



دليل المرابحة

التمويل ببيع المرابحة للأمر بالشراء
المرابحة في العقار

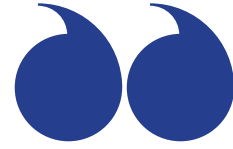


بنك اليسر

الفهرس

- 9 المرابحة للأمر بشراء عقار
- 10 الخطوات الإجرائية
- 11 الضوابط الشرعية
- 15 الفروق بين المرابحة والقرض بفائدة
- 4 تعريف المرابحة
- 6 أطراف المرابحة للأمر بالشراء
- 7 أدلة مشروعية المرابحة
- 8 تطبيقات المرابحة





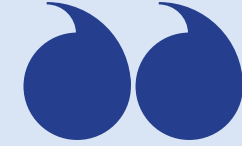
تعريف المrabحة للأمر بالشراء في منشور بنك المغرب المتعلق بالمواصفات التقنية للمنتجات التشاركية :

«يمكن للمؤسسة أن تقتني عقارا أو منقولا بناء على طلب العميل بغرض بيعه له في إطار عقد مرابحة .. وتعتبر هذه العملية «مرابحة للأمر بالشراء». وفي هذه الحالة، يمكن أن يسبق عقد المrabحة وعد أحادي بالشراء من طرف العميل، ملزم له بمجرد امتلاك المؤسسة للعميل. ويحدد الوعد مواصفات العين وكيفيات تسليمها للعميل». (المادة 11)

لاحظ

المrabحة في الفقه الإسلامي من بيوع الأمانة؛ حيث يُشترط فيها الإخبار بتكلفة الشراء وهامش الربح.

تعريف المrabحة



«تعريف المrabحة في القانون البنكي المغربي 103.12:

«كل عقد يبيع بموجبه بنك تشاركي منقولا أو عقارا محددًا وفي ملكيته، لعميله بتكلفة اقتنائه مضاف إليهما هامش ربح متفق عليهما مسبقًا. يتم الأداء من طرف العميل لهذه العملية تبعا للكيفيات المتفق عليها بين المصرفين». (المادة 58)

أطراف المrabحة للأمر بالشراء

البائع
الأصلي

يقوم ببيع السلعة إلى البنك
بيعا صحيحا ناقلا للملكية.
ولا يجوز حينئذ أن يكون بين
العميل والبائع الأصلي علاقة بيع
أو وعد لازم بالبيع أو عربون حين
شراء البنك منه. وإذا كان ذلك
فلا بد من فسخ تلك العلاقة
قبل شراء البنك.

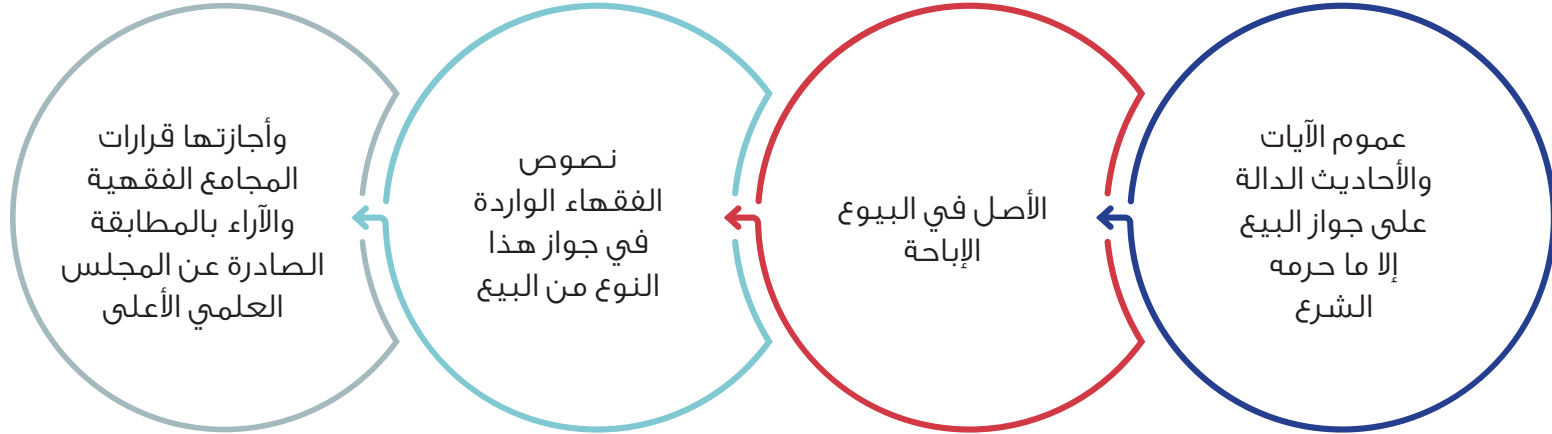
البائع
بالمrabحة
(البنك)

