



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

المركز الجامعي المقاوم الشيخ أمود بن مختار إيليزي

معهد الحقوق



مذكرة تخرج لإستكمال متطلبات الحصول على شهادة الماستر في القانون الخاص

بعنوان:

النظام القانوني لعقد التمويل العقاري في الجزائر

من إعداد الطلبة: تحت إشراف الأستاذ

د. سلاي مصطفى

❖ قاسمي محمد

❖ غزال يونس

أعضاء لجنة المناقشة:

رئيسا	المركز الجامعي إيليزي	أستاذ محاضر أ	بن قردى أمين
مشرف ومقرر	المركز الجامعي إيليزي	أستاذ محاضر	سلاي مصطفى
مناقشا	المركز الجامعي إيليزي	أستاذ محاضر	عبدو علي الطاهر

الموسم الجامعي: 2025/2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

(قَالُوا سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا

إِنَّكَ أَنْتَ الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ)

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ

شكر وتقدير

الحمد لله على توفيقه وإحسانه، والحمد لله على فضله

وإنعامه، والحمد لله على جوده

وإكرامه، الحمد لله حمدا يوافي نعمه

نشكر الله عز وجل الذي أمدنا بعونه ووهبنا من فضله

ومكنا من إنجاز هذا العمل ولا

يسعنا إلا أن نتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذ الفاضل

" سلاي مصطفى "

الذي تكرم بإشرافه على هذه المذكرة ولم يبخل علينا

بنصائحه

كما لا يفوتنا أن نشكر أعضاء لجنة المناقشة المحترمين

إهداء

الحمد لله والصلاة والسلام على خير خلق الله

أهدي ثمرة جهدي إلى

إلى أعز ما أملك في الحياة

"أمي"

إلى سندي في الحياة

"أبي"

إلى إخوتي الذين قاسموني حلو الحياة ومرها

إلى كل أفراد عائلتي صغيرا وكبيرا

إلى أساتذتي وكل أصدقائي

قاسمي محمد

إهداء

إلى من كان خير قدوة اقتدي به في الحياة سندي
وفخري والدي العزيز
إلى من أضاءت لي طريق النجاح والدتي العزيزة
إلى من جعلوا حياتي بوجودهم أجمل

إخوتي وأخواتي
إلى كل من ساندني ودعمني في حياتي العملية
والعلمية

غزال يونس

قائمة المختصرات:

ق.م. جالقانون المدني الجزائري
ج.رالجريدة الرسمية
ص.الصفحة
ع.العدد
ج.الجزء

مقدمة

يعتبر السكن عنصرا أساسيا للحياة والاحتياجات الاجتماعية، فقطاع السكن يعد أولوية من أولويات العديد من الدول حاليا نظرا للنمو الديموغرافي الذي عرفه و لا يزال يعرفه العالم، إذ أن مشكلة الإسكان كانت و لاتزال الشغل الشاغل لحكومات الدول، وهذا راجع إلى تدهور السوق العقاري وقلة البناء والتعمير مقارنة مع النمو الديموغرافي.

إن الجزائر هي تلك إحدى الدول التي تواجه مشكلة الإسكان وهذا ما جعل السلطات المختصة تتدخل لمحاولة إيجاد حل لهذه المشكلة العويصة من خلال تدعيم السوق العقاري والنهوض به ، حيث بادرت الدولة بإجراء اصلاحات تشريعية فأصدرت القانون المتعلق بالترقية العقارية والنشاط العقاري ، ونخص بالذكر القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986، والمرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري المؤرخ في 01/03/1993¹، وقد أولت الدولة إهتماما بالغا أعطى في السنوات الأخيرة لقطاع السكن أهمية وعناية بالغتين نظرا لدوره الفعال في تنشيط وتحريك الاقتصاد الوطني، الأمر الذي يحتم إعادة هيكلة النظام البنكي الوطني، وهذا بإسناد الدور للبنوك الوطنية في تمويل البناء بغية تحقيق الأهداف المرجوة منه لا سيما تنمية القطاع العقاري عموما والقطاع السكني خصوصا ، والهدف من ذلك هو الدفع بالقطاع العمومي والخاص الذي لعب دورا إيجابيا في المساهمة في تمويل البناء، في الوقت الذي توجد فيه حاجة نسبية إلى التمويل على المدى البعيد والقريب إضافة إلى هذا فإن ميزانية الدولة لم تتمكن لوحدها من التكفل بقطاع هام كقطاع السكن ، وبالرغم من الجهود المبذولة تلبية حاجة المواطنين للسكن، إلا أن الضغط بقي مرتفعا نتيجة غياب متعاملين آخرين ، كما قامت الدولة بإنشاء عدة مؤسسات تساعد على تطوير وتحسين هذا القطاع كشركة إعادة التمويل الرهني، وبنك الإسكان(الصندوق الوطني للسكن سابقا).

¹ -صويلح جهينة، محبوب ليندة، التمويل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، سنة 2022/2023، ص1.

فالنمو الديموغرافي السريع وما يقابله من حاجة ملحة تتمثل في إحتواء هؤلاء المواطنين وتوفير سكن لائق وما قابله من عجز الدولة في القيام بهذا الدور وكذلك ما يلعبه السكن في تحقيق الإستقرار الإجتماعي والسياسي و الإقتصادي داخل الدولة كل هذه الأسباب أدت إلى لجوء الدولة للبحث عن حلول وطرق من أجل إيجاد مخرج لهذه الوضعية ومن بين هذه الحلول فكرة التمويل العقاري حيث يعتبر هو الأداة القانونية اللازمة لتوفير التمويل المطلوب في مجالات الشراء و الترميم و تحسين و صيانة و إصلاح العقارات ،حيث يعتبر التمويل العقاري وبلا شك الوسيلة الفعالة التي من خلالها يتم توفير المسكن المناسب الى الطبقات ذوي الدخل المنخفض و المتوسط ،¹ و الأقل دخلا للحصول على مساكن لائقة. فيتجسد التمويل العقاري في عقد يسمى بعقد التمويل العقاري وهو مركب ممهّد لتمويل العقد الأصلي حيث يشمل كافة العمليات المتعلقة بالعقار سواء ، شراءه ،أو ترميمه ،أو بنائه ،أو إصلاحه او تحسينه ، فلا بد أن يتضمن هذا العقد أحكاما تراعي الطابع الاجتماعي كون أحد أطرافه مستهلك من ذوي الدخل المحدود أو الضعيف، حيث يجب حماية إرادته في الإئتمان العقاري من إمكانية إستغلال الممول لحاجته الشديدة للسكن، ولتحقيق التوازن بين أطراف العلاقة التعاقدية خاصة، وأن الممول له قوة اقتصادية ومعرفة فنية وإدارية بأمور الإئتمان العقاري تجعله في مركز يعلو بكثير من مركز المستفيد من التمويل العقاري (المستهلك) بوصفه الطرف الضعيف في العقد ، لأنه محدود المعرفة بشأن العمليات المالية الإئتمانية العقارية بما يجعله في حاجة للتنظيم القانوني الذي يراعي الطابع الحمائي و الاجتماعي له .

أهمية الدراسة:

أما بخصوص أهمية الموضوع فنجد له أهمية كبيرة لأنه يلبي حاجة المواطنين الخاصة بالسكن، ويتمشى مع استمرار حاجة المواطنين للسكن فهو وسيلة لدعم السوق العقاري، وذلك بتوفير التمويل

¹ - احمد محمد هشام عبد الله، المسؤولية العقدية للممول في عقد التمويل العقاري، دراسة قانونية مقارنة، المجلة القانونية، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، ISSN: 0758-2537.

اللازم في مجال البناء والشراء والبيع وصيانة العقارات وأحد الحلول لتحقيق السلم والإستقرار الإجتماعي والقضاء على مشكل السكن كما أن التمويل العقاري من المواضيع التي عرفت انتشارا واسعا في كثير من البلدان بحيث يعد ركيزة أساسية لدعم السوق العقاري ولتنمية الاقتصاد.

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى التعريف بالنظام القانوني لعقد التمويل العقاري في الجزائر، من خلال إبراز الإطار المفاهيمي لهذا العقد والتطرق إلى تعريفه وتبيان أركانه، وشروطه، وخصائصه من أجل التوصل لمعرفة هذا النوع من العقود، ثم البحث عن أهم الآثار المتعلقة بأطرافه، أسباب إنقضائه وإقتراح بدائل قانونية تضمن الحفاظ على مصالح المتعاملين بهذا النوع من العقود وفق للأحكام التشريعية المتعلقة به.

أما الدراسات السابقة:

1- رسالة ماجستير، العمودي محمد الطاهر، الإستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير العلوم الإقتصادية والتجارية جامعة الجزائر 2013.

2- رسالة ماجستير، عرار الياقوت، التمويل العقاري في الجزائر 2008/2007

تناولت هذه الدراسة التمويل العقاري من حيث ماهيته والإطار التنظيمي له وخلصت الدراسة إلى أن التمويل العقاري في الجزائر تشوبه عدة اختلالات وذلك لتعدد الهياكل وتداخل الصلاحيات في تسيير العقار مما أدى لنشوب نزاعات عرقله حركة التمويل.

3- رسالة ماستر، صويلح جهينة، محبوب ليندة، التمويل العقاري، 2023/2022

تناولت هذه الدراسة التمويل العقاري من حيث مفهومه القانوني وخصائصه وأنواعه وخلصت إلى أن عملية التمويل العقاري تعتبر من أهم أنواع التمويل على الإطلاق، وذلك باعتبار أنها مرتبطة بأهم ثروة مالية وهي العقار، كما لاحظت أن المشرع الجزائري لم يقدّم قانون خاص بالتمويل العقاري مقارنة مع النظم القانونية للدول الأخرى.

أسباب اختيار الموضوع: هناك أسباب ذاتية:

- الرغبة في البحث في المجال العقاري خاصة أن الموضوع معاش على أرض الواقع ومتداول بين فئات المجتمع وبالتالي كانت الرغبة في تكوين نظرة قانونية شاملة عنه، إضافة إلى الفضول العلمي لمعرفة ما مدى تكريس التمويل العقاري في الجزائر ومعرفة كيفية الحصول على عقارات وبنائيات للاستثمار أو الحصول على سكن إجتماعي.

- كذلك باعتبار أن التمويل العقاري، من المواضيع التي لم تعرف دراسات كثيرة سابقا.
- كما أن موضوع الدراسة مرتبط بالجانب المهني.

أما الأسباب الموضوعية: يعد السكن من المشاكل التي أرقت الدول والمواطن على السواء فكان هذا أحد الأسباب التي أدت إلى محاولة التعرف على دور التمويل العقاري في التقليل من هذه الأزمة وكذلك ما يلعبه التمويل العقاري من دور في إنعاش السوق المالية وحركة الأموال والتجارة، هذا من جهة ومن جهة أخرى معرفة الأحكام التي من شأنها توفير الحماية اللازمة للمستهلك وذلك لتحقيق توازن في العلاقة التعاقدية.

منهج الدراسة:

اتبعنا المنهج الوصفي والتحليلي بحيث يتحدد المنهج الوصفي في تحديد الإطار المفاهيمي للتمويل العقاري والخصائص المتعلقة بالعقد أما المنهج التحليلي يبرز في تحليل النصوص القانونية.

إشكالية البحث:

وتتمثل الإشكالية في السؤال التالي:

فيما يتمثل الإطار القانوني لعقد التمويل العقاري في الجزائر؟ وللإجابة على هذا التساؤل والبحث في هذا الموضوع وتماشيا مع طبيعته إعتدنا على خطة ثنائية مكونة من فصلين تناولنا في الفصل الأول تكوين عقد التمويل العقاري، وتطرقنا فيه إلى مفهوم عقد التمويل العقاري و أركانه في المبحث الأول والمبحث الثاني تناولنا فيه صيغ التمويل العقاري ، أما الفصل الثاني فجاء تحت عنوان آثار عقد التمويل العقاري حيث قسم هو الآخر إلى مبحثين تطرقنا فيه إلى إلتزامات أطراف عقد التمويل العقاري والمبحث الثاني انقضاء عقد التمويل العقاري.

الفصل الأول:

تكوين عقد التمويل العقاري

تمهيد:

تختلف عمليات التمويل في المجالات المتعددة لحياة الأفراد لتوفير مستلزماتهم ولتسديد جميع مستحقاتها لبدء أي عمل.

ومن أهم المجالات التي تحتاج إلى تمويل، التمويل في المجال العقاري وذلك من أجل الشراء أو البناء أو الترميم والتحسين، وتتعدد الصيغ التي تبينها في هذا المجال، فالجزائر تشهد ثورة في مجال السكن، ما تطلب تنويع مصادر التمويل، وفي ظل هذا التنوع ظهرت أهمية التمويل العقاري لإفراد، ومن أجل توضيح فكرة التمويل تم التطرق في هذا الفصل إلى مفهوم عقد التمويل العقاري في مبحث أول وصيغ التمويل العقاري في مبحث ثاني.

المبحث الأول: مفهوم عقد التمويل العقاري وأركانه

يعد موضوع التمويل العقاري من المواضيع المهمة وذلك نظرا لما يلعبه العقار من دور في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي للفرد، ولما يلعبه من تنشيط للعملية الاقتصادية من توفير مناصب عمل وتفعيل المعاملات التجارية.

إن التنظيم القانوني لا يهتم بمفهوم التمويل بوصفه ظاهرة اقتصادية محضة، وإنما يُعنى بتنظيم الحقوق والالتزامات التي تترتب على عقد التمويل العقاري، ولكن لما كان أصل مصطلح التمويل العقاري هو علم الاقتصاد، لذا فإن هناك صلة وثيقة بين الاقتصاد والقانون في هذا المجال تحتم علينا أن نبدأ من المعنى الاقتصادي للتمويل العقاري، بوصفه نشاطاً اقتصادياً، وصولاً للمعنى القانوني لعقد التمويل العقاري. وعليه سنستعرض في هذا المبحث مفهوم عقد التمويل العقاري وأهميته كمطلب أول وأركانه كمطلب ثاني.

المطلب الأول: تعريف عقد التمويل العقاري وأهميته

نظرا لحاجة الناس الماسة للسكن وبإضافة لما للعقار من أهمية للفرد فقد أصبح التمويل العقاري من المواضيع المهمة في المجال المالي كما له دور مهم في تحريك الدورة الاقتصادية وعلى هذا سنتطرق

في هذا المطلب إلى تعريف التمويل العقاري وأهميته في الفرع الأول وإلى خصائص عقد التمويل العقاري وطبيعته في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف التمويل العقاري وأهميته

كان التمويل العقاري يتم عن طريق الإنتاج وتبادلته بصورة مباشرة، ولكن بظهور فكرة تقسيم العمل وتطور المجتمع، وتكامل عوامل الإنتاج ظهرت الحاجة إلى التمويل من خلال تدبير العامل الثالث من عوامل الإنتاج وهو عامل رأس المال، وساعد على ذلك كله تطور أعمال البنوك وخاصة أعمال الصرافة وإستبدال العملة ومنح القروض لأجال قصيرة وطويلة، هذا بالإضافة إلى انتشار الأسواق التجارية، وظهور الثورة الصناعية ودورها في تنمية مجال التمويل، حيث ساعد ذلك كله في وضع منظومة عامة للتمويل. ويحتل تمويل العقارات أهمية بالغة من بين أنواع التمويل الأخرى ونظراً لحاجة الناس الماسة لها، ولأسيما السكنية منها لما يتطلبه تمويلها من رؤوس أموال كبيرة مقارنة بتمويل المنقولات، ولتفاعله مع قطاعات اقتصادية عديدة، وقد انعكست هذه الأهمية على الصيغ التعاقدية التي يتم تمويل العقارات من خلالها.

1- تعريف التمويل العقاري: يشتمل التمويل العقاري على كلمتين هما التمويل والعقار وقد تعددت التعريفات والمفاهيم حول هذين المصطلحين وعليه سنتطرق أولاً إلى تعريف التمويل و، ثانياً تعريف العقار.

- **تعريف التمويل:** فالتمويل لغة يعني الإمداد بالمال وموِّله أي قدّم له ما يحتاج إليه من المال، ويقال موِّله فلانا وموّل العمل.¹

أ- التمويل مشتق من المال، جاء في لسان العرب: "وَمُلَّتْ بَعْدَنَا ثُمَالٌ وَمِلَّتْ وَتَمَوَّلَتْ كَلَهُ: كَثُرَ مَالُكَ"² ، وجاء في القاموس المحيط نفس المعنى: مُلَّتْ ثُمَالٌ وَمِلَّتْ وَتَمَوَّلَتْ وَاسْتَمَلَّتْ: كَثُرَ مَالُكَ

¹ - الشيخ محمد بن ابي بكر عبد القادر الرازي، معجم مختار الصحاح، المطابع الاميرية، القاهرة، 1996، ص 639.

