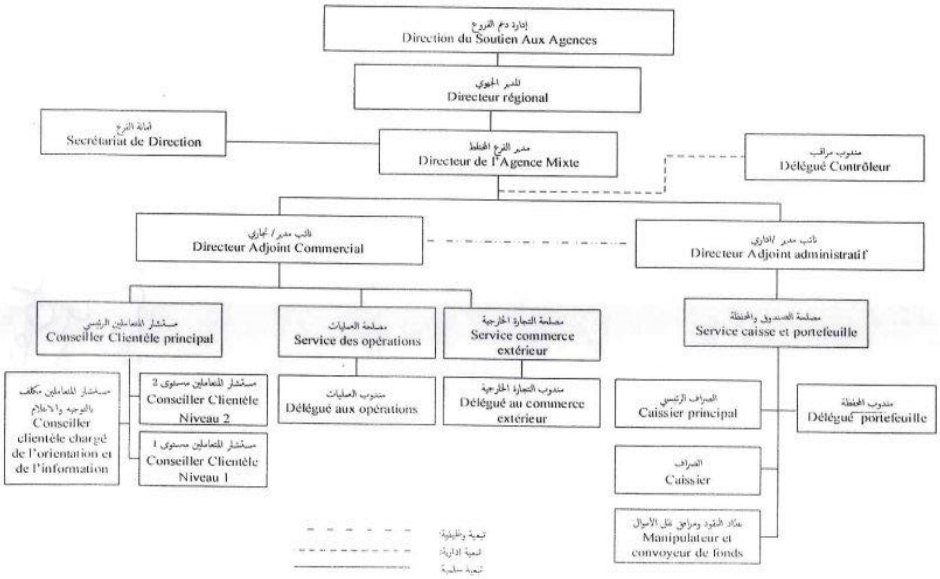
الفرع الثاني: الهيكل التنظيمي:

[1]- مقابلة شخصية مع السيد بن صديق إبراهيم، مدير بنك السلام فرع المسيلة.

يلعب الهيكل التنظيمي دورا أساسيا في توضيح مستويات المسؤولية داخل البنك وفي هذا الفرع ستحاول توضيح الهيكل التنظيمي لمصرف السلام الجزائري في المقام الأول ويعمل على تحديد التوجهات الاستراتيجية للمصرف بكل احترافية من أجل تمكينه من تحقيق أهدافه المسطرة حيث اعتمد مجموعة من الوثائق والأنشطة التيا تضبط نشاط لمصرف منها:

بنـــك الســـلام
Al Salam Bank

الملحق 01: الهيكل التنظيمي التخطيطي للفرع "المختلط"



مكونات الهيكل التنظيمي لبنك السلام:

يتكون الهيكل التنظيمي لبنك السلام فرع مسيلة من:

أولا: مجلس الإدارة:

ويأتي في المقام الأول ويعمل على تحديد التوجهات الاستراتيجية للمصرف بكل احترافية من أجل تمكينه من تحقيق أهدافه المسطرة حيث اعتمد مجموعة من الوثائق والأنشطة التي تضبط نشاط المصرف[1].

ثانيا: الإدارة التنفيذية[2]:

وتأتي في المقام الثاني وتتكون من:

1- هيئة الفتوى والرقابة الشرعية:

وتشكل من كبار علماء الشريعة الإسلامية والاقتصاد ممن لهم الإلمام بالعلوم الدينية والنظم الاقتصادية والقانونية والمصرفية والمعاملات الإسلامية، يتم تعيينهم من مجلس الإدارة وبموافقة الجمعية العادية للمصرف وهي المسؤولة الوحيدة عن إصدار الأحكام الشرعية لكل ما يتم رفعه إليها من قضايا ومواضيع متعلقة بالعقود التي يبرمها مع معامله والقيام بالرقابة على كافة أعمال الإدارة والفروع للتأكد من موافقتها لأحكام الشريعة الإسلامية[3].

[1] - الموقع الرسمي لبنك السلام الجزائري، ومقابلة شخصية مع السيد بن صديق إبراهيم، مدير الفرع.

[2] - لموقع الرسمي لبنك السلام الجزائري، ومقابلة شخصية مع السيد بن صديق إبراهيم، مدير الفرع.

[3] - حدري أيمن ومحبوبي الحسين، المعالجة المحاسبية لصيغتي التمويل بالمشاركة والاستصناع في البنوك الإسلامية: دراسة حالة بنك السلام الجزائري، 2018؛ والموقع الرسمي لبنك السلام الجزائري.

2- مصلحة الأفراد:

يقدم مصرف السلام الجزائري سواء للأفراد أو الشركات خدمات تتوافق ومعايير مصرفية معاصرة وتقنيات مبتكرة تتمثل في السلام مباشر، خدمة الاعتماد المستندي... الخ[1].

3- مصلحة الخدمات عبر الانترنت:

وتتمثل في بطاقة الدفع الالكتروني "آمنة" بطاقات الدفع الدولية السلام فيزا[2] ... الخ.

المطلب الثاني: التمويلات الإسلامية المبنية على الدين في بنك السلام:

الفرع الأول: الصيغة التمويلية الإجارة[3]:

أولا: التعريف بالإجارة:

هو عقد بين المصرف والمتعامل يؤجر المصرف بمقتضاه عينا موجودة في ملك المصرف عند التعاقد أو موصوفة في ذمة المؤجر تسلم في تاريخ محدد وهي نوعان:

1. **إجارة منتهية بالتمليك:** وهي التي تنتقل فيها ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة (قد تكون العين المؤجرة مشتراة من المتعامل نفسه أو من طرف ثالث).

2. **إجارة تشغيلية:** وهي التي تعود فيها العين المستأجرة إلى المؤجر في نهاية مدة الإجارة.

---

[1]- الموقع الرسمي لبنك السلام الجزائري، ومقابلة شخصية مع السيد غلاب عبد الكريم، رئيس مصلحة الأفراد .

[2]- الموقع الرسمي لبنك السلام الجزائري.

[3] - أحمد جابر بدران، مبادئ وضوابط ومعايير التمويل الإسلامي، مجلة المسلم المعاصر، 2015؛ سبع فاطمة الزهراء وقويدري محمد، أساسيات صيغ التمويل الإسلامي المطبقة في الاقتصاد الإسلامي.

ثانيا: صيغة تمويل الإجارة المنتهية بالتمليك:

هي صيغة يقوم من خلالها المصرف بشراء أصول منقولة أو غير منقولة معينة بناء على طلب المتعامل ثم إيجارها له إجارة عين منتهية بالتمليك حيث يقترن بها وعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو أثناءها، وتتم العملية من خلال عقود منفصلة مستقلة عن بعضها فتعقد الإجارة أولا من خلال عقد مخصوص بها ليتم بيع العين عند طلب المتعامل من خلال عقد بيع مستقل يوقع عند البيع وليس قبله[1].

رابعا: التمويل بصيغة الاستصناع:

هو اتفاق بين طرفين يطلب فيه أحدهما من الآخر أن يصنع له شيئا معينا بواصفات محددة، مقابل ثمن متفق عليه، قد يدفع مقدما أو مؤجلاً أو على أقساط[2].

1- صيغة الاستصناع والاستصناع الموازي:

ونميز بين تطبيقين لهذه الصيغة بحسب موضوع الاستصناع[3]:

- صيغة الاستصناع والاستصناع الموازي في المباني:

وهي صيغة يقوم من خلالها المصرف بناء على طلب المتعامل ببناء أو تهيئة عقار حسب المواصفات المحددة ضمن الطلب والمخططات المرفقة به ويعتمد المصرف في تنفيذ هذه العملية على عقدي استصناع منفصلين يكون أحدهما صانعا وفي الثاني مستصنعا، حيث

[1]- حدري أيمن ومحبوبي الحسين، مرجع سابق؛ بن الدين أمحمد وطروبيا نذير، التمويل بالاستصناع ودوره في تعزيز النشاط المصرفي الإسلامي، 2020.

[2] – كمال الأمين محمد فضل الله، التكييف الفقهي والقانوني لعقد الاستصناع وتطبيقاته المصرفية المعاصرة، 2018؛ بدر الدين أمحمد وطروبيا نذير، 2020.

[3] – كمال الأمين محمد فضل الله، مرجع سابق؛ خنوس عديلة، دور عقد الاستصناع في تمويل البنى التحتية، 2018.

ينعقد الاستصناع الأول بينه وبين المتعامل المستصنع فيكون صانعا بالنسبة إليهم، ثم يعقد المصرف استصناعا مع مقاول من أجل إنجاز المشروع فيكون مستصنعا استصناعا موازيا مع مقاول من أجل إنجاز المشروع فيكون مستصنعا في هذا العقد على أ يكون كل من العقدين مستقلا عن

الآخر.

- صيغة الاستصناع والاستصناع الموازي في غير المباني:

وهي صيغة يقوم من خلالها المصرف بناء على طلب المتعامل بتصنيع سلع أو تجهيزات طبقا للمواصفات المحددة ضمن طلبه عن طريق عقد استصناع مواز للاستصناع الأول مع صانع يستصنع من خلال المصنوعات المطلوبة.

2- صيغة الاستصناع مع التوكيل بالبيع:

وهي صيغة يقوم المصرف من خلالها بشراء سلع أو تجهيزات مصنعة من قبل المتعامل ثم يوكله في بيعها بعد تسليمها، وعليه فإن هذه الصيغة تعتمد على عقدين: عقد استصناع يوكل المصرف فيه مستصنعا والمتعامل صانعا وعقد توكيل بالبيع يوك من خلاله المصرف المتعامل في بيع المصنوعات.

الفرع الثاني: صيغة تمويل المشاركة

أولا: تنفيذ صيغ المشاركة: تنفذ صيغ المشاركة لدى المصرف من خلال شركة العقد وشركة الملك وتكون الشركة فيهما شركة دائمة أو متناقصة[1].

1- شركة العقد: اتفاق اثنين أو أكثر على خلط ماليهما أو عمليهما أو التزاميهما في الذمة، بقصد الاسترباح.

2- شركة الملك: تملك اثنين فأكثر عينا أو دينا عن طريق الإرث أو الشراء أو الهبة أو الوصية أو نحو ذلك من أسباب التملك، ويكون كل منهما أجنبيا في نصيب صاحبه ممنوعا من التصرف فيه إلا بإذنه.

3- صيغة المشاركة لدى المصرف على أساس شركة العقد: هي شركة يعقدها المصرف مع المتعامل حيث يسهم كل منهما في رأس مال صفقة أو مشروع على أن يقتسما الربح المحقق بناء على النسب المتفق عليها ضمن العقد، وتظل الشركة قائمة إلى انقضاء مدتها أو موضوعها.

4- صيغة المشاركة لدى المصرف على أساس شركة الملك: هي صيغة يقوم من خلالها المصرف بناء على طلب المتعامل بمشاركته في شراء أو تملك عقار فيكون لكل منهما حصة شائعة في ملكيته وعلى أساسه ما يقوم المصرف بإيجار هذه الحصة إلى المتعامل إجارة منتهية بالتمليك.

ثانيا: المشاركة المتناقصة: هي صيغة يقوم من خلالها المصرف بمشاركة المتعامل في مشروع قائم أو بصدد الإنجاز على أن يقتسما الأرباح المحققة وفق النسب المتفق عليها،

[1]- موسى مبارك خالد، صيغ التمويل الإسلامية كبديل للتمويل التقليدي، 2013؛ صالح صالحي ونوال بن عمارة، الصيغ التمويلية ومعالجتها المحاسبية بمصارف المشاركة، 2003 .

ويعد المصرف في إطارها المتعامل من خلال وعد منفصل أن يبيعه حصصه تدريجيا أو دفعة واحدة حيث يتنازل عنها بناء على طلب المتعامل بعقود بيع مستقلة ومتعاقبة بالثمن المتفق عليه عند البيع.

فالمشاركة المتناقصة عبارة عن شركة يتعهد فيها أحد الشركاء بشراء حصة الآخر تدريجيا إلى أن يتملك المشتري المشروع بكامله. وتتكون هذه العملية من الشركة في أول الأمر، ثم البيع والشراء بين الشريكين على ألا يكون البيع والشراء مشترطا في هذه الشركة، وإنما يتعهد الشريك بذلك بوعد منفصل عن الشركة، وكذلك يقع البيع والشراء بعقد منفصل عن الشركة، ولا يجوز أن يشترط أحد العقدين في الآخر.

المبحث الثاني: تطبيقات عقد الاستصناع في بنك السلام:

تكتسب الصيغ التمويلية الإسلامية قيمتها الحقيقية من خلال مدى نجاحتها في التطبيق الميداني وقدرتها على دفع عجلة التنمية الاقتصادية. ويعد عقد الاستصناع من أبرز الأدوات التي تبرهن على مرونة الفقه المالي الإسلامي في تلبية احتياجات القطاعات الإنتاجية والرأسمالية. وفي هذا المبحث، ننتقل من الإطار النظري للمصرف إلى دراسة واقعية لتطبيقات عقد الاستصناع في بنك السلام بالتطبيق على فرع المسيلة؛ حيث سنفصل في كيفية استخدامه في التمويل العقاري، ثم تمويل المشاريع الصناعية وخطوط الإنتاج، لنختم الدراسة بتقييم إحصائي لدور هذه الصيغة ورصد التحديات الميدانية التي تواجهها مع تقديم حلول عملية لها، وذلك وفق التقسيم المطلبي الآتي:

المطلب الأول: التمويل العقاري:

الفرع الأول: ماهية التمويل العقاري:

أولا: مفهوم تمويل العقاري:

التعريف الأول: هو تلك العملية القانونية التي تهدف إلى أن تضع مؤسسة مالية تحت تصرف أحد الأشخاص مبالغ مالية تخصص بصفة أساسية لشراء، أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية والمحلات المخصصة للنشاط التجاري،

وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رسميا أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول[1] .

التعريف الثاني: هو اتفاق بين أطراف ثلاث هم الممول، والمستثمر (المقترض)، والمستفيد، بمقتضى هذا الاتفاق يلتزم الممول بأن يضع تحت تصرف المستثمر (المقترض) مبلغا من المال للوفاء بالتزاماته الناشئة عن عملية قانونية تتعلق بعقار وذلك إلى المستفيد في مقابل التزام المستثمر (المقترض) بسداد مبلغ التمويل بالشرط المتفق عليها والتزام المستفيد بالقيام بكافة الأعمال القانونية اللازمة لضمان حقوق الممول"[2].

وعليه من خلال التعارف السابقة نستخلص أن التمويل العقاري: "هو عبارة عن قرض طويل الأجل هدفه تمويل شراء أو بناء مسكن ".

ثانيا: أهمية التمويل العقاري:[3]

ظهر نشاط التمويل العقاري في فرنسا في أعقاب الحرب العالمية الثانية أوحت بث ظروف ما بعد الحرب العالمية ليكون أداة تساهم في إعادة بناء ما دمرته الحرب، أما اليوم فيعد من الأدوات الاستثمارية الرائجة يساهم في تحقيق مزايا لا تحققها الوسائل الأخرى، ومما ساعد على انتشار ظاهرة التمويل العقاري كونه وسيلة لمنافع ملموسة يمكن تلخيصها فيما يلي:

---

[1]– طوبال ابتسام، لمسلف عبلة، طرق وأساليب التمويل الإسلامي للسوق العقاري، مجلة العلوم التربوية والاجتماعية، المجلد7، العدد6، يونيو 2020، ص92.

