



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جامعة ابن خلدون تيارت

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم القانون العام



مذكرة لنيل شهادة ماستر في شعبة الحقوق

التخصص: قانون عقاري

بعنوان:

الأطر التنظيمية للتمويل العقاري

تحت اشراف :

الدكتور .حساني علي

من اعداد الطالب

• بوشة شمس الدين

• بن يحي خيرة

لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	الأستاذ (ة)
رئيسا	أستاذ محاضر	عيسى علي
مشرفا ومقررا	أستاذ تعليم عالي	د.حساني علي
مناقشا	أستاذ مساعد	بلحاج سليمة وسيلة
مدعو	أستاذ محاضر	سعيد عبد الحميد

السنة الجامعية: 2023/2022



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جامعة ابن خلدون تيارت

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم القانون الخاص



مذكرة لنيل شهادة ماستر في شعبة الحقوق

التخصص: قانون عقاري

بعنوان:

الأطر التنظيمية للتمويل العقاري

تحت اشراف :

الدكتور .حساني علي

من اعداد الطالب

• بوشة شمس الدين

• بن يحي خيرة

لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	الأستاذ (ة)
رئيسا	أستاذ محاضر	عيسى علي
مشرفا ومقررا	أستاذ تعليم عالي	د.حساني علي
مناقشا	أستاذ مساعد	بلحاج سليمة وسيلة
مدعو	أستاذ محاضر	سعيد عبد الحميد

السنة الجامعية: 2023/2022

الشكر والتقدير

الحمد والشكر لله العالی التقدير الذي منحني حب المعرفة والدافعية نحو العلم ومنحني

الصبر والعزم على مواجهة الصعوبات التي واجهتها في إعداد هذه المذكرة

أتوجه بجزيل الشكر ووافر الامتنان إلى كل أهل الاحترام والتقدير إلى كل شعلة أنارت

دروب النائمين وأنقذت ضمائر الغافلين وعلى شمعة تحترق لتضيء دروب الآخرين

أشكر أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية و خاصة الأستاذ حساني علي لإشرافه على

مذكرتي و ما أبداه من ملاحظات العلمية القيمة مما كان له اثر الكبير في تدليل

العقبات التي واجهتني في البحث.

كما أتقدم بالشكر والتقدير لأخي **خطاب فاروق** الذي ساعدني على انجاز مذكرتي

والى كل أساتذتي الأفاضل الذين دعموني وساندوني للوصول إلى هذا اليوم و إلى من نسيهم

قلمي وتذكرهم قلبي اشكركم شكرا جزيلا

إهداء

إلى أظهر قلبين في حياتي... والديّ العزيزين.

إلى من شاركني السراء والضراء.

إلى من أمدني بالنصح والارشاد.

إلى جموع الأقارب والأصدقاء

أهديكم بحثي، وأدعو الله أن يحوز إعجابكم.

شمس الدين

إهداء

إلى رمز التفاني والإخلاص، والتي لم يُمهّلها القدر وتُوفّيت في ريعان الشباب

أمي الحبيبة

إلى منبت الخير والتضحية والإيثار

والدي الكريم

إلى مثال العطاء والكبرياء والتضحية

إخواني وأخواتي

إلى كل من يحبني بصدق وإخلاص

أهديكم بحثي

خيرة

مقدمة

يتمتع السوق العقاري بأهمية كبيرة، حيث يلفت انتباه مختلف المتعاملين، سواء أفراد وعائلات أو مؤسسات، بالإضافة إلى الدولة والهيئات التابعة لها، ولا سيما وزارة السكن والعمران والمؤسسات التي تعمل تحت إشرافها. ويعود هذا الاهتمام بشكل أساسي إلى الأثر الكبير الذي يترتب على السوق العقاري في الوضع الاجتماعي، حيث يمكن أن يؤدي عدم توفر السكن للعائلات، والذي يعد من أهم منتجات السوق العقاري، إلى حدوث أزمات اجتماعية. ومن هنا، تكمن أهمية تدخل الدولة لحل هذه المشكلة قبل تفاقمها، أو على الأقل التخفيف من حدتها.

اذ يمتلك القطاع العقاري أهمية كبيرة من الناحية الاقتصادية، حيث يعد سوق القرض الاستثماري الرئيسي، ويساهم بشكل فاعل في زيادة الدخل القومي والقيمة المضافة، ويقلص معدلات البطالة. ولا يخفى على أي شخص أهمية هذا القطاع لدى المؤسسات المالية التي تستثمر أموالها فيه لتحقيق النمو والتنمية. كما يشجع القطاع العقاري على الاستثمار ويحقق النمو الاقتصادي في المجتمع، وذلك نظرًا لأن العقار يعد ثروة استثمارية مستقرة ولكن، يزداد عدد المنازعات حول هذا القطاع خاصة إذا كانت الأحكام القانونية المنظمة له غير دقيقة ومتشعبة وعلى الرغم من ذلك، فإن العديد من الدول، بما في ذلك الجزائر، ترحب بالاستثمارات في هذا المجال نظرًا للاهتمام العالي بالسكن وبفضل أهمية السكن، يعد محركًا للقطاعات الأخرى وخزانًا هامًا للنواتج الوطني ودعمًا قويًا لسوق العمل.

ويعد قطاع العقار مُحركًا للقطاعات الأخرى وجزءًا مهمًا للنتاج الوطني ودعمًا قويًا لسوق العمل، ومن هذا المنطلق، يجب أن يتم تنظيمه بمنهجية متكاملة ومتوازنة لجميع المجالات، وذلك لتعزيز دوره ومساهمته في التنمية الاقتصادية المستدامة.

اذ يتطلب قطاع العقار كأي قطاع اقتصادي واجتماعي آخر، رؤوس أموال قوية، يمكن استخدامها لتمويل جميع عمليات بناء السكنات التي تحتاج إلى طرق تمويل مختلفة عن باقي الاستثمارات فلا شك أن المشاريع السكنية تعد من أكبر المشاريع التي تواجه صعوبات وتعقيدات في التنمية الاقتصادية لأي بلد، نظراً للاستثمارات الضخمة والتعقيدات الكبيرة التي تتطلبها هذه المشاريع ومن هنا، يعد حل مشكلة السكن محور أساسي يدور حوله جميع العوامل الأساسية للنمو الاقتصادي وتطور المجتمع في جميع المستويات، وذلك لأن السكن يعتبر حجر الزاوية الأساسي الذي تتأسس عليه جميع القطاعات الاقتصادية الأخرى.

فالعقار هو مجموعة من العلاقات الاجتماعية التي تتركز على الأرض والمساحات العامة والخاصة، حيث تتداخل فيها العوامل التاريخية والاقتصادية والقانونية لتشكل فضاءً حيويًا لنشر الإنتاج المادي وغير المادي ومنشأة للحياة الاقتصادية والاجتماعية. وبما أن مسألة العقار تقع في لب كل النقاشات والرهانات، فإنها تشكل الوسيلة الأساسية في تحديد ونجاح كل سياسات التنمية. ومن هذا المنطلق، فإن هذه المسألة تستدعي تضافر جهود كل قوى المجتمع، وخاصة السلطات العامة، لإنشاء الأجهزة اللازمة واتخاذ الإجراءات اللازمة

لتوفير منهجية متكاملة ومتجانسة ومتوازنة لجميع المجالات. وتشكل بالتالي عنصراً أساسياً في استراتيجية التنمية المستدامة.

نظراً لأهمية العقار كإطار لتشجيع الاستثمار وتحقيق النمو الاقتصادي في المجتمع، حيث يُعدّ ثروة استثمارية مستقرة، تتزايد المنازعات حوله خاصة إذا كانت الأحكام القانونية المنظمة له غير دقيقة ومتشعبة في عدة نصوص. وتبقى وضعية العقار في الجزائر، حالياً، معقدة وغامضة بسبب غياب سياسة واضحة معلن عنها، فضلاً عن التذبذب الذي عرفته التوجهات السياسية والاقتصادية للبلاد في تحولها من نظام يرتكز على الملكية الجماعية إلى نظام يضمن الملكية الفردية.

ومع ذلك فإن العديد من الدول العربية، ومن بينها الجزائر التي تشهد طلباً عالياً على العقار، ترحب بالاستثمارات في هذا المجال. وإذا انخرطت الدول بشكل أقوى في الاستثمار العقاري، فإنها تكون قد وضعت الخطوات الأولى على نهج الاقتصاد السليم ولكن إذا ترك قطاع العقار لرجال الأعمال والمروجين العقاريين لوحدهم، فقد تتركز الأصول العقارية في مدن محددة، مما يؤدي إلى فقدان السوق تنافسيتها، وقد يؤدي ذلك أيضاً إلى فوضى في البناء بما يؤثر سلباً على خدمات الإسكان المتاحة.

وقد أدت مشكلة العقار في الجزائر، خاصة في العشرية الأخيرة، إلى إعادة النظر في هذا القطاع من قبل الدولة، خاصة عند مقارنة الدخل مع القدرة الشرائية للمواطن وكان من الصعب اقتناء مسكنٍ إن لم نقل مستحيل، خاصة بالنسبة للأفراد والعائلات ذات الدخل المتوسط نظرًا للأسعار المرتفعة التي يتطلبها ذلك والتي تتجاوز القدرة المادية للمواطن في كثير من الأحيان.