يُشترط تملكه للسلعة قبل
بيعها بالمrabحة، وذلك عن
طريق عقد بيع صحيح بين البنك
بصفته مشتريا والبائع الأصلي
بصفته بائعا، مع قبض البنك
السلعة قبضا حقيقيا أو حكما؛
حيث ينتقل ضمان السلعة من
البائع الأصلي إلى البنك.

الأمر بالشراء
(العميل)

هو المالك النهائي للسلعة
موضوع المrabحة، عن طريق عقد
بيع بالمrabحة للأمر بالشراء مع
البنك، العميل بصفته مشتريا
والبنك بصفته بائعا. ويجب أن
يكون هذا العقد مطابقا لرأي
المجلس العلمي الأعلى.

أدلة مشروعية المrabحة



نصوص فقهية

قال ابن رشد الجد: «البيوع الجائزة هي التي لم يحظرها الشرع ولا ورد فيها نهي، لأن الله تعالى أباح البيع لعباده وأذن لهم فيه في غير ما آية من كتابه. من ذلك قوله تعالى: {وأحل الله البيع وحرم الربا} .. فيندرج تحت قوله تعالى: {وأحل الله البيع} كل بيع إلا ما خص منه بالدليل .. فبقي ما عداها على أصل الإباحة». المقدمات المهمات.

لاحظ

المrabحة للأمر بالشراء من بيوع الآجال؛ حيث يُقسَّم العميل ثمن الشراء، وذلك بالصرف المتفق عليها بين المصرفين.

المرابحة للأمر بشراء عقار

محل المرابحة
هنا العقار

نموذج عقد
المرابحة للأمر
بشراء عقار

يتم بيع المرابحة
للأمر بشراء عقار
من خلال نموذج
عقد مطابق لرأي
المجلس العلمي
الأعلى.

مجلس
التعاقد

يمكن أن يبيع البنك العقار للعميل
بعد انتهاء مجلس شرائه من البائع
الأصلي، على أساس انتقال الحقوق
بالتراضي بين طرفي كل عقد،
ويقوم الموثق بتسجيل العقدين
بالترتيب، وليس في جلسة واحدة.