² - ابن منظور، لسان العرب، الجزء 11 (مادة مول)، دار صادر للطباعة والنشر، دار بيروت للطباعة والنشر، لبنان، 1956، ص

ومثلته بالضم أعطيته المال. أما التمويل إصطلاحاً يقصد به توفير المبالغ النقدية اللازمة لإنشاء أو تطوير مشروع خاص أو عام.¹ وعرفه آخرون بأنه توفير حجم من الأموال اللازمة للقيام بالمشاريع الإستثمارية وتطويرها في الوقت المناسب حسب حاجة المشروع الإستثماري.²

كما يمكن تعريفه بأنه حاجة الفرد أو المؤسسات وغيرها إلى تمويل شراء أو بناء عقار بحيث يلجأ هذا الفرد أو طالب التمويل إلى مؤسسة مالية أو بنك أو غيرها من جهات أخرى تقوم بعملية التمويل فيقوم العميل بسداد قيمة هذا التمويل المتفق عليه.³

ب- تعريف العقار: فقد تطرق إليه المشرع الجزائري في نص المادة 683 من القانون المدني والتي عرفته بأنه (كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول).⁴

فمن خلال هذه المادة يتبين أن للعقار عدة خصائص تميزه بحيث يعتبر أنه شيء مادي وبأنه يتميز بصفة الثبات والإستقرار.⁵

وعليه فالعقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف.⁶

ج - تعريف التمويل العقاري يقصد به وضع إطار قانوني عملي وواقعي لعملية إقراض الأموال لإستثمارها في شراء المساكن الخاصة بضمان رهن تلك العقارات، كما ييسر الإجراءات المتصلة بهذا النشاط ويقيم توازن بين مصالح كافة الأطراف المشتركة.

1 - بوراس أحمد، تمويل المنشآت الإقتصادية، دار العلوم، عنابة، 2008، ص 24.

2 - نواصر طاهر، بن رمضان عبد الكريم، النظام القانوني لمؤسسات تمويل الإستثمار في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية والإقتصادية، المجلد 08، العدد 05، جامعة غرداية، 2009، ص 299.

3 - الفتلاوي سلام عبد الزهرة، المفهوم القانوني لعقد التمويل العقاري: دراسة مقارنة، مجلة المحقق المحلي للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 03، جامعة بابل، العراق، 2015، ص 180.

4- الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج. ر، ع 31.

5 - منصور نور، هبة العقار في التشريع، دار الهادي، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 20.

6- محمد حسنين الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، ص 203.

فالتمويل العقاري 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 المنشآت الخدمية ومباني المحلات المخصصة للنشاط التجاري وذلك بضمان حق الإمتياز على العقار أو رهنه رهنا رسميا، أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول. فالتمويل العقاري بهذا هو عملية مالية وائتمانية.¹

2- أهمية التمويل العقاري

نظرا لأهمية التمويل في تحريك عجلة النشاط الاقتصادي فأهميته تبرز من خلال تحقيق الأهداف التي يسعى إليها طالبه²، سواء توفر رأس المال اللازم لشراء أو بناء عقار وتظهر هذه الأهمية في عدة نواحي منها إقتصادية، وإجتماعية.

2-1- الأهمية الاقتصادية هناك أهمية مالية حيث تتطلب عملية التمويل العقاري إنشاء بنوك ومؤسسات مالية جديدة متخصصة في القروض السكنية مثل الصناديق العقارية وشركات التمويل العقاري وشركات التوريق والتي تؤدي إلى زيادة في سوق رأس المال.

- كما تتمثل الأهمية الاقتصادية في الحد من البطالة وذلك من خلال تنشيط المهن المرتبطة بالسوق العقاري وهذا يترتب عليه خلق فرص عمل جديدة. وكذلك يؤدي إلى زيادة ونمو أموال البنوك وذلك بمساهمته في عملية التمويل و ما يترتب على هذا التمويل من فوائد. كما يعتبر عنصرا حيويا لإستمرار نشاط المؤسسات وتحقيق نموها بتطبيق برامجها الإستثمارية، كما يلعب دور في إستغلال الموارد المالية المجمدة وزيادة القدرة الإنتاجية وتلبية حاجيات المجتمع. وله دور مهم في التخفيف من حدة التضخم و إرتفاع الأسعار في سوق العقارات وتحقيق التوازن

¹ - عرار الياقوت، التمويل العقاري، شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2009/2008، ص 13.

² - الحجازي عبيد علي أحمد، مصادر التمويل، بيروت، لبنان، دار النهضة، 2001، ص 12.

في أسعار العقارات، كما ينشط حركة التجارة والتداول في سوق العقارات بما يدعم الاقتصاد الوطني.¹

2-2- الأهمية الاجتماعية تظهر الأهمية الاجتماعية في أنه يعطي لطالب التمويل فترة سداد طويلة بحيث تنعكس بالإيجاب على القدرة الشرائية التي لم تكن غير متوفرة، وبالتالي يتيسر على الفرد إمتلاك وحدة سكنية على أن يكون السداد على آجال طويلة. كما له أهمية من حيث الاستقرار الاجتماعي والأمني للفرد والمجتمع.²

الفرع الثاني: خصائص عقد التمويل العقاري وطبيعته

إن الهدف من التمويل العقاري هو توفير الموارد المالية الواجبة من أجل التمويل في مجال التعامل بالعقارات وإن غاية المقترض من إبرام عقد التمويل العقاري وهو تحقيق غاية محدودة وهي إما شراء عقار أو بناء عقار أو ترميمه، فبواسطة عقد القرض العقاري يتم منح الإئتمان من الممول لطالبه في شكل أداء نقدي كما أنه من المعلوم أن الإئتمان تعني الثقة وأن هذا الإئتمان يمنح إما بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، فالصورة المباشرة تتمثل في أن يوضع بين يدي المشتري ليسدد منه ثمن العقار أما الصورة غير مباشرة فتتمثل بأن يسلم للبائع وفاء للدين الثمن، وفي الأخير تكون هذه العملية دين بمبلغ نقدي يتعهد المقترض بسداده إلى المقرض وفق الشروط المتفق عليها وفي الأخير نرى أن عقد التمويل العقاري في الحقيقة هو إئتمان مال من حيث الفكرة والموضوع وذلك من خلال الإلتزامات المتبادلة بين أطراف الإتفاق.

يتميز عقد التمويل العقاري بعدة خصائص بعضها يشترك فيها مع باقي العقود والبعض الآخر ينفرد بها لتجعله مميزا عن غيره من العقود وتتمثل هذه الخصائص فيما يلي:

1 - خصائص عقد التمويل العقاري:

- 1- بكة رندة، جوهري روضة، النظام القانوني لعقد التمويل العقاري، شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، سنة 2021/2022، ص 14.
- 2 - عرار الياقوت، التمويل العقاري، مرجع سابق، ص 24.

من الثابت والمستقر أن مفهوم العقد لا يتضح ما لم يتم بيان خصائصه التي يكون لها دور جوهري في تحديد القواعد العامة التي تنظم هذا العقد، حينما يخلو التنظيم الخاص له من حكم خاص لمسألة ما فيه. ولما كان عقد التمويل العقاري عقد مستقل له وجوده الذاتي المتميز، فإنه يتمتع بخصائص تميزه من غيره من العقود، فهو يتميز التمويل العقاري بمجموعة من الخصائص يمكن إجمالها في مايلي:

أ - التمويل العقاري عقد مالي

حيث أن التمويل العقاري يترتب عليه إلتزامات تقع على أطراف العقد فهو يتضمن بنود وشروط تتمثل في الشروط المتفق عليها بين البائع والمشتري في شأن بيع العقار بالتقسيط وكذلك مقدار المعجل من البيع الذي أداه المشتري للبائع وعدد وقيمة الأقساط المتبقية من الثمن وشروط الوفاء بها وهذه جميعها إلتزامات مالية كما يلاحظ أن الجهات المخول لها ممارسة نشاط التمويل العقاري هي شركات تتخذ شكل شركة مساهمة وكذلك البنوك ومجمل هذه المؤسسات هي مؤسسات مالية تزاوّل نشاط التمويل العقاري وفقا للقواعد القانونية التي تنظم طريقة عملها كما أنها توفر الأموال اللازمة لعمليات الإقراض عن طريق الأدوات المتاحة كالأسهم و السندات وغيرها.¹

ب- التمويل العقاري من عقود الإذعان

ذلك لأنه يملك نفس الخصائص التي تميز عقد الإذعان حيث يكون أحد أطرافه ضعيفا أي مستهلكا ، و بإستعراض الشروط الواردة ضمن نماذج العقود التي تطرحها مؤسسات التمويل العقاري على الجمهور يظهر أن مضمونها واحد، حتى و إن اختلفت التعبيرات المستخدمة في صياغتها ، مما يجعل الإختيار شبه معدوم أمام جمهور المستهلكين ، فلا يمكنهم في نهاية المطاف إلا التسليم بالشروط المفروضة عليهم و الخضوع لها بما فيها من إلتزامات قد تكون مجحفة بحقوقهم وفيها

¹- دواودي سكينه روميضاء، بن حمورانية، النظام القانوني للتمويل العقاري في الجزائر، شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت سنة 2021/2020 ص15.

الإذعان لإرادة الطرف الآخر¹، وأن هذه الشروط المجحفة والتعسفية وجدت في عقد التمويل العقاري لأن أحد أطرافه وهو الممول - المهني - المحترف في موقع متفوق فيه على الطرف الآخر وهو طالب التمويل - المستهلك - من حيث المقدرة الإقتصادية أو الخبرة المهنية أو التنظيم الفني، وإنه يصدر ايجابه عاما وفي قالب نموذجي. و يترتب على جعل عقد التمويل العقاري من عقود الإذعان جملة من النتائج منها : تفسير الشك لمصلحة المذعن²، سواء كان دائئا أم مدينا على أساس أن الطرف المذعن لم يشترك في صياغة عبارات العقد فلا يسأل عن غموضها ، و هذا من شأنه أن يحمل الطرف القوي على مراعاة الدقة و الوضوح في صياغة عبارات عقود، وهذا يعني أن تفسير الشروط الغامضة في عقد التمويل العقاري يجب أن لا يكون ضارا بطالب التمويل، أضف إلى ذلك حماية المذعن من الشروط التعسفية التي توضع على أساس من التفوق الإقتصادي و الخبرة العملية و الحصول على ميزة فاحشة فيه للممول³، و تعتبر الشروط شروطا تعسفية إذا ما قامت على عنصرين⁴: أولهما العنصر الشخصي وبموجبه يجب أن يكون الشرط مفروضا من قبل المهني مستغلا تفوقه الإقتصادي، وثانيهما، العنصر الموضوعي، ومقتضاه ضرورة حصول المحترف على مزايا مبالغ فيها تؤدي بالضرورة إلى اختلال التوازن العقدي، حيث يدخل شروطا تخفف من إلتزاماته و تزيد بدون مقابل من إلتزامات المتعاقد معه⁵، حيث ذكر المشرع الجزائري الشرط التعسفي بموجب المادة 29 من القانون 04-02 يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية على أنه: "تعتبر بنودا وشروطا تعسفية في العقود بين المستهلك والبائع لا سيما البنود والشروط التي تمنح هذا الأخير

1- محمد حسين منصور، النظرية العامة للإلتئمان، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ص60.

2- ثروت عبد الحميد، إتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص 35.

3- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء السابع، دار النهضة العربية، القاهرة، 1990، ص 1527.

4- حمد الله محمد حمد الله، حماية المستهلك في مواجهة الشروط التعسفية، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1974، ص43.

5- الوافي عبد الرزاق، غريسي جمال، الشروط التعسفية ووسائل مكافحتها كآلية لحماية المستهلك في ضوء القانون 02/04 مجلة إيليزا للبحوث والدراسات، المجلد 06/ العدد: خاص 2021، جامعة حمة لخضر الوادي، الجزائر، ص302.

أخذ حقوق و/أو إمتيازات لا تقابلها حقوق و/ أو إمتيازات مماثلة معترف بها للمستهلك "...¹. حيث نجد قانون الاستهلاك الفرنسي اعتبر هذه الشروط التعسفية باطلة، لا يعتد بها وكأنها غير مكتوبة، وهذا يعني أن المشرع الفرنسي قد وفر حماية أكثر ثباتا بالنص القانوني الخاص. أما ما يتعلق بحماية الطرف الضعيف وفق صفة الاستهلاك، فالمستهلك هو كل شخص يتعاقد بهدف الاستهلاك، ولذا فإن مفهوم المستهلك يتسع ليشمل كل من يبرم تصرفا قانونيا من أجل إستخدام المال أو الخدمة في أغراضه الشخصية أو في أغراضه المهنية.²

هذا المفهوم لموضوعي للمستهلك هو الذي تبناه القانون الفرنسي للإستهلاك، وأما الطرف الآخر، في عقد التمويل العقاري فهو طالب التمويل المقترض (أو مختلف العمليات المتعلقة بالعقار من شراء، أو بناء، أو ترميم، أو تحسينه) الذي يتعاقد من أجل إشباع حاجاته الشخصية والعائلية، وهو غرض السكن، أي غرض غير إنتاجي، فهو مستهلك، والممول منتجا وبذا يكون عقد التمويل العقاري من عقود الاستهلاك.

ج- التمويل العقاري من عقود الاستهلاك

أي أنه غير إنتاجي،³ وذلك متى كان لغرض شراء مسكن أو بناءه وليس لغرض إستثماري فبالرجوع إلى تعريف المستهلك: حيث يعتبر الطرف الأساسي ويعتبر الطرف الأضعف في هذه العلاقة، فهو ذلك الشخص الذي يبرم عقود مختلفة من شراء وإيجار وغيرها، وذلك بغية توفير ما يحتاجه وإشباع حاجاته⁴. وعرفه المشرع الجزائري في المادة 03 من القانون 09-03 المتعلق بحماية

¹ -قانون رقم 04-02 مؤرخ في 05 جمادى الاولى الموافق 23 ل يونيو 2004 يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، معدل ومتمم، ج.ر، ع41.

² - السيد محمد السيد عمران، حماية المستهلك أثناء تكوين العقد، منشأة المعارف الإسكندرية، 1986، ص9.

³ - روزيلا منعم إبراهيم ميخائيل، التنظيم القانوني لعقد التمويل العقاري، المجلة القانونية، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، المجلد 12، ع 6، ص 1455، 2022.

⁴ - جحايشية نورة، العقد الإستهلاكي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، قانون أعمال كلية الحقوق، والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2020-2021، ص6.

المستهلك وقمع الغش¹ ب: كل شخص طبيعي أو معنوي يقتني بمقابل أو مجاناً، سلعة أو خدمة موجهة للإستعمال النهائي من أجل تلبية حاجته الشخصية أو تلبية حاجة شخص آخر أو حيوان متكفل به".

د - عقد التمويل العقاري من عقود الائتمان

لا يمنح مبلغ التمويل بموجب عقد التمويل العقاري للإنتفاع به لذاته، وإنما الهدف منه تحقيق غاية محددة تتمثل بشراء أو بناء أو ترميم أو تحسين عقار من العقارات. وعلى ذلك فإن جوهر عقد التمويل العقاري هو منح الائتمان من الممول لطالبه في صورة أداء نقدي، والمعروف أن الائتمان يعني الثقة، وأن إحدى الوسائل الفعالة لإنشائه هي (القرض)²، ويراد به حصول الشخص المقرض على كمية معينة من النقود مع الالتزام بردها خلال مدة معينة، ولا يمنح الدائن المقرض مثل هذا الائتمان إلا للمدين الموثوق به لذاته أو لما يقدمه من ضمانات وتأمينات تكفل له الوفاء بالدين. ويعد الائتمان بهذا الوصف وسيلة فعالة، و هامة³ بل وضرورية لتمويل بناء المساكن وشرائها، كونها تمثل مشتريات ذات قيم مرتفعة⁴، ويعطى هذا التمويل مع منح أجلا للوفاء به، ويقتضي منح هذا الأجل الثقة وتقديم الضمانات والتأمينات التي يطمئن إليها الدائن والتي تؤمنه من مخاطر الائتمان، وعلى ذلك فإن عقد التمويل العقاري جوهره منح الائتمان، إذ يمنح في صورة نقدية - قرض - من قبل الممول إلى طالب التمويل - المقرض - لتحقيق غاية وهي وفاءً لدين على المدين المقرض وهو ثمن العقار المراد شراؤه أو أجره المقاوله لبناء أو ترميم أو إصلاح عقار، وهذه العملية تترجم في الأخير في صورة دين بمبلغ من النقود، يلتزم طالب التمويل بسداده إلى الممول وفقاً للطريقة والشروط المتفق عليها، لذا فإن

¹ - قانون رقم 03-09 مؤرخ في 29 صفر 1430 الموافق لـ 25 فبراير 2009، المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، معدل ومتمم ج. ر، ع 15.

² - بودالي محمد، حماية المستهلك في القانون المقارن، دراسة مقارنة مع القانون الفرنسي، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2006 ص 595.

³ - نبيل ابراهيم سعد، ملامح حماية المستهلك في مجال الائتمان في القانون الفرنسي، دراسة للقواعد الموضوعية القواعد الإجرائية، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2008، ص 111.

⁴ - محمد حسين منصور، النظرية العامة للإئتمان، مرجع سابق ص 07.