[2]– هشام محمد القاضي، التمويل العقاري دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2012، ص58.

[3]- علاء حسين علي، التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة الانبار، العدد: 4، ديسمبر، 2017، ص 9– 10.

- يساهم التمويل العقاري في معالجة الركود الحقيقي في السوق العقاري ويدفعه باتجاهات ايجابية من خلال الزيادة المقدرة المالية لطالبي الوحدات العقارية وبالتالي خلق الطلب الفعال في السوق العقاري مما يزيد في نشاطه وضبط إيقاعاته.

- يساهم التمويل العقاري في تدبير التمويل لمحدودي الدخل للحصول على السكن فكثير من الناس لا يكون بمقدورهم دفع الثمن كاملا ومرة واحدة في مباني جاهزة فيتيح لهم هذا الاتفاق دفع ثمن تدريجيا في صورة أقساط بما يتفق وظروفهم المادية وهذا دون شك سيلعب دورا بارزا في معالجة أزمة السكن التي تعاني منها المجتمعات لاسيما النامية منها، مما يجعل هذا الاتفاق متلائما وظروف المجتمع واحتياجاته.

- يساهم التمويل العقاري في تنشيط الاقتصاد الوطني وذلك عن طريق:

- توفير السيولة النقدية لشركات بناء العقارات أو لبائعها.

- دعم الائتمان أو التمويل للمشتري.

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

ثالثا: خصائص التمويل العقاري:

1- **التنوع:** يناسب كل الحالات والاحتياجات المختلفة سواء التمويل المنتجين أو طالبي السكنات.

2-التعدد: حيث لا يقتصر الأمر على آلية واحدة كما هو الحال في التمويل الربوي، ولكنها تشكيلية ومتنوعة من الآليات تتيح فرصة أكبر للاستخدام.

3-التوازن والعدالة: وذلك في توزيع المنافع والمخاطر بين طرفي التمويل بخلاف ما هو عليه في أسلوب القرض الذي يحمل المقترض وحده جميع المخاطر، ويجعل حصوله على منافع احتمالية.

4-**تقليل المخاطر:** بإقرار ضمانات المناسبة، والابتعاد عن الفوائد المحرمة شرعا.

5-العلاقة المباشرة: حيث يتم التوجه مباشرة نحو المدخرين، بدلا من وساطة المؤسسات المالية بين طرفي العلاقة التمويلية.

6- **الإسهام في السوق المالي:** بإنشاء أدوات مالية جديدة للتداول في السوق المالية الثانوية، مما يسمح بتدعيم الأوراق المالية[1].

الفرع الثاني: خطوات التمويل العقاري:

يتقدم العميل الذي يرغب في شراء الوحدة العقارية إلى شركة التمويل أو البنك مباشرة أو عن طريق الوسيط التمويل العقاري، ويوضح طلبه للحصول على تمويل في حدود 70% مثلا في قيمة العقار على أن يقوم بسداد 30% مثلا فورا التعاقد، وأن يتعهد بسداد التمويل الذي سيتم منحه على أقساط دورية 20 عاما مثلا، وبمجرد أن يتقدم العميل بطلبه يقوم بتوقيع على أنه اطلع واستلم صورة من نموذج التمويل العقاري الذي تم إعداده بواسطة الهيئة العامة للتمويل العقاري، وعندما تستلم المؤسسات التمويل العقاري طلب العميل تبدأ فورا بالقيام بمسؤوليات التالية تمهيدا للتعامل معه وهي تستند إلى ثلاث آليات:

[1]- طوبال ابتسام، لمسلف عبلة، مرجع سابق ذكره، ص93.

1- التقييم الائتماني للأفراد: تقوم مؤسسات التمويل العقاري بمسح شامل عن أوضاع العميل، أي الدراسة السوقية التي تتناول فيها موقفه عن حيث تعامله مع البنوك والهيئات المختلفة.

2- التسجيل العقاري: إن العقار المطلوب تمويله يجب أن يكون مسجلا بالشهر العقاري حتى يمكن القيام بالإجراءات الرهن العقاري.

3- التغطية التأمينية: تقوم شركات التمويل العقاري ضمان لهذه النوعية من القروض[1].

الفرع الثالث: المجالات التطبيقية للتمويل العقاري

أولا: تمويل بناء منزل:

تعتمد هذه الحالة على قيام البنك بتمويل عملية بناء وتشييد مسكن عائلي لصالح المتعامل على قطعة أرض يملكها، حيث يقوم البنك بدور "الصانع" في عقد الاستصناع لتنفيذ البناء، ثم تأجيره للمتعامل بصيغة "إجارة موصوفة في الذمة" تنتهي بالتمليك بعد استيفاء الأقساط المحددة

المتعامل (طالب التمويل) :السيد بن صغير خالد، المولود بتاريخ 1985/11/10 بالمسيلة، المقيم بحي 300 مسكن (بلدية ودائرة المسيلة) [2]

[1]- دوفي قرمية، دور صيغ التمويل الإسلامي في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة، مجلة اقتصاد المال والأعمال، المجلد 03، العدد 04، ص 244- 245.

[2]- ملف تمويل بناء مسكن، بنك السلام فرع المسيلة، سنة 2024.

- **العقار موضوع التمويل** :قطعة أرض صالحة للبناء تقع في تجزئة حي "سوناتراك" بالمسيلة (القطعة رقم 156، القسم 95)، تبلغ مساحتها الإجمالية 2 أر و64 سنتيار، والمساحة المراد تشييد البناء عليها تقدر بـ 64 سنتيار

- **الغرض من التمويل** :بناء مسكن عائلي يتكون من طابق أرضي زائد طابق أول (ط + 1)

- **الصيغة الشرعية المعتمدة** :إجارة موصوفة في الذمة مقترنة باستصناع، على أن يتم صب مبالغ التمويل في حساب المتعامل على دفعات ترتبط بمدى تقدم الأشغال

بناء على الشروط الخاصة الموقعة بين الطرفين وجدول استهلاك التمويل، تحددت معالم العملية المالية كالتالي:

- **السقف المالي المعتمد للبناء (تكلفة الاستصناع)** 1,800,000.00 :دج (مليون وثمانمائة ألف دينار جزائري

- **هامش ضمان الجدية (الدفعة الأولى المقدمة نقدا)** 200,000.00 :دج، يقوم المتعامل بصبها نقدا في حسابه لدى البنك كضمان جدية عند توقيع العقود] 16.[

- **نسبة العائد التقديري (الأرباح)** :تقرر احتساب عائد سنوي تقديري بمعدل 7.30] 15%

- **الأجرة الإجمالية لعقد الإجارة** 2,740,955.19 :دج (تشمل أصل التمويل مضافاً إليه الأرباح المحتسبة طيلة مدة الإيجار)

- **مدة الإيجار والسداد** :حددت بـ 10 سنوات (أي ما يعادل 120 شهراً) تبدأ فور جاهزية العين المؤجرة واستلامه

- **الأقساط الشهرية** :يلتزم المتعامل بدفع قسط شهري ثابت قيمته **21,174.63دج**، حيث يبدأ استحقاق الأقساط من تاريخ 16 ماي 2024 وينتهي بتاريخ قفل الحساب في 16 أفريل 2024

اشترط البنك على المتعامل تقديم حزمة من الضمانات العينية والشخصية لضمان سداد التمويل

- رهن عقاري حيازي من الدرجة الأولى منصب على قطعة الأرض والمسكن الجاري تشييده عليها
- التوقيع على ترخيص بالاقتطاع الدائم والمباشر من الحساب البريدي الجاري (CCP) للمتعامل طوال مدة التمويل
- حجز مبلغ هامش ضمان الجدية المقدر بـ 200,000.00 دج
- اكتتاب سفتجة (Lettre de Change) مقبولة وموقعة من طرف المتعامل كضمان، بلغت قيمتها **2,541,468.00دج** مؤرخة في 2024/02/18

وفقاً لبنود اتفاقية التمويل، تم الاتفاق على صرف السقف المالي للبناء (1,800,000.00 دج) على دفعتين أساسيتين لمراعاة تقدم وتطور أشغال البناء

- **الدفعة الأولى (تساوي 50% من التمويل المعتمد)** :بلغت قيمتها **1,000,000.00 دج** تم صرفها بموجب شيك البنك رقم 3247596 الصادر بتاريخ 2024/04/17، وتم استلامها وتسييلها فعليا في تاريخ 2024/04/21 لبدء أعمال التشييد
- **الدفعة الثانية (المتبقية)** :بلغت قيمتها **800,000.00دج**، تم صرفها للمتعامل بعد تقديم تقرير خبرة ميداني من مهندس معتمد يثبت تقدم الأشغال بنسبة 50%، وصدرت

بموجب الشيك رقم 3252854 الذي تم استلامه بتاريخ 2024/09/23 لإكمال عملية البناء.

تم تجسيد هذه المعاملة عبر ثلاث مراحل تعاقدية متكاملة لضمان التوافق الشرعي والقانوني:

1. **توقيع اتفاقية التمويل (الشروط الخاصة العامة)** :تم إبرامها بتاريخ **18فيفري 2024** لتحديد السقف المالي والالتزامات والضمانات المطلوبة
2. **عقد الاستصناع (ملحق رقم 08)** :تم توقيعه في **28فيفري 2024**، وبموجبه يلتزم البنك بصفته (صانعاً) بإنجاز المسكن وفق المواصفات الهندسية المعتمدة، ويلتزم المتعامل بصفته (مستصنعاً) بدفع القيمة المتفق عليها
3. **عقد الإجارة الموصوفة في الذمة :(LD2410800080)** تم إبرامه رسمياً بتاريخ **17 أفريل 2024**، وينظم العلاقة الإيجارية المستقبلية للعين الموصوفة في الذمة لمدة 10 سنوات، وينتهي بنقل الملكية التامة للمتعامل عند سداد القسط الآخر.

ثانيا: تمويل تهيئة منزل:[1]

تعتمد هذه الحالة التطبيقية على صيغة "**الاستصناع والاستصناع الموازي** ."وبموجب هذه الصيغة الثنائية، يلعب بنك السلام دورين تعاقديين منفصلين؛ حيث يكون "صانعاً" في مواجهة المتعامل النهائي (عقد الاستصناع الأساسي)، ويكون "مستصنعاً" في مواجهة المقاول

[1]– ملف تمويل تهيئة مسكن، بنك السلام فرع المسيلة، سنة 2023.

المتخصص الذي يتولى التنفيذ الفعلي للأشغال (عقد الاستصناع الموازي أو عقد المقاولة).
وتتميز هذه العملية بصب قيمة التمويل مباشرة للمقاول المنفذ لتهيئة وترميم العين السكنية.

- **المتعامل (طالب التمويل)** :السيد سفار طبي مراد، المقيم بحي 132 مسكن (بلدية وولاية المسيلة).

- **العقار موضوع التمويل** :شقة سكنية) بصيغة السكن العمومي الإيجاري (L.P.L تتكون من ثلاث غرف (F3) شقة رقم 67، تقع بحي 132 مسكن بالمسيلة، مساحتها الإجمالية تقدر بـ 65.93 م².

- **الغرض من التمويل** :تهيئة وترميم الشقة السكنية وتشمل أشغال البناء، التغطية، النجارة الخشبية، النجارة الحديدية، الدهن والزجاج، الكهرباء، وأعمال الترصيص الصحي.

- **المقاول المنفذ (الصانع في الاستصناع الموازي)**" :مؤسسة الأشغال العمومية الكبرى والري) "ش ذ م م مسيباط(SARL MSIBAT ، ممثلة بمسيرها السيد سافر طبيخ خالد.

- **الصيغة الشرعية المعتمدة** :استصناع واستصناع موازي.

تحددت المعالم المالية والزمنية للتمويل بناء على الاتفاقيات الموقعة وجدول الاستهلاك الخاص بالمتعامل:

- **السقف المالي المعتمد للتهيئة (تكلفة الإنجاز للمقاول) 861,000.00 :**
دج (ثمانمائة وواحد وستون ألف دينار جزائري). ويمثل هذا المبلغ التكلفة الإجمالية للأشغال شاملة الرسوم والضرائب) حيث بلغت تكلفة الأشغال بدون رسوم

723,760.00 دج، تضاف إليها ضريبة القيمة المضافة VAT بنسبة 19% والتي تعادل 137,514.40 دج.(

- **ثمن الاستصناع الإجمالي للمتعامل 1,105,759.39 :دج** (مليون ومائة وخمسة آلاف وسبعمائة وتسعة وخمسون دينار جزائري وتسعة وثلاثون سنتيماً)، وهو السعر النهائي شامل لهامش ربح البنك.

- **نسبة العائد التقديري (الأرباح المحتسبة)** :تقرر تطبيق عائد سنوي تقديري بمعدل 7.40%.

- **مدة السداد والجدولة الزمنية** :حددت فترة الإيجار والسداد بـ 7 سنوات (أي ما يعادل 84 شهراً).

- **القسط الشهري المستحق** :يلتزم المتعامل بدفع قسط شهري ثابت قيمته **13,161.11 دج**، حيث يبدأ السداد الفعلي من تاريخ 29 نوفمبر 2023 وينتهي في 28 أكتوبر 2030 بصدور قفل الحساب المالي.

لضمان التزام المتعامل بالسداد، اعتمد البنك مجموعة من الضمانات المتكاملة:

– التوقيع على ترخيص بالاقتطاع الدائم والمباشر من الحساب البريدي الجاري (CCP) للمتعامل طيلة مدة السداد.

– الالتزام بتوطين الراتب الشهري للمتعامل والتنازل عن الإيجار لصالح البنك.

– اكتتاب سفتجة ضمان بقيمة إجمالي التمويل شاملة الأرباح وقدرها **1,105,759.39 دج** موقعة ومقبولة من المتعامل وتاريخ استحقاقها يطابق تاريخ نهاية التمويل.

– تمت تصفية المعاملة المالية لصالح المقاول المنفذ مباشرة بناء على تطور ونوعية الأعمال المنفذة والمحددة بمخطط تنفيذي للأشغال مدته 20 يوماً.

– تم صرف القيمة الكاملة لتمويل أعمال التهيئة دفعة واحدة لصالح المقاول") ش ذ م م مسيباط (SARL MSIBAT "بقيمة تبلغ **861,000.00دج** بموجب شيك البنك رقم 3230416 الصادر والمستلم بتاريخ **29/10/2023**لبدء واستكمال أعمال الصيانة والترميم.

جرى تنفيذ المعاملة من خلال توثيق العقود القانونية التالية:

1- اتفاقية التمويل (الشروط الخاصة) :تم توقيعها بتاريخ **11أكتوبر 2023** لضبط سقف التمويل (861,000.00 دج)، هامش الربح، والضمانات المطلوبة.