توثيق
العقد

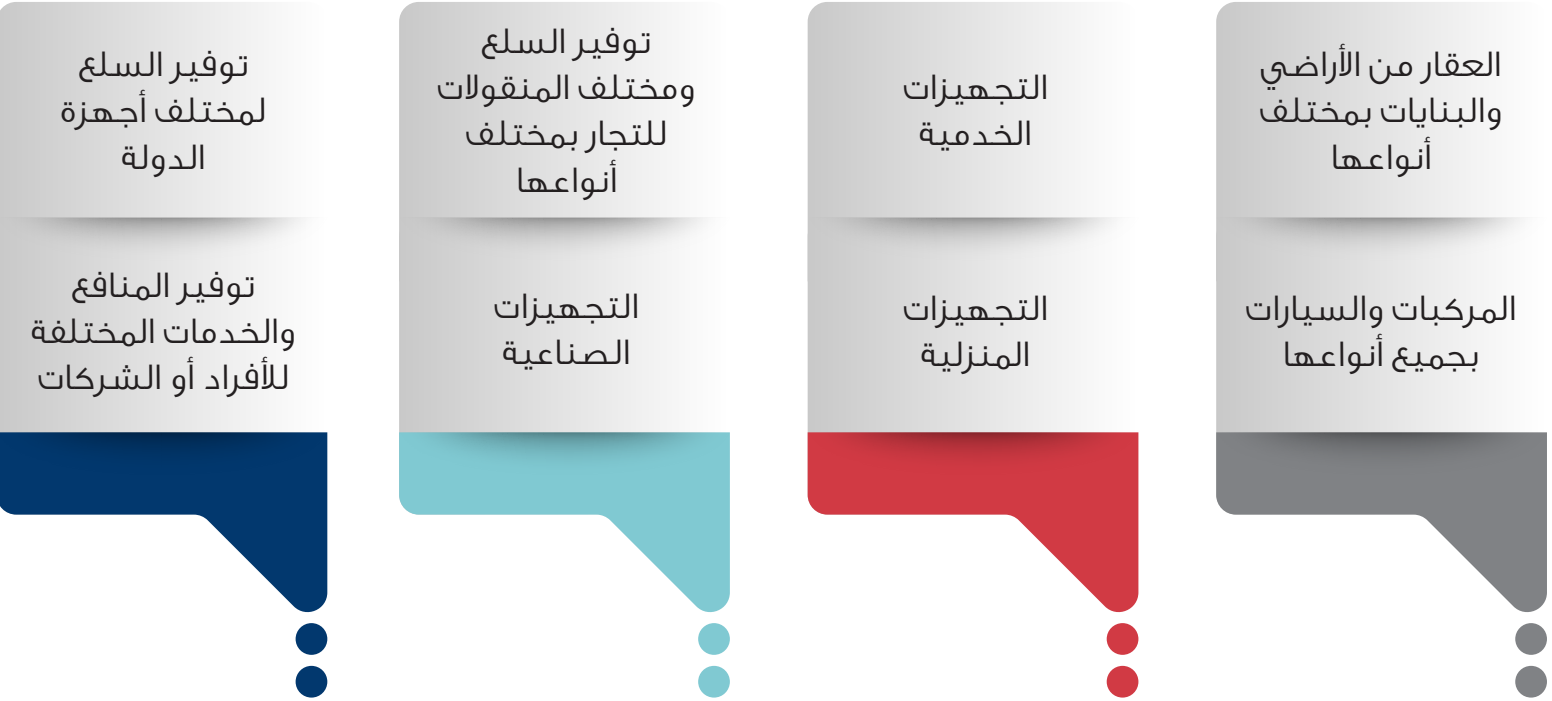
يقوم الموثق
بتسجيل البيع
وتحفيظ العقار باسم
البنك.

وصف
العقار

تُحدد مواصفات العقار
في وثائق التعاقد،
ويقوم البنك بشرائه
ليصبح في ملكيته
قبل بيعه بالمرابحة.