عقد التمويل العقاري في حقيقته التطبيقية ائتمان نقدي، من حيث الفكرة والموضوع. ومن جانب آخر، فإن التمويل العقاري نشاطاً اقتصادياً تمارسه أشخاص معنوية عامة أو خاصة، يكون إختصاصها التمويل العقاري، والمصارف التي يدخل ضمن إختصاصها نشاط التمويل العقاري، وذلك مقابل عمولة أو فائدة أو من دون فائدة، حيث أن هذه الجهات في مجملها مؤسسات مالية تزاول نشاط التمويل والاقراض، وفقاً للقواعد العامة التي تنظم طريقة عملها. وعلى ذلك يكون محور العملية الاقتصادية المكونة لهذا النشاط هو توفير السيولة النقدية لطالب التمويل، وهذا ما دفع البعض إلى القول بأن عقد التمويل العقاري ليس سوى مجرد الإطار القانوني الذي يغلف العملية المالية.¹

2- الطبيعة القانونية لعقد التمويل العقاري: التمويل العقاري بإعتباره عقد قرض في حقيقته يعد عقد قرض لمبلغ من المال ويكون مضموناً إما برهن عقاري أو بحق الإمتياز أو غيرها من الضمانات وهذا الضمان يقع على العقار موضوع التمويل.² فالتمويل العقاري بإعتباره عقد مركب يعبر عن عملية قانونية ذات أشخاص أو أطراف ثلاثة و الإلتزام الجوهري فيه هو إلتزام الممول بأداء مبلغ التمويل فعقد التمويل العقاري تتعد أطرافه بحيث يلتزم الممول بأن يمنح شخصاً آخر يسمى المستثمر إئتمانا في شكل أداء نقدي لصالح شخص ثالث الذي قد يكون بائعاً لعقار أو مقاولاً عقاري.³ التمويل العقاري من القواعد الأمرة نسبية بحيث أن الشرط المخالف لهذه الأحكام لا يبطل إذا كان أكثر فائدة لطالب التمويل وهنا قاضي الموضوع هو الذي يفصل ما إذا كان هذا الشرط مخالف أو لا.⁴ كما يقدر القاضي الشرط الأكثر فائدة للمقترض بمعيار موضوعي يراعى فيه ما يحقق أغراض القانون ومصلحة الشخص في مثل ظروف من حصل على التمويل.⁵ فالقواعد التي يترتب عليها البطلان

¹ - ثروت عبد الحميد، إتفاق التمويل العقاري، مرجع سابق، ص 14.

² - عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مرجع سابق، ص 35.

³ - روزيلا منعم إبراهيم ميخائيل، التنظيم القانوني لعقد التمويل العقاري، المرجع السابق، ص 1456.

⁴ - بوزيدي إلياس، مداخلة بعنوان حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية، ضمن فعاليات ملتقى التحديث العقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 19 ديسمبر 2013، ص 5.

⁵ - عرعار الياقوت، التمويل العقاري، المرجع السابق، ص 37.

هي تلك القواعد المتعلقة بالتنفيذ على العقار والأحكام المنظمة لشركات التمويل العقاري ولإجراءات الإشراف والمراقبة عليها، ويقتصر البطلان على الشرط المخالف لأحكام القانون ويظل إتفاق التمويل العقاري الذي ورد به صحيحاً إلا إذا تبين أنّ العقد ما كان ينعقد لولا وجود هذا الشرط، فهنا يُبطل الإتفاق كلّهُ وهذا تطبيقاً للقواعد العامة¹. يجوز لطرفي اتفاق التمويل العقاري أن يُدرجا ما شاءا من الشروط شريطة عدم التعارض مع المبادئ القانونية، وألا تمثّل شروطاً تعسفية في جانب طالب التمويل العقاري.

المطلب الثاني: أركان عقد التمويل العقاري وشروطه

عقد التمويل العقاري عبارة عن عقد ممهّد لتمويل عقد رئيسي آخر متعلق بعقار سواء لشرائه أو ترميمه أو بنائه حيث بواسطة التمويل العقاري يقوم الممول بإقراض طالب التمويل العقاري قيمة العقار الذي سيشتريه أو الذي سيرممه أو يبنيه وما على الأخير إلا أن يقو بتسديد قيمة القرض تكلفة التمويل على شكل أقساط دورية طويلة الأجل بضمان رهن العقار أو الأرض المراد تشييده عليها.

الفرع الأول: أركان عقد التمويل العقاري:

إن عقد التمويل العقاري مثله مثل جميع العقود لا ينعقد إلا إذا توفرت جميع أركانه والمتمثلة في الرضا والمحل والسبب.¹

1 - الرضا في عقد التمويل العقاري

فيشترط لانعقاده تطابق إرادتين فيكون هناك إيجاب وقبول وهذا طبقاً لنص المادة 59 من ق. م. ج والتي تنص (يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية) وتجدر الإشارة إلى أن توافق الإرادتين في التمويل العقاري يسبقها عملية تبادل للمعلومات حول الموضوع وذلك بحصول المستثمر على النماذج الخاصة التي تعدها الهيئة بشأن

¹ - تنص المادة 104 من القانون المدني الجزائري "إذا كان العقد في شق منه باطلاً أو قابل للإبطال، فهذا الشق وحده هو الذي يبطل إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلاً، أو قابلاً للإبطال فيبطل العقد كله"

الشروط الأساسية للاتفاق والتي تحتوي على بيانات من شأنها إمام المستثمر بكافة جوانب العملية التعاقدية لاتفاق التمويل العقاري¹. ويسبق التعاقد مجموعة من الإجراءات وهي كالتالي:

أ- الإعلان عن التمويل العقاري وهو عملية إخبار أو إعلام تجاري أو مهني القصد منه التعريف بمنتهج أو خدمة معينة عن طريق إبراز المزايا وامتداح المحاسن بهدف خلق انطباع جيد يؤدي إلى إقبال الجمهور على هذا المنح أو هذه الخدمة وإنما يكون هذا الإعلان ما هو إلا دعوى للتعاقد تهدف إلى حث جمهور المستهلكين إلى الدخول في العملية التعاقدية المتمثلة في إتفاق التمويل العقاري، وبالتالي لا يمكن إعتبار الموافقة الصادرة عن المستثمر على ما جاء بالإعلان الصادر عن الممول قبولاً².

ب- تقديم طلب الحصول على تمويل عقاري

وهو عبارة عن طلب مكتوب يقدمه المستثمر أو الطرف الثالث إلى جهة الممول يعرض فيه مدى إمكانية إصدار الممول إيجابه لتمويل معاملة عقارية ويكون هذا الطلب على نموذج معد مسبقاً. كما تجدر الإشارة أن على الممول أن يمنح المستثمر مهلة للتفكير قبل الإقدام على التعاقد ويجب على الممول أن يبقي على العرض الذي يقدمه للمستثمر مدة محددة بحيث لا يجوز له الرجوع عن إيجابه خلالها وبالرجوع إلى المادة 63 من ق. م. ج. فإنها تنص (إذا عين أجل للقبول إلترم الموجب بالبقاء على إيجابه إلى إنقضاء هذا الأجل). ويجب أن يتضمن الإيجاب المسائل الجوهرية المتعلقة بالعقد والمتمثلة في ضمانات التمويل وتكاليف مصاريفه وقيمة كل قسط. أما بخصوص القبول فهو إرادة الطرف الذي وجه إليه الإيجاب برضائه عن العرض الذي قدمه الموجب³، ويجب أن يصدر في المدة التي حددها الموجب لإيجابه أو أن يصدر القبول والإيجاب ما يزال قائماً. وبما أن عقد التمويل العقاري من عقود الإذعان فإن القبول في عقد الإذعان يحصل بمجرد التسليم

1- أحمد محمد هشام عبد الله، المسؤولية العقدية للممول في عقد التمويل العقاري، المرجع السابق، ص 5100.

2- أحمد محمد هشام عبد الله، مرجع نفسه، ص 5101.

3- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (النظرية العامة للإلتزامات، مصادر الإلتزام، العقد والإرادة المنفردة) دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص 103.

للشروط المقررة التي يضعها الموجب ولا يقبل المناقشة فيها ويشترط لصحة العقد أن يكون صادرا من ذي أهلية وتكون إرادة الأطراف خالية من أي عيوب. كما أن للضمانات المقدمة من قبله دور كبيرة في حصوله على التأمين من عدمه، فكلما كان هذا الشخص صاحب ذمة مالية كبيرة وقام بتقديم ضمانات كافية للوفاء بالتزاماته، كلما زادت حظوظه في الحصول على قرض التمويل¹. ثم تأتي بعدها مرحلة دراسة طلب التمويل بحيث يقوم طالب التمويل بتقديم ملف إلى الجهة الممولة (بنك أو مؤسسة مالية) بعدها يقوم ممثل الجهة الممولة من أن التأكد أن الملف كاملا ثم يسلم هذا الموظف لطالب التمويل وصل إيداع مؤرخ وموقع يثبت وضع ملف التمويل لدى الهيئة المعنية مشتملة على كافة الوثائق الضرورية.²

2- المحل في عقد التمويل العقاري

محل العقد هو محل الإلتزام الذي ينشئه، فمحل العقد يتعدد بتعدد الإلتزامات التي تنتج عنه³. فمن خصائص عقد التمويل العقاري أنه عقد مركب فهو يجمع بين عقد القرض وعقد البيع إذا كان الغرض من التمويل شراء عقار أو عقد معاولة إذا كان الغرض من مبلغ التمويل إقامة بناء على عقار يملكه طالب التمويل أو ترميمه أو تحسينه، وعليه فإن محل العقد مزدوج يتمثل في الثمن والعقار وذلك لأن الممول يلتزم بتقديم مبلغ التمويل إلى المشتري ويلتزم هذا الأخير بدفع مبلغ التمويل إلى بائع العقار إذا كان الغرض من التمويل الشراء ويلتزم بائع العقار بنقل ملكية إلى المشتري ويلتزم المشتري برد مبلغ التمويل على شكل أقساط للممول. فبالنسبة للعقار يشترط فيه أن يكون موجودا أو ممكن الوجود وهذا طبقا لنص المادة 92 فقرة 1 من قانون مدني جزائري حيث تنص (يجوز أن يكون محل الإلتزام شيئا مستقبلا ومحققا). وكذلك يشترط فيه أن يكون معيناً أو قابل للتعيين من خلال بيان موقعه

¹ - محمد سعيد، أنور سلطان، إدارة البنوك، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 4112، ص 2.

² - عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مرجع سابق، ص 122.

³ - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، ص 109.

وأوصافه التي تميزه عن غيره،¹ وكذلك يجب أن يكون مشروعاً وقابلًا للتعامل فيه. أما بخصوص الثمن وهو الالتزام الرئيسي بين المشتري والممول في العقد ويشترط فيه أن يكون نقداً ومقدراً وأن يكون الثمن جدياً وذلك بأن يكون متناسباً مع القيمة الحقيقية للمبيع وإلا عد باطلاً وأن يكون حقيقياً وليس صورياً وألا يكون الثمن تافهاً بحيث لا يتناسب مع قيمة المبيع ولم يكن المتعاقد جاداً في إشتراطه.²

3- السبب في عقد التمويل العقاري يشترط أن يكون للالتزام سبب وهذا الأخير يتمثل في الغاية التي يستهدف الملتزم تحقيقها نتيجة إلتزامه وهو ما إقتضته المادة 98 من القانون المدني الجزائري (كل إلتزام مفترض أن له سبب مشروعاً ما لم يقدّم الدليل على غير ذلك). ويعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك كما يشترط أن يكون السبب الدافع إلى التعاقد مشروعاً وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة وإلا كان العقد باطلاً.³

الفرع الثاني: شروط صحة عقد التمويل العقاري

لقيام عقد التمويل العقاري يجب توافر بعض الشروط والإجراءات والتي سنتناولها في هذا الفرع.¹

1- شروط تتعلق بالإجراءات: تعتمد هذه الشروط على ضرورة الوضوح والشفافية والمعرفة التامة بحقوق المتعاقدين وخاصة طالب التمويل وتتمثل في الآتي:

- أن تكون إجراءات التمويل واضحة وصريحة ومحددة على النحو الذي يمكن المستثمر من معرفة جميع حقوقه والتزاماته والسبيل إلى ذلك يكون بأن يصدر إقرار من المستثمر أنه تسلم صورة من النموذج الذي تعدّه الجهة الممولة لبيان الشروط الأساسية للتمويل العقاري وأنه قد إطلع عليه قبل توقيعه على إتفاق التمويل.

- أن يتم تحديد قيمة العقار أو تكاليف البناء أو الترميم أو التحسين بمعرفة خبير عقاري .
- إذا تعلق مقدار التمويل بدخل المستثمر يتم إثبات الدخل بإحدى الطرق الثلاثة وهي:

¹ - محمد صبري السعدي، المرجع نفسه، ص 122.

² - محمد صبري السعدي، النظرية العامة للإلتزامات، دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص 217.

³ - محمد صبري السعدي، النظرية العامة للإلتزامات، مرجع نفسه، ص 157.

- شهادة من مصلحة الضرائب تبين دخله الذي أخذ أساسا لمعاملته الضريبية خلال السنوات الثلاث السابقة على العقد.

- شهادة معتمدة من جهة العمل إذا كان التمويل بضمان الخصم من راتب المستثمر .

- أي مستندات أخرى يطمئن إليها الممول لإثبات دخل المستثمر كحصوله على تمويل سابق من إحدى جهات التمويل والتزامه بسداد الأقساط. 1

2- **شروط تتعلق بمقدار التمويل:** فمثلا بالرجوع إلى مؤسسة القرض الشعبي الجزائري-CPA BANK فنجد أنه قد حدد مبلغ القرض التمويل العقاري من أجل بناء مسكن بـ 90% أما بخصوص أشغال توسعة المنزل فقد حدد نسبة التمويل إلى 100%.

أما 10% الباقية فيقوم المقرض بدفعها مقدما من قيمة العقار أو تقديم شهادة وتيرة الأشغال بنسبة 10% من البناء. 2 ويكون تحديد مقدار قسط التمويل من خلال دخل المستثمر. 3

3- شروط تتعلق بضمان حقوق الممول

فالممول يشترط على المستثمر قبل منحه التمويل العقاري ضمانات كافية تتماشى مع مقدار القرض الممنوح،⁴ وذلك حماية لحقوقه ويمكن أن تكون هذه الضمانات عينية كرهن أو شخصية كالكفالة أو التأمين. كما يشترط ألا يخرج طالب التمويل عن الهدف الذي طلب من أجله التمويل. وبالرجوع إلى البنوك نجد أن من بين الشروط التي إشتراطها القرض الشعبي الجزائري مايلي : الرهن العقاري الموثق من الدرجة الأولى لصالح البنك على القطعة الأرضية والبنائات المشيدة عليها ، التأمين ضد الوفاة والعجز المطلق والنهائي لصالح البنك ، تأمين الإعسار لصالح البنك يكتب لدى

¹ - بكه رنده، جوهرى روضة، النظام القانوني لعقد التمويل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، سنة 2021/2022، ص 49.

² - الموقع الإلكتروني <https://www.cpa-bank.dz> ساعة الولوج 10:24 بتاريخ 2025/05/15.

³ - بوحفص جلاب نعناعة، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2013، ص 139.

⁴ - بكه رنده، جوهرى روضة، النظام القانوني لعقد التمويل العقاري، مرجع سابق، ص 46.

شركة ضمان القرض العقاري ، تأمين على المسكن مع التفويض لصالح البنك ، تفويض تأمين على الكوارث الطبيعية ، عقد كفالة تضامنية في حالة الأخذ بعين الاعتبار لدخل الزوج و/أو أحد الأقارب المباشرين عند حساب قدرة مقدم طلب القرض على السداد¹.

المبحث الثاني: صيغ التمويل العقاري

في ظل الطلب المتزايد على العقار والذي يقابله الإرتفاع الكبير فيسعره كثيرا ما يلجأ المواطنون إلى البنوك من أجل الحصول على التمويل اللازم وعلى هذا نجد أنه هناك صيغ مختلفة للتمويل تستهدف التمويل العقاري وهذا فتح باب المنافسة أمام البنوك وسنتناول في هذا المبحث التمويل عن طريق القروض العقارية في المطلب الأول والتمويل عن طريق التوريق في المطلب الثاني وفي المطلب الثالث التمويل عن طريق البيع بالإيجار والقرض الإيجاري العقاري.

المطلب الأول: التمويل عن طريق القروض العقارية

القروض العقارية فهي آلية مساعدة تقدمها البنوك لإقتناء السكن تسجل ضمن سياسة إقتصادية وإجتماعية مالية شاملة، إذ إنعكست إرادة الدولة في حل أزمة السكن على الإصلاحات التي أجرتها في القطاع المالي سعيا منها في جعله آلية فعالة للتخفيف من حدة الأزمات المالية وقطاع السكن، خاصة عن طريق مساهمة البنوك والهيئات في تمويل هذا القطاع، بالإضافة إلى المخاطر والضمانات المكرسة لحماية القروض العقارية، ولذلك سنتطرق في هذا المطلب إلى مفهوم القروض العقارية ثم أنواع القروض العقارية.

الفرع الأول: تعريف القروض العقارية

لم ينظم المشرع الجزائري عقد القرض في قانون مستقل قائم بذاته، لكن تناول في أحكامه بقواعد خاصة في كل من قانون النقدي والمصرفي والقانون التجاري، بالإضافة إلى الأحكام العامة

¹ - الموقع الإلكتروني <https://www.cpa-bank.dz> ساعة الولوج 10:24 بتاريخ 2025/05/15.

المنصوص عليها من خلال القانون المدني المواد من 54 إلى 183 المتعلقة بالنظرية العامة للعقد، وعقد القرض العقاري عبارة عن عملية قرض.

1- تعريف القرض:

أ - **التعريف القانوني** : بالرجوع إلى نص المادة 70 من القانون النقدي والمصرفي¹ نجد أنها نصت على مايلي: (يشكل عملية قرض في مفهوم هذا القانون كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر، أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر إلتزاما بالتوقيع كالضمان الإحتياطي أو الكفالة أو الضمان، وتعتبر بمثابة عمليات قرض عمليات التخصيم وعمليات الإيجار المقرونة بخيار الشراء، لاسيما عمليات القرض الإيجاري..).² وبالرجوع للمادة 450 من القانون المدني فقد نصت على مايلي: (قرض الإستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر على أن يرد إليه المقرض عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدر والصفة).³ فالملحوظ هو أن المشرع في تعريفه للقرض الإستهلاكي اعتبره ملزم لجانبين، وتتوفر فيه الأركان العامة للعقود من محل وتراضي لكن هذا النوع من القروض يختلف عن القروض العقارية بحيث أن العقد العقاري ذو طبيعة خاصة يستمدّها من النشاط العقاري.