2- عقد المقاولة (الاستصناع الموازي) (ملحق رقم 03) :تم إبرامه وتوقيعه بتاريخ **11 أكتوبر 2023** بين بنك السلام (بصفته مستصنعاً) ومؤسسة "ش ذ م م مسيباط" (بصفتها صانعاً منفذاً)، لتنفيذ الترميمات والتهيئة المطلوبة وتسليمها في الآجال المحددة.

3- عقد الاستصناع الأساسي (ملحق رقم 04) :تم توقيعه بتاريخ **29أكتوبر 2023** بين بنك السلام (بصفته صانعاً) والمتعامل سفار طبي مراد (بصفته مستصنعاً)، لتحديد مواصفات المشروع والقيمة الإجمالية شاملة الأرباح (1,105,759.39 دج) وجدولة سدادها.

المطلب الثاني: تمويل المشاريع الصناعية لدى بنك السلام الجزائري

يسعى بنك السلام الجزائري، كأحد البنوك الإسلامية الرائدة في الساحة المالية الجزائرية، إلى دعم القطاعات الاقتصادية الحقيقية والمشاريع الإنتاجية. ويأتي قطاع الصناعة في مقدمة القطاعات

التي تحظى باهتمام البنك التمويلي، تماشياً مع أهدافه الاستراتيجية الرامية إلى خلق القيمة المضافة وتنشيط الاستثمار وتوفير مناصب الشغل[1].

تتنوع صيغ التمويل الإسلامي الموجهة للنشاط الصناعي في البنك لتشمل عقود المعاوضات (كالاستصناع والاستصناع الموازي) وعقود الإجارة (كالاعتماد الإيجاري أو الإجارة المنتهية بالتمليك)، وذلك لتغطية شتى الاحتياجات الاستثمارية الصناعية.

الفرع الأول: تمويل المصانع (الإنشاء والتشييد العقاري الصناعي):

تتطلب عملية تأسيس المصانع تمويلات ضخمة طويلة الأجل لبناء الهياكل العقارية والمنشآت المدنية (كالمستودعات، والمظلات الصناعية، ومباني الإدارة والتخزين). ويعتمد بنك السلام الجزائري في تمويل بناء وتشييد المصانع على صيغتين أساسيتين:

1- صيغة الاستصناع والاستصناع الموازي:

- **الآلية الفنية** :يتقدم المتعامل (الصناعي) بطلب للبنك لبناء منشأة صناعية أو مصنع وفقاً لمخططات هندسية ودراسات جدوى فنية محددة سلفاً.

- **العلاقة التعاقدية الأولى (عقد الاستصناع الأساسي)** :يوقع البنك (بصفته صانعاً) عقداً مع العميل (بصفته مستصنعاً) يلتزم بموجبه بتسليم مبنى المصنع مستوفياً للمواصفات المتفق عليها وفي أجل محدد، مقابل ثمن استصناع متفق عليه (يشمل تكلفة البناء ومقدار ربح البنك) يدفعه العميل على أقساط مؤجلة تتماشى مع تدفقاته النقدية.

- **العلاقة التعاقدية الثانية (عقد الاستصناع الموازي):** نظراً لعدم قدرة البنك على البناء بنفسه، يبرم البنك عقداً موازياً مع شركة مقاولات وهندسة متخصصة (بصفتها الصانع المنفذ) لتتولى

[1]- حدري أيمن ومحبوبي الحسين، 2018؛ بن الدين أمحمد وطروبيا نذير، 2020؛ الموقع الرسمي لبنك السلام الجزائري.

أعمال التشييد الفعلي للمصنع بالثمن والآجال نفسها، على أن يكون هذا العقد مستقلاً تماما عن العقد الأول من الناحية القانونية والشرعية.

2- صيغة الإجارة الموصوفة في الذمة المنتهية بالتمليك:

وتستخدم في الحالات التي يرغب فيها العميل باستئجار منشأة صناعية سيقوم البنك بتشييدها لصالحه. يقوم البنك ببناء المصنع عبر الاستصناع الموازي، ثم تأجيره للمتعامل فور جاهزيته وتسييله لتبدأ فترة الإيجار (التي تتراوح غالباً بين 5 إلى 10 سنوات)، على أن تنتقل ملكية المصنع للمتعامل في نهاية العقد عن طريق الهبة أو بيع رمزي بعد استيفاء كامل الأقساط الإيجارية.

الفرع الثاني: تمويل خطوط الإنتاج (التصنيع والتركيب الفني):

تعتبر خطوط الإنتاج العصب الحيوي لأي منشأة صناعية، وتتميز في الغالب بكونها مصممة خصيصاً لتناسب طبيعة المنتج والمساحات المتاحة في المصنع. ولتمويل هذه الأصول المعقدة، يقدم البنك حلولاً مركبة تجمع بين الاستصناع والاعتماد الإيجاري:

1- الاستصناع لخطوط الإنتاج المخصصة:

- إذا كان خط الإنتاج يتطلب تصنيعاً وتركيباً خاصاً من المورد (محلياً كان أم دولياً)، يتدخل البنك عبر إبرام عقد استصناع مع المتعامل الصناعي، وعقد استصناع موازي مع الشركة المصنعة لخط الإنتاج.

- يلتزم البنك بدفع دفعات التمويل للمصنع المورد تماشياً مع تقدم مراحل التصنيع والشحن والتركيب والتشغيل التجريبي في المصنع. وبمجرد نجاح فترة التشغيل التجريبي واستلام خط الإنتاج رسمياً، يتم تفعيله وبدء سداد أقساط العميل للبنك.

2- الاعتماد الإيجاري (Leasing) لخطوط الإنتاج الجاهزة:

- في حال كانت خطوط الإنتاج معيارية أو جاهزة لدى الموردين، يقوم البنك بشرائها نقدا من المورد وتسجيل ملكيتها باسم البنك، ثم تأجيرها للمتعامل الصناعي بعقد اعتماد إيجاري طويل الأجل.

- تكمن ميزة هذه الصيغة في عدم تحميل المتعامل تكاليف رأسمالية باهظة دفعة واحدة، مما يتيح له استخدام خط الإنتاج وتوليد الأرباح وسداد أقساط الإيجار من عوائد التشغيل الفعلية.

ثالثاً: تمويل المعدات الصناعية (الآلات ووسائل النقل الصناعي):

تشمل المعدات الصناعية الأصول والآلات المكملة للعملية الإنتاجية (مثل: آلات الحقن، مكابس الكبس، الرافعات الشوكية، المولدات الكهربائية الضخمة، والسيارات النفعية والشاحنات المخصصة للشحن والتوزيع).

تعتبر صيغة **الاعتماد الإيجاري** الصيغة الأكثر كفاءة وملاءمة لتمويل هذا النوع من الأصول لدى بنك السلام الجزائري، وتتم وفق الخطوات التالية:

1- الدراسة الائتمانية والتقييم الفني :يختار المتعامل نوع المعدات والآلات المطلوبة بدقة ويحصل على فاتورة شكلية من المورد المعتمد. يقوم البنك بدراسة الملاءة المالية للمتعامل وجدوى المعدات في نشاطه الإنتاجي.

2- التمويل والشراء الفعلي :يقوم البنك بشراء المعدات الصناعية مباشرة من المورد ودفع قيمتها كاملة نقداً (وهو ما يضمن للمورد تسييل بضاعته دون مخاطر سداد)، وتنتقل ملكية المعدات والآلات قانونياً باسم البنك.

3- التعاقد الإيجاري والضمانات: يبرم البنك عقد اعتماد إيجاري مع المتعامل الصناعي لتمكينه من منفعة المعدات مقابل أقساط دورية (شعرية أو ثلاثية) تمتد لفترة تتناسب مع العمر الافتراضي للمعدات (غالباً من 3 إلى 5 سنوات)، مع دفع المتعامل لهامش ضمان جدية عند بداية العقد.

4- إدارة الصيانة والتأمين :تظل ملكية الأصل ورقابته باسم البنك، بينما يتعهد المستأجر بالصيانة التشغيلية والمحافظة على سلامة الآلات، ويقوم البنك بالتأمين التكافلي الشامل على المعدات ضد مخاطر التلف لضمان استمرارية العملية الإنتاجية.

5- انتقال الملكية :عند انتهاء مدة الإيجار المحددة وسداد المتعامل لجميع الأقساط والالتزامات المترتبة عليه، يتنازل البنك عن ملكية المعدات الصناعية لصالح المتعامل الصناعي بموجب عقد ناقل للملكية مستقل (هبة أو بيع بقيمة رمزية)، ليصبح المتعامل المالك التام للمعدات.

المطلب الثالث: تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة :

تعتبر المؤسسات الصغيرة والمتوسطة (PME) المحرك الأساسي للاقتصاد الوطني الجزائري وصمام أمانه لتنويع مصادر الدخل خارج قطاع المحروقات. وانسجاماً مع هذا التوجه، يولي بنك السلام الجزائري أهمية استراتيجية بالغة لتمويل هذه الفئة من المؤسسات عبر صياغة حلول تمويلية مرنة ومتوافقة مع الشريعة الإسلامية تضمن تغطية احتياجاتها الرأسمالية والتشغيلية. وفيما يلي تفصيل لإجراءات التمويل، وشروط الاستفادة، والقطاعات المستفيدة من هذه التمويلات في البنك[1] :

الفرع الأول: إجراءات التمويل:

تتم عملية دراسة ومنح التمويل للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة عبر خطوات مدروسة ومنهجية تضمن تقييم المخاطر الائتمانية والتحقق من الجدوى الاقتصادية والشرعية للعملية، وتتلخص هذه الإجراءات في المراحل التالية:

1- إيداع ملف الطلب والمقابلة الأولية:

- يتوجه مسير المؤسسة أو الممثل القانوني لها إلى مصلحة تمويل الشركات بالفرع، حيث

[1]- محمد عبد الحميد محمد فرحان، 2003 ؛ الموقع الرسمي لبنك السلام الجزائري؛ مقابلات ميدانية مع مسؤولي البنك.

يستقبله **مستشار زبائن المؤسسات** أو **مندوب تمويلات المؤسسات**.

- يعرض المتعامل طبيعة النشاط والاحتياج التمويلي (سواء كان لشراء عتاد، أو تمويل مواد أولية، أو توسيع منشآت)، ويقدم الفواتير الشكلية والوثائق القانونية والمالية للمؤسسة.

2- الدراسة الائتمانية والتحليل المالي:

- يقوم قسم التمويلات بالفرع بدراسة معمقة للملف المالي للمؤسسة عبر تحليل القوائم المالية والجبائية للسنوات الأخيرة (الميزانية وحسابات النتائج)، وذلك لتقييم الملاءة المالية ، والقدرة على التدفق النقدي، والقدرة على سداد أقساط التمويل.

- يتم إجراء دراسة ميدانية للوقوف على نشاط المؤسسة الفعلي، والتحقق من ملاءتها الأدبية وسمعتها التجارية في السوق.

- يتم استطلاع قاعدة بيانات المخاطر المركزية) مثل ترخيص الاطلاع على المخاطر C.R.E.M)للتحقق من خلو ذمة المؤسسة وشركائها من أي تعثرات مالية سابقة.

3- العرض على لجان القروض والتمويل:

- بعد إعداد تقرير الدراسة الائتمانية وتحديد الضمانات المقترحة، يعرض الملف على لجنة التسهيلات والتمويل بالفرع.

- إذا تجاوز مبلغ التمويل صلاحيات الفرع المحلية، يتم رفع الملف إلى المديرية المركزية لتمويل المؤسسات في المقر الرئيسي بالجزائر العاصمة للحصول على الموافقة النهائية.

4- توقيع العقود والاتفاقيات:

- فور صدور موافقة لجنة التمويل، يتم استدعاء العميل لتوقيع اتفاقية التمويل ذات الشروط الخاصة والتي تحدد بدقة مبلغ التمويل، وهامش الربح، وفترة السداد، والجدولة الزمنية للأقساط.

- يتم توقيع العقد الأساسي للعملية حسب الصيغة المعتمدة؛ كعقد المرابحة للآمر بالشراء (في حال تمويل المخزون والمواد الأولية)، أو عقد الاعتماد الإيجاري (في حال تمويل العتاد والآلات)،

أو عقد الاستصناع (في حال تشييد وتهيئة المقرات والمستودعات).

– يتم توثيق الضمانات المتفق عليها (كالرهن العقاري، أو رهن العتاد، أو الكفالة التضامنية للشركاء، واكتتاب سفتجة الضمان).

5- التسييل والصرف:

– يقوم البنك بتسييل مبلغ التمويل عبر صب المبالغ مباشرة في حساب المورد (أو المقاول المنفذ) بموجب شيكات بنكية أو تحويلات مباشرة، لتبدأ بعد ذلك مرحلة تشغيل الأصل وسداد الأقساط الشهرية أو الربع سنوية من طرف المؤسسة تماشياً مع جدول الاستهلاك المتفق عليه.

الفرع الثاني: شروط الاستفادة

يضع بنك السلام الجزائري حزمة من الشروط التنظيمية والمالية والشرعية الواجب توافرها في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لقبول طلبات تمويلها:

1- الشروط القانونية والتنظيمية:

– يجب أن تكون المؤسسة مؤسسة قانونية مسجلة ونشطة في الجزائر بموجب القوانين السارية مثل شركات التضامنSNC ، أو الشركات ذات المسؤولية المحدودةSARL ، أو المؤسسات ذات الشخص الوحيد.(EURL

– حيازة ملف قانوني وتجاري ساري المفعول يشمل: السجل التجاري الإلكتروني، البطاقة الجبائية، الرقم التعريفي الإحصائي(NIF/NIS) ، والقانون الأساسي للشركة بالنسبة للأشخاص المعنويين.

2- الشروط المالية والتشغيلية:

– أن تكون المؤسسة في حالة نشاط فعلي ومستمر لفترة لا تقل عن سنتين إلى ثلاث سنوات (إثبات الخبرة في الميدان).

– تقديم الميزانيات المالية والجبائية المعتمدة والموقعة من مصالح الضرائب والمحافظ الحسابي لآخر سنتين أو ثلاث سنوات، على أن تظهر هذه الميزانيات ربحية واضحة وقدرة جيدة على

توليد تدفقات نقدية كافية لتغطية التزامات السداد.

– فتح حساب تجاري موطن لدى بنك السلام لتسيير المعاملات التجارية وصب الإيرادات اليومية أو الدورية عبره.

3- الشروط الشرعية والبيئية:

– ألا يكون النشاط الأساسي للمؤسسة، أو المعاملة المراد تمويلها، مرتبطاً بأي محظور شرعي (مثل تجارة أو تصنيع المحرمات، أو الأنشطة الترفيهية غير المتوافقة مع الشريعة، أو تسييل التمويل لشراء أصول ربوية).

– توافق نشاط المؤسسة مع المعايير البيئية والصحية المعتمدة قانوناً في الجزائر.