لذلك تولي الجزائر كغيرها من الدول، أهمية كبرى لقطاع العقار باعتباره أكثر الحاجات الاجتماعية حساسيةً وأحد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية. وبناءً على ذلك، جعلت الجزائر حق السكن اللائق حقًا دستوريًا، وأخذت على عاتقها مسؤولية إنتاج السكن وتمويله على أساس مبدأ "لا كرامة للمواطن بدون سكن لائق". وتجنّدت السلطات العمومية لكل الوسائل المادية والبشرية المتاحة لتلبية الطلب المتزايد في مجال السكن ومع ذلك، فإن السلطات العمومية هي المتدخل الوحيد في سوق السكنات دون مشاركة جهات أخرى أو حتى المواطن، مما خلق لدى هذه الأخيرة ذهنية الشخص الذي يتلقى المساعدة وينتظر من الدولة أن تحل له مشكلة السكن.

على الرغم من الجهود المالية التي بذلتها السلطات العمومية لتلبية احتياجات المواطنين في مجال السكن، إلا أنها لم تستطع تحقيق ذلك نظرًا لمحدودية الموارد المالية للدولة وسوء

التسيير وعدم الدقة في اتخاذ القرارات. كما يزداد الطلب على السكن مع ارتفاع نسبة النمو الديموغرافي والنزوح الريفي الذي يزيد نتيجة انعدام الأمن. وبسبب هذه العوامل المجتمعة، يقل عرض السكن بشكل كبير عن الطلب عليه، مما يؤدي إلى وجود أزمة السكن الخائفة في الجزائر.

لذلك، يجب النهوض بقطاع العقار من خلال سياسة فعالة تحقق نتائج ملموسة في مستوى تطلعات برامج السكن المسطرة. ويجب أن تكون هذه البرامج على رأس قائمة الأولويات الوطنية، بهدف التوصل إلى تخفيض العجز في مجال السكن بالجزائر وجعل الحصول عليه أمراً ممكناً دون إحداث اختلال في ميزانية الدولة. ومن هنا جاءت ضرورة التمويل العقاري.

يؤدي التمويل العقاري دوراً أساسياً في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية بالجزائر، فبدونه لا يمكن إنشاء المنشآت والمشاريع الإنتاجية والخدماتية. وتعتبر التطورات التكنولوجية والاقتصادية دافعاً للتمويل والائتمان، حيث يمكنهما توفير الأموال اللازمة لتلبية مختلف الاحتياجات الفردية والجماعية والمساهمة في تعزيز النمو الاقتصادي والاجتماعي في الجزائر.

تم إنشاء إطار قانوني مناسب في الجزائر لتطوير نظام التوريق وتوسيع قدراته، مما يخفف عبء تمويل السكن عن الحكومة ويوفر فرصاً أكبر للأفراد في تمويل سكنهم. تُستخدم عملية التوريق كتقنية حديثة للحصول على موارد مالية جديدة خارج الميزانية الحكومية،

وبالتالي، يجب وضع استراتيجية خاصة بتمويل السكن لتحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي. وبما أن السكن هو عامل رئيسي في هذا الاستقرار، ستصبح خيارات تمويل السكن خيارات استراتيجية يجب على المؤسسات المالية المساهمة في تحقيقها.

أهمية الموضوع :

تظهر أهمية الدراسة في الدور الحيوي لقطاع العقار و السكن في تلبية الخدمة الاجتماعية للدولة والمواطن معا وفي تحريك مختلف النشاطات الاقتصادية. كما تهدف هذه الدراسة إلى المساهمة في التعرف على واقع السكن الحالي والأنظمة التمويلية المنتهجة في الجزائر بصورة أكثر واقعية.

- أسباب إختيار الموضوع :

السبب شخصي (ذاتي) : بصفتي طالب جامعي في تخصص قانون عقاري ومستفيد من صيغة السكن المدعم ارتئيت الى ان أبحث في هذا الموضوع لكي أعرج عن ماهية التمويل وماهي الهيئات التي ترافق هذا التمويل.

السبب موضوعي : تطرقنا للموضوع لمعرفة كيفية الإستفادة من صيغ التمويل وماهية

الأطر القانونية الذي تنحصر فيه هذه الإعانات التي تقدمها الدولة.

المنهج المتبع :

و لتحليل موضوعنا اعتمدنا المنهج الوصفي والمنهج المقارن الذي يسمح بدراسة مختلف العمليات والقواعد والإجراءات التي تقوم بها الهيئات التي تمثل التمويل العقاري. وتسمح لنا بإعطاء بعض التصورات والأحكام التي تمكننا من الإجابة على الإشكالية الخاصة بالدراسة. كما اننا قد اعتمدنا على عدة مصادر مختلفة منها المتخصصة كالكتب ومنها غير المتخصصة مثل بعض التقارير التي تصدرها جهات مهمة وهنا نظرا لصعوبة الوصول إلى قانون واضح ينظم لنا هذا النوع من الاتفاقات.

كما اننا قد اعتمدنا على عدة مصادر مختلفة منها المتخصصة كالكتب ومنها غير المتخصصة مثل بعض التقارير التي تصدرها جهات مهمة وهنا نظرا لصعوبة الوصول إلى قانون واضح ينظم لنا هذا النوع من الاتفاقات.

الإشكالية و التساؤلات القانونية:

إن مشكل تمويل العقار العمراني يطرح تساؤلات عديدة منها :

- وما مدى فعالية الآليات التي وضعها المشرع الجزائري في التمويل العقاري في

مجال السكن؟

بعد هذه التساؤلات يمكن أن نطرح الإشكالية و نقول :

- ما هو التمويل و ما هدفه؟ كيف يتم تمويل العقار ؟ من المستفيد من التمويل ؟

• ما هي طرق و صيغ التمويل العقاري ؟ و ما هي الهيئات التي تمثله ؟

وللوصول إلى دراسة كل ذلك يمكن تقسيم الموضوع إلى فصلين:

الفصل الأول: نتناول فيه التمويل العقاري كنظام من خلال تبيان مفهومه في المبحث

الأول، والذي سنتطرق فيه إلى ماهية التمويل العقاري وتبيان ماهيته في المطلب الأول من

تعريف التمويل العقاري الفقهي والتشريعي، في حين سنتطرق لصيغ عقد التمويل العقاري

في المطلب الثاني. أما المبحث الثاني فقد خصصناه لمفهوم القروض العقارية وأنواعها في

وتطرقنا لهذا في مطلبين، مطلب اول بعنوان القروض العقارية والمطلب الثاني تناولنا فيه أنواع

التمويل العقاري.

أما الفصل الثاني: نتناول فيه التمويل العقاري كعقد من خلال تبيان اركان عقد التمويل

العقاري وخصائصه في المبحث الأول، والذي سنتطرق فيه اركان عقد التمويل العقارية في

المطلب الأول، في حين سنتطرق في المطلب الثاني لخصائص التمويل العقاري. أما المبحث

الثاني فقد خصصناه اجراءات منح التمويل العقاري، حيث أنه سنتطرق في المطلب الأول

الطالب للتمويل العقاري في مجال السكن في حين سنتطرق في المطلب الثاني اطراف عقد

التمويل العقاري. في حين سنتطرق في المطلب الثالث الى ضمانات التمويل العقاري ثم في

الأخير سنتطرق لخاتمة نبرز فيها أهم النتائج المتوصل إليها وتقديم مختلف الاقتراحات.

الفصل الأول

التمويل العقاري

كنظام

الفصل الأول : التمويل العقاري كنظام

يعتبر التمويل العقاري عملية تأمين رأس المال من مصدر خارجي لشراء أو تجديد عقار، سواء للسكن أو للاستثمار أو للأغراض التجارية أو الصناعية وهناك العديد من الخيارات والأنظمة المتاحة للحصول على التمويل العقاري، بعضها يتوافق مع الشريعة الإسلامية وبعضها يتبع الأساليب التقليدية، في هذا الفصل، سنتعرف على تعريف التمويل العقاري وأبرز أنواعه ومزاياه وعيوبه.

المبحث الأول : مفهوم التمويل العقاري

إن التمويل هو عنصر أساسي في النشاط الاقتصادي العصري، ويشمل مجموعة من العمليات التعاقدية المعروفة باسم التمويل، والتي تهدف إلى تحقيق أغراض معينة من بين أشكال التمويل المتنوعة، يبرز تمويل العقارات لأهميته البالغة في حياة البشر، ولا سيما في مجال الإسكان وتتطلب عملية تمويل العقارات التجارية مبالغ مالية أكبر بكثير من تلك التي تحتاجها عملية تمويل الملكية الفردية، مما يجعل الصيغ التعاقدية التي تستخدم في هذا المجال ذات أهمية خاصة لم تتوفر في الصيغ التمويلية التقليدية، وذلك لأنها تؤدي وظائف تمويلية حيوية¹.

إن تحليل عقد التمويل العقاري يتطلب منا أن نبحث في مفهوم هذا العقد في هذا المبحث، والذي يتألف من مطلبين، الأول يتعلق بتوضيح مفهوم هذا العقد، والثاني يشمل بيان صيغ عقد التمويل العقاري.

المطلب الأول: تعريف التمويل العقاري.

إن التمويل العقاري هو وسيلة نسبياً جديدة لتمويل العقارات، إلى جانب وسائل التمويل الأخرى، بهدف تيسير الحصول على التمويل الملائم لشراء العقارات ولتحقيق هذا

¹ - علاء حسين علي، مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية، العدد الثاني، المجلد الجديدة، كانون الأول، 2009، ص86.

الهدف، أنشأت بعض التشريعات الأدوات والوسائل القانونية الضرورية وبالرغم من تباين هذه التشريعات، فإن محتوى التمويل العقاري يظهر فيها كلها¹ يمكن تحديد تعريفات التمويل العقاري من خلال دراسة النصوص القانونية التي تنظم التزامات التمويل العقاري، حيث يتم تقسيمها إلى فرعين؛ الفرع الأول يشتمل على تعريف التمويل العقاري العام، والفرع الثاني يشتمل على تعريف التمويل العقاري القانوني.