تطبيقات المرابحة

مجالات تطبيق المرابحة



الخطوات الإجرائية



الضوابط الشرعية

مرحلة الوعد بالشراء

1. لا يجوز للبنك طلب تسبيق قبل شراء العقار إلا إذا كان سيرده في حالة عدم إتمام بيع المرابحة للعقار
2. لا يصبح الوعد ملزماً للعميل إلا بعد شراء البنك للعقار
3. المصاريف التي تدخل في تكلفة الاقتناء يجب أن تكون مرتبطة باقتناء العقار موضوع المرابحة للعميل الحق في استرداد مبلغ هامش الجدية بعد إبرام عقد المرابحة
4. يجوز للبنك اشتراط توطين أجرة العميل في حسابه الخاص في بنك اليسر ضماناً لسداد الأقساط وليس لمجرد الانتفاع من المبالغ المودعة
5. الوعد الأحادي بالشراء من طرف العميل لا يعتبر عقداً، حيث يمكن للعميل التراجع قبل عقد المرابحة
6. لا يمكن للبنك أخذ أي عمولة لمجرد دخول العميل في عملية التمويل
7. يجب على البنك الاحتفاظ بمبلغ هامش الجدية في حساب خاص يحول دون التصرف فيه من قبل البنك في حالة تراجع أحد الطرفين عن إبرام العقد، فيحق للطرف المتضرر المطالبة بالتعويض عن الضرر
8. يمكن للبنك الاتفاق مع العميل على تحويل مبلغ هامش الجدية بعد أن يسترده إلى جزء من ثمن البيع عند إبرام العقد
9. موافقة البنك تعتبر أولية في مرحلة الوعد ولا تعتبر عقداً أو وعداً ملزماً له.
10. تجوز محاكاة هامش الربح بسبب معرفة مبلغ شراء العقار ولا تعتبر من قبيل الوعد أو العقد.
11. يجب على البنك الاحتفاظ بمبلغ هامش الجدية في حساب خاص يحول دون التصرف فيه من قبل البنك في حالة تراجع أحد الطرفين عن إبرام العقد، فيحق للطرف المتضرر المطالبة بالتعويض عن الضرر
12. يمكن للبنك الاتفاق مع العميل على تحويل مبلغ هامش الجدية بعد أن يسترده إلى جزء من ثمن البيع عند إبرام العقد
13. لا يجوز للبنك اشتراط توطين أجرة العميل في حسابه الخاص في بنك اليسر ضماناً لسداد الأقساط وليس لمجرد الانتفاع من المبالغ المودعة
14. الوعد الأحادي بالشراء من طرف العميل لا يعتبر عقداً، حيث يمكن للعميل التراجع قبل عقد المرابحة

الضوابط الشرعية مرحلة شراء البنك

- 1 يتعين أن يكون عقد اقتناء العقار مطابقاً للشرعية 2
- 3 يجب على البنك أن يتأكد بأن البائع الأصلي والعميل أو من ينوب عنهما طرفان مختلفان 4
- 5 لا يجوز للبنك تمويل العقار بالمراوحة لعميل تعاقد مع البائع الأصلي كأن يكون دفع عربونا إلا بعد إلغاء حقيقي للتعاقد بينهما، وتحديد تاريخ ذلك، حيث يكون قبل شراء البنك 6
- 7 يتعين على البنك معاينة العقار قبل بيعه بالمراوحة إذا اقتضى الحال ولو كانت قصيرة 8

لاحظ

هامش الجدية القصد منه الاستيثاق وجبر الضرر إن تحقق ويكون وفق قدره، ويعتبر في هذه الحالة أمانة عند البنك، بحيث لا ينتفع بها لحسابه.