4- شروط الضمانات المادية والمعنوية:

تقديم ضمانات مقبولة وكافية لتغطية مخاطر عدم السداد، ومن أبرزها: رهون عينية (رهن عقاري للمقر أو أرض المصنع، رهن الآلات والعتاد الممول)، كفالة تضامنية وشخصية من الشركاء أو المسيرين، والتوقيع على أوراق تجارية كضمان (مثل سفتجة الضمان بقيمة التمويل الإجمالية شاملة الأرباح).

الفرع الثالث: القطاعات المستفيدة

يغطي تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في بنك السلام الجزائري شريحة واسعة من القطاعات الاقتصادية الحيوية، ومن أبرز القطاعات المستفيدة:

1- قطاع الخدمات، النقل واللوجستيك:

يشمل تمويل الشركات المتخصصة في شحن وتفريغ البضائع، نقل المسافرين واللوجستيك، كراء السيارات، وتسيير مكاتب البريد السريع وتوصيل الطرود (كما في حالة شركة تضامن الشرفة لنقل مشيكي وشركائه، الشريك الاستراتيجي لشركات صناعية كبرى). ويعتمد هذا القطاع بشكل كبير على صيغة الاعتماد الإيجاري لتحديث وتوسيع أساطيل النقل النفعي والبريد.

2- قطاع البناء والأشغال العمومية والري:

يستفيد من التمويلات مقاولو البناء، ومؤسسات الترقية العقارية، وموردو مواد البناء والأشغال الكبرى. ويمول البنك احتياجاتهم من العتاد الثقيل (كالحفارات، والرافعات، وخلاطات الخرسانة) عبر الاعتماد الإيجاري، أو بناء المنشآت وتجهيز المشاريع عبر صيغة الاستصناع الموازي.

3- قطاع الصناعات التحويلية والغذائية:

يغطي تمويل المصانع والورش المتوسطة المتخصصة في الصناعات البلاستيكية والتحويلية، التغليف، المطاحن، والصناعات الغذائية الخفيفة. يستفيد هذا القطاع من تمويل المواد الأولية وخطوط الإنتاج والآلات الصناعية لرفع طاقته الإنتاجية وتحسين تنافسيته.

4- قطاع التجارة والتوزيع والاستيراد/التصدير:

يستفيد تجار الجملة ومؤسسات التوزيع والشركات التجارية النشطة في السوق من تمويل رأس المال العامل والمخزون السلعي، إلى جانب تفعيل خدمات التجارة الخارجية (كالاعتمادات المستندية وخطابات الضمان الإسلامية) لتسهيل عمليات استيراد المواد وتصدير المنتجات المحلية.

5- قطاع المهن الحرة والصحة:

يشمل العيادات الطبية الخاصة، ومختبرات التحاليل، ومكاتب الدراسات الهندسية، والصيدليات. ويتم التركيز في هذا القطاع على تمويل الأجهزة الطبية المتطورة ووسائل العمل التقنية عالية التكنولوجيا بصيغة الاعتماد الإيجاري لتمكينهم من حيازة أحدث التكنولوجيات بأقل عبء مالي ممكن.

المطلب الرابع: الإحصائيات والمؤشرات في وكالة المسيلة:

أظهرت الدراسة الميدانية لملفات التمويل العقاري وبناء المساكن في وكالة المسيلة مؤشرات وإحصائيات دالة على الدور المتنامي لصيغة الاستصناع، ويمكن تلخيصها في النقاط التالية:

الفرع الأول: تنوع مجالات الاستفادة:

ركزت وكالة المسيلة في تطبيقها للاستصناع على مستويين رئيسيين يلبيان متطلبات البيئة المحلية[1]:

1- تمويل عمليات التشييد والبناء الكامل :وتجسد ذلك في تشييد مساكن عائلية مستقلة (مثل حالة تمويل بناء مسكن بمبلغ 1,800,000.00 دج على مدى 120 شهراً)، حيث يدمج البنك الاستصناع مع الإجارة الموصوفة في الذمة لتمكين المواطن من تملك مسكنه تدريجياً.

2- تمويل عمليات التهيئة والترميم :وتجسد ذلك في معالجة طلبات تهيئة وتجهيز الشقق السكنية (مثل حالة تمويل تهيئة مسكن بمبلغ 798,000.00 دج على مدى 36 شهراً، وحالة أخرى بقيمة 861,000.00 دج على مدى 84 شهراً عبر صيغة الاستصناع الموازي).

الفرع الثاني: مؤشرات الإنجاز والربحية

أولا: مؤشرات الربحية والتكلفة

- تراوح هامش الربح السنوي المطبق من طرف البنك في هذه العمليات بين **7.30%و7.70%**، وهو ما يعتبر هامشاً تنافسياً مقارنة بنسب الفائدة السائدة في البنوك التقليدية بالمنطقة.

- تتناسب الأقساط الشهرية المحتسبة (والتي تتراوح في الغالب بين 13,000.00 دج و25,000.00 دج) مع القدرة المالية لأصحاب الدخل المتوسط والضعيف بالمسيلة (الذين تبدأ مداخيلهم الشهرية من 40,000.00 دج فما فوق)، مما يقلل من مخاطر التعثر الإداري والمالي.

ثانيا: الفاعلية التشغيلية ونسب الإنجاز

- بينت الإحصاءات التزام المقاولين المحليين المتعاقد معهم في عقود الاستصناع الموازي (مثل مؤسسة مسيباط للأشغال العمومية) بالآجال القصيرة المحددة للتنفيذ (والتي قدرت بـ 20 يوماً في

[1]- وثائق داخلية لبنك السلام فرع المسيلة، ومقابلات شخصية مع مسؤولي الوكالة.

بعض مشاريع التهيئة والترميم)، مما يعكس سرعة دوران رأس المال وكفاءة المتابعة الميدانية للوكالة.

– على المستوى الكلي للبنك، تشير التقارير إلى نمو مستمر في حصة الاستصناع ضمن محفظة التمويل العقاري للأفراد، حيث قفزت النسبة لتصل إلى حوالي 6.9% من إجمالي التمويلات العقارية، مما يؤكد زيادة إقبال الزبائن على هذه الصيغة المبتكرة.

خلاصة الفصل الثاني:

يتلخص هذا الفصل في بيان التطبيقات العملية لعقد الاستصناع في بنك السلام – وكالة المسيلة، من خلال التعريف بالبنك ونشأته وتطوره، وهيكله التنظيمي، وأهم الخدمات المصرفية الإسلامية التي يقدمها.

كما تناول الفصل كيفية توظيف صيغة الاستصناع في تمويل المشاريع المختلفة، لاسيما التمويل العقاري، وتمويل المشاريع الصناعية، وتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مع بيان الإجراءات والشروط المتبعة في كل مجال.

وخلص الفصل إلى أن عقد الاستصناع يمثل إحدى أهم الصيغ التمويلية التي يعتمدها بنك السلام في تلبية احتياجات العملاء وتمويل المشاريع بما يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، مع إبراز دوره في دعم الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية.

خاتمة

بعد الخوض في غمار بحثنا الموسوم بـ " **عقد الاستصناع وتطبيقاته في البنوك الإسلامية دراسة حالة بنك السلام –المسيلة–** "، والذي حاولنا من خلاله تسليط الضوء على هذه الصيغة التمويلية الإسلامية الهامة وتتبعها من الجوانب الشرعية، القانونية، الفنية، والمحاسبية، نصل في نهاية هذه الدراسة إلى تلخيص أهم النتائج والتوصيات التي تم التوصل إليها.

لقد سمح لنا التطرق إلى الإطار النظري لعقد الاستصناع بتبيين معالمه الفقهية والقانونية كصيغة تمويلية مستقلة بذاتها وتحديد شروط صحتها ونفاذها. كما أتاحت لنا الدراسة الميدانية التطبيقية على مستوى وكالة بنك السلام بالمسيلة رصد كيفية تحويل هذه الصيغة النظرية إلى واقع عملي ملموس يعالج طلبات تمويل السكن، تهيئة العقارات، تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وكذا المشاريع الصناعية.

ويمكننا استعراض الحوصلة النهائية للدراسة وفق المحاور المنهجية التالية:

أولا: نتائج الدراسة:

أسفرت هذه الدراسة عن جملة من النتائج الفقهية والتطبيقية، نذكر أهمها:

1. **الاستصناع كعقد ملزم** :ثبت فقهياً وقانونياً أن عقد الاستصناع عقد ملزم للطرفين (الصانع والمستصنع) بمجرد انعقاده وتوافر أركانه، ولا يحق لأحدهما الفسخ بإرادته المنفردة طالما التزم الطرف الآخر بحدود وشروط العقد.
2. **فعالية الاستصناع الموازي** :يعتبر الاستصناع الموازي الأداة المصرفية الأنسب للبنوك الإسلامية المعاصرة، حيث يتيح للبنك التدخل كوسيط استثماري يضمن حقوق المتعامل النهائي ويسيل مستحقات المقاول المنفذ تماشياً مع مراحل تقدم الأشغال الفعلي.

3. **التنوع والتشعب التشغيلي** :أظهرت دراسة حالة وكالة المسيلة قدرة صيغة الاستصناع على التغلغل في قطاعات اقتصادية متنوعة، بدءاً من تمويل امتالك وتهيئة السكن العائلي للأفراد، وصولاً إلى تمويل المنشآت الصناعية والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
4. **الارتباط بالاقتصاد الحقيقي** :تمتاز صيغة الاستصناع بكونها ائتماناً عينياً وإنتاجياً يرتبط مباشرة بحركة السلع والخدمات الحقيقية في السوق، مما يسهم في مكافحة التضخم والمحافظة على استقرار القوة الشرائية لوحدة النقد.
5. **مرونة المعالجة المحاسبية** :يتفرد البنك الإسلامي بالقدرة على قياس الأرباح وتوزيعها عبر فترات الاستحقاق المالي لعملية الاستصناع باستخدام طرق علمية معتمدة مثل طريقة "نسبة الإتمام"، مع الحفاظ التام على فصل حسابات الاستثمار عن الحسابات الجارية.
6. **ضعف الفاعلية النسبية بسبب البيئة العقارية** :تبين أن مساهمة الاستصناع في حل أزمة السكن وتطوير المنشآت محلياً تظل دون المأمول نتيجة البيروقراطية الإدارية وصعوبة استخراج الوثائق العقارية، مما يجعل البنك يركز بصورة أكبر على صيغ أقل مخاطرة كبيع المرابحة.

ثانيا: التوصيات والاقتراحات:

بناء على التحديات والصعوبات التي رصدتها الدراسة الميدانية في فرع المسيلة، نقترح جملة من التوصيات العملية:

1. **تحديث وتبسيط المنظومة الإدارية والقانونية عقارياً** :نقترح على السلطات المعنية بالتعاون مع البنك الإسراع في رقمنة الإجراءات العقارية وتسهيل الحصول على رخص البناء والشهادات السلبية لتقليص فترة دراسة ملفات الاستصناع.

2. **اعتماد وتصنيف شبكة مقاولين محليين موثوقين** :يتوجب على وكالة المسيلة بناء شراكات معتمدة ومسبقة التصنيف مع مؤسسات الإنجاز المحلية ذات الملاءة الفنية والمالية العالية، لضمان تقليص مخاطر التنفيذ والتعثر في عقود الاستصناع الموازي.
3. **تطوير شروط التحوط السعري** :إدراج بنود مرنة وصيغ تحوط شرعية في العقود تتيح مراجعة كلفة الاستصناع بالتوافق بين الأطراف في حال حدوث تقلبات عنيفة في أسعار مواد البناء الأساسية.
4. **تسهيل وتطوير مرونة الضمانات المقبولة** :نقترح على إدارة البنك التوسع في استخدام خدمات التأمين التكافلي الإسلامي (مثل تأمين أمان الأسرة) كبدائل مرنة للرهون العقارية المعقدة، خاصة عند تمويل المشاريع الصغيرة وأشغال التهيئة والترميم.
5. **تكثيف التوعية المصرفية الإسلامية** :تنظيم حملات إعلامية وأيام دراسية على مستوى وكالة المسيلة والجامعات المحلية لشرح طبيعة عقد الاستصناع وخطوات الاستفادة منه لتبديد الغموض والخلط السائد لدى الزبائن.

ثالثا: آفاق الدراسة:

فتحاً لآفاق البحث العلمي للطلبة والباحثين مستقبلاً، نقترح دراسة المواضيع والمسائل التالية ذات الصلة بالبحث:

- أثر تقلبات أسعار الصرف والمواد الأولية على تسعير عقود الاستصناع الموازي في المصارف الإسلامية.
- دور الصكوك الإسلامية القائمة على الاستصناع في تمويل مشاريع البنية التحتية والمنشآت الصناعية الكبرى في الجزائر.

– دراسة مقارنة بين المعالجة المحاسبية لعقد الاستصناع وفق معايير "أيلوفي" والمعايير المحاسبية الدولية.

– آليات هندسة المنتجات المالية الإسلامية لتمويل قطاع السكن وتحديثها في ظل متطلبات الرقمنة والابتكار المالي.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: القرآن الكريم

- **القرآن الكريم**
- **السنة النبوية**

ثانيا: المعاجم والموسوعات

1. إسماعيل بن حماد الجوهري، **الصحاح: تاج اللغة وصحاح العربية**، دار الحديث، القاهرة، حرف الصاد، 2009 م.
2. محمد بن يعقوب الفيروزآبادي، **القاموس المحيط**، الجزء الأول.
3. محمد بن يعقوب الفيروزآبادي، **بصائر ذوي التمييز في لطائف الكتاب العزيز**، الجزء الثالث.
4. محمد مرتضى الزبيدي، **تاج العروس من جواهر القاموس**، الجزء 21.
5. **جامع الكتب الإسلامية**، المجلد الأول.
6. ابن منظور الأنصاري، **لسان العرب**، الجزء الثامن.
7. محمد بن أبي بكر الرازي، **مختار الصحاح**، مجد الدين القبروز أيادي، دار الحديث، القاهرة، 2008 م.

رابعاً: الكتب

1. أشرف علي عبد الحليم، **مقاصد الشريعة في العقود المالية: عقد الاستصناع نموذج**، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، الإمارات العربية المتحدة، المجلد 13، العدد الخاص، ديسمبر 2016 م.
2. حسين حسين شحاتة، **طبيعة وأسس ومعايير محاسبية المصارف الإسلامية**، موسوعة الاقتصاد والتمويل الإسلامي.

3. عبد الله بن محمد الطيار، الفقه الميسر، دار الوطن للنشر، الرياض، المملكة العربية السعودية، ج 2، ص 213-215.

4. حسام الدين خليل، **عقد الاستصناع كأحد البدائل الشرعية للأوعية الادخارية البنكية**، ماجستير في الفقه الإسلامي المقارن، كلية الدراسات الإسلامية، مركز القرضاوي للوسطية الإسلامية والتجديد.

5. حسين حسين شحاتة، **الأسس والمعالجة المحاسبية للاستصناع كما تقوم بها المصارف الإسلامية**.