ب - **التعريف الفقهي**: يعرفه الفقيه عبد الرزاق السنهوري بقوله: (عقد القرض يكون محله دائماً شيء مثلياً هذا في الغالب، فينقل مقرض الى مقترض ملكية الشيء المقترض على ان يرد مثله في نهاية القرض وذلك دون مقابل او بمقابل هو الفائدة⁴ .

¹ - قانون رقم 23-09 المؤرخ في 03 ذي الحجة عام 1444 الموافق لـ 21 يونيو سنة 2023 يتضمن القانون النقدي والمصرفي، ج. ر. عدد 43.

² - قانون رقم 23/09 مؤرخ في 21/06/2023 يتضمن القانون النقدي والمصرفي.

³ - الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج. ر، ع 31.

⁴ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الملكية، ج 5، دار احياء التراث العربي، بيروت، لبنان، الطبعة 1952، ص 419.

كما يعرف على انه مصطلح يستعمل لتحديد المبدلات النقدية والعينية والتي تجري في مقابل الوعد بالتسديد في اجال تحدد سلفا حيث يصبح المتنازل دائنا والمستفيد من التنازل مدينا.¹

2- **تعريف العقار:** عرفت المادة 683 من القانون المدني الجزائري العقار على أنه (كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول).

3 - **تعريف القرض العقاري:** بأنه كل عمل يرد على الأملاك العقارية لقاء عوض يضع بموجبه شخص (مؤسسة القرض العقاري) أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر (المستفيد) على أن يلتزم هذا الأخير بالتوقيع كالضمان أو الكفالة.

الفرع الثاني: أنواع القروض العقارية تنقسم القروض العقارية لعدة أقسام وفقا لمدتها ووفقا للنشاط الممول ومن جهة أخرى قروض وفقا للغرض منها ومن حيث الضمان وهي كالتالي:

1- تصنيف القروض وفقا لمدتها ووفقا للنشاط الممول:

1.1- تصنيف القروض وفقا لمدتها: وتتمثل في مايلي

- **قروض قصيرة الأجل:** تكون مدتها عادة أقل من سنة والتي تستخدم أساسا في تمويل نشاط تجاري للمنشآت كشراء الرخام مثلا.

- **قروض متوسطة الأجل** يمتد أجلها إلى 05 سنوات بغرض تمويل بعض العمليات الرأسمالية التي تقوم بها المشروعات كإستبدال آلات مصنع بوحدات جديدة.

- **قروض طويلة الأجل** وهي التي تزيد مدتها عن 05 سنوات والتي تمنح بغرض تمويل مشروعات الإسكان والمشروعات العقارية واستصلاح وبناء المصانع وعادة يقوم بمنح هذه القروض بنوك متخصصة ويمكن أن تصل مدتها إلى 30 سنة.²

²- موترفي امال، تسيير القروض البنكية القصيرة الاجل، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر ، 2001/2002، ص3.

²- محمد سعيد أنور سلطان، إدارة البنوك، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر ،2005، ص 405.

2.1- تصنيف القروض وفقا للنشاط الممول

- قروض إنتاجية: وهي القروض التي تقدمها الدولة والمؤسسات المالية والمصرفية ويكون هدفها تمويل النشاط الإستثماري والإنتاجي خاصة.

-قروض إستهلاكية: يكون هدفها تشجيع الإستهلاك منها البيع بالتقسيط.

-قروض تجارية: تقوم البنوك التجارية بمنحها بغرض تمويل النشاط التجاري لفئات التجار لمساعدتهم في شراء السلع من أجل الإتجار فيها.¹

- قروض مضاربة: يقوم المصرف بمنح هذه القروض لغرض تمويل أنشطة قرض المضاربة حيث ينظر المضارب بإستمرار للتغيرات المتوقعة في الأسعار لذا يقوم بشراء البضائع والأوراق المالية متوقعا ارتفاع أسعارها وقد يبيع موجودات لا يمتلكها غالبا على أساس التسليم في المستقبل ثم يشتري موجودات مطلوبة بعد ذلك بأسعار مناسبة للوفاء بالإلتزام السابق.²

2 - تصنيف القروض وفقا للغرض منها ومن حيث الضمان

1.2 - تصنيف القروض وفقا للغرض منها

- قروض صناعية: تهدف لتمويل جميع الأنشطة الصناعية.

- قروض زراعية: تهدف لتمويل الأنشطة الفلاحية وما يرتبط بها.

- قروض عقارية: تهدف لتمويل الأنشطة ذات العلاقة بالعقارات من مباني وإقامة منشآت كبرى.

2.2 - تصنيف القروض من حيث الضمان: وتتمثل في القروض التالية

- قروض مكفولة بضمان: وتكون إما قروض مضمونة بضمانات عينية كأن يقدم المقترض إلى المصرف رهن عقاري يمتلكه أو بضاعة في حوزته، وإما مضمونة بضمانات شخصية ويتم هذا النوع من القروض بوجود طرف ثالث طبيعي أو معنوي يضمن السداد في حالة عدم قدرة المقترض أو امتناعه عن السداد.

¹- محمد سعيد أنور سلطان، إدارة البنوك، مرجع سابق، ص 406.

²- عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مرجع السابق، ص 46.

- قروض غير مكفوفة بضمان: وفيها يحصل المقرض على الأموال من المقرض بغير ضمانات شخصية أو عينية غير أن هذا النوع لا يبقى بغير توثيق فهو موثق بصورة غير مباشرة ويقوم المقرض بالوفاء بالسداد في الموعد المتفق عليه.¹

وتجدر الإشارة إلى أن القروض العقارية تتميز بطول أجل القرض الأمر الذي يقلل السيولة لدى المؤسسات المقرضة لمدة طويلة، أصبحت البنوك و المؤسسات المالية المقرضة في كثير من الأحيان تتهرب عن منح مثل هذه القروض و تتخوف منها ، لذلك لجأت الحكومة إلى البحث عن آلية عملية وعلمية تحل هذا الإشكال، وتحفز البنوك و المؤسسات المالية على التدخل في التمويل الترقية العقارية و السكن بصورة عامة، وتمثلت هذه الآلية في إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني، الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، و بنك الإسكان (الصندوق الوطني للسكن سابقا) ، شركة ضمان القرض العقاري ، صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، وهذا من أجل تمويل مشاريع ترقية أو أي نشاط عقاري.

المطلب الثاني: التمويل عن طريق التوريق

لقد نتج عن التمويل العقاري ظهور أدوات مالية جديدة لم تكن معروفة وكان الهدف منها ضمان تدفق الأموال للمؤسسات المالية التي تعمل في مجال التمويل العقاري وتتمثل هذه الأدوات فيما يعرف بالتوريق وعليه سنتطرق في هذا المطلب لتعريف التوريق وأركانه.

الفرع الأول: مفهوم التوريق

المشروع الجزائري عرف التوريق في نص المادة الثانية من القانون 06-05 المؤرخ في 20/05/2006 المتضمن توريق القروض " التوريق عملية تحويل القروض الرهينة إلى أوراق مالية ويتم هذه العملية على مرحلتين:

-تنازل عن القروض الرهينة من قبل مؤسسة مصرفية أو مالية لفائدة مؤسسة مالية أخرى.

- قيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثلة للقروض الرهينة.

¹ - عرار الياقوت، التمويل العقاري، مرجع سابق، ص 47.

ونسنتج من هذه المادة أن المشرع الجزائري حصر مجال التوريق في القروض الرهنية أي القروض الممنوحة في إطار التمويل العقاري فقط. ويصطلح على التوريق التسنيذ بحيث هو عملية تحويل الأصول غير سائلة من القروض والأصول الأخرى إلى أوراق مالية قابلة للتداول في الأسواق المالية وهي أوراق تستند إلى ضمانات عينية أو مالية.¹

الفرع الثاني: أركان التوريق

يرتكز التوريق على مجموعة من الأركان وتتمثل فيما يلي:

1- وجود علاقة مديونية أصلية بحيث تكون هناك علاقة تربط بين الدائن والمدين كالعلاقة التي تربط بين البنك المقرض وبين الفرد أو الشركة أو الحكومة المقترضة فهذه العلاقة هي الأساس الذي تنطلق منه عملية التوريق.

2- رغبة الدائن في التخلص من الديون التي هي تحت يده وتحويلها إلى جهة أخرى

بحيث يلجأ الدائن إلى هذا الإجراء في حالة تقاعس من طرف المدين عن الوفاء، أو إعساره، أو إشهاره لإفلاسه، ولا تسعفه الضمانات التي قدمها له المدين في التنفيذ عليها، وإستيفاء دينه. كما أنه هناك أسباب عامة وأخرى خاصة تدفع الدائن للسعي وراء توريق ديونه. فمن الأسباب العامة القصور الحاد في عمليات التمويل التي كانت تضطلع بها البنوك والمصارف والمؤسسات المالية الأمر الذي يدفع المستثمرين والمقترضين للبحث عن وسائل غير تقليدية في التمويل.² أما الأسباب الخاصة فمنها رغبة البنك في مباشرة بعض الأنشطة المربحة التي لا تسجل في الميزانية ولا تستخدم رأس مال البنك مثل إستبدال العملات، وصفقات الصرف الأجنبي الآجلة. وكذلك قيام الجهة المحال إليها القرض بإصدار سندات جديدة قابلة للتداول في الأسواق المالية.

¹ - بكة رنذة وجوهري روضة، النظام القانوني لعقد التمويل العقاري، مرجع سابق، ص 28.

² - سعيد سيف السبوسي، نظام التوريق كمصدر من مصادر التمويل في الاقتصاد الحديث، مجلة الاقتصاد الجديد، المجلد 10، ع

إستناد الأوراق المالية الجديدة إلى ضمانات عينية أو مالية ذات تدفقات نقدية متوقعة.¹ أن تكون للمستثمر الرغبة في شراء سندات التي تصدرها المؤسسة المتخصصة ويقوم بتحصيل العائد الذي تدره هذه السندات في مواعيد إستحقاق هذه العوائد.

المطلب الثالث: التمويل عن طريق البيع بالإيجار والقرض الإيجاري العقاري

يعد عقد البيع بالإيجار من عقود الترقية العقارية بالرغم من أنه لم ينص عليه ضمن الأحكام القانونية المتعلقة بنشاط الترقية العقارية إلا أن المشرع قد أدرج هذا النوع من العقود بموجب المرسوم التنفيذي رقم 105/01،² المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار.³ أما القرض الإيجاري من أهم الوسائل القانونية للتمويل العقاري إذ سنتناول في هذا الفرع تعريف القرض الإيجاري العقاري أولاً، وشروطه، وعلاقة القرض الإيجاري العقاري بغيره من العقود المشابهة.

الفرع الأول: التمويل عن طريق البيع بالإيجار

وهذه طريقة من طرق الحصول على سكن في آجال قصيرة وبمبالغ معقولة بحيث يكون المستفيد مساهماً في تمويل عملية البيع بالإيجار وهي صيغة من صيغ الإسكان، وسنتطرق في هذا الفرع لتعريف البيع عن طريق الإيجار، وشروطه وتميزه عن غيره من العقود المشابهة.

1 - تعريف البيع بالإيجار

¹ - بهدنة حنان، التوريق كأداة مالية حديثة لمواجهة مخاطر السيولة في البنوك التجارية، دراسة حالة بنك التنمية المحلية، مذكرة ماستر أكاديمي في العلوم الاقتصادية، تخصص مالية وبنوك، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة أم البواقي، 2013-2014، ص 5.
² - مرسوم تنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 23 أبريل سنة 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، معدل ومتمم، ع 25.
³ - يوسف محمد، عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، جامعة مستغانم، المجلد 03، العدد 04، العقد التسلسلي 12، ديسمبر 2019، ص 94.

عرفته المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 24 / 203 المؤرخ في 25/06/2024¹ (البيع بالإيجار صيغة تسمح للمستأجر بامتلاك المسكن المستأجر بعد تسديد ثمنه كاملاً عند انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد البيع بالإيجار المحرر أمام موثق مسجلاً ومشهوراً.) تشمل صيغة البيع بالإيجار المساكن المنجزة من ميزانية الدولة والجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى. وعليه فصيغة البيع بالإيجار عقد يلتزم بموجبه البائع اتجاه المشتري بتحويل ملكية أو جزء من العقار مقابل دفعات متقطعة أو مؤجلة من ثمن البيع، ودفع أجرة كراء إلى غاية تاريخ تحقيق الشراء هذا برضاه وبعد انتهاء مدة التمتع بالعقار مقابل أجرة.² وتجدر الإشارة إلى أن مهمة التكفل بتسيير عمليات البيع عن طريق الإيجار وكالة تحسين السكن وتطويره **AADL**.

وأنشأت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 مايو 1991، الجريدة الرسمية العدد 25. وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، موضوعة تحت وصاية وزارة السكن والعمران، وتتمثل مهام الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره في ترقية تطوير سوق العقار والسكن، وبناء السكنات في إطار البيع بالإيجار، تجديد وترميم البنايات القديمة، إنشاء مدن جديدة، إنجاز وتبسيط طرق البناء الحديثة قصد تطويرها، إنشاء مرصد للسكن.³

شروط البيع عن طريق الإيجار نصت المادة 6 من م.ت رقم 01-105⁴ يتاح البيع بالإيجار لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له أن تملك عقاراً ذو إستعمال سكني ملكية تامة، ولم يستفد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه، ولا يتجاوز مستوى مداخليه 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، ولا يستفيد هذا الشخص من هذه الصيغة إلا مرة واحدة المادة 06، كما نصت المادة 07

¹- مرسوم تنفيذي رقم 24 - 203 مؤرخ في 19 ذي الحجة عام 1445 الموافق 25 يونيو سنة 2024، يحدد شروط وكيفيات شراء

المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، عدد 43.

²- عرار الياقوت، التمويل العقاري، مرجع سابق، ص 65.

³- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-148، المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن احداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره،

ج.ر، ع 25.

⁴- أنظر مرسوم تنفيذي رقم 24 - 203 المذكور أعلاه.

من نفس المرسوم بأنه " يجب على كل مكتب لشراء مسكن في إطار صيغة البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى نسبتها 38% من ثمن المسكن". على أن يسدد المستفيد مبلغ آخر قسط شهري من ثمن بيع المسكن في كل الحالات قبل أن تتجاوز سنه سبعين (70) سنة حسب نص المادة 9 من نفس المرسوم.

يتم إعداد عقد البيع بالإيجار، من طرف الهيئة المتعهدة بالترقية العقارية في حالة قيام المستفيد بتسديد نسبة 5% من ثمن المسكن عند إستلامه له والتزامه بشروط تسديد الأقساط وفق آجالها كما هو منصوص عليه في المادة 08. في حالة عدم تسديد كل قسط وبعد إعفاء شهر من حلوله يتم تطبيق زيادة 2% من مبلغ القسط الشهري، وفي حالة عدم تسديد 3 أقساط شهرية يفسخ عقد البيع بالإيجار، على حساب المستفيد ويكون للمتعهد بالترقية العقارية مباشرة الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة لطرده المقيم في المسكن (المادة 12 بمقتضى تعديل 03-35 في 2003/01/13. فالبيع بالإيجار صيغة جديدة بالنسبة للمقاولين العقاريين من أجل تمويل إنجاز السكنات ولهذا النوع من التمويل هدفان:

- منح المواطن إمكانية اقتناء مسكنه مقابل كراء.

- على المقاول ضمان تسويق برنامج إنجازه.¹

3- تمييز عقد البيع بالإيجار عن غيره من العقود المشابهة

1.3. تمييز بين البيع بالإيجار عن البيع بالتقسيط

البيع بالتقسيط بثمن مؤجل يدفع إلى البائع في أقساط متفق عليها حيث نصت عليه المادة 636 من القانون المدني الجزائري على أنه: " إذا كان ثمن البيع مؤجلا جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفا على دفع الثمن كله ولو تم تسليم شيء المبيع. " وهنا يظهر لنا الفرق بين البيع بالإيجار والبيع بالتقسيط في كون أن البيع بالإيجار لا ينقل الملكية بأثر رجعي عكس البيع بتقسيط.

¹- عرار الباقوت، التمويل العقاري، مرجع سابق، ص 67.

2.3 - تمييز بين عقد البيع بالإيجار وعقد الإيجار

إن الغاية من عقد الإيجار هو تمكين المستأجر من للإنتفاع بالعين المؤجرة بينما البيع بالإيجار هو نقل ملكية الشيء إلى المستفيد، كما أن الأقساط التي تدفع في البيع بالإيجار تكون جزء من ثمن السكن في حين الأقساط المدفوعة في الإيجار العادي تكون مقابل إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.¹

3.3- تمييز بين عقد البيع بالإيجار وعقد البيع

إن عقد البيع هو عقد ناقل للملكية من البائع إلى المشتري ويرد على العقارات والمنقولات ويكون إنتقال فيه بأثر فوري في حين عقد البيع بإيجار فإنه لا يرد على عقارات سكنية وذلك طبقا لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 01-105 والمعدلة بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي 03-35 لأن إنتقال الملكية فيه يكون متأخر إلى غاية الوفاء المبلغ المتفق عليه لأن المستفيد يكون له في البيع بالإيجار حق شخص دون حق عيني.

الفرع الثاني: القرض الإيجاري العقاري

القرض الإيجاري من العقود الجديدة التي ظهرت على الساحة التجارية في الآونة الأخيرة، وقد أطلق على هذا النوع من العقود اصطلاح **leasing**، كما يعرف بالإئتمان الإيجاري. وقد نص عليه القانون النقدي والمصرفي رقم 23-09 السابق الذكر في المادة 70 منه الفقرة 02 "...وتعتبر عمليات قرض، عمليات التخصيم، وعمليات الإيجار المقرونة بحق خيار بالشراء، لا سيما عمليات القرض الإيجاري."