الفرع الأول: تعريف التمويل العقاري العام.

لتوضيح مفهوم التمويل العقاري بشكل دقيق، يجب أولاً تعريف التمويل والعقار. ولذلك تم تناول مفهوم التمويل والعقار في المطلب الأول، وبعد ذلك تم التركيز على شرح مفهوم التمويل العقاري.

أولاً : تعريف التمويل :

تعريف التمويل في اللغة: مشتق من المال وهو "معروف بأنه ما ملكته من جميع الأشياء"، وجمعها أموال، ويقال مول تمويلاً.

التمويل يعني الإمداد بالمال وموله : قدم ما يحتاج إليه من مال يقال: مول فلاناً ومول العمل.²

التمويل مشتق من المال، وقد جاء في القاموس المحيط "المال هو ما ملكته من كل شيء وملت بعدما تمال، وملت وتمولت كثر مالك... وملته (بالضم): أعطيته المال".³

ويقال مول المشروع: أمده بمال، قدم له ما يحتاج إليه من مال.

أما اصطلاحاً: فهو العملية المالية لأي مشروع أو عملية اقتصادية¹.

¹ - ثروت عبد الحميد ، اتفاق التمويل، دون طبعة دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص 09.

² - الصغير محمد مهدي، النظام القانوني للتمويل العقاري دراسة مقارنة في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2012، ص 16

³ - مرداسي أحمد رشاد، بوطبة صبرينة، الهندسة المالية الإسلامية كآلية لتوفير التمويل المصرفي الإسلامي، مجلة اقتصاديات المال والأعمال، الجزائر، 2017، ص 44.

تعريف التمويل في الفقه الإسلامي:

تم تعريفه اصطلاحاً لدى أصحاب المذاهب الفقهية كما يلي:²

عند الحنفية: هو إعطاء مال مثلي ليسترد مثله، وتكون الغاية الرئيسية منه معاونة الشخص المستقرض على الاستفادة من المال ورد مثله أو قيمته، ولا يحل أن يكون بهدف الاستغلال ورد زيادة على مثله ويشترط في المال المعطى أن يكون مالاً مثلياً؛ أي ما لا تتباين قيمة وحداته من مكيل أو موزون أو معدود من دراهم أو دنانير.

عند المالكية: هو دفع مال يمكن أن يثبت في الذمة ليرد بدله، وتكون الغاية الأساسية منه مساعدة الشخص المقرض على الانتفاع من المال ورد مثله أو قيمته، ولا يجوز أن يكون بهدف الاسترباح ورد أكثر من مثله ويشترط في المال المقرض أن يكون كل مال يصح فيه السلم -أي في كل مال قابل للثبوت في الذمة- سواء كان مكيلاً أو موزوناً كالذهب أو فضة.

عند الشافعية: هو دفع مال يمكن أن يثبت في الذمة ليرد بدله، وتكون الغاية الأساسية منه مساعدة الشخص المقرض على الانتفاع من المال ورد مثله أو قيمته، ولا يجوز أن يكون بهدف الاسترباح ورد أكثر من مثله ويشترط في المال المقرض أن يكون كل مال يصح فيه السلم -أي في كل مال قابل للثبوت في الذمة- سواء كان مكيلاً أو موزوناً أو معدوداً.

عند الحنابلة: هو دفع مال يمكن أن يثبت في الذمة ليرد بدله، وتكون الغاية الأساسية منه مساعدة الشخص المقرض على الانتفاع من المال ورد مثله أو قيمته، ولا يجوز أن يكون بهدف الاسترباح ورد أكثر من مثله. ويشترط في المال المقرض أن يكون

¹- سليمان ناصر، مبادئ التمويل في عمليات البنوك الإسلامية، الملتقى الدولي حول أخلاق الإسلام واقتصاد السوق، المجلس الإسلامي الأعلى، الجزائر 29/03/2006، ص2.

²- هشام محمد القاضي، التمويل العقاري دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2012،

كل مال يصح فيه السلم -أي في كل مال قابل للثبوت في الذمة- سواء كان مكيلاً أو موزوناً أو معدوداً. ويشترط أيضاً أن يكون المال المقرض ثبوتاً دينياً في الذمة، وأن يكون معلوماً، وأن يكون لزوماً.

يمكن استنتاج أن تعاريف الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة للتمويل تشترك في المبادئ العامة لهذا العقد، وهي: إعطاء مال يمكن أن يثبت في الذمة ليرد بدله، وتكون الغاية منه مساعدة المقترض على الانتفاع من المال ورد مثله أو قيمته، ولا يجوز أن يكون بهدف الاسترباح ورد أكثر من مثله، وأن يكون المال المقرض من مال يصح فيه بيع مقابل بيع، يجوز في كل مال قابل للثبوت في الذمة".

ثانياً: تعريف العقار

سننظر فيما يلي لتعريف العقار في اللغة والفقه والقانون وهو معرف كما يلي:

تعريف العقار في اللغة: العقار بالفتح مأخوذ من مادة عقر، ويطلق على الأرض، والضياع أي الأبنية، والنخل، كما يطلق أيضاً على المتاع الموجود في البيت، ويطلق العقار بالكسر على لزوم الشيء.¹

العقار كل ملك ثابت له أصل كالأرض والدار والجمع: عقارات، والعقار الخر: ما كان خالص الملكية يأتي بدخل دائم يسمى ريعاً.²

العقار كل ملك ثابت له أصل كالأرض والدار، فيقال ماله دار ولا عقار: لا يملك شيئاً، ويقال أيضاً: عقار البيت: متاعه.³

اصطلاحاً أو قانوناً العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف.⁴

¹- محمد القاضي، مرجع سابق الذكر، ص 41.

²-المعجم الوسيط، تم الإطّلاع عليه بتاريخ 16/02/2023، على الموقع الإلكتروني: <https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar/>

³-معجم المعاني الجامع، المرجع السابق، ص 65.

⁴- قذري عبد الفتاح السنهوري، موسوعة التمويل العقاري، توزيع منشأة المعارف، مصر، 2004، ص 12

تعريف العقار في الفقه الإسلامي:

تعددت آراء فقهاء المذاهب في بيان ماهية العقار، وفيما يلي بيان أقوالهم:¹
العقار عند الحنفية: هو الأرض مبنية كانت أم غير مبنية أو هو كل ما له أصل كالدار والضيعة؛ وهو ما لا يمكن إزالته من موضعه بدون تلف للأرض والدار وما في الأرض من بناء أو شجر أو زرع لا يكون عقاراً لذاته، بل يتبع حكم الأرض التي فيها، فإذا بيعت معها كان عقاراً، وإذا بيع بدونها كان منقولاً.

العقار عند المالكية: هو ما لا يمكن نقله وتحويله من مكانه دون تغيير في صورته وهيئته، ومن ذلك الأرض التي هي أصل العقار، وما يلتصق بها من بناء أو شجر، فإذا انفصل عنها صار من المنقولات. وقد استدلوا على هذا التعريف بشروط المبيع بالصفة على اللزوم، فإنهم قالوا: إذا بيع عقار بصفة معينة، كأن يبيع داراً أو أرضاً أو شجراً، فإن المبيع يلزم على الصفة التي بيع بها، لأن العقار لا يتغير بالنقل والتحويل.

العقار عند الشافعية: يطلق على كل ملك ثابت له أصل كالدار والنخل وقال بعضهم: وربما أطلق على المتاع؛ إذ يقصد بالعقار ما له أصل ثابت في الأرض، ولا يتحرك من موضعه، مثل الدور والأشجار، وهذا يشمل العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص. وقد روج بين بعضهم أن العقار يشمل أيضاً المتاع، أي المنقولات.

العقار عند الحنابلة: ظاهر كلام أئمة المذهب بل صريحه أن العقار هو الأرض فقط، وأن الغراس والبناء ليس بعقار، كما يحدد العقار بأنه الأرض وحدها، ولا يشمل فيها ما يلتصق بها من زرع أو بناء، لأنه يعتبر من المنقولات. ولكن هناك رأي آخر عندهم يوسع في معنى العقار، ويشمل فيه الضيعة والنخل، أي المزارع والأشجار، لأنها تتصل بالأرض اتصال قرار وبهذا يتفق هذا الرأي مع رأي الشافعية والمالكية.

¹ - هشام محمد القاضي، مرجع سابق الذكر، ص 42 - 44

يمكن استنتاج أن تعاريف الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة للعقار أن هناك اختلافات بينها في مدى اتساع أو ضيق معنى العقار، فالحنفية هم أوسعهم في التعريف، والمالكية هم أضيقهم، والشافعية والحنابلة هم متوسطون بينهما، مع وجود رأي آخر عند الحنابلة يوسع في المعنى والمشارك بين جميع المذاهب هو أن العقار هو ما له أصل ثابت في الأرض، ولا يتحرك من موضعه.

تعريف العقار في القانون

جاء في مادة 683 من القانون المدني¹ المعتمد في الجزائر، تعريف للعقار العقار هو ما يبقى في مكانه ثابتاً، ولا يمكن تحويله إلا بتلفه، وغير ذلك فهو منقول، سواء كان منقولاً طبيعته أو بالتخصيص، أو كان منقولاً معنوياً ولم يضع المشرع تعريفاً محدداً للمنقول، ولكنه أشار إلى أن كل ما يسمح بنقله دون تلفه فهو منقول.²

بعد التعرض لكل من التمويل والعقار، يمكن القول أن التمويل العقاري يشير إلى وضع إطار قانوني وعملي وواقعي لعملية إقراض الأموال لشراء المساكن الخاصة، مع ضمان تلك العقارات كما يُبيّن الإجراءات المتصلة بهذا النشاط ويقمّ توازناً بين مصالح كافة الأطراف المشتركة³.