6. حسين محمد سمحان، وموسى عمر مبارك، **محاسبة المصارف الإسلامية في ضوء المعايير الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية**، الطبعة الأولى 2009 م، الطبعة الثانية 2011 م، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان.

7. علاء الدين الكاساني، **بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع**، الجزء الخامس، الطبعة الثانية 1986 م، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.

8. كاسب بن عبد الكريم البدران، **عقد الاستصناع في الفقه الإسلامي: دراسة مقارنة**، الطبعة الأولى 1979 م، جامعة الملك فيصل.

9. كمال الدين جمعة بكروا، **عقد الاستصناع وصوره المعاصرة**، أطروحة دكتوراه، الطبعة الأولى 2017 م.

ماجد بن بلال فرج شربة، الاستصناع وتطبيقاته المعاصرة: دراسة فقهية مقارنة، جامعة تبوك، المجلد 05، العدد 35، كلية الدراسات الإسلامية والعربية للبنات بالإسكندرية.

10. محمد بوحديدة، **النظام المالي الإسلامي**، الطبعة الأولى 2011 م، كليك للنشر.

10. مجيد جاسم الشرع، **المحاسبة في المنظمات المالية: المصارف الإسلامية**، الطبعة الأولى 2008 م، إثراء للنشر والتوزيع، مكتبة جامعة الشارقة.

11. مسبق محمد سمحان، وموسى محمد مبارك، **محاسبة المصارف الإسلامية**، دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الأولى 2009 م، الطبعة الثانية 2011 م.

12. هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، **معايير المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيلوفي)**، المعيار الشرعي رقم 11.

13. وهبة الزحيلي، **الفقه الإسلامي وأدلته**، الجزء الخامس والجزء الثامن، الطبعة الأولى 1984 م، الطبعة الثانية 1985 م، دار الفكر للطباعة والتوزيع والنشر، دمشق، سوريا.

خامساً: الرسائل والمذكرات الجامعية

1. أحمد بلخير، **عقد الاستصناع وتطبيقاته المعاصرة: دراسة حالة البنك الإسلامي للتنمية**، مذكرة ماجستير في الاقتصاد الإسلامي، جامعة محمد الحاج لخضر، باتنة، 2008 م.

2. بندر بن عبد العزيز اليحي، **التمويل بعقد الاستصناع: أحكامه الفقهية ومخاطره المصرفية**، قسم الدراسات الإسلامية، كلية العلوم والدراسات الإنسانية، جامعة المجمعة، 1440 هـ.

3. حدري أيمن، ومحبوبي الحسين، **المعالجة المحاسبية لصيغتي التمويل بالمشاركة والاستصناع في البنوك الإسلامية: دراسة حالة بنك السلام الجزائري**، رسالة ماستر في العلوم المالية والمحاسبة، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، 2018/2017 م.

4. شالور وسام، **أثر تطبيق المعايير المحاسبية الإسلامية على أداء المؤسسات المالية الإسلامية: دراسة مقارنة بين مجموعة من المؤسسات في الأردن والسودان**، شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة فرحات عباس، سطيف 01، 2020/2019 م.
5. محمد رضا أبو القاسم الغوج، **أحكام بيع الدين بالدين وتطبيقاته المعاصرة: دراسة فقهية مقارنة**، رسالة ماجستير، كلية القانون، قسم الشريعة الإسلامية، جامعة الزاوية، ليبيا، 2020/2019 م.
6. محمد عبد الحميد محمد فرحان، **التمويل الإسلامي للمشروعات الصغيرة: دراسة لأهم مصادر التمويل**، رسالة ماجستير في العلوم المالية والمصرفية، 2003 م.
7. موسى مبارك خالد، **صيغ التمويل الإسلامية كبديل للتمويل التقليدي في ظل الأزمة المالية العالمية**، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، الجزائر، 2012-2013 م.

سادساً: المقالات والدوريات

1. أحمد جابر بدران، **مبادئ وضوابط ومعايير التمويل الإسلامي**، مجلة المسلم المعاصر، العدد 156، 28 أفريل 2015 م، جمهورية مصر العربية.
2. بن الدين أمحمد، وطروبيا نذير، **التمويل بالاستصناع ودوره في تعزيز النشاط المصرفي الإسلامي مع الإشارة إلى مصرف السلام الجزائري**، مجلة التكامل الاقتصادي، المجلد 08، العدد 01، مارس 2020 م.
3. بدروني عيسى، وجبلاحي وفاء، **مجلة البحوث في العلوم المالية والمحاسبة**، المجلد 04، العدد 01، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2019 م.
4. خنوس عديلة، **دور عقد الاستصناع في تمويل البنى التحتية: عرض تجارب دولية**، جامعة الشلف، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، المجلد 14، العدد 19، 2018 م.

5. صالح صالحي، ونوال بن عمارة، **الصيغ التمويلية ومعالجتها المحاسبية بمصارف المشاركة (دراسة تطبيقية لبنك البركة الجزائري)**، مجلة الباحث، جامعة سطيف، العدد 2، 2003 م.

6. سبع فاطمة الزهراء، وقويدري محمد، **أساسيات صيغ التمويل الإسلامي المطبقة في الاقتصاد الإسلامي**، جامعة مركز البحث في العلوم الإسلامية والحضارة، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد الاقتصادي، 32 (02)، جامعة زيان عاشور، الجلفة.

7. فوزية براهيمي، **نحو تطبيق المحاسبة من منظور إسلامي لتحسين جودة التقارير المالية**، المجلة الجزائرية للتنمية الاقتصادية، العدد 67، 2017 م، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، الجزائر.

8. **مجلة الأحكام العدلية**، المادة 392، الأحكام القضائية، القضية رقم 360/2016.

9. كمال الأمين محمد فضل الله، **التكييف الفقهي والقانوني لعقد الاستصناع وتطبيقاته المصرفية المعاصرة**، مجلة الجزيرة تفكر، المجلد 18، العدد 01، 2018 م.

10. **مجلة الأحكام العدلية**، المادة 388.

11. معطي لبنى، **أساليب وصيغ التمويل الإسلامية للمشاريع المصغرة بين النظرية والتطبيق**، جامعة مستغانم، مجلة المالية والأسواق.

سابعاً: المقابلات الشفهية

1. مقابلة شخصية مع السيد :**بن صديق إبراهيم**، مدير بنك السلام فرع المسيلة.

2. مقابلة شخصية مع السيد :**غلاب عبد الكريم**، رئيس مصلحة الأفراد ببنك السلام.

ثامناً: المواقع الإلكترونية

1. الموقع الرسمي لبنك السلام الجزائري على شبكة الإنترنت.www.alsalamalgeria.com :

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات	الصفحة
شكر وتقدير	–
اهداء	–
مقدمة	أ
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والفقهي لعقد الاستصناع	
تمهيد	6
المبحث الأول: ماهية عقد الاستصناع	7
المطلب الأول: مفهوم عقد الاستصناع ومشروعيته وأهميته.	7
الفرع الأول: مفهوم عقد الاستصناع.	7
الفرع الثاني: مشروعية عقد الاستصناع.	9
الفرع الثالث: أهمية عقد الاستصناع.	14
المطلب الثاني: أركان عقد الاستصناع وشروطه.	15
الفرع الأول: أركان عقد الاستصناع.	15
الفرع الثاني: شروط عقد الاستصناع.	19
المطلب الثالث: أنواع عقد الاستصناع وخصائصه.	22

الفرع الأول: أنواع عقد الاستصناع.	22
الفرع الثاني: خصائص عقد الاستصناع.	24
المبحث الثاني: التكييف الفقهي لعقد الاستصناع وآثاره وانتهاؤه	25
المطلب الأول: التكييف الفقهي لعقد الاستصناع.	25
المطلب الثاني: آثار عقد الاستصناع.	42
المطلب الثالث: انتهاء عقد الاستصناع.	44
الفصل الثاني: دراسة تطبيقية على بنك السلام وحدة المسيلة	
المبحث الأول: تقديم البنك وحدة المسيلة	50
المطلب الأول: تعريف بنك الاسلام	
الفرع الأول: نشأة وتطور بنك السلام	50
الفرع الثاني: الهيكل التنظيمي	50
المطلب الثاني: الصيغ التمويلية الإسلامية في بنك السلام	53
الفرع الأول: صيغ المديونية	
الفرع الثاني: المشاركة	
المبحث الثاني: تطبيقات الاستصناع في البنك	57

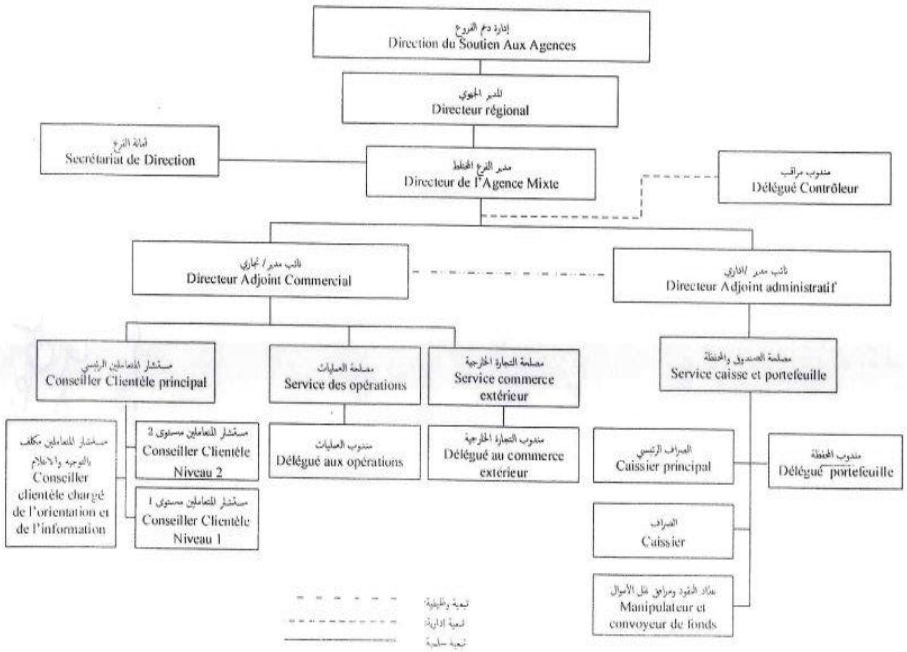
المطلب الأول: التمويل العقاري	57
• **الفرع الأول: ماهية عقد الاستصناع**	60
• **الفرع الثاني: خطوات التمويل العقاري**	60
• **الفرع الثالث: الشروط والإجراءات**	60
• **مجالات التطبيق**	61
المطلب الثاني: تمويل المشاريع الصناعية	67
الفرع الأول: تمويل المصانع	67
الفرع الثاني: تمويل خطوط الإنتاج	68
الفرع الثالث: تمويل المعدات الصناعية	69
المطلب الثالث: تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة	70
الفرع الأول: إجراءات التمويل	70
الفرع الثاني: شروط الاستفادة	72
الفرع الثالث: القطاعات المستفيدة	74
المطلب الرابع: الإحصائيات والمؤشرات في المسيلة	75
الفرع الأول: تنوع مجالات الاستفادة	75
الفرع الثاني: مؤشرات الربحية والانجاز	
• **أولا: مؤشرات الربحية والتكلفة**	77
• **ثانيا: الفاعلية التشغيلية ونسب الإنجاز**	78

خاتمة	80
قائمة المراجع	
الملاحق	
ملخص	

ملاحق

بنك السلام
Al Salam Bank

الملحق 01: الهيكل التنظيمي التخطيطي للفرع "المختلط"



ملاحق حولة بناء منزل:

البناء = صب التمويل في حساب المتعامل عن طريق دفعات حسب تقدم الاشغال

الصيغة المعتمدة هي = إجارة موصوفة في الذمة مقترنة باستصناع

مصرف السلام
AL SALAM BANK
الجزائر Algeria

الوثائق المطلوبة لتمويل بناء منزل

بالنسبة للزبائن الأجراء و المتقاعدين :

- عقد الملكية مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية ؛
- نسخة من الدفتر العقاري؛
- نسخة من الشهادة السلبية حديثة لا تتعدى (03) أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، و يجب جمعها قبل تعبأة الأموال)؛
- نسخة من رخصة البناء سارية المفعول؛
- تقرير الخبرة العقارية لتخمين العقار و الكشف الوصفي و الكمي لأشغال الانجاز أو اتمام البناية (معد من قبل خبير عقاري معتمد لدى المصرف) .
- شهادة ميلاد رقم 12؛
- شهادة عائلية للمتزوجين؛
- شهادة الإقامة أقل من (03) اشهر؛
- نسخة من بطاقة الهوية الوطنية أو رخصة السياقة أو جواز السفر وبطاقة الإقامة للمقيمين بالخارج؛
- شهادة عمل حديثة؛
- كشف الراتب لـ (03) أشهر الأخيرة للأجراء أو بيان منحة التقاعد أو شهادة كشف الأجر من الضمان الاجتماعي للمتقاعدين؛
- كشف الأجور للأجراء ؛
- مستخرج تدقيق ضريبي حديث لا يتعدى (03) أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، و يجب جمعها و إيداعها لدى موثق من أجل إصدار عقد الرهن قبل تعبأة الأموال)؛
- جدول الحساب البنكي أو الحساب البريدي على مدى (03) أشهر الأخيرة ؛
- التصريح السنوي للأجور (لعمال الشركات الخاصة)؛
- نسخة من بطاقة الانخراط في الضمان الاجتماعي؛
- التوقيع من طرف مستخدم المتعامل على النموذج المعتمد من طرف المصرف للالتزام بتوطين راتب الموظف طيلة مدة التمويل لدى مصرف السلام–الجزائر.

بالنسبة لتجـــار و المهـــن الحـــــرة :

- عقد الملكية مسجل و مشهر بالمحافظة العقارية ؛
- نسخة من الدفتر العقاري؛
- نسخة من الشهادة السلبية حديثة لا تتعدى (03) أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف، و يجب جمعها قبل تعبأة الأموال) ؛
- نسخة من رخصة البناء سارية المفعول؛
- تقرير الخبرة العقارية لتخمين العقار و الكشف الوصفي و الكمي لأشغال التهيئة أو الترميم (معد من قبل خبير عقاري معتمد لدى المصرف) ؛

الملحق رقم 08

عقد استصناع (عادي/أفراد)

(المصرف مستصنع /المتعامل صانع)

أبرم هذا العقد بين كل من:

مصرف السلام الجزائر، شركة مساهمة رأسمالها 20.000.000.000 دج، الكائن مقره الاجتماعي بـ 233 شارع أحمد واكد دالي إبراهيم الجزائر، والمقيد بالسجل التجاري بالجزائر تحت رقم 07 ، 0976530، والممثل من طرف السيد: [redacted] مدير فرع: المسيلة ، الكائن مقره بـ : حي 361 قطعة، الوحدة رقم 02 محل رقم 01– المسيلة

من جهة و يشار إليها فيما يلي بـ: " الطرف الأول/ المستصنع

السيد: بن [redacted] المولود بـ: المسيلة ، بتاريخ [redacted] ، الحامل لـ (بطاقة التعريف الوطنية) رقم: [redacted] الصادرة بتاريخ: 2016/11/17 عن: بلدية المسيلة – المسيلة والساكن بـ: [redacted] المسيلة

من جهة أخرى و يشار إليه فيما يلي "بالمتعامل / الطرف الثاني/ الصانع "

تمهيد:

بالإشارة إلى اتفاقية الحساب الجاري الموقعة بين المصرف والمتعامل عند فتح الحساب والتي تعتبر جزء لا يتجزأ من هذا العقد.