1- تعريف القرض الإيجاري العقاري عرف المشرع الجزائري القرض الإيجاري بنص المادة الأولى من الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 يناير 1996 المتعلق بالاعتماد الإيجاري² بأنه " عملية تجارية ومالية يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونًا ومعتمدة صراحة بهذه الصفة

¹ - بورحلة سارة، البيع بالإيجار بين التخطيط والتطبيق في الجزائر للفترة 2001-2020، مجلة اقتصاديات الأعمال والتجارة، المجلد 7، ع 2، جامعة الجزائر 2002، ص 207-208.

² - أمر 96-09 مؤرخ في 10/01/1996 متعلق بالاعتماد الإيجاري، ج.ر، عدد 03.

مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب، أشخاصًا طبيعيين كانوا أم معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص. تكون قائمة على عقد إيجار يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح المستأجر.

وتعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية.

2- أنواع القرض العقاري

تنقسم القروض العقارية الموجهة لتمويل سكن إلى قروض موجهة للأفراد وقروض عقارية ممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية.

2-1- القروض العقارية الموجهة للأفراد

وهنا نميز بين نوعين من القروض الممنوحة من طرف البنوك فنميز بين قرض ممنوح من أجل إنجاز مسكن خاص في إطار البناء الذاتي، والقروض الممنوحة من أجل شراء سكن خاص منجز أو في طور الإنجاز وذلك في إطار الترقية العقارية الخاصة.¹

فهذا النوع موجه للأفراد وهذا من أجل الحصول على ملكية سكن، في طور الإنجاز أو جاهز من طرف المتعاملين في الترقية العقارية، العموميين أو الخواص، حيث يهدف إلى الحصول على السكنات، وقد سجل هذا النوع من القروض تقدما ملحوظا في السنوات الأخيرة، خاصة القروض العقارية الممنوحة للأفراد من أجل الحصول على ملكية سكن إجتماعي تساهمي في إطار عقد البيع بناء على التصاميم.²

2-2- القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية

¹ - بلفاضل مغنية، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم سنة 2021/2020، ص 23.

² - بلفاضل مغنية، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 24.

إن منح قروض عقارية للمتعاملين في الترقية العقارية ليس جديداً، غير أنه تم تكييفه مع الوضعية الحالية تبعاً لأحكام القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية¹ على ضوء التجربة التي عاشتها البنوك في مجال التمويل العقاري، وهذا النوع من القروض في صيغته الجديدة موجه لتمويل المتعاملين في الترقية العقارية بهدف جعل عرض السكنات للبيع مرتفعاً. ومما تجدر الإشارة إليه أن القروض العقارية تمنح أيضاً للتعاونيات العقارية، وهي لها أحكاماً خاصة في هذا المجال، حيث تنص المادة 2 من الأمر رقم 76 - 92 المتضمن تنظيم التعاون العقاري على أن: (التعاونية العقارية هي شركة أشخاص مدنية وذات رأسمال متغير، هدفها الأساسي هو المساعدة على ملكية السكن العائلي)².

ملخص الفصل الأول:

يعد عقد التمويل العقاري من العقود المهمة في المجال الاقتصادي ، وذلك لإرتباطه الوثيق بثروة مالية مهمة المتمثلة في العقار وما يميز هذا العقد عن غيره من العقود هو إشماله على ثلاثة أطراف ، وهم الممول ، وطالب التمويل ، والمستفيد وعليه فهو يرتب حقوق وآثار بالنسبة لكل طرف ، بحيث يلتزم بموجبه شخص يسمى الممول بإعطاء مبلغ مالي على شكل قرض إلى شخص آخر يسمى المستثمر ، وذلك لتمكينه من شراء مسكن ، أو تشييد بناء على عقار يملكه ، أو توسيع ، أو ترميم مسكن له ويلتزم هذا الأخير برد مبلغ التمويل على شكل أقساط دورية في المدة المتفق عليها.

ويقوم الممول بمنح مبلغ التمويل مقابل ضمانات يقدمها له المستثمر وذلك لحماية حقوقه، ويكون هذا العقد في شكل نموذج معد مسبقاً من قبل الجهة الممولة.

ويتميز عقد التمويل العقاري بمجموعة من الخصائص تميزه عن غيره من العقود وهي أنه عقد ائتمان من حيث العملية التي قام بها عقد التمويل ويعد من عقود الإستهلاك متى كان الغرض منه السكن وليس الإنتاج، كما أن عقد التمويل العقاري من عقود الإذعان لأن طالب التمويل لا يملك حق مناقشة

¹ - قانون رقم 11-04 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج. ر. ع. 14.

² - أمر رقم 76-92 مؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر 1976 يتعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج. ر. ع. رقم 12.

شروط لعقد إضافة إلى ذلك يعتبر من العقود الزمنية وتكمن أهمية المدة أو الزمن في تحديد مقدار الأقساط التي يلتزم بها المستثمر. أما عن الطبيعة القانونية لعقد التمويل العقاري فقد كُيف بأنه عقد مركب يضم مجموعة من العقود إمتزجت فيما بينها لتصبح عنصر واحد في إتفاق التمويل العقاري وهذه العقود تتمثل في عقد القرض، والبيع، أو المقاوله، والرهن، و الكفالة، و التأمين. والأساليب المستخدمة في عملية التمويل العقاري نجد ثلاثة صيغ صيغتان تقومان على أساس الربا أي الفوائد والمتمثلة في القروض العقارية وتقنية التوريق، وصيغة لتمويل الإسلامي التي تستخدمها المصارف الإسلامية مستبعدة في ذلك التعامل بالفوائد منها الإجارة. أما أطراف التمويل العقاري فتتمثل في الممول وطالب التمويل والطرف الثالث هو المستفيد وهذا الأخير يختلف باختلاف الغرض من التمويل، وبالنسبة لأركان العقد فإنه يخضع إلى شروط موضوعية عامة جاءت بموجب أحكام القانون المدني الرضا، المحل، السبب، وشروط موضوعية عام خاصة بالعقد والتي لا بد من الإلتزام بها عند إجراء عملية التمويل العقاري.

الفصل الثاني:

أثار عقد التمويل العقاري

تمهيد:

بما أن عقد التمويل العقاري تصرف قانوني فمتى إنعقد صحيحا ومستوفيا لكافة شروطه القانونية رتب آثارا قانونية على أطرافه تكون إلتزامات متبادلة بين اطرافه كما يتعدى أثره لإكتساب حقوق بالإضافة إلى وجود أسباب عامة وأخرى خاصة لإنقضائه. ولتوضيح ذلك قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين، تطرقنا في الأول إلى إلتزامات وحقوق طرفي عقد التمويل العقاري، والثاني إنقضاء عقد التمويل العقاري.

المبحث الأول: إلتزامات وحقوق طرفي عقد التمويل العقاري

عقد التمويل العقاري عقد ثلاثي الأطراف فإذا أنعقد العقد صحيحا فإنه يقع على عاتق كل طرف في العقد إلتزامات يلتزم بها تجاه المتعاقد الآخر. حيث يلتزم كل طرف في إتفاق التمويل العقاري بجملة من الإلتزامات تكون بمثابة الحقوق والضمانات للطرف الآخر، ولمعرفة إلتزامات أطراف عقد التمويل العقاري قسمنا هذا المبحث الى مطلبين، حيث سنعالج في المطلب الأول إلتزامات وحقوق الممول وإلتزامات وحقوق طالب التمويل في المطلب الثاني.

المطلب الأول: إلتزامات وحقوق الممول في عقد التمويل العقاري

سنتناول الآثار المترتبة على إنعقاد إتفاق التمويل العقاري على الممول وذلك من خلال بيان الإلتزامات التي تقع على الممول في الفرع الأول وحقوق الممول في الفرع الثاني على النحو التالي:

الفرع الأول: إلتزامات الممول

تقع على عاتق الممول مجموعة من الإلتزامات سنتناولها على النحو التالي:

1 - الإلتزام بالإفصاح بجميع البيانات المتعلقة بالعقد.

لقد ألزم القانون الممول بأن يخطر المستثمر بجميع البيانات المتعلقة بعقد التمويل العقاري، خاصة تلك التي لها أثر على حقوق و إلتزامات أطراف العقد حيث يعتبر الإلتزام بالإفصاح من أهم الإلتزامات التي تقع على عاتق الممول والمقصود بالبيانات اللازم الإفصاح عنها هي تلك التي يكون لها صلة بعملية التمويل العقاري، أي سواء إرتببت بدخل العقد أو بأطرافه أو بظروف العقد أو النتائج المترتبة عنه من حيث الحقوق و الإلتزامات والظروف والعوامل المرتبطة بالعقد والمؤثرة عليه سواء كان يعلمها المستثمر أو يجهلها ومتى خالف الممول هذا الإلتزام فإنه يحق للمستثمر أن يطالب بفسخ العقد لأن الممول أخل بأهم التزام تعاقدية¹.

ويرى جانب من الفقه أن البيانات المتعلقة بإتفاق التمويل العقاري والتي يلتزم الممول بإخطار المستثمر بها هي عبارة عن كل بيان يكون من شأنه التأثير على حقوق و الإلتزامات الأطراف في إتفاق التمويل العقاري بالسلب أو الإيجاب أي يكون البيان وفقا للمألوف والمعتاد ذا صلة بعملية التمويل العقاري سواء من حيث أطرافه، أم محله، أم أثاره، أم نتائجه، أم بالظروف المحيطة به، وذلك سواء كان يعلم به المستثمر أو لم يعلم به.²

2 - الإلتزام بعدم المطالبة بما هو مستحق إلا في موعد إستحقاقه.

بمعنى أن إلتزام المستثمر بدفع أقساط الثمن أو مبلغ التمويل الذي دفعه الممول للطرف الثالث في إتفاق التمويل العقاري هو إلتزام أساسي وجوهري على عاتق المستثمر فأوجب القانون على المستثمر الوفاء بما عليه في تاريخ إستحقاقها المحدد بإتفاق التمويل بحيث أن للمستثمر الحق في عدم الإنصياح لما قد يبيده الممول بخصوص إستيفائه ما له من مبالغ مستحقة في ذمته قبل موعد إستحقاقه.³

¹ - صويلح جهينة، محبوب لندة، التمويل العقاري، مرجع سابق، ص 59.

² - أحمد محمد هشام عبد الله، المسؤولية العقدية للممول في عقد التمويل العقاري (دراسة قانونية مقارنة)، المجلة القانونية

(مجلة متخصصة في الدراسات والبحوث القانونية)، ISSN 2537- 0758 : ص 11.

³ - أحمد محمد هشام عبد الله، المسؤولية العقدية للممول في عقد التمويل العقاري (دراسة قانونية مقارنة)، مرجع نفسه، ص

3- إلتزام بتسليم مبلغ التمويل

الغاية من عقد التمويل العقاري هو حصول المستثمر أو طالب التمويل على القرض محل العقد وبذلك فإن هذا الإلتزام تفرضه طبيعة المعاملات أو طبيعة العقد حيث يلتزم الممول بنقل ملكية المال محل التمويل للمستثمر و الإلتزام بتسليم مبلغ التمويل حيث تنص المادة 450 من ق.م.ج التي تنص بأنه: "قرض الإستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر ، على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع ، والقدر ، والصفة.) ، كما نصت المادة 451 من ق.م.ج التي جاء فيها: " يجب على المقرض أن يسلم إلى المقترض الشيء الذي يشتمل عليه العقد...". وعليه فيلتزم الممول بتسليم مبلغ التمويل وذلك بوضعه تحت تصرف المستثمر (المقترض) في الزمان والمكان المحددين.¹

الفرع الثاني: حقوق الممول في عقد التمويل العقاري

إن حقوق الممول في عقد التمويل العقاري هي إلتزامات طالب التمويل (المستثمر) يحق للممول في عقد التمويل العقاري أن يرهن أو يحيل حقوقه المالية الناشئة عن إتفاق التمويل والقابلة للتمويل، وما يكفلها من ضمانات إلى إحدى شركات التمويل العقاري أو إعادة التمويل العقاري أو إحدى الجهات التي تباشر توريق الحقوق المالية، وتنتقل الحقوق المحالة إلى تلك الجهات محملة بكافة الحقوق والإلتزامات الناشئة عن الإتفاق مع ضرورة إخطار المستثمر بذلك.²

المطلب الثاني: إلتزامات وحقوق طالب التمويل

يلتزم طالب التمويل بعدة إلتزامات تجاه الممول في العقد وكذلك تجاه الطرف الثالث وتنفيذه لهذه الإلتزامات يؤدي إلى تحقيق الغاية التي يهدف لها من خلال عملية التمويل العقاري. وبناء على

¹ - أحمد محمد هشام عبد الله، المسؤولية العقدية للممول في عقد التمويل العقاري، مرجع سابق، ص 5095.

² - بكة رندة، جوهرى روضة، النظام القانوني لعقد التمويل العقاري، مرجع سابق ص 66.

ذلك سنتطرق لإلتزامات طالب التمويل (المستثمر) تجاه الممول ثم إلتزامات طالب التمويل تجاه الطرف الثالث.

الفرع الأول: إلتزامات طالب التمويل (المستثمر) تجاه الممول

إنّ إتفاق التمويل العقاري يرتب للمستفيد من التمويل حقوق ويفرض عليه إلتزامات حسب ما يراه لازماً لتحقيق الغاية أو الهدف منه، والواقع أنّ حقوق طالب التمويل تتطوي في ذات الوقت على التزمات يتحمّلها الممول، وأنّ التزمات طالب التمويل تتطوي في ذات الوقت على حقوق للممول، وعليه سنتطرق لأهم إلتزامات طالب التمويل على النحو التالي:

1- الإلتزام بإستخدام مبلغ التمويل في العملية المخصص لها:

وجب على المقترض إستخدام مبلغ القرض في تمويل العملية المخصص لها فإذا كان هدف المقترض من طلب التمويل العقاري هو تمويل مشروع عقاري سواء كان شراء، أو بناء، أو ترميم، أو توسيع مسكن بالنسبة للأفراد، أو لتمويل إنجاز سكنات، أو إقتناء قطعة أرضية لإستقبال مشروع سكني بالنسبة للمركبي العقاري، فإنه يلتزم بصرف مبلغ القرض في العملية المصرح بها في وثيقة العقد لأن الإلتزام بإحترام إستخدام مبلغ القرض في العملية المتفق عليها بشكل سليم يعتبر بحد ذاته ضمان لصالح الطرف المقرض.

وفي حالة إخلال المقترض بهذا الإلتزام وإستخدام مبلغ التمويل في غير ما هو مخصص له كشراء سيارة مثلا فإنه يجوز للجهة المقرضة أن تتخذ عدة تدابير في حق المقترض أهمها وقف دفع الأقساط وسقوط آجال الدفع ومطالبته برد مبلغ القرض على الفور.

2- الإلتزام بدفع أقساط مبلغ التمويل

حسب نص المادة 450 من ق. م. ج (قرض الإستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقرض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر، على أن يرد إليه المقرض عند نهاية القرض نظيره في النوع، والقدر، والصفة.)، وعليه يجب على طالب التمويل عند نهاية القرض أن يرد مبلغ التمويل إلى الممول.

كما يشمل مبلغ التمويل بالإضافة إلى المبلغ الذي حصل عليه المستفيد إضافة إلى التكاليف الإجمالية للتمويل منذ بداية التمويل، وحتى تمام السداد رسوم الدمغة، ورسوم تحرير العقد، وأتعاب خبراء تقييم العقار، ورسوم تسجيل عقد شراء العقار، أما مصروفات قيد الضمان الذي يضمن الوفاء بمبلغ التمويل، وتجديده، وشطبه، يعفى المستفيد منها.¹

3- الإلتزام بعدم التصرف في العقار الضامن أو تأجيره

إضافة إلى الإلتزامات السابقة يلتزم أيضا بالمحافظة على العقار الضامن وذلك بعدم إجراء أي نوع من أنواع التصرفات على العقار، أو ترتيب أي حق عيني عليه، إلا أنه يجوز للمستثمر التصرف في العقار في حالة ما إذا وافق الممول على ذلك.

4- الإلتزام بتقديم الضمانات الكافية والضامنة لحقوق الممول

يقع على عاتق طالب التمويل إلتزام بتقديم ضمانات كافية للممول ويطلب بها هذا الأخير قبل القيام بمنح مبلغ التمويل فهو إجراء أولي وهذا من أجل تأمين حقوقه وتغطية المخاطر في حالة عدم تسديد الأموال من طرف المستثمر ومع ذلك يتعين عليه مراعاة وضع المستثمر وظروف عملية التمويل²، وقد نص قانون رقم 09-23 المتضمن القانون النقدي والمصرفي السابق الذكر على هذه الضمانات في المادة 57 منه والتي تنص (يمكن لبنك الجزائر بغية تحصيل ديونه المشكوك فيها أو المتأخر إيفائها أن يتخذ جميع الضمانات في شكل رهون حيازية أو رهون).

وهذه الضمانات القانونية قد تكون ضمانات عينية وقد تكون ضمانات غير عينية "شخصية".

1.4 - الضمانات الشخصية

¹ - عرار الياقوت، التمويل العقاري، مرجع سابق، ص 139 و 140.

² - حنان موشارة، الضمانات العينية للممول في إتفاق التمويل العقاري، مجلة المفكر، العدد السابع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 345.