الفرع الثاني: تعريف التمويل العقاري القانوني.

يمكن تعريف التمويل العقاري على أنه النشاط التمويلي الذي يهدف إلى استثمار الأموال في مجالات مختلفة مثل شراء العقارات، وبناء المساكن، وترميمها، وتحسينها، بالإضافة إلى بناء وتطوير المنشآت الخدمية ومباني المحلات التجارية، وذلك من خلال

¹ - من الأمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني (ج. ر 101، مؤرخ في

19/12/1975) المعدل والمتمم. بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007.

² - نجات حملاوي، شهيرة بولحية، خصوصية توقيع الحجز على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة

في التشريع الجزائري، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع مارس 2018، ص 183

³ - أنور طلبة، شرح قانون التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص 9

ضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهنا رسميا، أو بوسائل أخرى من الضمانات المقبولة من الممول.¹

يمكن تعريف عملية الرهن العقاري بأنها عملية قانونية تهدف إلى وضع شخص أو مؤسسة مالية تحت تصرف شخص آخر بمبلغ مالي يخصص أساسًا لامتلاك عقار، مقابل ضمان يقدمه الشخص الذي تتم إقراضه وتسمى هذه العملية بالتمويل العقاري، ويُعرف الضمان الذي يتم تقديمه باسم الضمان العقاري، في حين يُعرف العقار الذي يتم إقراضه وتحميله بالرهن باسم العقار الضامن كما يمكن أن يُشار إلى المستثمر الذي يحصل على التمويل في حالة غير الشراء باسم المستثمر.

أما بالنسبة للتشريع الجزائري لم يعرف التمويل العقاري بصفة مباشرة، ولكن باستقراءنا لمجمل القوانين والنصوص المنظمة للترقية العقاري، يمكن استنتاج تعريف التمويل العقاري كالآتي:

أولا : القانون رقم 86-2007 المتعلق بالترقية العقارية.

ينص القانون على أن الترقية العقارية تستهدف تكييف الحاجات الاجتماعية في مجال السكن، من خلال بناء عمارات أو مجموعات سكنية، كما تشمل بصورة ثانوية إنشاء محلات تجارية ومهنية على الأراضي الخاصة أو المقتناة، أو المهياة، أو التي تقع ضمن الأنسجة الحضرية المشمولة بإعادة الهيكلة والتجديد.²

بناءً على الفقرة السابقة، يمكن القول أن التشريع لم يحدد مفهوم التمويل العقاري على الرغم من أن الترقية العقارية لا يمكن تنفيذها دون تمويل. وتشمل الترقية العقارية جميع

1 - ثروت عبد الحميد، المرجع السابق، ص 10.

2- المادة 02 من القانون رقم 86-2007 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10، مؤرخة في 05 مارس 1986.

الأعمال التي تساعد في تحقيق الهدف المحدد في المادة 02 أعلاه، كما هو مبين في المادة 03 من القانون¹.

يفهم من المادة 03 السابقة الذكر، أن الترقية العقارية تشمل على نشاط التمويل العقاري.

ثانيا : المرسوم التشريعي رقم 93-2003 المتعلق بالنشاط العقاري.

وفقاً للمادة 02 من المرسوم التشريعي، يشمل النشاط العقاري مجموعة الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تحديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار، أو تلبية حاجات خاصة. ويمكن أن تشمل هذه الأملاك العقارية مجالات سكنية أو مجالات مخصصة لإيواء أنشطة حرفية أو صناعية أو تجارية².

من خلال نص المادة 02 السابقة التي تطرقت إلى تعريف النشاط العقاري، يمكن تعريف التمويل العقاري بأنه: "كل نشاط أو عمل يساهم في تمويل إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية، المخصصة للبيع، أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة".

ثالثا: القانون رقم 11-104 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

تميز القانون بدقته ووضوحه فيما يتعلق بنشاط الترقية العقارية والأعمال المرتبطة بها، مثل التمويل العقاري، إذ تم تعريف المشاريع العقارية في الفقرة 09 من المادة 03 على أنها: "مجموعة الأنشطة المتعلقة بالبناء والتطوير والتجديد والترميم وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الإيجار، بما في ذلك تهيئة الأراضي المخصصة لاستقبال البنايات"³.

¹ - م 03 من القانون رقم 86-07 ، نفس القانون .

² - م 02 من المرسوم التنفيذي رقم 93-2003 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14 مؤرخة في 03 مارس 1993.

³ - م 03 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

وفي الفقرة 14 من نفس المادة، تعرف المرقى العقاري بأنه: "أي شخص طبيعي أو معنوي يقوم بأعمال بناء لمشاريع جديدة، أو ترميم، أو إعادة هيكلة، أو تدعيم البنايات، أو تحسينها، أو تأهيل الشبكات للبيع أو الإيجار"¹.

يمكن تعريف التمويل العقاري وفقاً للقانون 04-11 على أنه "عملية تعبئة الموارد العقارية المالية وإدارة المشاريع العقارية التي يقوم بها مرقى عقاري، مثل البنوك العقارية". ومع ذلك، يتعارض هذا التعريف مع حقيقة أن المرقى العقاري لا يمكنه الاقتراض من البنوك، وبالتالي يصعب تحديد تعريف واضح للتمويل العقاري بالإضافة إلى ذلك، يمكن تعريف التمويل العقاري بأنه "عملية قانونية تهدف إلى وضع شخص أو مؤسسة تحت تصرف شخص آخر لتقديم مبالغ مالية مخصصة لبناء أو تملك عقار في مقابل ضمانات مالية."²

التمويل العقاري هو وضع ثمة إطار قانوني عملي وواقعي لعملية إقراض الأموال لاستثمارها في شراء المساكن الخاصة بضمان رهن تلك العقارات بما يسير الإجراءات المتصلة بهذا النشاط و يقيم ثمة توازن بين كافة الأطراف المشتركة.³

المطلب الثاني: صيغ عقد التمويل العقاري

تستخدم المؤسسات المالية المرخصة لممارسة نشاط التمويل العقاري عدة طرق مختلفة ومتنوعة لتمويل المشاريع العقارية، حيث تتضمن هذه الطرق تقديم القروض العقارية، واستخدام تقنية التوريق، وتقديم التمويل وفقاً لأساليب التمويل الإسلامية.

¹ - م 03 من القانون رقم 04-11 الموافق 17 فبراير سنة 2011، المرجع نفسه

² - ثروت عبد الحميد ، اتفاق التمويل العقاري ، دار الجامعة الجديدة 2007 كلية الحقوق جامعة المنصورة، مصر، ص

³ - قري عبد الفتاح الشهاوي ، موسوعة التمويل العقاري، منشأة المعارف، القاهرة، 2005، ص 12

الفرع الأول : التمويل عن طريق القروض العقارية

القروض العقارية التي يتم توزيعها من قبل البنوك المصرفية على المستفيدين تأخذ عدة صور نذكر منها مايلي:

1) القرض العقاري الموجه للأفراد : وهو بدوره ينقسم إلى قسمين:

أ. القرض العقاري الممنوح في إطار البناء الذاتي:

يتم تخصيص هذا النوع من القروض لأي فرد يمتلك قطعة أرض لبناء مسكنه الشخصي، أو لمالك المسكن الذي يرغب في ترميمه أو إصلاحه، وذلك عن طريق إعادة البلاط أو الصيانة أو التحسين بالتوسيع أو الإضافة. يتميز هذا النوع من القروض بالصفات التالية:¹

- يسلم فيه القرض على دفعات وفقا لتقدم الأشغال المنجزة.

- قروض طويلة الأجل تتراوح ما بين 15 سنة و 20 سنة.

- قيمة القرض لا تغطي إلا 60% أو 70% من قيمة العملية الممولة.

ب. القروض العقارية الممنوحة من أجل الحصول على مسكن:

ينوي الفرد الحصول على ملكية سكن عبر اللجوء إلى القروض العقارية، حيث يمكن أن يكون المسكن جاهزاً أو قيد الإنشاء، وتتوفر هذه القروض عادةً بصورة إحدى الأشكال التالية:

قرض لشراء مسكن لدى الخواص:

يتيح البنك هذا القرض للأفراد الراغبين في شراء مسكن خاص، سواء كان المسكن قديماً وسبق استخدامه، أو كانت بناية فردية ولم يتم الانتهاء من تنفيذها بعد.²

¹- ليلي بلحسل منزلة، فوزية ميراوي، القرض العقاري الموجه للأفراد - آلية للنهوض بالقطاع السكني في الجزائر، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10 ، العدد 1 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، جانفي 2022، ص 178

²- عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص52.

• قرض لشراء مسكن بيع بناء على التصاميم:

صاغ المشرع الجزائري في المادة 28 من القانون رقم 11-04 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الخاص بنشاط الترقية العقارية تعريفاً لعقد بيع التصاميم وجاء في التعريف أنه يشير إلى العقد الذي يتضمن تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من المرقي العقاري للمكتب، الذي يتعهد بتسديد السعر مع تقدم الإنجاز، لبناء أو جزء من بناية قيد الإنشاء وينص القانون على تحديد نموذج عقد بيع التصاميم من خلال اللوائح المحددة.¹

يشار إليه عادة بعقد بيع المستقبل، حيث يتم تحديد المواصفات والآجال المطلوبة في الاتفاق، ويتم تقديم ضمانات نقدية ومالية. يقوم البائع بتحمل المسؤولية العشرية بعد التسليم النهائي للمشتري، ويرتبط الأخير بدفع الثمن وفق الطريقة والآجال المحددة في العقد، مع استلام العقار محل الإنجاز.²

ويتضمن هذا العقد حسب نص المادة 30 من قانون رقم 11 - 04 متعلق بنشاط الترقية العقارية:

- أصل ملكية الأرض.