وبالإشارة إلى اتفاقية التمويل الموقعة بين الطرفين والتي تعد جزء لا يتجزأ من هذا العقد.

وبالإشارة إلى طلب الموقع من المتعامل، والذي يعد جزء لا يتجزأ من هذا العقد.

حيث إن المتعامل عرض على المصرف شراء الشقق الموصوفة في الطلب والمخططات المرفقة بهذا العقد والتي تكون جزء لا يتجزأ منه، على سبيل الاستصناع بحيث يقوم المتعامل بتصنيعها وتسليمها للمصرف في الأجل المتفق عليه في هذا العقد.

وبما أن الطرفين يتمتعان بكامل الأهلية الشرعية والقانونية للتعاقد، فقد تم الاتفاق والتراضي على ما يأتي.

المادة الأولى: الموضوع

يبيع المتعامل بموجب هذا العقد إلى المصرف على سبيل الاستصناع الشقق الموصوفة في الطلب والمخططات المرفقة بهذا العقد والتي تكون جزء لا يتجزأ منه.

المادة الثانية: ثمن الاستصناع

اتفق الطرفان على تحديد ثمن الاستصناع بمبلغ إجمالي قدره **1.800.000.00 دج** (مليون وثمانمائة ألف دينار جزائري).

يلتزم المستصنع بأن يدفع إلى الصانع ثمن الاستصناع بناء على وضعيات الأشغال المقدمة من قبل الصانع.

المادة الثالثة: آجل التنفيذ والتسليم

يلتزم المتعامل بتسليم المحل السكني محل هذا العقد إلى المصرف أو إلى من يعينه المصرف، وذلك بتاريخ 2025/02/27

إن التسليم وتسلم الشقق يكون بموجب محضر موقع عليه من الطرفين أو ممثليهم، يذكر فيه بالتوضيح حالة ومواصفات وقيمة الشقق المسلمة والمستلمة.

المادة الرابعة: التعاقد من الباطن

يحق للصانع من أجل تنفيذ المشروع، الاستعانة بمقاول من اختياره أو من اختيار المستصنع ، يقوم بالتعاقد معه من الباطن. ولا يتمتع المستصنع بهذا الحق إلا إذا حاز موافقة خطية من الصانع.

المادة الثامنة: تعهدات والتزامات الصانع

يلتزم الصانع بتسليم الشقق في الأجل المتفق عليه مطابقة للمواصفات المطلوبة، إلا إذا واجهت الصانع في إطار تنفيذ المشروع ظروف طارئة أو استثنائية أدّت إلى التأخير في تسليم الشقق.

يلتزم الصانع أن يقدم جدولا زمنيا تفصيليا لسير الأعمال ومراحل تنفيذها من حين لآخر خلال فترة التنفيذ، ويمكن للصانع الرجوع إلى المستصنع من أجل استشارته كلما تطلب الأمر ذلك، قبل مباشرة تنفيذ أي من الأعمال.

المادة التاسعة: هلاك العين المصنعة أو نزع ملكيتها وحلول التعويض محل العين المرهونة

1 – إذا هلكت العين المصنعة أو تلفت أو نزعت ملكيتها بعد تسليمها للمستصنع فإن هذا العقد يبقى ساريا ولا ينفسخ ويلتزم المستصنع بدفع أقساط الاستصناع في مواعيد استحقاقها.

2 – إذا هلكت العين المصنعة أو تلفت قبل تسليمها للمستصنع كان هلاكها وتلفها على الصانع باعتباره المالك لهذه العين قبل تسليمها للمستصنع ويلتزم الصانع بتصنيع وتسليم عين أخرى بنفس مواصفاتها للمستصنع.

المادة العاشرة: تفسير العقد

يفسر هذا العقد ويكمّل ما لم يرد فيه حسب أحكام القانون الجزائري بما لا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية وما ليس للقانون فيه حكم يطبق عليه حكم الشرع.

المادة الحادية عشرة: المرفقات

تعتبر مرفقات العقد جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومكمّلا له.

المادة الثانية عشرة: نسخ العقد

حرر هذا العقد من تمهيد واثنتي عشرة مادة، في ثلاث نسخ أصلية باللغة العربية، وقد استلم الطرف الثاني نسخة منها في حين استلم الطرف الأول نسختين منها.

ويصرح المتعامل أنه قرأ هذا العقد وملاحقه قبل التوقيع عليه وأنه فهمه واستوعبه استيعابا تاما وأنه وافق على كل محتوياته، ويلتزم بما ورد فيه التزاما كاملا لا رجوع عنه وغير قابل للنقض.

وبناء على ما تقدم جرى توقيع هذا العقد بتاريخ: 28 //02//2024م

الطرف الأول / المصرف	الطرف الثاني / المتعامل
	قرأت ووافقت
	الاسم واللقب متبوعا بعبارة "قرأته ووافقت عليه" وخط اليد

AL SALAM BANK - ALGERIA فرع المسيلة 02801 02

عقد إجارة
موصوفة في الذمة

عقد رقم :
LD2410800080/2024

أبرم هذا العقد بين كل من:

مصرف السلام_الجزائر، شركة مساهمة رأسمالها 20.000.000.000 دج، الكائن مقره الاجتماعي بـ 233 شارع أحمد واكد دالي إبراهيم الجزائر، والمقيد بالسجل التجاري بالجزائر تحت رقم 07 ب 0976530.الممثل من قبل السيد **سهيل عثماني مرابو مدير فرع المسيلة**

من جهة وبشار إليها فيما يلي بـ: " **الطرف الأول/ المصرف/ المؤجر**"

والسيد (ة): بن صغير خالد

- المولود (ة) بـ: المسيلة بتاريخ 1985/11/10 الحامل (ة) لـ رقم: 101933330 الصادرة بتاريخ 2016/11/17 عن بلدية المسيلة و الساكن(ة) بـ: حي 300 مسكن – بلدية المسيلة

من جهة أخرى وبشار إليه (ها) فيما يلي فرديا أو جماعيا بـ: "الطرف الثاني/ المتعامل/ المستأجر"

تمهيد:

بالإشارة إلى اتفاقية الحساب الجاري الموقعة بين الطرف الأول والطرف الثاني والتي تعتبر جزء لا يتجزأ من هذا العقد.

و بالإشارة إلى اتفاقية التمويل الموقعة بين الطرفين والتي تعد جزء لا يتجزأ من هذا العقد.

حيث إن الطرف الأول يملك/ سيمتلك العقار المزمع إنشاؤه والمحددة مواصفاته ضمن الملف التقني المرفق بهذا العقد والذي يعد جزء لا يتجزأ منه، وحيث إن الطرف الثاني يرغب في استئجاره بموجب إجارة موصوفة في الذمة من الطرف الأول القابل لذلك وفقا للأحكام والشروط المبينة أدناه، فقد وافق الطرفان وهما بكامل أهليتهما المعتبرة قانوناً وشرعاً على الشروط والأحكام الآتية:

المادة الأولى: الموضوع

يلتزم الطرف الأول بتأجير العقار المبينة أوصافه أعلاه وفي كل من طلب التمويل والوثائق والمستندات المرفقة بهذا العقد والتي تعد جزءاً لا يتجزأ منه، إلى الطرف الثاني، وذلك وفق الشروط المنصوص عليها في هذا العقد.

المادة الثانية: بدل الإيجار ومدته وأجل السداد وكيفيته

مدة الإجارة الإجمالية: 10 **سنة**. تبدأ من تاريخ تسليم العين، حددت الأجرة الإجمالية لهذا العقد بـ **2,740,955.19 دج (مليونان وسبعمائة وأربعون ألفا وتسعمائة وخمسة وخمسون دينار جزائري و تسعة عشر سنتيم)**، يعتبر به المتعامل عند طلب الاستئجار كهامش ضمان جدية والمقدر بـ 200,000 دج (مائتا ألف دينار جزائري) أجرة أولية مدفوعة. والأجرة المتبقية تسدد كما هو مبين في جدول السداد المتفق عليه مع المتعامل، والمرفق بهذا العقد والذي يعد جزءا لا يتجزأ منه.

يمكن بعد انقضاء السنة الأولى من الإيجار مراجعة الأجرة بناء على تغير معدل الخصم لدى البنك المركزي.

يسدد المتبقي من الأجرة الإجمالية على أساس أجرة شهرية كما هو مبين في جدول السداد المتفق عليه مع المتعامل، والمرفق بهذا العقد والذي يعد جزءا لا يتجزأ منه.

يمكن بعد انقضاء السنة الأولى من الإيجار مراجعة الأجرة بناء على تغير معدل الخصم لدى البنك المركزي.

المادة الثالثة: استعمال العين المؤجرة وصيانتها

1 – يلتزم الطرف الثاني باستعمال العين المؤجرة في الغاية المتفق عليها، وبما يتفق مع طبيعتها، وفق ما هو محدد في الطلب المشار إليه أعلاه، وفيما يسمح به القانون وعليه أن يبذل في حفظها عناية الرجل الحريص، ومن ذلك عدم السماح لغير المؤهلين باستعمالها، وكل مخالفة لذلك تقتضي حصول التعدي والتقصير من قبله، مما يقيم المسؤولية في حقه.

2 – يلتزم الطرف الثاني بالقيام بكافة أعمال الصيانة الدورية العادية للعين المؤجرة بصورة تحافظ عليها وعلى منفعتها للغرض الذي تم استئجارها من أجله، على أن يلتزم بتعويض أية أضرار قد تلحق بها جراء عدم قيامه بالصيانة المذكورة كما يوكل الطرف الأول الطرف الثاني للقيام بأعمال الصيانة الرئيسية للعين المؤجرة نيابة عن الطرف الأول الملتزم بذلك حسب عقد الإيجار والذي يتحمل كافة مصاريف الصيانة الرئيسية ويلتزم بسدادها للطرف الثاني الذي يحق له خصم قيمتها من القيمة المتغيرة للأجرة إذا فشل الطرف الأول في سداد تلك المصاريف للطرف الثاني.

3 – رغم أن الطرف الأول يملك العقار إلا أنه مؤجر وفي حيازة الطرف الثاني ولذلك فإنه يخضع لإدارته وإشرافه ومن ثم فإنه يكون مسؤولا عن أي ضرر يصيب الغير بسبب استخدامه أو استعماله.

4 – إخطار الطرف الأول بكافة الأضرار التي قد تلحق بالعين المؤجرة أو جزء منها، وذلك بمجرد حدوثها.

5 – إذا هلكت العين المؤجرة لا تنفسخ الإجارة ويلزم المؤجر بتقديم عين مثلها فإذا تعذر ذلك انفسخ العقد.

6– إذا لحق بالعين المؤجرة أي هلاك أو تلف كلي يمنع استعمالها في الغرض الذي أجرت من أجله، بسبب تعدي الطرف الثاني أو تقصيره أو مخالفته لشروط هذا العقد، فإن العقد ينفسخ منذ وقوع الهلاك أو التلف، ويلتزم الطرف الثاني بالتعويض عن الأضرار التي لا يغطيها مبلغ التأمين.

المادة الرابعة: حظر التصرف في العين المؤجرة موضوع هذا العقد

1 – لا يجوز للطرف الثاني بدون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول أن يدخل أي إضافات أو تغييرات أو تعديلات إلا في الحالات

من صغير خالد

17 April 2024
12:27:22

LD Echeancier (Detaille)

Contrat No: LD2410800080 Client No : 3312139 [redacted]

Date Valeur: 17 APR 2024 Date echeance: 16 APR 2034

Pft Rate : 7.3% Type : 21056 Ijara Tamlikiya Menag es I

Statut : CUR O/D Statut :

Capital restant du :

Titulaire Mixte :

Date	Overdue	Total payment	Principal	Profit	Commission	Fees	Charges	Outstanding
17 APR 24		1,800,000 .00-	1,800,000 .00-	0.00	0.00	0.00	0.00	1,800,000 .00-
16 MAY 24		21,174.63	10,589.63	10,585.00	0.00	0.00	0.00	1,789,410 .37-
16 JUN 24		21,174.63	10,289.05	10,885.58	0.00	0.00	0.00	1,778,121 .32-
16 JUL 24		21,174.63	10,351.64	10,822.99	0.00	0.00	0.00	1,768,769 .68-
16 AUG 24		21,174.63	10,414.61	10,760.02	0.00	0.00	0.00	1,758,355 .07-
16 SEP 24		21,174.63	10,477.97	10,696.66	0.00	0.00	0.00	1,747,877 .10-
16 OCT 24		21,174.63	10,541.71	10,632.92	0.00	0.00	0.00	1,737,335 .39-
16 NOV 24		21,174.63	10,605.84	10,568.79	0.00	0.00	0.00	1,726,729 .55-
16 DEC 24		21,174.63	10,670.36	10,504.27	0.00	0.00	0.00	1,716,059 .19-
16 JAN 25		21,174.63	10,735.27	10,439.36	0.00	0.00	0.00	1,705,323 .92-
16 FEB 25		21,174.63	10,800.58	10,374.05	0.00	0.00	0.00	1,694,523 .34-
16 MAR 25		21,174.63	10,866.28	10,308.35	0.00	0.00	0.00	1,683,657 .06-
16 APR 25		21,174.63	10,932.38	10,242.25	0.00	0.00	0.00	1,672,724 .68-
16 MAY 25		21,174.63	10,998.89	10,175.74	0.00	0.00	0.00	1,661,725 .79-
16 JUN 25		21,174.63	11,065.80	10,108.83	0.00	0.00	0.00	1,650,659 .99-
16 JUL 25		21,174.63	11,133.12	10,041.51	0.00	0.00	0.00	1,639,526 .87-
16 AUG 25		21,174.63	11,200.84	9,973.79	0.00	0.00	0.00	1,628,326 .03-
16 SEP 25		21,174.63	11,268.98	9,905.65	0.00	0.00	0.00	1,617,057 .05-
16 OCT 25		21,174.63	11,337.53	9,837.10	0.00	0.00	0.00	1,605,719 .52-
16 NOV 25		21,174.63	11,406.50	9,768.13	0.00	0.00	0.00	1,594,313 .02-


Série CB
Chèque N° 3247596
DA: 1 000 000,00
شيك بنكي عم قابل للتظهير
إدفعوا مقابل هذا الشيك
Payez contre ce chèque : Un Million Dinars
لأمر
A l'ordre de : [redacted]
MSILA Le 20240417 في
Payable à بوفلي
Agence : M'SILA 02801
CITE 361 LOTS. UNITE 01
28000 M'SILA
Pour compte de : AL SALAM BANK ALGERIA PIC
[redacted]
07052027
3247596 03808000090000000169