يتمثل هذا الضمان في تعهد شخص أو أكثر تجاه الممول بسداد قيمة إتفاق التمويل إذا لم يوف طالب التمويل أو المقترض بالتزاماته في موعدها.

وأهم صور الضمانات أو التأمينات الشخصية: الكفالة، الضمان الإحتياطي والتأمين، وتجدر الإشارة إلى أنه لا يوجد في الحقيقة فرق بين الكفالة والضمان الإحتياطي، إذ أن الضمان الإحتياطي هو نوع من الكفالة يطبق في مجال السفتجة، السند لأمر، والشيك، كما أن الضمان الإحتياطي يخضع إلى القواعد القانونية الخاصة بوسائل الوفاء والإئتمان (المادة 651 التقنين المدني الجزائري).¹ وسنتطرق للكفالة والتأمين كضمانان شخصيان في إتفاق التمويل العقاري.

1.1.4 - الكفالة

الكفالة هي عقد يتم بين شخص يسمى الكفيل ودائن شخص آخر يلتزم بموجبه الكفيل أن يضمن للدائن الوفاء بالدين الذي له على المدين².

عرفه المشرع الجزائري في نص المادة 644 من ق.م.ج (عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ إلتزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الإلتزام إذا لم يف به المدين نفسه.) وبتحليل نص المادة المذكورة أعلاه يتبين لنا أن الكفالة هي عقد بين الكفيل والدائن، أما المدين الأصلي فليس طرفاً في عقد الكفالة بل أن كفالة المدين تجوز بغير علم المدين.³

والكفالة قد تكون بسيطة حيث يتكفل ضامن واحد في القرض، وقد تكون كفالة تضامن حيث يلتزم بموجبها عدة متكافلين لضمان القرض وسداده عند حلول آجاله فالكفالة البسيطة يُسأل فيها الكفيل بعد تحقق عدم قابلية المدين الأصلي للوفاء.

¹ - عرار الياقوت، التمويل العقاري، مرجع سابق، ص 149.

² - عبد الودود يحيى، التأمينات الشخصية والعينية، سنة - 1976، دار النهضة العربية القاهرة ص 15.

³ - يامة إبراهيم، سرحاني عبد القادر، الضمانات المقررة للدائن في نظام التأمينات الشخصية والعينية في ظل التشريع الجزائري، مجلة المنار للدراسات والبحوث القانونية والسياسية كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة يحيى فارس المدية، المجلد 03، العدد 01، شهر جوان سنة 2019، ص 4.

أما الكفالة التضامنية والتي يكون فيها من حق الدائن (البنك) مطالبة أيًا من الاثنين: طالب التمويل أو كفيله، وهذا النوع من الكفالة هو الغالب في المعاملات المصرفية، حيث يشترط البنك الممول في عقد الكفالة أن يتنازل الكفيل عن حقوقه الخاصة بالدفع، وذلك حتى يتمكن البنك الممول من متابعة أيًا كان سواء المدين طالب التمويل أو الكفيل وهذا على أساس يسار وملاءة كل منهما.

إنّ عقد الكفالة لا يكتفي بضمان أصل الدين فقط، بل تشمل أيضًا ملحقات الدين والمصروفات، فقد يحدّد البنك الممول والكفيل الإلتزام المكفول مسبقًا في عقد الكفالة حتى يعرف الكفيل بالتحديد مبلغ الإلتزام الذي سيكفله سواء انفراديًا أو تضامنيًا مع المدين الأصلي.

آثار الكفالة:

ترتب الكفالة الضامنة لمبلغ التمويل في عقد التمويل العقاري جملة من الآثار بين أطرافها.

1- علاقة بين الدائن " الممول " والكفيل:

يلتزم الكفيل في عقد الكفالة بضمان تنفيذ إلتزام المدين أو الوفاء به كما أن للدائن الحق في مطالبة الكفيل بالوفاء بإلتزام المكفول وعلى إعتبار عقد الكفالة يتصف بصفة التبعية فإنه يتعين أولاً مطالبة لمدين من قبل الدائن وذلك قبل مطالبة الكفيل، كما انه يجب عليه أن ينفذ على أموال الكفيل وذلك بعد تنفيذه على أموال مدينه الأصلي وهذا لاستيفاء حقه و هو ما يسمى بالدفع بالتجريد؛ حيث أن هناك شرط آخر يجب الأخذ به وهو عدم جواز للدائن وقبل حلول أجل التزامه مطالبة الكفيل وفي حالة تعدد الكفلاء لدين واحد فإنهم غير متضامنين ولا يحق للدائن الرجوع على أي واحد منه إلا بقدر حصته أو نصيبه في الدين¹.

2 - علاقة بين المدين والكفيل:

¹ - نويب ياسين، ضمانات القروض البنكية، مذكرة مقدمة مكملة لنيل شهادة الماستر في تخصص قانون الاعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي، 2018 - 2019، ص 16.

ويجب على الكفيل أن يخبر المدين قبل أن يقوم بوفاء الدين وإلا سقط حقه في الرجوع على المدين إذا كان هذا قد وفى الدين أو كانت عنده وقت الاستحقاق أسباب تقضي ببطلان الدين أو بإنقاصه، فلما كان الكفيل يضمن الوفاء بقيمة القرض الذي حصل عليه المدين فعند وفائه بما هو مستحق للمقرض يكون له أن يحل محل الدائن المقرض فيما له من حقوق قبل المدين ولكن إذا لم يوف إلا ببعض الدين فلا يحق له الرجوع بما وفاه على المدين إلا بعد أن يستوفي الدائن كل حقه من الدين¹.

2.1.4 - التأمين

إن التأمين يشكل ضمان شخصي في التمويل العقاري حيث يعطي للبنك الممول الحق في الإستفادة من التعويض عن الأضرار التي تلحقه جراء عدم إلتزام المدين بدفع ما له قبل الدائن المقرض سواء بسبب الإعسار أو الإفلاس أو الوفاة.

وقد تناول المشرع الجزائري عقد التأمين في المادة 619 من ق.م.ج حيث نصت (التأمين عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي إشتراط التأمين لصالحه مبلغا من المال، أو إيرادا أو أي عوض مالي آخر، وفي حالة وقوع الحادث، أو تحقق الخطر المبين بالعقد، وذلك مقابل قسط، أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن).

والتأمين على مبلغ التمويل في عقد التمويل العقاري يتم إبرامه في شكل عقد يضم طرفين أحدهما المؤمن له وهو المقترض والطرف الآخر المؤمن وهو شركة التأمين بغرض إلتزام هذا الأخير بتغطية خطر الإعسار المؤقت أو النهائي لدفع مستحقات في التاريخ المحدد لصالح الطرف المستفيد وهو المقرض في حالة تحقق الخطر وهذا بدفع التعويض له، وهذا من أجل تعزيز فرصة المقترض في الحصول على القرض العقاري، وضمان إستيفاء المقترض لمبلغ القرض، وفوائده في حالة إعسار التي يقع فيها المقترض مقابل أن يدفع المؤمن له "المقترض" أقساط محددة لفائدة

¹ - بكة رندة، جوهري روضة، النظام القانوني لعقد التمويل العقاري، مرجع سابق، ص 81.

المؤمن دفعة واحدة أو دورية.¹ ويغطي كل قرض ممنوح في مجال التمويل العقاري نوعين من التأمينات:

أ - التأمين المتعلق بالمقترض وذلك من خلال التأمين ضد مخاطر وفاة طالب التمويل، أو عجزه، حيث يمكن للممول أن يشترط على طالب التمويل التأمين لصالحه بقيمة حقوقه لدى إحدى شركات التأمين وذلك ضد مخاطر عدم الوفاء لسبب وفاة المستفيد أو عجزه.²

ب - التأمين على العقار: التأمين على العقار المرهون يدخل ضمن التأمينات على الممتلكات، وهو التأمين على العقار موضوع القرض من الخطر، كالحريق، وذلك لجسامة الأضرار الناجمة عنه، والتي تتجاوز في العادة قدرة الشخص على مواجهتها، وتشتت الهيئات الممولة لمثل هذا التأمين كضمان للحصول على أموالها في حالة تعرض العقار المرهون للخطر.³

2.4 - الضمانات العينية

تلجأ المؤسسات المالية لإستيفاء ديونها وضمان تحصيلها من المستفيدين والمتعاملين في الترقية العقارية إلى هذا النوع من الضمانات والمتمثلة في الرهن العقاري أو البناءات محل التمويل والحصول على هذا العقار المرهون كضمان لها يتم رهنه رسمياً أو بالحيازة أو عن طريق الرهن القانوني لصالح هذه المؤسسات.

الضمانات العينية هي تلك التأمينات التي تجعل للدائن الذي يتمتع بها حق التقدم على غيره من الدائنين، وعلى عكس الضمانات الشخصية تركز الضمانات الحقيقية أو العينية على موضوع الشيء المقدم الذي يتمثل فيما يقدمه المقترض (طالب التمويل) من أصول مادية

¹ - يوسف محمد، القرض العقاري لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه نظام (ل.م.د) في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2019 - 2020، ص 479.

² - داودي سكينه روميضاء، بن حمو رانية، النظام القانوني للتمويل العقاري في الجزائر، مرجع سابق، ص 82.

³ - تواتي منير، القرض العقاري المالي لدعم قطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم القانون الاقتصادي، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015 / 2016، ص 82.

أو مالية للحصول على القرض أو التمويل كالعقارات والمنقولات وغيرها من السلع والمنتجات المادية، كما يمكن أن يكون موضوع الضمان أوراق مالية، وعليه سنقوم بدراسة الرهن الرسمي، ثم الرهن الحيازي، كضمانات عينية في إتفاق التمويل العقاري.

1.2.4 - الرهن الرسمي

تطرق المشرع الجزائري لأحكام الرهن الرسمي في التقنين المدني في المواد 882 إلى 936. ويعد الرهن الرسمي من أهم الضمانات القانونية المقررة للقروض العقارية في مجال النشاط الاقتصادي عموماً ونشاط الترقية العقارية خاصة، وسنتطرق بإيجاز لتعريفه وشروطه وركن الشكلية في الرهن وأخيراً آثار الرهن الرسمي.

فالرهن الرسمي هو عقد يكسب به الدائن حقاً عينياً على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في إستيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان.¹

أما شروط الرهن الرسمي فبالإضافة إلى الشروط العامة في العقود هناك شروط خاصة فيجب أن تتوفر ركنا الرضا بين الراهن والمرتهن كما يجب أن يكون الرضا صادر من شخص ذي أهلية ويكفي أن يكون المرتهن مميّزاً لأن الرهن من الأعمال النافعة نفعاً محضاً، أما الراهن فيجب أن يكون كامل الأهلية. ويجب أن يكون رهناً من الدرجة الأولى بمعنى ألا يكون العقار مرهون سابقاً لأن ذلك يقلل من فرصة الهيئة المقرضة في إستيفاء كامل الدين في حالة عدم التسديد فيجب على البنك أو المؤسسة المالية المقرضة أن تتأكد من أن العقار غير مرهون من خلال شهادة تثبت أن العقار غير مثقل بأي تأمين أو رهن.²

¹ - المادة 882 من التقنين المدني الجزائري.

² - بالفاضل مغنية، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، سنة 2020/2021، ص 48.

أما الشروط الشكلية فيمكن إيجازها في أن الرهن الرسمي لا يرد إلا على عقار وهذا طبقا لنص المادة الفقرة الأولى 886 من ق.م.ج. كما يجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني، وأن يكون معيناً بالذات تعييناً حقيقياً من حيث طبيعته وموقعه، وأن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو عقد رسمي لاحق وإلا كان الرهن باطلاً.

كما أنه لا يمكن إنشاء رهن رسمي لضمان كل الديون التي تثبت في ذمة الراهن، بل لابد من تحديد الدين المضمون بالرهن، وإلا كان عقد الرهن الرسمي باطلاً بطلاناً مطلقاً، وإذا لم يتم تخصيص الرهن الرسمي من حيث العقار المرهون والدين المضمون فإن العقد يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً، وهذا ما نصت عليها المادة 893 من ق.م.ج.

وقد إشتراط المشرع الشكلية في عقد الرهن الرسمي المادة 883 من ق.م.ج. فعقد الرهن الرسمي طبقاً لنص المادة لا ينعقد إلا إذا تمت كتابته في ورقة رسمية وطبقاً لأوضاع ورسوم معينة، وإذا تخلفت الرسمية كان الرهن باطلاً بطلاناً مطلقاً ولا يرتب الأثر المقصود منه، ويجوز لكل ذي مصلحة التمسك ببطلان عقد الرهن الرسمي، ويكون عقد الرهن الرسمي باطلاً سواء لعدم تحريره في ورقة رسمية لدى الجهة المختصة قانوناً أو لعدم ذكر البيانات الضرورية التي يشترطها القانون. ومن الإجراءات الشكلية التي نص عليها التشريع هي وجوب قيد الرهن الرسمي حسب نص المادة 904 و905 من ق.م.ج، أما بخصوص آثار الرهن الرسمي فإنه بإنعقاده صحيحاً مستوفياً شروطه القانونية فإنه يرتب آثاراً بالنسبة للمتعاقدين أي الراهن (المقترض)، والمرتهن (هيئة القرض الدائنة)، كما يرتب آثاراً بالنسبة للغير.

فبالنسبة لآثار الرهن الرسمي على الممول (المرتهن) فإنه يكتسب حقا عينياً، يخول له التنفيذ على العقار المرهون في أي يد يكون إذا حل أجل الدين ولم يقم المدين بالوفاء، وهذا ما يسمى بحق التقدم، كما يرتب عقد الرهن الرسمي للدائن المرتهن حق الأفضلية أو ما يسمى أيضاً حق التقدم، ويقصد به حق الدائن المرتهن في التقدم على غيره من الدائنين العاديين والدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة من أجل إستيفاء حقه وقت حلول الأجل المتفق عليه في عقد القرض، أو

الاتفاق على قيامه ببيع العقار المرهون، دون إتباع الإجراءات القانونية المفروضة للتنفيذ على العقار، ولو تم الاتفاق بعد إبرام عقد الرهن، لأن تلك الإجراءات وضعها القانون لضمان حقوق كلا من الدائن والمدين، بما يحقق التوازن بين مصالحها المتعارضة.¹

أما آثار الرهن الرسمي بالنسبة لطالب التمويل فإن عقد الرهن الرسمي يرتب على طالب التمويل التزامات كالالتزام بنقل حق الرهن إلى الدائن المرتهن، والتزام قيد الرهن حتى يقوم الحق العيني ويكون حجة على الكافة، كما يلتزم بسلامة الرهن، ودفع نفقات عقد الرهن الرسمي إلا إذا اتفق على غير ذلك، وفي هذه الحالة يجب على الراهن دفع نفقات كتابة العقد لدى الموثق، الذي قام بتحريره، وكذا رسوم العقد والضرائب المقررة على توثيق العقد ورسوم قيده. والرهن الرسمي عكس الرهن الحيازي لا يرتب تجريد الراهن من سلطانه على العقار،

أو من حيازته من قبل هيئة القرض، وبالتالي يحق له القيام بما يخوله حق الملكية من سلطات الاستعمال، الاستغلال والتصرف.) ، ولكن يبقى ذلك مقيدا بالقدر الكافي لضمان سلامة الرهن وفقا للمادة 894 من ق.م.ج التي تنص: "يجب على المنتفع أن يبذل من العناية في المحافظة على الشيء ما يبذله الشخص العادي، وهو مسؤول عن هلاك الشيء ولو بسبب لا ينسب إليه إن تأخر عن رده إلى مالكة بعد انتهاء حق الانتفاع.

2.2.4 - الرهن الحيازي

فبالرجوع إلى أحكام ق.م.ج نجد المادة 948 منه عرّفت الرهن الحيازي على أنه: "عقد يلتزم به شخص ضماناً لدين عليه أو على غيره أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان شيئاً يرتب عليه للدائن حقاً عينياً يخوّله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين، وأن يتقدم الدائنين العاديين والتالين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون".

¹ -بالفاضل مغنية، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مرجع نفسه، ص 52.

وفيما يتعلق بأحكام الرهن الحيازي فإنه تطبق الأحكام المنصوص عليها في المادتان 893 و904 المتعلقة بالرهن الرسمي وعليه يمكن للبنوك والمؤسسات المالية أن تمنح قروض عقارية مقابل ضمان يتمثل في الرهن الحيازي، وهذا طبقاً للمادة 139 من القانون النقدي والمصرفي.¹ ومقتضى الرهن الحيازي هو إنتقال الحيازة إلى الدائن المرتهن (البنك أو المؤسسة المالية) وهذا ما قضت به المادتان 32 من التقنين التجاري الجزائري و951 من التقنين المدني الجزائري.²

- آثار الرهن الحيازي

في الرهن الحيازي يجوز للبنك إذا لم يستوف حقوقه أن يطلب من القاضي الترخيص له ببيع الأشياء المرهونة في المزاد العلني أو بسعر السوق إذا اقتضى الحال، أو الأمر له بتملكه هذه الأشياء وفاءً للدين على أن يحسب بيعه بقيمته حسب تقدير الخبراء، وتقضي المادة 142 من القانون 09-23 المتضمن القانون النقدي والمصرفي "يمكن للبنوك والمؤسسات المالية، إذا لم يتم تسديد المبلغ المستحق لها عند حلول الأجل وبغض النظر عن كل إعتراض وبعد مضي خمسة عشر (15) يوماً، بعد إنذار مبلغ للمدين بواسطة عقد غير قضائي، الحصول عن طريق عريضة بسيطة موجهة إلى رئيس المحكمة، على أمر بيع كل رهن مشكل لصالحها ومنحها بدون شكليات حاصل هذا البيع تسديداً لرأس المال والفوائد وفوائد التأخير ومصاريف المبالغ المستحقة."