- رقم السند العقاري عند الاقتضاء.

- مرجعيات رخصة التجزئة.

- شهادة التهيئة والشبكات.

- تاريخ ورقم حصة البناء.

يحرر هذا العقد بموجب محضر يعد حضورياً أمام الموثق ولا بد من ان يفرغ في شكل رسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والشهر.

¹- قانون رقم 11-04 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق ل 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد الذي تنظم

نشاط الترقية العقارية، ج. ر، العدد 14

²- قاشي علال، التزامات المرقي العقاري وجزاء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2012، ص 4.

• قرض لشراء مسكن ترقوي لدى المرقى العقاري:

وفقاً للمادة 3 من القانون ذاته، يُعرّف المرقى العقاري على أنه الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يقوم بتنفيذ عمليات بناء جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم للبنى التي تحتاج إلى أي من هذه العمليات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات اللازمة لبيعها أو تأجيرها.¹

لشراء مسكن ترقوي من المرقى العقاري، يتوجب عليك توفير قرار استفاة مدون من طرف الموثق، يحدد فيه سعر المسكن المراد شراؤه، وسعته، وعنوانه، بالإضافة إلى شهادة تسلّم مفاتيح المسكن وتحديد تاريخ التسليم، والسعر النهائي للمسكن.²

(2) لقروض العقارية الموجهة لتمويل العمليات العقارية في إطار الترقية العقارية:

يشمل مصطلح "الترقية العقارية" جملة الأعمال التي تهدف إلى تجديد أو تحديث العقارات المخصصة للبيع أو الإيجار، كما يشمل تلبية الحاجات الخاصة للمستأجرين أو المشترين. وتأتي هذه التعرّيف استناداً إلى المادة الثانية من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.³

يُعدّ المتعاملون في تطوير العقارات الثاني بعد الأفراد من أهم الفئات المستفيدة من القروض العقارية التي تُخصّص لتمويل مشاريع العقارات، ويسمح لهم القانون باستخدام هذه القروض. تتنوع هذه المشاريع بين إنشاء مبانٍ جديدة وتجديد المباني القائمة وشراء العقارات للاستثمار فيها وتأجيرها أو بيعها أو تلبية احتياجات خاصة. ومن بين المتعاملين الأكثر استفادة وإقبالا في هذا المجال هم المرقين العقاريين، ولاسيما الخواص.⁴

¹ - قانون رقم 11-04 الموافق ل 17 فبراير سنة 2011 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.

² - عرار الياقوت، المرجع السابق، ص 52.

³ - المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 7 رمضان 1413 الموافق ل 1 مارس 1993 متعلق بالنشاط العقاري، ج ر، العدد 14.

⁴ - يوسف محمد، المرجع السابق، ص 238.

يقترض المرقى العقاري لدى البنك لمدة تصل إلى ثلاث سنوات، علمًا بأنه يجب عليه الاحتفاظ بالمجمع المبني لمدة لا تقل عن 15 أو 20 سنة خلال فترة الاستهلاك. ويتم تمويل المرقى العقاري بنسبة تصل إلى 20%، ويتطلب ذلك الحصول على امتياز أولي على مجموع الوعاء والبناءات.¹

الفرع الثاني: التمويل عن طريق التوريق

تم اعتماد آلية التوريق للمرة الأولى في الولايات المتحدة الأمريكية لحل مشكلة القروض العقارية السكنية. وبعد تحقيق نجاحات في هذا المجال، اتخذت دول العالم هذه الآلية كأداة للتمويل.

وقد اعتمد المشرع الجزائري هذه التقنية في قانون 06-05 المتعلق بتوريق القروض الرهنية. وتم حصر مجال التوريق في القروض الرهنية الممنوحة في إطار التمويل العقاري، مثل اقتناء وإصلاح وتوسيع المساكن الفردية.

ويعتبر التوريق العقاري أحد الأساليب الرئيسية المستخدمة في الأسواق العالمية لتوفير السيولة لمؤسسات التمويل العقاري من خلال تحويل القروض العقارية إلى سندات يصدرها شركات متخصصة في التوريق.²

أولاً: مفهوم التوريق

تسمى هذه العملية بالتسديد أو التحويل إلى الأوراق المالية، وتتضمن تحويل الأصول غير السائلة مثل القروض والأصول الأخرى إلى أوراق مالية يمكن تداولها في الأسواق المالية. تعتمد هذه الأوراق على ضمانات عينية أو مالية.³

¹ - عرار الياقوت، المرجع السابق، ص 59

² - بهدنة حنان، التوريق كأداة مالية حديثة لمواجهة مخاطر السيولة في البنوك التجارية، دراسة حالة بنك التنمية المحلية، مذكرة ماجستير أكاديمي في العلوم الاقتصادية، تخصص مالية وبنوك، قسم العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة أم البواقي، 2014، ص99.

³ - إفتيسان سليمة، بومراو سميرة، التوريق كألية لإعادة التمويل مذكرة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، قسم قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية ، 2018، ص 09-10

تعرف الحشد، وفقاً للبنك الوطني الدولي للإنشاء والتعمير، بأنه تجميع الأصول الاقتصادية، والتي غالباً ما تكون مديونيات مجمعة مثل البطاقات الائتمانية أو الرهونات العقارية أو الإيجارات المقيدة بالميزانية للشركات أو المؤسسات التمويلية، وعرضها للبيع على المستثمرين في شكل أوراق مالية قابلة للتداول على مستوى السوق الثانوي الرهني.¹

تضمن القانون 05-06 الجزائري في المادة الثانية تعريف التوريق الذي يشير إلى عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية، حيث يتم هذا التحويل في مرحلتين: الأولى تتمثل في التنازل عن القرض الرهني من قبل مؤسسة مالية أو مصرفية لفائدة مؤسسة مالية أخرى، والثانية تتمثل في إصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق تمثل قروض الرهنية.² تتنازل المؤسسة المالية المقدمة للقروض الرهنية بواسطة جدول التنازل عن القروض التي تم منحها لتمويل السكن، بينما تعد مؤسسة التوريق هي هيئة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية.³

ويعتبر المؤتمر المركزي طرفاً ثالثاً في عملية التوريق كونه يتولى القيام بالمحافظة على الأوراق المالية وإدارتها وتداول هذه الأوراق بالدفع من حساب إلى حساب.

ثانياً: الأركان الأساسية لنشاط التوريق

تتمثل هذه الأركان فيما يلي:⁴

1. هناك علاقة مديونية بين البنك المقرض والشخص المدين.
2. البنك يرغب في التخلص من القروض التي يحملها وتحويلها إلى جهة أخرى.

¹- فاطمة مزيان، دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن، دراسة حالة قرض شعبي جزائري، مذكرة ماجستير أكاديمي، تخصص إدارة مالية، قسم علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2018-2019، ص42.

²- القانون رقم 05-06 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق ل 20 فبراير سنة 2006 متضمن توريق القروض الرهنية، ج ر ، العدد 15.

³- المادة 2 من قانون رقم 06-05 الموافق ل 20 فبراير سنة 2006 متضمن توريق القروض الرهنية

⁴- بهدنة حنان، المرجع السابق، ص5.

3. يتم إصدار سندات جديدة قابلة للتداول في الأسواق المالية من قبل الجهة التي تتلقى القروض.

4. تعتمد الأوراق المالية الجديدة على ضمانات عينية أو مالية تنتج تدفقات نقدية متوقعة.

5. يمكن لمستثمر شراء هذه السندات وجمع العوائد التي تنتجها في مواعيد استحقاقها.

ثالثاً: التنازل عن القروض الرهنية

تعنى مؤسسة التوريق بشراء القروض التي تم منحها للمؤسسات السكنية، وتتأكد من عدم وجود مخاطر في جمع المبالغ المستحقة عند التنازل عن هذه القروض. كما تحرص على عدم شراء القروض التي تثير النزاعات أو الخلافات.¹

ويتم التنازل بموجب اتفاق بين الطرفين ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ تسلم جدول

خاص بالتنازل عن القروض الرهنية ويتضمن هذا الجدول البيانات الآتية:²

- يتم تعيين مؤسسة التوريق ومؤسسة المتنازلة في عقد التنازل عن القروض المدعومة برهون عقارية ذات الرتبة الأولى.

- يتم تسمية العقد وإشارة إلى أن عملية التنازل عن القروض تخضع لأحكام القانون 05-06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية.

- يتم تحديد تاريخ إيداع الجدول وقائمة الديون التي تم التنازل عنها.

- يجب تضمين بيان يوضح المبلغ المدفوع من قبل مؤسسة التوريق إلى المؤسسة المتنازلة في عملية التنازل.

- يجب أن تلتزم المؤسسة المتنازلة بالقيام بتعويض القروض المشكوك فيها أو المتنازع عليها أو الصعوبة التحصيل لصالح مؤسسة التوريق.

¹- انظر للمادة 8 و 10 من قانون 06-2005 المتضمن توريق القروض الرهنية.

²- انظر للمادتين 14، 13 من نفس القانون 06-05.