2024.04.21 أستلم يوم




Série : CB
Chèque N° : 3252854
DA :
Payez contre ce chèque :
A l'ordre de :
Payable à
Agence M'SILA 02801
CITE 361 LOTS, UNITE 01
28000 M'SILA
Pour compte de : AL SALAM BANK ALGERIA PLC
PRIERE DE NE RIEN ECRIRE DANS LA ZONE RESERVEE
3252854
03808000090000000169
Reçu le, 23 09
Khaled

السفتجة

LETTRE DE CHANGE

مقابل هذه السفتجة
بدون مصاريف وبدون احتجاج

Contre la présente **Lettre de Change**
Stipulée sans frais et sans protêt

ادفعوا المبلغ المبين اسفله

Veuillez payer la somme indiquée ci-dessous

المبلغ بالأحرف اثنان مليون وخمسمائة وواحد وأربعون ألف وأربعمائة وثمان وستون دينار جزائري .....Montant en Lettres

المبلغ بالأرقام Montant en chiffres

2.541.468.00 دج

مقبول كضامن احتياطي Bon pour Aval

مقبول كضامن احتياطي

لأمر : مصرف السلام الجزائر A l'Ordre de : **Al Salam Bank Algeria**

رقم التعريف البنكي للمسحوب عليه RIB du Tiré

03802801331213900148

Nom et Prénom ou raison sociale et adresse du Tiré

اسم و عنوان من يجب عليه الدفع

[redacted]

حي [redacted] 300 مسكن – بلدية وولاية المسيلة

مكان الدفع بلدية المسيلة- ولاية المسيلة Lieu de paiement

مكان الإنشاء بلدية المسيلة- ولاية المسيلة Lieu de création

رقم التعريف البنكي للساحب RIB du Tireur

03801601099999922273

تاريخ الإنشاء Date de création

2024/02/18

القبول Acceptation

مقبول

الاسم وامضاء الساحب Nom et Signature du Tireur

AL SALAM BANK ALGERIA
مصرف السلام الجزائر

التوطين البنكي Domiciliation bancaire

مصرف السلام الجزائر فرع المسيلة

تاريخ الاستحقاق Date d'échéance

2801

ملاحق حولة تهيئة منزل:

السفتجة

LETTRE DE CHANGE

Contre la présente **Lettre de Change**
Stipulée sans frais et sans protêt

مقابل **هذه السفتجة**
بدون مصاريف وبدون احتجاج

Veuillez payer la somme indiquée ci-dessous

ادفعوا المبلغ المبين اسفله

Montant en Lettres..... . المبلغ بالأحرف مليون ومائة وخمسة الاف وسبعمائة وتسع وخمسون دينار جزائري وتسع وثلاثون سنتيم

Montant en chiffres المبلغ بالأرقام

1.105.759.39 دج

A l'Ordre de : **Al Salam Bank Algeria**

لأمر : مصرف السلام الجزائر

Bon pour Aval مقبول كضامن احتياطي

مقبول كضامن احتياطي

RIB du Tiré رقم التعريف البنكي للمسحوب عليه

03802801324190600113

Lieu de paiement مكان الدفع بلدية المسيلة- ولاية المسيلة

Lieu de création مكان الإنشاء بلدية المسيلة- ولاية المسيلة

RIB du Tireur رقم التعريف البنكي للساحب

03801601099999922273

Nom et Prénom ou raison sociale et adresse du Tiré

اسم وعنوان من يجب عليه الدفع

[redacted] بلدية المسيلة

Date de création تاريخ الإنشاء

[redacted]

Acceptation القبول

مقبول

Date d'échéance تاريخ الاستحقاق

Domiciliation bancaire

التوطين البنكي

مصرف السلام الجزائر فرع المسيلة

2601

Nom et Signature du Tireur الاسم وامضاء الساحب

AL SALAM BANK ALGERIA

مصرف السلام الجزائر

المشـــــــــروع : ترميم مسكن عائلي بحي 132 مسكن بالمسيلة - ولاية المسيلة-

صاحب المسكن : [redacted]

مقاولة الانجاز : ش ذ م م مسيباط مؤسسة الاشغال العمومية الكبرى و الري

رقم السجل التجاري : 98 ب 0562018 -28/00

الرقم الجبائي : 099828056201802

رقم المادة : 28011002354

المسيلة في:2023/09/18

مخطط تنفيذ الأشغال

20 يوم

رقم	تعيين المواد	5	10	15	20
	1) البناء	X	X		
	2) التغطية				X
	3) النجارة الخشبية		X	X	
	4) النجارة الحديدية		X	X	
	5) الدهن و الزجاج			X	X
	6) الكهرباء				X
	7الترصيص الصحي		X	X	X

المقاول

[redacted]

3	نقطة أضاءة مع مصباح اقتصادي40 fluocompact واط والكبسولة ومعلاق لثريا	و	5	300,00	1 500,00
4	جلب ووضع قاطع بسيط نوع مدمج ذو نوعية جيدة	و	8	[redacted]	1 600,00
5	جلب ووضع جلب ووضع قاطع مضاعف نوع مدمج ذو نوعية جيدة	و	2	500,00	1 000,00
6	جلب ووضع قاطع ذهاب واياب نوع مدمج ذو نوعية جيدة	و	2	500,00	1 000,00
7	زر الدفع نوع مدمج ذو نوعية جيدة	و	3	500,00	1 500,00
8	جلب ووضع مأخذ التيار ذو قطبين + الناقل الواقي 20 أ 220 فولت ذو نوعية جيدة للمكيف	و	8	500,00	4 000,00
9	جلب ووضع علبة الصرف الكهربائي	و	4	300,00	1 200,00
11	سلك كهربائي نوع U500V -أ) 1 × 1.5 مم2	م ط	100,00	80,00	8 000,00
	- ب) 1 × 2.5 مم2	م ط	100,00	80,00	8 000,00
12	حاوية اسلاك نوعICD6 برتقالي أ) قطر 9	م ط	50,00	50,00	2 500,00
	ب) قطر 11	م ط	75,00	60,00	4 500,00
	ب) قطر 13	م ط	20,00	50,00	1 000,00
13	كابل نوع U1000RO2V مع أطواق التثبيت كل 0.3م أ) 3 × 6 مم2	م ط	20,00	350,00	7 000,00
	ب) 3 × 10 مم2	م ط	10,00	600,00	6 000,00
14	جرس للمسكن	و	1	200,00	200,00
15	اطار من pvc مجهز بفاصل ذاتي تفاضلي ذو نوعية جيدة عيار32 A اومتغير من 10 الى 30 أ	و	1	2 000,00	2 000,00
	المجموع الجزئي				54 400,00

12) الترصيص الصحي

	جلب ووضع أجهزة الترصيص الصحي ذات نوعية جيدة بما في ذلك عملية الربط والوصل والتثبيت وكل الضروريات والأشغال اللازمة				
1	مرحاض شرقي من الخزف (55 × 60) مع فراش من الرمل و كل اللوازم	و	1	10 000,00	10 000,00
2	رشاف للمرحاض	و	1	2 000,00	2 000,00
3	حنفية إختراف للمرحاض نوع BCR	و	1	2 000,00	2 000,00
4	حنفية خلاطة للمغسل نوع BCR	و	1	2 000,00	2 000,00
5	حنفية خلاطة لحوض المطبخ نوع BCR	و	1	3 000,00	3 000,00
6	رشاف لحوض المطبخ	و	1	1 000,00	1 000,00
7	حنفية خلاطة للحوض نوع BCR	و	1	1 500,00	1 500,00
8	عداد المياه نوع AMC	و	1	1 500,00	1 500,00
9	رشاف أرضي قطر 50	و	4	500,00	2 000,00
	المجموع الجزئي				25 000,00

الخلاصه العامه

رقم	تعيين الحصة	المبلغ د ج
4	البناء	122 500,00
5	التغطية	111 860,00
8	نجارة الخشب	194 000,00
9	نجارة حديدية	120 000,00
10	دهن و الزجاج	96 000,00
11	الكهرباء	54 400,00
12	الترصيص الصحي	25 000,00
	المبلغ الكلي بدون رسوم	723 760,00
	الرسم على القيمة المضافة 19 %	137 514,40
	المجموع الكلي مع كل الرسوم	861 274,40

أغلق مبلغ هذه الفاتورة مع جميع الرسوم على المبلغ التالي :

ثمانمائة وواحد و ستون ألف و مائتان وأربعة و سبعون دينار جزائري و 40 سنتيم

المسيلة في : 2023/09/18

المقاول

S.A.R.L MSIBAT
Cité [illegible] M'Sila
[illegible]
Gérant: Sar.L. [illegible] KHALED

المشـــــــروع : ترميم مسكن عائلي بحي 132 مسكن بالمسيلة - ولاية المسيلة.
صاحب المسكن : [redacted]
المسيلة في:2023/09/18
مقاولة الانجاز : ش ذ م م مسيباط مؤسسة الاشغال العمومية الكبرى و الري
رقم السجل التجاري : 98 ب 0562018 -28/00
الرقم الجبائي : 099828056201802
فاتورة رقم: 12/2023
رقم المادة : 28011002354
مصرف السلام لفائدة السيد/ سفار طبي مراد
رقم الحساب: 03802801324198800105
مصرف السلام وكالة المسيلة

رقم	تعيين المواد	وحدة	الكمية	سعر الوحدة	المبلغ
	1) البناء				
1	بناء حائط مضاعف بالأجر سمك 30 سم (15+5+10)	م2	20,00	2 000,00	40 000,00
2	بناء حائط بسيط بالأجر سمك 10 سم	م2	15,00	1 500,00	22 500,00
3	تلبيس خارجي بالاسمنت	م2	20,00	1 000,00	20 000,00
4	تلبيس داخلي بالاسمنت على الجدران	م2	20,00	500,00	10 000,00
5	تلبيس على السقف بالاسمنت	م2	20,00	500,00	10 000,00
6	جلب ووضع مربعات السقف المزيف	م2	20,00	1 000,00	20 000,00
	122 500,00				
	2) التغطية				
1	جلب ووضع تغطية الارضية بمربعات الجرانيت 30×30	م2	50,00	1 200,00	60 000,00
2	جلب ووضع تغطية بالوطيدة المبرنقة 30/7	م ط	34,30	200,00	6 860,00
3	تغطية بالخزف المطلي 26×40 قفص السلم+المطبخ+المرحاض	م2	60,00	500,00	30 000,00
4	جلب ووضع و تغطية الارضية بمربعات ANTI DERAPENTE	م 2	30,00	500,00	15 000,00
	المجموع الجزئي				**111 860,00**
	3) النجارة الخشبية				
1	جلب ووضع نجارة من الخشب الاحمر ذو نوعية عالية بما في ذلك جميع ضروريات الوضع + الطلاء الأولي + مفاتيح + أقفال نوع فاشات إطار سمك 12 سم (تنجز حسب المخطط) باب لمدخل السكن بمصراع واحد من الخشب المملوء 1.00×2.24	و	1	20 000,00	20 000,00
2	باب نافذة بمصرعين مع الخص قمرية ثابتة فوق الباب ن 1.20×2.17	و	1	18 000,00	18 000,00
3	باب من الخشب المملوء بمصرع واحد 0.94×2.17	و	3	15 000,00	45 000,00
4	باب من الخشب المملوء بمصرع واحد 0.84×2.17	و	2	15 000,00	30 000,00
5	باب نافذة مزجج من الخشب المملوء بمصرع واحد مع الخص 1.20×2.17	و	1	20 000,00	20 000,00
6	باب داخلي من الخشب المملوء بمصرع واحد + شباك التهوية نوع 0.74×2.17	و	1	15 000,00	15 000,00
7	نافذة زجاجية ذات مصرعين مع الخص تفتح على الطريقة الفرنسية 1.20×1.40	و	2	18 000,00	36 000,00
8	قند زجاجي متأرجح نوع ق1 : 0,50×0,50	و	2	5 000,00	10 000,00
	المجموع الجزئي				**194 000,00**
	4) النجارة الحديدية				
1	جلب ووضع نجارة حديدية ذو نوعية عالية بما في ذلك جميع ضروريات الوضع والتثبيت والتحيم + طلاء مانع الصداء ومعدني + مفاتيح + أقفال نوع فاشات (تنجز حسب المخطط) باب حديدي بمصراعين مع قند زجاجي علوي حسب المخطط نوع ب ح1 : 1,20×2.40	و	1	30 000,00	30 000,00
2	واقي النوافذ من الحديد مع الطلاء وأشغال الوضع	و	3	30 000,00	90 000,00
	المجموع الجزئي				**120 000,00**
	10) الدهن و الزجاج				
1	الدهن بالفينيك على ثلاث طبقات للجدران الخارجية	م 2	100,00	200,00	20 000,00
2	الدهن بالفينيك للجدران الداخلية	م 2	100,00	200,00	20 000,00
3	الدهن بالفينيلك للسقف	م2	100,00	200,00	20 000,00
4	الدهن بالملاكية على الجدران	م2	50,00	300,00	15 000,00
5	الدهن بالملاكية على السقف	م2	50,00	300,00	15 000,00
6	دهن زيتي على الخشب	م2	20,00	300,00	6 000,00
	المجموع الجزئي				**96 000,00**
	11) الـكـهـربـاء				
1	جلب ووضع أجهزة الكهرباء ذات نوعية جيدة بما في ذلك عملية الربط والوصل والتثبيت وكل الضروريات والأشغال اللزمة كوة محكمة السد ذات نوعية جيدة مجهزة بـ بمصباح اقتصادي40 fluocompact واط	و	4	600,00	2 400,00
2	مصباح جداري للمغسل والمطبخ مجهز بأنبوب وهاج 20 واط ومأخذ للتيار ذو قطبين + الناقل الواقي	و	2	500,00	1 000,00