الفرع الثاني: حقوق طالب التمويل

كما أنه يترتب على عقد التمويل العقاري جملة من الحقوق بالنسبة للمستثمر كطرف في العقد، فيحق له بموجب عقد التمويل العقاري الحصول على التمويل أي مبلغ التمويل وذلك للإستغلاله في مشروعه الذي من أجله طلب التمويل، كما أنه يحق له الحصول على المبلغ والأقساط خلال المدة المتفق عليها ولا يحق للممول مطالبة بالرد أو استرجاع المبلغ قبل تاريخ الاستحقاق إلا في حالة إذا قام المقترض بالإخلال بأحد الإلتزامات التعاقدية التي أدت بالمول بطلب فسخ العقد

¹ - قانون رقم 09-23 مؤرخ في 21 يونيو 2023 يتضمن القانون النقدي والمصرفي.

² - عرعار ياقوت، التمويل العقاري، مرجع سابق، ص 167.

وحصل على ذلك، وبذلك فإننا نلاحظ بأن إلتزامات الممول تمثل حقوق المستثمر في عقد التمويل العقاري.¹

¹ - صويلح جهينة، محبوب لندة، التمويل العقاري، مرجع سابق، ص 65.

المبحث الثاني: إنقضاء عقد التمويل العقاري:

إن ما يميز عقد التمويل العقاري كغيره من العقود الأخرى مدة العقد فهو ليس عقد ابدى مصيره الانقضاء فهو عقد مقترن بأجل فإنه ينقضى بإنقضاء الأجل وكما أنه قد يحصل وأن ينقضى بطرق وأسباب أخرى لذلك يوجد أسباب لانقضائه عامة وأخرى خاصة وهذا ما سنوضحه من خلال ما يلي:

المطلب الأول: الأسباب العامة لإنقضاء عقد التمويل العقاري

إن عقد التمويل العقاري قد ينقضى بشكل طبيعي كما قد ينقضى بشكل غير طبيعي وهذا ما سيتم توضيحه.

الفرع الأول: الإنقضاء الطبيعي لعقد التمويل العقاري:

إن الحالة العادية التي ينقضى بموجبها عقد التمويل العقاري بصفة تلقائية دون أي نزاع بين كل من الممول والمستثمر هي أنه ينقضى بانتهاء المدة و الأجل المتفق عليه في عقد التمويل العقاري، حيث أن المستثمر يقوم بتسديد قيمة الأقساط المحددة في العقد مع الفوائد المستحقة وذلك في الأجل المتفق عليه، وبالتالي فإنه ينقضى عقد التمويل العقاري بإنقضاء تسديد آجال الأقساط في الوقت المحدد في العقد وبالتالي يملك المقترض حق إسترجاع الضمانات القانونية التي قام بتقديمها كضمان لعملية التمويل والمخاطر التي غير متوقعة وفي ذلك يكون قد إنقضى طبيعياً¹.

أما في حال انقضت المدة المتفق عليها ولم يقم المستثمر الملتزم بدفع الأقساط المتفق عليها أو الفوائد فإنه يحق للممول هنا التنفيذ على الضمانات المقدمة لذلك وإسترجاع ما له من حق

¹ - يوسف محمد، القرض العقاري لتمويل المشاريع الترقية العقارية، ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه نظام (ل. م. د) في القانون الخاص تخصص قانون عقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن باديس، مستغانم 2019، 2020، ص193.

في ذمة المستثمر، فمثلاً إذا كان المستثمر قام بتقديم رهن يتمثل في عقار مرهون رهن رسمياً فإذا لم يتم الوفاء في الوقت المتفق عليه فإن الممول يقوم بالتنفيذ على العقار محل الرهن من خلال بيعه في المزاد العلني واقتصاص حقه من ثمن العقار.¹

وهذا ما نصت عليه المادة 882 من القانون المدني التي تنص على أن: "الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقاً عينياً، على عقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في إسئاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون"² كما أنه متى كان المقترض في حالة مالية جيدة وكان بإمكانه تسديد مبلغ القسط والدين المستحق بموجب عقد التمويل العقاري قبل حلول أجل الإستحقاق فإنه عليه إخطار الممول ومتى قام هذا الأخير بقبول ذلك جاز للمستثمر تسديد ما عليه من دين بالإضافة للفوائد قبل إنقضاء المدة المتفق عليها.

الفرع الثاني: الانقضاء غير الطبيعي لعقد التمويل العقاري

وهذه الحالة هي التي ينقضي فيها عقد التمويل العقاري قبل حلول أجل الاستحقاق وقبل إنقضاء المدة المتفق عليها وهي الحالة التي يكون فيها العقد قد حال إلى الفسخ من خلال عدم تنفيذ طالب التمويل لأحد التزاماته التعاقدية مما أدى بالممول إلى فسخ العقد. كما أنه يملك المستثمر أيضاً حق المطالبة بفسخ العقد في حال لم يتم الممول بتنفيذ ما عليه من التزامات تعاقدية كعدم نقل ملكية المال المقترض للمستثمر.³

والأصل في طلب الفسخ محل العقد المتعلق بالتمويل العقاري هو الفسخ القضائي الذي يكون عن طريق المطالبة القضائية، لكن كاستثناء عن ذلك يمكن أن يكون فسخ العقد إتفاقياً متى

² - صويلح جهينة، محبوب لندة، التمويل العقاري، مرجع سابق، ص 66.

³ - امر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 معدل ومتمم المتضمن تعديل القانون المدني.

³ - صويلح جهينة، محبوب لندة، التمويل العقاري، مرجع سابق، ص 66.

كان قد إتفق عليه في عقد التمويل أنه في الحالة التي لا ينفذ كل طرف التزاماته فإن العقد ينقضي ويفسخ مباشرة و هذا ما أقرته المادة 41 ق. م. ج. وما نلاحظه من خلال ما سبق إن للممول وطالب التمويل لهم الحق في الفسخ في الحالات التالية:

1- بالنسبة للممول:

للممول المطالبة بفسخ العقد في إحدى الحالات:

- إذا قام الممول بتجديد مبلغ القرض ومرت 6 أشهر على ذلك ولم يستلم المقرض مبلغ القرض فإنه يحق للممول فسخ العقد وذلك لحماية نفسه من المخاطر التي قد تلحق به جراء تجديده لمبلغ القرض ولم يستلم.

- إذا قام المستثمر باستخدام مبلغ التمويل في غير محله.

- إذا أخل المستثمر بالتزامه بدفع الأقساط والفوائد.

2- بالنسبة لمستثمر:

يكون للمستثمر الحق في فسخ عقد التمويل العقاري إذا أخل الممول بالتزامه بنقل ملكية التمويل إليه ورغم مطالبته قضائياً بتنفيذ التزامه ولكنه أصر على عدم تنفيذه كان للقاضي الحكم بالفسخ والتعويض للمستثمر ويتم تقرير فسخ العقد إما قضائياً أو إتفاقياً.

1.2 - الفسخ القضائي

- إذا أخل أحد المتعاقدين بالتزامه.

- إذا أخل أحد المتعاقدين بالتزاماته (الممول، المستثمر) فإنه يكون للطرف الآخر الحق في اللجوء إلى القضاء لتقرير فسخ العقد، وتبقى السلطة التقديرية لقاضي فله الخيار في فسخ العقد أو مطالبة المتعاقد المخل بالتزامه بتنفيذ التزامه مع منحه أجلاً لذلك أو يحكم بالتعويض.

2.2 الفسخ الاتفاقي

وفقاً للقواعد العامة فإن الأصل أن الفسخ يكون بحكم قضائي إلا أنه لا يمنع من وجود طريق

آخر ألا وهو الفسخ الاتفاقي (المادة 20 ق.م.ج.) ولكي يتم تقرير الفسخ الاتفاقي فإنه يستوجب أن يتفق الممول والمستثمر في اتفاق التمويل العقاري على وقوع الفسخ إذا أخل أحدهما بالتزاماته كان يتفقا على وقوع الفسخ في حالة ما إذا أخل الممول بنقل ملكية مبلغ التمويل أو أخل المستثمر بدفع الفوائد.

ويترتب على فسخ عقد التمويل العقاري التزام . المقترض برد مبلغ القرض والتزام الممول برد الفوائد والإقساط التي حصل عليها (أكدته محكمة النقض الفرنسية بمقتضى حكم . مدني صادر في 16.03.1994).

أما بالنسبة لمستثمر والطرف الثالث في اتفاق التمويل العقاري ينقضي العقد إذا قاما بتنفيذ التزاماتهما إزاء بعضهما البعض، فإذا كان الطرف الثالث هو بائعا لعقار ينتهي العقد بنقل ملكية العقار إلى المستثمر ودفع هذا الأخير ثمن العقار، أما إذا كان الطرف الثالث المقاول فإن العقد ينقضي إذا قام بأداء العمل المنوط به وتسليم البناء إلى المستثمر بعد الانتهاء وقيام المستثمر بدفع أجرة المقاول.¹

المطلب الثاني: الأسباب الخاصة لإنقضاء عقد التمويل العقاري

كما أن عقد التمويل العقاري قد ينقضي لعدة أسباب أخرى وهي الحالة التي يقوم فيها الممول بالتنفيذ على العقار الضامن أي العقار المرهون له.²

الفرع الأول الحجز على العقار الضامن

كما سبق وأن أشرنا بأن عقد التمويل العقاري ومنح القرض يكون إستنادا لضمانات مقدمة من طرف المستثمر أي طالب التمويل للممول وذلك من خلال رهن عقار أو منقول للبنك المقرض،

¹ - بكة رندة، جوهري روضة، النظام القانوني لعقد التمويل العقاري، مرجع سابق، ص 89.

² - اللويحق المطيري فواز بن خلف، الحماية الجنائية والمدنية في التمويل العقاري دراسة تجادلية مقارنة، مذكرة دكتوراه الفلسفة في العلوم الامنية، قسم العدالة الجنائية، كلية الدراسات العليا جامعة نايف العربية للعلوم، الرياض، 2011، منقول عن عرعار الياقوت، مرجع سابق، ص 162.

وذلك بهدف الضمان العيني أو كذلك تقديم حق امتياز أو تخصيص، كما يجوز تقديم ضمان شخصي في حال لم يكن المدين أي المستثمر قادرا على الوفاء فإن الممول يقوم بالتنفيذ على الضمانات المقدمة لكن لا يجوز التنفيذ على هذه الضمانات قبل مطالبة المقرض بالوفاء والتنفيذ العيني وذلك بعد إعداره عن طريق محضر قضائي، وفي الحالة التي لم يستجب فيها فإنه يحق للممول الحجز على الضمان المقدم وعادة ما يكون بموجب رهن رسمي كالحجز على العقار محل الرهن ثم العمل على بيعه في المزاد العلني واقتضاء الممول لحقه من ثمن البيع، وذلك يمر بعدة مراحل تتمثل في إعداد قائمة شروط البيع وبيع العقار في المزاد العلني وتوزيع حصيلة البيع.¹

الفرع الثاني: بيع العقار الضامن

بعد أن يتم الحجز على العقار بقيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية تبدأ المرحلة التالية وهي مرحلة إعداد العقار لبيعه، وفي هذه المرحلة أوجب القانون على الدائن مباشرة الإجراءات وذلك بقيام بإيداع قائمة شروط البيع وذلك خلال مدة معينة وأن يرفق هذه القائمة ببعض الوثائق ثم يقوم بالإعلان عن هذا الإيداع. ولقد اهتم المشرع الجزائري بمرحلة ما بعد قيد أمر الحجز بمصلحة الشهر العقاري وقبل بيع العقار فوضع لها إجراءات تضمن بيع العقار بأحسن الشروط وبالقدر الذي يضمن حقوق الحاجز والمحجوز عليه للحصول على أعلى ثمن، و أتاح فيها الفرصة لأصحاب الحقوق المقيدة عليه بالاشتراك في هذا البيع و تتمثل هذه الإجراءات التي تتم في هذه المرحلة، في إعداد قائمة شروط البيع وإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة التي يجري التنفيذ في دائرة اختصاصها وهذا ما نصت عليه المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، و الإنذار بهذا الإيداع إلى أصحاب الحقوق لإتاحة الفرصة لهم للاعتراض على القائمة

¹ - صويلح جهينة، محبوب لندة، التمويل العقاري، مرجع سابق، ص 67.

بإبداء ملاحظاتهم أو لرفع دعاوى محددة قانوناً ، و من ثمة الإعلان عن البيع و هذا ما نصت عليه المادة 740 و ما يليها من نفس القانون¹.

1 حمادو وفاء فريال، طبال صفاء، حجز وبيع العقار المرهون في ظل قانون النقد والقرض، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، 2022/2021، ص 28.

ملخص الفصل الثاني:

إن من الآثار التي ينتجها عقد التمويل هي تلك الالتزامات والحقوق لطرفي عقد التمويل العقاري فهناك إلتزامات وحقوق للممول كطرف في عقد التمويل العقاري كالإلتزام بالإفصاح بجميع البيانات المتعلقة بالعقد والإلتزام بعدم المطالبة بما هو مستحق إلا في موعد إستحقاقه و الإلتزام بتسليم مبلغ التمويل و حقوق الممول في عقد التمويل العقاري هي إلتزامات طالب التمويل (المستثمر) فيحق أن يرهن أو يحيل حقوقه المالية الناشئة عن إتفاق التمويل والقابلة للتمويل، وما يكفلها من ضمانات الى إحدى شركات التمويل العقاري أو إعادة التمويل العقاري وينتج عقد التمويل إلتزامات وحقوق لطالب التمويل وهي إلتزامات طالب التمويل (المستثمر) تجاه الممول وذلك بالإلتزام بإستخدام مبلغ التمويل في العملية المخصص لها و الإلتزام بدفع أقساط مبلغ التمويل و الإلتزام بعدم التصرف في العقار الضامن أو تأجيره و الإلتزام بتقديم الضمانات الكافية والضامنة لحقوق الممول على غرار الضمانات الشخصية كالكفالة ، والضمانات العينية كالرهن الرسمي الرهن الحيازي بالإضافة الإلتزامات هناك حقوق لطالب التمويل. والعقد بعد انعقاده قد ينقضي سواء للأسباب عامة للانقضاء سواء الانقضاء الطبيعي وهي أنه ينقضي العقد بانتهاء المدة والأجل المتفق عليه في عقد التمويل العقاري ، أو الانقضاء غير الطبيعي وهي التي ينقضي فيها عقد التمويل العقاري قبل حلول أجل الاستحقاق وقبل إنقضاء المدة المتفق عليها.

الختامة

الخاتمة:

حسب هذه الدراسة يعد التمويل العقاري أحد الطرق الأساسية لتهيئة استخدام الموارد المالية للدولة في دعم و إعانة المشاريع المتعلقة بالسكن ، كما تلعب المؤسسات المالية ، والبنوك دور مهم في عملية التمويل العقاري ، خاصة ما يتعلق بدعم الأفراد من أجل إقتناء مسكن ، وبما أن التمويل العقاري هو عقد فإنه يخضع إلى شروط موضوعية عامة للعقد ، وشروط موضوعية خاصة تتعلق بموضوع العقد في حد ذاته ، ، كما تبين أن التمويل العقاري يمكن أن يكون في شكل قروض عقارية ، ويمكن أن يكون بصيغة التوريق وهو تحويل القروض العقارية إلى سندات تصدرها شركات متخصصة في التوريق من أجل توفير سيولة لازمة لمؤسسات التمويل العقاري .

ويترتب على إبرام عقد التمويل العقاري إلتزامات على عاتق الممول وعلى عاتق طالب التمويل، كما يلتزم هذا الأخير بتقديم ضمانات كافية للممول حماية لحقوقه في حالة عدم التسديد أو العجز، أو الوفاة وتكون هذه الضمانات عينية برهن العقار، أو ضمانات شخصية عن طريق الكفالة أو التأمين.

وينقضي عقد التمويل العقاري في حالة ما إذا قام المستثمر عند حلول أجل كل قسط بالوفاء بقيمته في المدة المتفق عليها إلى غاية إنتهاء كامل الأقساط، أو عند قيام أحد الطرفين بفسخ العقد نتيجة لإخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته، كما ينقضي عقد التمويل العقاري في حالة ما إذا قام الممول باستصدار أمر بالحجز على العقار الضامن وذلك لبدء إجراءات بيعه ليستوفي حقه من ثمن العقار المبيع في حالة ما إذا لم يف المستثمر بالوفاء بالأقساط التي حل أجلها، أو قام بفعل من شأنه الإنقاص من قيمة الضمان المقدم للممول رغم انذاره بالوفاء، أو بتقديم ضمان آخر كاف.

وبناء على ما سبق ذكره فقد توصلنا إلى مجموعة من النتائج والتوصيات نذكرها على التوالي.

النتائج

-المشروع الجزائري لم يتم بتبني قانون خاص بالتمويل العقاري مقارنة مع النظم القانونية للدول الأخرى.

- يتميز التمويل العقاري بأنواع ومن أهمها التمويل بالإجارة، التي تكون في العقار.

- يتمتع التمويل العقاري بجملة من خصائص التي لها دور هام في تحديد القواعد العامة.

- تتم المعاملات العقارية، من خلال أدوات وصيغ قانونية متعددة ، و أي كان نوع هذه المعاملات العقارية فهي بحاجة للتمويل، ومن بين أهم هذه الصيغ نجد القروض ، التي تعتبر متداولة بشكل

كبير في عملية التمويل العقاري ، وكذلك لدينا التوريق الذي يعتبر من الوسائل المالية المستحدثة.