الضوابط الشرعية مرحلة البيع بالمراوحة

- 1 يجب اعتماد نموذج العقد المصدق عليه من المجلس العلمي الأعلى ويمكن أن يقترن العقد بترجمة معتمدة 2
 - 3 يجب أن يكون ثمن العقار معلوماً ومحددًا وكذلك هامش الربح عند توقيع عقد المراوحة 4
 - 5 يجب أن يكون ثمن البيع والمصاريف وهامش الربح المتفق عليه في العقد متطابقاً مع ما في نظام المعلومات والمحاسبة، كما يجب تبيان تكلفة الاقتناء وحدها والمصاريف وحدها والربح وحده، توضع في سطر مستقل وبرقم خاص بها 6
 - 7 يجب أن تكون الضمانات -مثل الرهن والكفالة- التي يأخذها البنك مطابقة لآراء المجلس العلمي الأعلى. يمكن للبنك أن يطلب أكثر من ضمان مثل الجمع بين الكفالة والرهن 8
 - 9 إذا طلب العميل من البنك تمويل مصاريف التأمين أو الرهن، ولم يكن ذلك على سبيل الشرط فلا يمكن له إضافتها لتكلفة الاقتناء واحتساب أرباح عليها 10
 - 11 يمكن للبنك إلزام العميل بتوقيع التزام باكتتاب وثيقة التأمين التكافلي على الحياة والزمانة وعلى مخاطر العقار المرهون لجميع الأقساط 12
- يجب على البنك تحمل جميع مصاريف ومخاطر العقار خلال فترة تملكه للعقار
- يجب على العميل تحمل جميع مصاريف ومخاطر العقار بعد إبرام عقد المراوحة وطيلة مدة التسديد
- يجب أن يكون كل من تاريخ ووقت توقيع عقد المراوحة محددين في العقد لضمان التسلسل الشرعي للعملية
- لا يحق للعميل كراء أو بيع العقار موضوع المراوحة إلا بإذن كتابي من البنك، ما دام مرهوناً للبنك
- يجب إرفاق جدول تسديد الاستحقاقات بعقد المراوحة
- لا يجوز ربط نقل الملكية للعميل بسداد جميع الأقساط

الضوابط الشرعية

مرحلة ما بعد البيع

الفروق بين المرابحة والقرض بفائدة

القرض بفائدة	المرابحة	الفرق
مشروع أو غير مشروع	مشروع	هدف التمويل
غير موجودة لأن المعاملة قرض	موجودة لأن المعاملة بيع	وجود السلعة
سلعة	وسيط	النقود
لا فرق بين المماطل والمعسر	التفريق بين المماطل والمعسر	التعويض عن الضرر عند العجز عن تسديد الدين
نقود مقابل نقود	سلعة مقابل نقود	طبيعة التبادل
الفائدة قابلة للتغيير	ثابت	الربح
تزداد الفائدة بغرامة التأخير	لا يزداد الربح حيث لا غرامة تأخير سواء للمماطل أو المعسر	عند العجز عن سداد الدين
لا توجد مخاطر التملك لأنه لا يملك أصلا	يتحمل البنك مخاطر التملك	الربح والمخاطرة
بين طرفين بدءا من البائع وانتهاء بالزبون	بين ثلاثة أطراف بدءا من البائع مرورا بالبنك وانتهاء بالزبون	توزيع المخاطر
له كل الثمن فهو مستقل عن السلعة	له حصة من الثمن وليس كل الثمن لوجود السلعة	الزمن

يمكن للعميل القيام طوعا بالتسديد المبكر الكلي أو الجزئي بدون أداء أي مصاريف

في حالة التسديد المبكر للعميل أن يطلب من البنك تخفيضا في هامش الربح، وللبنك الخيار في قبول التخفيض أو رفضه

يمكن للبنك القيام بإعادة جدولة الدين للعميل دون الزيادة في مبلغ الدين أو في هامش الربح

لا يمكن للبنك أن يعيد شراء العقار من العميل من أجل بيعه ثانية له مع زيادة في الثمن

في حالة وفاة العميل أو حصول عجز كلي تتحمل شركة التأمين تغطية المبالغ المتبقية للمستفيد الذي هو البنك

في حالة التأخر في الأداء بدون عذر معتبر شرعا يحق للبنك المطالبة بالتعويض عن الأضرار المترتبة عن توقفه عن الأداء في حدود ما تبقى في ذمته. وتكون مصروفات المطالبة على العميل المدين

كما يمكن للبنك أيضا في حالة التأخر في الأداء بدون عذر معتبر شرعا المطالبة بحلول جميع الأقساط.

في حالة التأخر في الأداء لعذر معتبر شرعا، يمكن للبنك تأجيل الأقساط بدون زيادة

يجب على البنك إثبات مقدار الضرر الذي لحق به نتيجة عدم تسديد العميل للمستحقات



بنك اليسر

البنك بأسلوب جديد

www.alyousr.ma

    Bank Al Yusr

البنك التشاركي لمجموعة البنك الشعبي المركزي