الفرع الثالث: التمويل عن طريق صيغة التمويل الإسلامي المعاصر

تعتمد المؤسسات المالية الإسلامية في أهدافها وعملياتها على المبادئ القرآنية، مما يجعل التمويل الإسلامي يختلف عن التمويل التقليدي حيث يتم استبعاد التعامل بالربا والغرر، ويتم الاهتمام بالنشاطات المشروعة التي تحقق العدالة والأهداف الأخلاقية والدينية الأخرى. يتميز التمويل الإسلامي بصفتين أساسيتين، وهما فلسفة المشاركة في الخطر أو الربح والخسارة، والسعي لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية¹.

تستند أساليب التمويل الإسلامي على دراسات الجدوى الاقتصادية والمبادئ الشرعية للحلال. كما تحول هذه الأساليب التمويلية من نموذج الضمان والعوائد الثابتة إلى نموذج الغنم بالغرم، والذي يقوم على تقاسم الأرباح والخسائر بين جميع المتعاملين به².

وسنبرز صيغ التمويل الإسلامي المستعملة في التمويل العقاري على النحو الآتي:

أولاً: التمويل وفقاً لأسلوب المشاركات

يتم التمويل وفقاً لأسلوب المشاركات بإحدى الطريقتين أما المضاربة أو المشاركة.

(1) المضاربة

نظام تمويلي إسلامي يقوم من خلالها البنك بالجمع بين المال والعمل قصد استثمار الأموال التي لا يستطيع أصحابها استثمارها.

أ. تعريفها:

يتمثل هذا العقد في استثمار المال لتحقيق مصلحة الملاك والمضاربين الذين يشاركون في عملية الاستثمار، وذلك من خلال المزج والتأليف بين عنصري العمل ورأس المال. يتضمن العقد توزيع الأرباح بنسب متفق عليها بين الأطراف، وفي حالة حدوث

¹ - خاطر سعديّة، التمويل الإسلامي ومدى فعاليته في معالجة الأزمة المالية العالمية 2008، مذكرة الماجستير في الاقتصاد، تخصص اقتصاد دولي، المدرسة العليا للاقتصاد وإدارة الأعمال، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد بن أحمد وهران 2014-2015، ص 52.

² - المرجع نفسه ص 99.

خسائر، يتحمل صاحب المال هذه الخسائر إذا ثبت عدم تقصير المضارب وعدم اختلافه عن شروط المضاربة وبالتالي، يعد هذا العقد من بين عقود الاستثمار.¹

ب. أنواعها :

المضاربة من حيث عدد أطرافها تقسم إلى مضاربة ثنائية وجماعية وتقسم من حيث حرية المضارب في تصرف مضاربة مقيدة ومطلقة.

1. المضاربة الجماعية: المشتركة

يتكون عقد المضاربة المشتركة من ثلاثة أطراف، وهم المصرف، وأصحاب الأموال، والمضاربون. يتولى أصحاب الأموال دور رب المال، بينما يعمل المصرف كمضارب أول، ويتم تعيين المضاربين كمضاربين ثانويين.²

2. المضاربة الثنائية:

تتكون من طرفين أحدهما يقدم المال والثاني يقدم العمل والجهد بالإدارة.³

3. المضاربة المطلقة:

هي التي لا يقصد فيها صاحب المال المضارب بنوع محدد من الاستثمار أو التجارة وان يكون فيه مطلق الحرية في اختيار النشاط الذي يراه مناسباً.⁴

¹ - مرابط سارة، صيغ وأساليب التمويل في نظام المشاركة وتنفيذها داخل البنوك، مذكرة ماجستير أكاديمي، تخصص مالية وبنوك، قسم العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2013-2014، ص 25.

² - مخلوفي سلمان، لعباني خيرة، محددات صيغ التمويل بالمشاركة في المصارف الإسلامية، دراسة قياسية، مذكرة ماجستير أكاديمي، تخصص مالية وبنوك، قسم علوم المالية والمحاسبة كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الدكتور مولاي الطاهر سعيدة 2019-2020، ص 27

³ - محجوب خلفي، مرجع سابق، ص 27

⁴ - بوضياف كوثر، شردون عائشة، عقود التمويل المستحدثة في البنوك الإسلامية، دراسة حالة بنك السلام الجزائري، مذكرة ماجستير أكاديمي، تخصص نقدي بنكي، قسم العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، 2020-2021، ص 55.

4. المضاربة المقيدة :

يفرض المصرف صاحب المال مجموعة من القيود والشروط على المضارب، ويجب عليه الالتزام بها خلال ممارسته لأعمال المضاربة.

وتعتمد المصارف الإسلامية على آلية المضاربة الجماعية، التي يمكن استخدامها في جميع المجالات وليس فقط في التجارة. فعلى سبيل المثال، تستخدم هذه الآلية في تنشيط السوق العقاري، حيث تخطط مؤسسة مالية أو استثمارية لإنشاء مبنى أو عدة مباني وبعد تحديد التكلفة اللازمة، يتم تقسيم المبلغ إلى سندات لطرحها للاكتتاب العام، وجمع هذه المبالغ. ثم تقوم المؤسسة بإنشاء المبنى وبيع وحداته بالتقسيط، ويتم توزيع الربح على حملة السندات. ويتم استرداد قيمة السندات من الأقساط المحصلة دورياً.¹

(2) المشاركة:

يعتبر أسلوب المشاركة من أهم الأساليب التمويلية التي تستخدمها المصارف الإسلامية بكثرة، وسوف نتناول في هذه الجزئية تعريف المشاركة وأنواعها.
أ. تعريفها:

يمكن صياغة المفهوم على النحو التالي: المشاركة هي عبارة عن اتفاق بين طرفين أو أكثر، يتم فيه دمج العمل ورأس المال لتشكيل شراكة ويتم تقسيم الأرباح بنسبة مئوية محددة بين الشركاء، بينما يتم تحمل الخسائر بناءً على حصة رأس المال المقدم من كل طرف. ويتم الالتزام بالاتفاق من قبل جميع الشركاء، دون أي تقصير أو إهمال.²
ب. أنواعها : للمشاركة نوعان وهما:³

¹-محمد عبد الحليم عمر، الآليات الإسلامية لتنشيط السوق العقاري، مؤتمر تنشيط السوق العقاري المصري، جامعة الأزهر، مركز صالح عبد الله كامل للاقتصاد الإسلامي، 25.27 يونيو 2005، ص 10

²- مخلوف سلمان، لعباني خيرة، المرجع السابق، ص 31

³- خاطر سعدية، المرجع السابق، ص 100-101.

1- المشاركة الثابتة:

يتم تمويل جزء من رأس مال مشروع معين من قبل البنك الإسلامي، وينتج عن ذلك أن يصبح البنك شريكاً في ملكية هذا المشروع وبالتالي، يشارك البنك في إدارة ومراقبة المشروع ويساهم بالخبرة الفنية في عمليات المشروع. كما يحق للبنك الحصول على نسبة من الأرباح بنسبة ما يشاركه في المشروع وبهذه الطريقة، يحتفظ كل طرف بحصته الثابتة في المشروع حتى يتم إنهاء المدة المحددة للمشروع أو الشركة المؤسسة لهذا النشاط.

2. المشاركة المتناقصة : (المشاركة المنتهية بالتمليك)

بموجب هذا النوع من الشراكة، يحق للشريك استبدال المصرف في ملكية المشروع، إما عن طريق دفع مبلغ واحد أو دفعات متعددة حسب الشروط المتفق عليها أو طبيعة العملية. وتتألف هذه الشراكة من عقدين رئيسيين: الأول هو عقد شركة الملكية المشتركة بين الطرفين لشراء المشروع أو العقار بمالهما، والثاني هو عقد بيع الممول لحصته التدريجية في المال المشترك إلى الشركة حتى يصبح للشريك ملكيته كاملة.

ثانياً: التمويل وفق آلية البيوع

التمويل عن طريق البيوع يشمل الصيغ الآتية:

1) عقد المرابحة:

سنوضح آلية التمويل عن طريق البيوع وفقاً لعقد المرابحة من خلال بيان تعريفها

وأنواعها.

أ. تعريفها:

تعتبر هذه الصفقة نوعاً من صفقات الأمانة، حيث يتعهد البائع (البنك) والمشتري (العميل) فيها بإبرام عقد بيع، يتضمن نقل ملكية المنتج المباع من البائع إلى المشتري، مقابل ثمن البيع وزيادة الربح المحددة للبائع.¹

¹ - هشام محمد القاضي، المرجع السابق، ص 190-191.

ب. أنواعها: تضم نوعين اثنين وهما:

1. المربحة العادية:

تعرف المربحة البسيطة باسم آخر، وتتألف من طرفين: البائع والمشتري. يقوم البائع بشراء السلعة دون أي التزام مسبق من المشتري لشرائها، ويتم البيع نتيجة لاحتياج المشتري للسلعة. يتفق البائع والمشتري على ربح معين يتم إضافته إلى سعر بيع السلعة التي يملكها البائع بالفعل، وقد يتم دفع السعر على الفور أو في وقت لاحق أو على دفعات يتحمل البائع تكلفة السلعة أو البضاعة.¹

2. المربحة للأمر بالشراء:

يتم استخدام هذه الصيغة بشكل شائع في المصارف الإسلامية، حيث يقوم الزبون الراغب في شراء سلعة بالتقدم للمصرف لأنه ليس بإمكانه دفع ثمن السلعة نقداً ويحدث هذا إما لأن البائع لا يقبل البيع بالتقسيط، أو لعدم معرفة البائع بالزبون، أو لأنه يحتاج إلى النقود الآن. يقوم المصرف بشراء السلعة بثمن نقدي، ويبيعه للزبون بثمن مؤجل أعلى.² ويمكن استخدام عقد المربحة في التمويل العقاري وفق للإجراءات الآتية:

- تشتري المؤسسة التمويلية العقار أو الوحدة السكنية من صاحبها (مثلاً شركة عقارية) سواء نقداً أو بالتقسيط، سواء كان هناك طلب مسبق من محتاج الوحدة أم لا.