SARL MSIBAT
[illegible]
SIGNATURE SAFAR TABI KHALED

AL SALAM BANK ALGERIA

29 October 2023
14:43:35

28 APR 28		13,161.11	10,877.39	2,283.72	0.00	0.00	0.00	359,455.30
28 MAY 28		13,161.11	10,944.47	2,216.64	0.00	0.00	0.00	348,510.83-
28 JUN 28		13,161.11	11,011.96	2,149.15	0.00	0.00	0.00	337,498.87-
28 JUL 28		13,161.11	11,079.87	2,081.24	0.00	0.00	0.00	326,419.00-
28 AUG 28		13,161.11	11,148.19	2,012.92	0.00	0.00	0.00	315,270.81-
28 SEP 28		13,161.11	11,216.94	1,944.17	0.00	0.00	0.00	304,053.87-
28 OCT 28		13,161.11	11,286.11	1,875.00	0.00	0.00	0.00	292,767.76-
28 NOV 28		13,161.11	11,355.71	1,805.40	0.00	0.00	0.00	281,412.05-
28 DEC 28		13,161.11	11,425.74	1,735.37	0.00	0.00	0.00	269,986.31-
29 JAN 29		13,161.11	11,496.19	1,664.92	0.00	0.00	0.00	258,490.12-
1 FEB 29		13,161.11	11,567.09	1,594.02	0.00	0.00	0.00	246,923.03-
28 MAR 29		13,161.11	11,638.42	1,522.69	0.00	0.00	0.00	235,284.61-
28 APR 29		13,161.11	11,710.19	1,450.92	0.00	0.00	0.00	223,574.42-
28 MAY 29		13,161.11	11,782.40	1,378.71	0.00	0.00	0.00	211,792.02-
28 JUN 29		13,161.11	11,855.06	1,306.05	0.00	0.00	0.00	199,936.96-
28 JUL 29		13,161.11	11,928.17	1,232.94	0.00	0.00	0.00	188,008.79-
28 AUG 29		13,161.11	12,001.72	1,159.39	0.00	0.00	0.00	176,007.07-
28 SEP 29		13,161.11	12,075.73	1,085.38	0.00	0.00	0.00	163,931.34-
28 OCT 29		13,161.11	12,150.20	1,010.91	0.00	0.00	0.00	151,781.14-
28 NOV 29		13,161.11	12,225.13	935.98	0.00	0.00	0.00	139,556.01-
28 DEC 29		13,161.11	12,300.51	860.60	0.00	0.00	0.00	127,255.50-
28 JAN 30		13,161.11	12,376.37	784.74	0.00	0.00	0.00	114,879.13-
28 FEB 30		13,161.11	12,452.69	708.42	0.00	0.00	0.00	102,426.44-
28 MAR 30		13,161.11	12,529.48	631.63	0.00	0.00	0.00	89,896.96-
28 APR 30		13,161.11	12,606.75	554.36	0.00	0.00	0.00	77,290.21-
28 MAY 30		13,161.11	12,684.49	476.62	0.00	0.00	0.00	64,605.72-
28 JUN 30		13,161.11	12,762.71	398.40	0.00	0.00	0.00	51,843.01-
28 JUL 30		13,161.11	12,841.41	319.70	0.00	0.00	0.00	39,001.60-
28 AUG 30		13,161.11	12,920.60	240.51	0.00	0.00	0.00	26,081.00-
28 SEP 30		13,161.11	13,000.28	160.83	0.00	0.00	0.00	13,080.72-
28 OCT 30		13,161.38	13,080.72	80.66	0.00	0.00	0.00	0.00
28 OCT 30	Solde Cloture	0.00						

02801

مندوب التمويلات
فرع المسيلة

مدقق من طرف :.....

Page 2 of 2



Série : CB
Chèque N° : 3230416

DA : 861 000.00

شيك بنكي غير قابل للتظهير
إدفعوا مقابل هذا الشيك

Payez contre ce chèque : Huit Cent Soixante et Un Mille Dinars

لأمر

A l'ordre de : SARL MSIBAT

في MSILA Le 20231029

Payable à Agence : M'SILA 02801
CITE 361 LOTS, UNITE 01
28000 M'SILA

يوفى

Pour compte de : AL SALAM BANK ALGERIA P/C

[redacted]

17112026

PRIERE DE NE RIEN ECRIRE DANS LA ZONE BLANCHE

3230416 03808000090000000169

S.A.R.L MSIBAT
Cité [illegible] M'Sila
[illegible]
Gérant: SAFER TABI KHALED

29.10.2023

توقيع مدير [redacted]
[illegible]
فرع المسيلة

ملاحق حولة صناعة سلع:

بنك السلام
Al Salam Bank

عقد رقم :
LD2526700093/2025

عقد استصناع سلع
(البنك مستصنع / المتعامل صانع)

بين:

بنك السلام_الجزائر شركة مساهمة رأسمالها 20.000.000.000 دج، والكائن مقره الاجتماعي بـ **233** شارع أحمد واكد دالي إبراهيم الجزائر، والممثل من قبل السيّد **سهيل عثماني مرابو** مدير فرع **المسيلة**

من جهة و يشار إليها فيما يلي **"بالبنك / الطرف الأول/مستصنع"**

والسيد/الشركة [redacted] والكائن مقره(ها) الاجتماعي بـ [redacted]

والممثلة من قبل مسيرها القانوني.

من جهة أخرى و يشار إليه فيما يلي **"بالمتعامل / الطرف الثاني/صانع"**

تمهيد:

بالإشارة إلى اتفاقية الحساب الجاري الموقعة بين البنك والمتعامل عند فتح الحساب والتي تعتبر جزء لا يتجزأ من هذا العقد.

وبالإشارة إلى اتفاقية التمويل الموقعة بين الطرفين والتي تعد جزء لا يتجزأ من هذا العقد.

بالإشارة إلى الطلب الموقع من المتعامل، والذي يعد جزء لا يتجزأ من هذا العقد.

وبالإشارة إلى أن المتعامل يعمل في مجال الاستثمار في بيع وشراء الأعيان الموصوفة في الذمة التي يقوم بصنعها بمواد من عنده وتسليمها في وقت محدد في مقابل ثمن معين يدفعه المستصنع عند التعاقد أو بعده على أقساط محددة، وفقا لأحكام عقد الاستصناع.

حيث إن المتعامل عرض على البنك شراء السلع الموصوفة في الفاتورة الأولية رقم **04/2025** المرفقة بهذا العقد والتي تكون جزء لا يتجزأ منه، على سبيل الاستصناع بحيث يقوم المتعامل بصنعها وتسليمها للبنك في الأجل المتفق عليه في هذا العقد.

بما أن الطرفين يتمتعان بكامل الأهلية القانونية للتعاقد فقد تم الاتفاق على ما يلي:

المادة الأولى: الموضوع

يبيع المتعامل بموجب هذا العقد إلى البنك على سبيل الاستصناع السلع الموصوفة في المرفق بهذا العقد والذي يعتبر جزء لا يتجزأ منه.

المادة الثانية: ثمن الاستصناع

هو مبلغ **22,520,000** دج (اثنان وعشرون مليونًا وخمسمائة وعشرون ألفًا دينار جزائري) ويقر البائع بأنه قد تسلمه من البنك كاملا في مجلس العقد.

المادة الثالثة: تسليم السلع

يلتزم المتعامل بتسليم السلع محل هذا العقد إلى البنك أو إلى من يعينه البنك، في الأجل المحدد في المادة أدناه.

إن تسليم وتسلم السلع يكون بموجب محضر موقع عليه من الطرفين أو ممثليهم، يذكر فيه وبوضوح كمية ومواصفات وقيمة السلع المسلمة والمستلمة.

المادة الرابعة: مكان وأجل تسليم السلع

تسلم السلع في: **مقرة–ولاية المسيلة** بتاريخ: **2025/10/24**.

المادة الخامسة: تفسير العقد

يفسر هذا العقد ويكمّل ما لم يرد فيه حسب أحكام القانون الجزائري بما لا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية وما ليس للقانون فيه حكم يطبق عليه حكم الشرع.

المادة السادسة: المرفقات

تعتبر مرفقات العقد جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومكمّلا له.

المادة السابعة: نسخ العقد

حرر هذا العقد من سبع مواد، في ثلاث نسخ أصلية باللغة العربية، وقد استلم الطرف الثاني نسخة منها في حين تسلم الطرف الأول نسختين منها.

ويصرح المتعامل أنه قرأ هذا العقد وملاحقه قبل التوقيع عليه وأنه فهمه واستوعبه استيعابا تاما وأنه وافق على كل محتوياته، ويلتزم بما ورد به التزاما كاملا لا رجوع عنه وغير قابل للنقض.

وبناء على ما تقدّم جرى توقيع هذا العقد بتاريخ: 2025/09/24 م

الطرف الأول / البنك/المستصنع	الطرف الثاني / المتعامل/الصانع
	قرأته ووافقت عليه (بخط اليد)

1. الملف القانوني:

ملف طلب خط تمويل استغلالي	Dossier demande ligne de financement
السجل التجاري الرئيسي + عقد الإيجار الخاص بالنشاط الرئيسي	Copie du registre commerce principal + le bail de location
السجل التجاري الثانوي للنشاط المطلوب تمويله + عقد الإيجار	Copie du registre commerce secondaire + le bail de location
نسخة من القانون الأساسي + نسخة من آخر تعديل + الإشهار القانوني	Copie du statut de la création avec une copie du dernier modif + le BOAL
نسخة من رقم التعريف الجبائي	Copie du numéro d'immatriculation fiscale NIF
نسخة من رقم التعريف الإحصائي	Copie du numéro d'immatriculation Statistique NIS
بطاقة الهوية المسيرين والشركاء	Copie de la pièce d'identité nationale encours de validité –Pour les gérants et les associés-
شهادة ميلاد المسيرين والشركاء	Acte de naissance –Pour les gérants et les associés-
بطاقة إقامة حديثة للمسيرين والشركاء	Carte résidence –Moins de 03 Mois- –Pour les gérants et les associés-

تجدون أسفله ملف طلب تمويل استغلالي لتمول نشاطكم:

ملف طلب خط تمويل استغلالي	Dossier demande ligne de financement
طلب التسهيلات ممضي من طرف المفوض القانوني عن الشركة، يتضمن تفاصيل التمويل المطلوب (القيمة، مدة السداد المقترحة، الضمانات المقترحة...)	Demande de crédit signée par le représentant légal de l'entreprise (Le montant demandé, délai de remboursement,)
استمارة طلب التمويل	CANEVAS de financement –en pièce jointe-
مخطط تمويل الاستغلال مقسم الى أرباع السنة للسنة المراد تمويلها	Plan de financement de l'exploitation étalé par trimestre pour l'exercice à financer
مخطط عمل السنة الحالية –معزز بنسخ من الصفقات أو الاتفاقيات الحالية أو سندات الطلبيات–	Plan de charges de l'entreprise (Etats des marchés en cours de réalisation)
الميزانية الجبائية لآخر ثلاثة سنوات مالية	Bilans et TCR fiscaux des trois (03) derniers exercices dument visés par l'administration fiscale;
تقرير محافظ الحسابات للآخر ثلاث سنوات مالية	Rapport CAC des trois (03) derniers exercices
الوضعية المحاسبية للسنة المالية الحالية إلى غاية 2025/12/31	Situation comptable de l'année encours jusqu'au le 30/11/2025
التصريحات الجبائية G50 لسنة 2025/2026	Les déclarations G50 de l'exercice 2025
كشف الحسابات لدى البنوك الأخرى – لآخر 06 أشهر–	Relevé du compte bancaire pour les six (06) derniers mois (chez les banques confrères)
الشهادات الجبائية والشبه جبائية –محينة ومسواة–	Extrait de rôle et mise à jour CNAS, CASNOS, CACOBATPH;
وضعية القروض الحالية، بالإضافة إلى جداول السداد	Etat des crédits en cours, avec les échéanciers de remboursement
محضر الجمعية العامة للشركاء يتضمن منح صلاحية طلب التمويل للمسير –حسب الحالة–	Le PV de nomination et délégation de pouvoir du gérant (Pour les personnes morales);

بالنسبة للشركات ذات الصلة:

الميزانية الجبائية لآخر ثلاثة سنوات مالية	Bilans et TCR fiscaux des trois (03) derniers exercices dument visés par l'administration fiscale;
الوضعية المحاسبية للسنة المالية الحالية	Situation comptable de l'année encours
الشهادات الجبائية والشبه جبائية –محينة ومسواة–	Extrait de rôle et mise à jour CNAS, CASNOS, CACOBATPH;

نموذج مخطط الأعمال:

الصفقة	صاحب الصفقة	قيمة الصفقة	تاريخ إمضاء الصفقة	مدة الصفقة	المبلغ المقبوض	ملاحظة

الملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على عقد الاستصناع وتطبيقاته المعاصرة في المصارف الإسلامية بالجزائر، مع التركيز على دراسة حالة ميدانية لبنك السلام (فرع المسيلة).

وقد قُسمت الدراسة إلى فصلين رئيسيين؛ تناول الفصل الأول الإطار المفاهيمي والفقهي لعقد الاستصناع، مستعرضاً تعريفه الفقهي واللغوي، ومشروعيته، وأركانه وشروطه (بما في ذلك شرط الأجل)، فضلاً عن تكييفه الفقهي وخصائصه وأوجه تميزه عن العقود الأخرى كالسلم والإجارة. بينما خصص الفصل الثاني للدراسة التطبيقية الميدانية في بنك السلام بالمسيلة، حيث جرى تحليل آليات تطبيق صيغ الاستصناع والاستصناع الموازي في التمويل العقاري وتمويل بناء وتهيئة المساكن للأشخاص الطبيعيين، بالإضافة إلى تمويل المشاريع الصناعية والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

انطلقت الدراسة من فرضيات أساسية مفادها أن الاستصناع يمثل صيغة تمويلية مبتكرة وفعالة في البنوك الإسلامية، وأن اعتماده يسهم في تلبية حاجات السكن وفق الضوابط الشرعية، كما أن تطبيق الاستصناع الموازي يعزز قدرة البنوك على تمويل المشاريع الاقتصادية الصغيرة والمتوسطة. وقد خلصت النتائج إلى أن بنك السلام يوظف عقد الاستصناع كأداة ناجحة في تمويل العقار وبناء المساكن، فضلاً عن دعمه للمشاريع الصناعية والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مما يساهم في تعزيز التنمية الاقتصادية وتوسيع نطاق المنتجات المالية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية، ويعزز ثقة العملاء في التعاملات المصرفية الإسلامية.

الكلمات المفتاحية: عقد الاستصناع، الاستصناع الموازي، البنوك الإسلامية، بنك السلام، التمويل العقاري، التنمية الاقتصادية.

Abstract

This study aims to highlight the **Istisna' contract** and its contemporary applications in Islamic banks in Algeria, with a focus on a field study of **Al Salam Bank (M'Sila branch).** The study is divided into two main chapters. The first chapter addresses the conceptual and jurisprudential framework of the Istisna' contract, reviewing its linguistic and juristic definitions, its legitimacy, its pillars and conditions (including the condition of the term), as well as its jurisprudential adaptation, characteristics, and its distinction from other contracts such as *Salam* and *Ijarah*. The second chapter is devoted to the applied field study at Al Salam Bank in M'Sila, where the mechanisms for implementing Istisna' and parallel Istisna' (Istisna' Mudaf) in real estate financing, financing the construction and development of homes for individuals, as well as financing industrial projects and small and medium-sized enterprises (SMEs), were analyzed.

The study began with fundamental hypotheses positing that Istisna' represents an innovative and effective financing instrument in Islamic banks, that its adoption contributes to meeting housing needs in accordance with Sharia principles, and that the implementation of parallel Istisna' enhances the banks' capacity to finance small and medium-sized economic projects. The findings conclude that Al Salam Bank successfully utilizes the Istisna' contract as a tool for real estate and housing finance, in addition to supporting industrial projects and SMEs. This contributes to enhancing economic development, expanding the range of Sharia-compliant financial products, and strengthening customer confidence in Islamic banking transactions.

Keywords: Istisna' Contract, Parallel Istisna', Islamic Banks, Al Salam Bank, Real Estate Financing, Economic Development.