-التمويل العقاري لا يكون بصفة تلقائية، بل بموجب طلب من المعنيين من خلال ملف يتضمن جملة من المستندات اللازمة لذلك.

- التمويل العقاري عقد، فهو بذلك يخضع لإجراءات خاصة وشروط معينة لا بد من توفرها لصحته.

- إن عقد التمويل العقاري يترتب عليه آثار بالنسبة لأطرافه أي بالنسبة للممول وطالب التمويل.

-إن أهم سبب يؤدي إلى إنقضاء عقد التمويل العقاري هو عدم إلتزام طالب التمويل بإلتزامه كعدم دفع الأقساط.

التوصيات

بناء على النتائج المتوصل إليها فإنه يمكن إقتراح التوصيات التالية:

الحاجة التشريعية لوضع قانون خاص يسمى بقانون التمويل العقاري يسري على كل الأشخاص الطبيعية أو المعنوية العامة والخاصة يتضمن المبادئ التالية:

- ضرورة تدخل الدولة في عملية تكوين الادخار وجمعه وتحويله إلى قروض طويلة المدى تتكيف مع المجال العقاري وتساعد الأسر في الحصول على مسكن.

- الاهتمام بعصرنة القطاع المالي المصرفي عن طريق القضاء على البيروقراطية وتحرير

البنوك وخلق جو من المنافسة بين القطاع العام والقطاع الخاص الناشط في هذا المجال.

-توسيع مجال تدخل البنوك ومسايرتها للقوانين والتشريعات العقارية

- تحديد أعمال دعم التمويل من خلال إقامة مؤسسات مالية مستقلة عن السوق العقارية والمؤسسات المالية الخاصة بالقروض العقارية.

- وضع مفهوم قانوني محدد لمعنى التمويل العقاري كنشاط إقتصادي، وإنشاء هيئة عامة للتمويل العقاري تعنى بضبط هذا النشاط، ومنح التراخيص لمزاولته، وإصدار نماذج العقود، ويجب أن يراعي المشرع عند تشريعه قانون التمويل العقاري فلسفة السعي نحو توفير المساكن وتمويلها لأفراد المجتمع من الطبقة الوسطى ومحدودي وعديمي الدخل ويراعي في أحكامه الظروف الاجتماعية، والاقتصادية لفئات هذه الطبقات الاجتماعية.

- يجب أن يشمل مفهوم عقد التمويل العقاري الجانب الاستهلاكي والإنتاجي، ومن ثم يتم تحديد مفهوم طالب التمويل بوصفه طرفاً في عقد التمويل العقاري يميز في إطاره بين الأحكام الخاصة بطالب التمويل لشأن إنتاجي والأحكام الخاصة بطالب التمويل لشأن إستهلاكي بغرض توفير السكن على غرار ما هو قائم بالنظام القانوني الفرنسي للتمويل العقاري حيث حصر الإستفادة من الأحكام الحمائية للإئتمان العقاري بطالب التمويل لغرض سكني.

- توسيع عقد التمويل العقاري في نطاقه ليشمل تمويل شراء العقارات إلى جانب تمويل شراء وبناء وترميم وتحسين العقارات، وكذلك عدم حصره في مجرد منح التمويل في الصورة النقدية وليمثل منح التمويل العيني إلى جانب التمويل النقدي، يتكفل الممول بإيجاد العقار المناسب أو الارض المناسبة لبناء العقار بموجب وكالة تمنح له من قبل طالب التمويل، لتوفير الجهد والوقت على الاخير خاصة وأنه قليل الخبرة في هذا المجال.

- بما أن عقد التمويل العقاري من عقود الإستهلاك وعقود الإذعان فلا بد من إضفاء الحماية التشريعية لطالب التمويل العقاري في مرحلة ما قبل التعاقد في فرض الالتزام بالإعلام قبل التعاقد لحمايته من الدعاية المضللة وعندالتفاوض، ومرحلة تكوين العقد في اعتبار الممول هو الموجب وإلزامه بكتابة ايجابه متضمناً بيانات يحدده المشرع كمقدار التمويل وكيفية التسديد والفوائد

والمصاريف الاخرى وكل ما يؤثر بمركزه المالي، وإلزامه بعدم إصدار قبوله الا بعد مرور فترة تعتبر كافية لدراسة الايجاب وإلا يعتبر قبوله باطلاً.

- تنظيم العلاقة بين عقد التمويل العقاري و العقد الرئيس المراد تمويله بشكل مفصل و دقيق، و إختيار المسلك الذي يحقق الغرض من التمويل و هو الحصول على السكن ، و ذلك بدمج العقد المراد تمويله بعقد التمويل العقاري بإدخال البائع العقاري أو المقاول العقاري طرفاً ثالثاً في العقد لأنه يؤدي إلى إختصار الإجراءات و سهولة مراقبة كل واحد منهم الأخر و جمع كل الالتزامات التي تؤدي إلى الحصول على السكن في قالب عقدي واحد بدل من تشتتها في قوالب عقدية مستقلة و منفصلة ، مما يترتب على ذلك نتيجة مهمة هي أن يتم تسليم مبلغ التمويل إلى بائع العقار أو المقاول الباني مما يعني ضمان ذهاب مبلغ التمويل إلى تحقيق التشريعية فعلاً ، و مقابل حصول الممول على حوالة بحقوق البائع أو المقاول قبل طالب التمويل.

ملخص

إن الحاجة إلى امتلاك مسكن تدفع بالكثير من الأفراد نظرا لضعف قدرتهم الشرائية للبحث عن حلول لمشكل السكن ومن ضمن هذه الحلول التمويل العقاري حيث يمثل التمويل العقاري الأداة القانونية التي تنظم العلاقة بين المقترض (طالب التمويل) والممول البنك أو المؤسسات المالية وبين أي طرف آخر يتخل في لعلاقة و التنظيم القانوني لعقد التمويل العقاري يختلف حسب القوانين المنظمة له، حيث اختلفت القوانين في ربط عقد التمويل مع العقد الرئيس المراد تمويله واختلف في تحديد النطاق الشخصي والموضوعي للعقد و في الحماية القانونية المقررة لطالب التمويل باعتباره الطرف الضعيف بالنسبة للممول من الناحية الاقتصادية والمعرفية ، واختلف في تنظيم الضمانات التي تشجع الممول على منح التمويل وتحمي حالات عدم الوفاء ، أو العجز عن الوفاء ، أما فيما يخص القانون في الجزائر فلا يوجد قانون خاص ينظم المسائل المتعلقة بالتمويل العقاري ، لذلك كان المرجع لأحكام العامة في القانون المدني وقانون البنوك وبعض القوانين الاخرى حيث تختلف الضوابط والشروط التي تحكم التمويل العقاري من بنك إلى آخر وانتهت الدراسة بالتوصية على التدخل التشريعي لإصدار قانون خاص بالتمويل العقاري في الجزائر والاستفادة من التنظيم القانوني لعقد التمويل العقاري في القوانين المقارنة وتضمينه بعض المبادئ الأساسية.

Summary

The need to own a home drives many individuals, given their weak purchasing power, to seek solutions to the housing problem. Among these solutions is real estate financing, which represents the legal tool that regulates the relationship between the borrower (the financing applicant) and the financier (the bank or financial institutions), as well as any other party involved in the relationship. The legal regulation of the real estate financing contract differs according to the laws governing it, as the laws vary in linking the financing contract with the main contract to be financed, in defining the personal and objective scope of the contract, and in the legal protection provided to the financing applicant as the weaker party compared to the financier from an economic and knowledge perspective. There are also differences in the regulation of guarantees that encourage the financier to grant financing and protect against default or inability to fulfill obligations. As for the law in Algeria, there is no specific law regulating real estate financing issues; therefore, general provisions from civil law, banking law, and some other laws were referenced. The controls and conditions governing real estate financing

vary from one bank to another. The study concluded with a recommendation for legislative intervention to issue a specific law on real estate financing in Algeria and to benefit from the legal regulation of the real estate financing contract in comparative laws, incorporating some fundamental principles.

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً - النصوص القانونية

1- الأوامر

1- الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 متضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، ج.ر، ع 31.

2- أمر رقم 09-96 مؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10/01/1996، متعلق بالاعتماد الإيجاري، ج، ر، ع 03

2 - القوانين

1- قانون رقم 04 - 02 مؤرخ في 05 جمادى الأولى عام 1425 الموافق 23 يونيو 2004 يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، المعدل والمتمم، ج. ر، ع 41.

2- قانون رقم 03-09 مؤرخ في 29 صفر عام 1430 الموافق 25 فبراير 2009، المعدل والمتمم يتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، ج. ر. ع 15.

3- قانون رقم 11- 04 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج. ر. ع 14.

4- قانون 09-23 مؤرخ في 03 ذي الحجة عام 1444 الموافق لـ 21 يونيو سنة 2023 يتضمن القانون النقدي والمصرفي ج.ر، ع 43.

3 - المراسيم

1- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل 2001، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج.ر، ع 25 .

2- المرسوم التنفيذي رقم 24-203 مؤرخ في 19 ذي الحجة 1445 الموافق 25 يونيو سنة 2024 يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية، أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار ج.ر، ع 43.

ثانيا - المؤلفات

- 1- الشيخ محمد بن أبي بكر عبد القادر الرازي، معجم مختار الصحاح، مطابع الأميرية، القاهرة، 1996.
- 2- الحجازي عبيد علي أحمد، مصادر التمويل، بيروت، دار النهضة، 2001.
- 3- السيد محمد السيد عمران، حماية المستهلك أثناء تكوين العقد، منشأة المعارف الإسكندرية، 1986.
- 4- بوراس أحمد، تمويل المنشآت الاقتصادية، دار العلوم، عنابة، سنة 2008.
- 5- بودالي محمد، حماية المستهلك في القانون المقارن، دراسة مقارنة مع القانون الفرنسي دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2006.
- 6- ثروت عبد الحميد، إتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007.
- 7- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 07، دار النهضة العربية، القاهرة، 1990.
- 8- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 05، دار احياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ط 1952، ص 419.
- 9- حمد الله محمد حمد الله، حماية المستهلك في مواجهة الشروط التعسفية، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1974.
- 10- روزيلا منعم إبراهيم ميخائيل، التنظيم القانون لعقد التمويل العقاري، المجلة القانونية JLAW المجلد 12، العدد 2022، 6.
- 11- منصور نورة، هبة العقار في التشريع، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010.

- 12- محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985.
- 13 - محمد حسين منصور، النظرية العامة للإلتئمان، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية سنة 2005.
- 14- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (النظرية العامة للإلتزامات، مصادر الإلتزام، العقد والإرادة المنفردة)، دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، دون سنة.
- 15 - محمد سعيد، أنور سلطان، إدارة البنوك، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر 2005.
- 16 - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، دون سنة.
- 17 - نبيل إبراهيم سعد، ملامح حماية المستهلك في مجال الإلتئمان في القانون الفرنسي، دراسة للقواعد الموضوعية، والقواعد الإجرائية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2008.

2- الأطروحات

1.2- دكتوراه

- 1 - جحايشية نورة، العقد الإستهلاكي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 05 ماي 1945، قالمة، 2021/2020.
- 2- اللويحق المطيري فواز بن خلف، الحماية الجنائية والمدنية في التمويل العقاري دراسة تجادلية مقارنة، مذكرة دكتوراه الفلسفة في العلوم الامنية، قسم العدالة الجنائية، كلية الدراسات العليا جامعة نايف العربية للعلوم، الرياض 2011.

2.2 - مذكرات ماجستير

1- عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، كلية لحقوق، جامعة الجزائر، بن يوسف بن خدة، 2009/2008.

2- موترفي امال، تسيير القروض البنكية القصيرة الاجل، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2002/2001، ص 3.

2-3 مذكرات ماستر

1- بكة رنده، جوهري روضة، النظام القانوني لعقد التمويل العقاري، مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2022/2021.

2- داودي سكيمة روميضاء، بن حمورانية، النظام القانوني للتمويل العقاري في الجزائر، مذكرة تخرج تدخل ضمن نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، سنة 2021/2020.

3- بهدنة حنان، التوريق كأداة مالية حديثة لمواجهة مخاطر السيولة في البنوك التجارية، دراسة حالة بنك التنمية المحلية، مذكرة مكملة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في العلوم الاقتصادية، تخصص مالية وبنوك، قسم العلوم الاقتصادية جامعة أم البواقي 2014/2013.

4- صويلح جهينة، محبوب ليندة، التمويل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة 2023/2022.

5- بلفاضل مغنية، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم سنة 2021/2020.

- 6- يوسف محمد، القرض العقاري لتمويل المشاريع الترقية العقارية، ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه نظام (ل. م. د) في القانون الخاص تخصص قانون عقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن باديس، مستغانم 2020/2019.
- 7- حمادو وفاء فريال، طبال صفاء، حجز وبيع العقار المرهون في ظل قانون النقد والقرض، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2022/2021.

ثالثا - المقالات

- 1- نواصر الطاهر، بن رمضان عبد الكريم، النظام القانوني لمؤسسات تمويل الإستثمار في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية و الإقتصادية المجلد 08، العدد 05 جامعة غرداية، 2009.
- 2- الفتلاوي سلام عبد الزهرة، المفهوم القانوني لعقد التمويل العقاري، دراسة مقارنة، مجلة المحقق المحلي للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 03، جامعة بابل، العراق، 2015.
- 3- الوافي عبد الرزاق، غريسي جمال، الشروط التعسفية ووسائل مكافحتها كآلية لحماية المستهلك في ضوء القانون 04-02، مجلة إيليزا للبحوث والدراسات، المجلد 06، العدد خاص 2021، جامعة حمة لخضر الوادي، الجزائر.
- 4- بوزيدي إلياس، مداخلة بعنوان حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية، ضمن فعاليات ملتقى التحديث العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 19 ديسمبر 2013.
- 5- أحمد محمد هشام عبد الله، المسؤولية العقدية للممول في عقد التمويل العقاري، دراسة قانونية مقارنة، المجلة القانونية ISSN: 2537 - 0758.
- 6- بوحفص جلاب نعاة، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية في الجزائر، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2013.

- 7- سعيد سيف السبوسي، نظام التوريد كمصدر من مصادر التمويل في الاقتصاد الحديث، مجلة الاقتصاد الجديد، المجلد 10، عدد 1 سنة 2019.
- 8- يوسف محمد، عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، جامعة مستغانم، المجلد 3، عدد 4، العقد التسلسلي 12، ديسمبر 2019.
- 9- بورحلة سارة، البيع بالإيجار بين التخطيط والتطبيق في الجزائر للفترة 2001-2020، مجلة إقتصاديات الأعمال والتجارة، المجلد 7، العدد 2، جامعة الجزائر 3، 2002.
- 10 - علاء حسين علي، التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية 2017، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع ديسمبر 2017، جامعة الأنبار العراق، بين في هذه الدراسة التمويل العقاري من حيث التعريف وبيان أهميته وطبيعته القانونية ومدى مشروعيته وأوضحت النظام القانوني له.

رابعا - مواقع الانترنت

الموقع الإلكتروني للقرض الشعبي الجزائري: <https://www.cpa-bank.dz>

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

العنوان	الصفحة
مقدمة.....	أ
الفصل الأول: تكوين عقد التمويل العقاري.....	1
المبحث الأول: مفهوم عقد التمويل العقاري وأركانه.....	2
المطلب الأول: مفهوم عقد التمويل العقاري.....	2
الفرع الأول: تعريف التمويل العقاري وأهميته.....	3
الفرع الثاني: خصائص عقد التمويل العقاري وطبيعته.....	6
المطلب الثاني: أركان عقد التمويل العقاري وشروطه.....	12
الفرع الأول: أركان عقد التمويل العقاري.....	12
الفرع الثاني: شروط صحته.....	15
المبحث الثاني: صيغ التمويل العقاري.....	17
المطلب الأول: التمويل عن طريق العقود العقارية.....	17
الفرع الأول: تعريف القروض العقارية.....	18
الفرع الثاني: أنواع القروض العقارية.....	19
المطلب الثاني: التمويل عن طريق التوريق.....	21
الفرع الأول: مفهوم التوريق.....	22
الفرع الثاني: أركان التوريق.....	22
المطلب الثالث: التمويل عن طريق الإيجار والقروض الإيجاري العقاري.....	23
الفرع الأول: البيع عن طريق الإيجار.....	23
الفرع الثاني: القرض الإيجاري العقاري.....	27
الفصل الثاني: آثار عقد التمويل العقاري.....	31
المبحث الأول: إلتزامات وحقوق طرفي عقد التمويل العقاري.....	32
المطلب الأول: إلتزامات وحقوق الممول.....	32
الفرع الأول: إلتزامات الممول.....	32
الفرع الثاني: حقوق الممول في عقد التمويل العقاري.....	34

34	المطلب الثاني: إلتزامات وحقوق طالب التمويل.....
35	الفرع الأول: إلتزامات طالب التمويل.....
44	الفرع الثاني: حقوق طالب التمويل.....
46	المبحث الثاني: إنقضاء عقد التمويل العقاري.....
46	المطلب الأول: الأسباب العامة لإنقضاء عقد التمويل العقاري.....
46	الفرع الأول: الإنقضاء الطبيعي لعقد التمويل العقاري.....
47	الفرع الثاني: الإنقضاء غير الطبيعي لعقد التمويل العقاري.....
49	المطلب الثاني: الأسباب الخاصة لإنقضاء عقد التمويل العقاري.....
49	الفرع الأول: الحجز على العقار الضامن.....
50	الفرع الثاني: بيع العقار الضامن.....
52	خاتمة.....
57	ملخص.....
59	مراجع.....
65	فهرس المحتويات.....