- تقوم المؤسسة التمويلية بشراء العقار أو الوحدة السكنية من مالكة، سواء كان الدفع نقداً أو بالتقسيط، وبغض النظر عما إذا كان هناك طلب مسبق من محتاج الوحدة أم لا، لا يحق للمؤسسة التمويلية الطلب من المشتري ضمانات لسداد أقساط الشراء، ويمكن أن يتم السداد على أقساط مؤجلة بسعر أعلى من السعر النقدي للشراء.

ويمكن تطبيق صيغة المربحة في قطاع السكن، حيث يقوم البنك بالاتفاق مع مقاول الأمر بالشراء على شراء المواد اللازمة للبناء بالنقد، ثم يبيعه له بسعر التكلفة بالإضافة إلى

¹ - محبوب خلفي، المرجع السابق، ص 53.

² - هشام محمد القاضي، المرجع نفسه، ص 204.

هامش ربح متفق عليه. ويتعهد المشتري بدفع ثمن هذه المواد على أقساط مؤجلة تتزامن مع تحقيق التدفق النقدي من المشروع الممول.¹

(2) الإستصناع:

سنتطرق إلى آلية التمويل بالاستصناع من خلال إبراز تعريفه وأنواعه.

أ. تعريفه:

يتم تسمية هذا العقد بعقد التصنيع وهو نوع من أنواع التمويل. يقوم الصانع في هذا العقد بتصنيع شيء معين وفق المواصفات المحددة للمستصنع الآخر، ويتم استخدام المواد الخام المملوكة للصانع لإتمام العملية. يتعين على المستصنع دفع مقابل مالي محدد يشمل ثمن التصنيع، ويمكن أن يتم دفع هذا المبلغ إما على الفور أو على دفعات مؤجلة وفقاً للاتفاق المبرم بين الطرفين.

ب. أنواعه:

صيغة الإستصناع تكون إما على شكل عقد مقابلة وأما على شكل استصناع موازي.

1. عقد المقابلة:

تنص المادة 2549² من قانون المدني تنص على أن عقد المقابلة هو العقد الذي يتعهد فيه أحد المتعاقدين بصنع شيء معين أو تنفيذ عمل محدد مقابل أجر يتعهد به الطرف الآخر.

ويعتبر عقد المقابلة عقد استصناع إذا قام الصانع بتقديم المادة والعمل معاً، وفي المادة 550 من نفس القانون، يسمح الفقرة الثانية بأن يتعهد المقاول بتقديم المادة والعمل معاً.³

¹ - رياض الدين بالعيد المرجع السابق، ص 21.

- الأمر 85/75 قانون المدني المذكور سابقاً.²

³ - منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية مجلد 25، العدد الثاني، 2009، ص 24

2. الإستصناع الموازي :

يتفادى المصرف تنفيذ الأشياء المصنعة بنفسه، بل يلجأ إلى الاعتماد على جهة أخرى لتنفيذها، ويعتمد على تحويل عملية التنفيذ إلى جهة مختصة والتي تتحمل المسؤولية الكاملة عن جودة التنفيذ أمام المصرف. وبالتالي، يتحمل المصرف المسؤولية الكاملة أمام العميل عن جودة التنفيذ.¹

يعتبر عقد الإستصناع وسيلة من وسائل التمويل العقاري، ويمكن استخدامه كحل لمن يمتلك قطعة أرض ويرغب في بناء مسكن أو أي مبنى آخر. يتفق المالك من خلال هذا العقد مع المقاول على بناء المبنى وفقاً لمواصفات محددة وفي فترة زمنية معينة، مقابل أجر معين.

ثالثاً : التمويل وفق آلية التأجير

التمويل وفق آلية التأجير يكون عن طريق عقد الإجارة.

(1) تعريفها:

يتعاقد طرفان في عقد الإيجار، الأول هو الشركة المؤجرة (البنك) التي تحتفظ بحق الملكية على رأس المال المؤجر، والثاني هو المستأجر الذي يستفيد من حق استخدام الأصل المؤجر لإنتاج السلع والخدمات أو الاستفادة منه لفترة محددة، مقابل دفعه مبلغ الإيجار المتفق عليه دورياً.²

¹ - مخلوف سلمان، المرجع السابق، ص 18

² - منى لطفي بيطار، المرجع السابق، ص 19

(2) أنواعها:

للإجارة ثلاث صور وتتمثل فيما يلي:

أ. الإجارة المنتهية بالتمليك:

يتميز هذا النوع من العقود بأنه يبدأ بشكل إيجاري وينتهي بشكل ملكي، ويعني ذلك أنه بعد مضي فترة محددة من الإيجار، يتحول العقد إلى بيع أو هبة.¹

يتم بموجب الاتفاق الثابت بين المصرف وعملائه شراء المصرف لأصول مالية مثل العقارات والسفن والطائرات، ثم يتم تأجير هذه الأصول للعملاء لفترات طويلة أو متوسطة، مع الحفاظ على ملكية المصرف للأصل. يتمكن العملاء من استخدام الأصول وحيازتها لتسديد الأقساط المحددة للإيجار خلال فترة محددة، مع تحمل الأقساط الإيجارية للنفقة الرأسمالية والربح المتفق عليه.

وبعد انتهاء المدة المحددة وتسديد الأقساط بالكامل، يحول الملكية الأصلية للمصرف إلى المستأجر عن طريق عقد جديد أو بتحويله بشكل مجاني (الهبة) أو بثمن رمزي أو عند دفع القسط الأخير. يستخدم أسلوب الإجارة المنتهية بالتمليك في التمويل العقاري، حيث تقوم المؤسسة المالية بشراء أو إنشاء مبنى وتأجيره للآخرين مقابل قسط إيجار دوري محدد، وذلك بما يسمح لها بالاسترداد التدريجي لتكاليف الحصول على المبنى وهامش الربح وجزء من ثمن المبنى مع كل دفعة إيجارية، وعند انتهاء فترة الإيجار، تنتقل الملكية للمستأجر.²

ب. الإجارة التمويلية:

ينص المشرع الجزائري على الاعتماد الإيجاري، وهو نوع من العقود الإيجارية التي تتضمن عملية تمويلية.

¹ - هشام محمد القاضي، المرجع السابق، ص 214

² - منى لطفى بيطار، المرجع نفسه، ص 20.

يتم ذلك من خلال عقد إيجار يحتوي على خيار الشراء، ويشمل الأصول المنقولة وغير المنقولة المستخدمة للأغراض التجارية أو الحرفية. يعد هذا النوع من العقود من أشكال القروض، حيث يتم استخدامها لتمويل شراء الأصول أو استخدامها.¹

ت. الإجارة التشغيلية:

تتمثل العملية في استئجار مبنى سكني أو غيره، حيث يقوم المستأجر بدفع مبلغ محدد كأجرة دورية، ويكتفي بالاستفادة من المبنى الذي يظل ملكاً للمؤجر. يتحمل المؤجر مسؤولية ملكية المبنى، بما في ذلك التأمين والتسجيل والصيانة، بينما يتعين على المستأجر سداد الأقساط وتشغيل الممتلكات المستأجرة.²

وللإجارة التشغيلية دور هام في التمويل العقاري وذلك يتم وفق أسلوبين هم:³

1. ان تنشأ شركة عقارية يكون غرضها إنشاء المباني ثم تأجيرها لطالبي السكن مقابل أجرة شهرية.

2. تقوم شركة الاستثمار بإصدار سندات إجارة لجمع أموال من المستثمرين، ثم تستخدم هذه الأموال لإنشاء مبانٍ وتأجيرها وفقاً لهذه الصيغة، يتقاسم حملة السندات الحصول على قيمة الإيجار الدوري وفقاً للسندات التي يحملونها، بعد خصم مقابل إدارة العقار. ومن الممكن تداول هذه السندات في السوق الثانوية.

المبحث الثاني: مفهوم القروض العقارية وأنواعها

تعتمد القروض بشكل كبير على الثقة، وقد أثرت الأزمة الأمريكية على القطاع المالي بزيادة المخاطر المرتبطة بالأصول المالية ولكن لم يتأثر القطاع فحسب، بل تأثر أيضاً أحد أهم عناصره وهو الثقة وعلى الرغم من أن عوامل مثل زيادة الاقتراض وتركيز المخاطر

¹ - محمدي سليمان، فعالية الخيارات الممنوحة للمقترض في الإيجار التمويلي العقاري، مذكرة الماجستير، فرع عقود والمسؤولية كلية الحقوق جامعة بن عكنون، الجزائر، 2012-2013، ص 3.

² - منى لطفي بيطار، المرجع السابق، ص 21.

³ - هشام محمد القاضي، المرجع السابق، ص 224 و 225

ونقص الرقابة يمكن أن تؤدي إلى أزمة عميقة، فإن فقدان الثقة أو ضعفها في النظام المالي يمكن أن يتسبب في تقادم الأمور بشكل أكبر، حيث إن جميع المؤسسات تتعامل مع بعضها البعض، وأي مشكلة في إحدى هذه المؤسسات ستعكس على بقية النظام العالمي.

ويقول خبراء اقتصاديون من الجزائر وكندا إن القرض العقاري هو الحل الأمثل لمشكلة الإسكان في الجزائر، والتي استعصت على الحكومات المتعاقبة منذ الاستقلال¹، سيما أنّ العديد من الدول التي انتهجت هذه الوسيلة أصبحت اليوم تصدر خبرتها في المجال و منها كندا إذن لا بد من إلقاء الضوء على القروض من خلال تعريفها وأنواعها.

المطلب الأول: مفهوم القروض العقارية

تُمنح البنوك والمؤسسات المالية القروض العقارية كوسيلة لتمويل شراء وتملك العقارات من قبل الأفراد والشركات يتمثل فكرة هذا النوع من القروض في تأمين المبلغ المالي اللازم لشراء العقار، مع التعهد بسداده مع فائدة محددة على فترة زمنية محددة أيضًا . تتوفر القروض العقارية بأحجام و فترات سداد متفاوتة، حيث يمكن الحصول على قرض بنسب فائدة ثابتة أو متغيرة ولعدة عقود.

تلعب القروض العقارية دورًا هامًا في تمكين الأفراد والشركات من الحصول على التمويل اللازم لشراء الممتلكات العقارية، وتُعد أداة مهمة في تحفيز النمو الاقتصادي وتطوير القطاع العقاري، حيث تُشجع المؤسسات المالية على توفير تمويل إضافي لشراء وتطوير العقارات، مما يُساهم في توفير فرص عمل وتنمية الاقتصاد بشكل عام.

الفرع الأول: تعريف القروض

أولاً - تعريف القروض:

تعرف صيغة القرض بأنها " : ما يعطيه أحد الطرفين من مثلي لينتقاه."

أما المالكية فعرفوه " : دفع متمول في عوض غير مخالف له عاجلا تفضلا ويسمى سلفا.

¹ - حازم البيلوي ، "الأزمة المالية العالمية الحالية"، ص 06. موقع انترنت www . ild- Alraid . com : التوقيت

قال أبو إسحاق النحوي في معنى قوله تعالى " : {مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا} ¹ أن معنى القرض : البلاء الحسن ².

القرض في الاقتصاد هو عملية تناقل المال من شخص أو جهة إلى شخص أو جهة أخرى لاستخدامه في نشاطات إنتاجية أو استهلاكية تساهم في النمو الاقتصادي ويستند القرض إلى عاملين أساسيين هما الثقة والمدة الثقة هي التزام المقرض بإعادة المال المستلف مع الفائدة المتفق عليها في الوقت المحدد المدة هي فترة زمنية تحدد موعد استحقاق القرض وسداده ³.

بالرجوع إلى أحكام التقنين المدني الجزائري نجده عرف القرض أو تطرق له في الفصل الرابع تحت عنوان القرض الاستهلاكي من الباب السابع : العقود المتعلقة بالملكية من الكتاب الثاني: الالتزامات والعقود ضمن المواد من 450 إلى 458 ، حيث نصت المادة 450 على أنه: " قرض الاستهلاك 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" ⁴.

كما تضمن القانون رقم 06/05 المؤرخ في 20/02/2006 المتعلق بتوريق القروض الرهنية ⁵، تعريف القرض في المادة 05 فقرة 02 منه على أنه السلفيات الممنوحة من البنوك والمؤسسات آليات في إطار تمويل السكن

¹ - الآية: 245 من سورة البقرة

² - محمد علي محمد أحمد البنا ، القرض المصرفي، دار الكتب العلمية، بيروت ، لبنان، الطبعة 01 ، 2006 ، ص 90

³ - شاكر القزويني ، محاضرات في إقتصاد البنوك ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، الطبعة 02، 1992 ص 90

⁴ - الأمر رقم 75/58 الصادر في 26/09/1975 المتضمن التقنين المدني المعدل والمتمم

⁵ - القانون رقم 06/05 المؤرخ في 20/02/2006 المتعلق بتوريق القروض الرهنية ،السلفيات الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكن ،الجريدة الرسمية، العدد 15 الصادرة في 2006/03/12.

وبالإضافة إلى القانون رقم 86/12¹ المتعلق بنظام البنوك و القروض نجده في المادة 32 منه عرف المقترض بأنه: "يعد عملية قرض في مفهوم هذا القانون كل عمل تقوم به مؤسسة مؤهلة لهذا الغرض تضع مؤقتاً وبمقابل أموال تحت تصرف شخص معنوي أو طبيعي أو تعد بذلك أو تتعاقد بالتزام موقع لحساب هذا الأخير "

عندما يقوم المقرض بتسليم الشيء المقترض للمقترض، فإنه ينتقل له حق الملكية في ذلك الشيء، ويصبح المقترض مسؤولاً عن حفظه وإعادته في الوقت المحدد والشيء المقترض يجب أن يكون مثلياً، أي قابلاً للتبديل بشيء مماثل من نفس النوع والكمية والجودة، وأكثر الأشياء التي تستخدم في القرض هي النقود والقرض قد يكون بدون مقابل، أي أن المقرض لا يطلب من المقترض شيئاً زائداً على المسلم، أو بمقابل، أي أن المقرض يطلب من المقترض فائدة مالية على الشيء المسلم².

كما نصت المادة 68³ من الأمر 03-11 تنص على انه "يشكل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزاماً بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان.

وهو عملية تناقل قيمة مالية من شخص أو جهة إلى شخص أو جهة أخرى، بشرط أن يتعهد المقترض بإعادة نفس القيمة في وقت محدد في المستقبل، دون زيادة أو نقصان وفي معظم الحالات، تكون القيمة المسلمة والمردودة عبارة عن نقود وبعض عمليات الإيجار

¹ - القانون رقم 86/12 المتعلق بنظام البنوك و القروض الصادر في 19/08/1986 الجريدة الرسمية العدد 34 .

² - عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط شرح القانون المدني الجديد ، الجزء 5 الطبعة الثالثة ، منشورات حلي الحقوقية ، لبنان، 2000، ص419.

³ الأمر رقم 03-11 الصادر في 26/08/2003 المتعلق بنقد و القرض جريدة رسمية العدد 52 المؤرخة في 07/08/2003.

التي تحتوي على خيار الشراء تعتبر أيضا من أنواع القرض، وتخضع للرقابة من قبل المجلس المختص.¹

الفرع الثاني: تعريف القروض العقارية:

1- تعريف القروض العقارية:

تعتبر القروض العقارية هي تلك القروض التي تُستخدم لتمويل إنشاء مبانٍ جديدة أو تمويل مبانٍ قائمة بالفعل، حيث يُمكن أن يمتد تاريخ استحقاقها لمدة تصل إلى 30 عامًا، ويتم سدادها إما على شكل أقساط دورية أو عند انتهاء المدة المحددة للقرض. وتُطلق عليها اصطلاحًا "القروض العقارية".²

يمكن منح هذه القروض لجميع عمليات العقارات مثل الاكتساب والأشغال والإقامة الرئيسية أو الثانوية أو حتى الاستثمار المحلي. ومن النادر أن يختار المقترضون التمويلات لجميع استثماراتهم، وتكون قوة المنافسة بين البنوك في هذا النوع من القروض قليلة.³

تعتبر القروض العقارية، في إطار تقنين الاستهلاك، عبارة عن إقراض أموال مع تأجيل السداد، وتخصص لتمويل العمليات ذات الطابع العقاري التي تبرم بين الأفراد الذين يحميهم القانون.⁴

¹- السلفيات الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكن ،الجريدة الرسمية، العدد 15 الصادرة في 12/03/2006.

²- منير إبراهيم هندي ، إدارة البنوك التجارية ، المكتب العربي الحديث ، مصر 2006 ، طبعة 3 ، ص 211.

³-Luc Barnet Rolland, principes et technique bancaire, 24ème ' édition, Dunod , Paris, France, 2006, P.146.

⁴- Guy Raymond, crédit immobilier, Juriss classeur : concurrence - consommation , fasc. 941- banque crédit. Fasc., 721.2003 p 111

المطلب الثاني: أنواع القرض العقاري

بشكل عام، يتنوع القرض بأشكال وأنواع مختلفة، ويختلف القرض العقاري عنه بشكل خاص، حيث تتغير طرق الضمانات ومصادر التمويل المخصصة له والأغراض التي يتم منحها، بالإضافة إلى فترة سداده.

الفرع الأول: تنوع القرض حسب الضمانات المخصصة له و الجهة المانحة له

أ. تنوع القرض حسب الضمانات المخصصة له.

يتنوع القرض حسب الضمانات المخصصة له إلى نوعين:

1 . القرض الشخصي:

هو ذلك القرض الذي يمنح للمقترض على أساس الاعتبار الشخصي، فهو يمنح بالنسبة للثقة التي يضعها المقرض في المستفيد من القرض، فلا ضامن للدين غيره¹، فالضمان في هذا النوع من القروض هو ضمان شخصي يستند إلى عناصر معنوية في شخص المقترض مثل السمعة المشرفة، الأمانة و الاستقامة.

2. القرض العيني :

هو ذلك القرض الذي يمنح مقابل تقديم المقترض لضمانات إذ ينقسم إلى نوعين:

• ضمانات شخصية:

و تتمثل في تعهد شخص آخر (طبيعي أو معنوي) بالوفاء بقيمة الدين إذا حل أجله بدلا من المدين في حالة إعسار هذا الأخير مثل الكفالة، الضمان الاحتياطي و التأمين.

• ضمانات عينية:

و هي تنصب على عين الشيء ذي القيمة ذاته و يكون مضمونها أشياء قيمة أموال و(قيم توضع تحت تصرف الدائن حتى يتمكن من استيفاء دينه من قيمتها بعد بيعها إذا

¹ - إبراهيم النجار، أحمد زكي بدوي و يوسف شلال، القاموس القانوني - فرنسي عربي-، مكتبة لبنان، الطبعة الرابعة، 1995، ص 276.

عجز المدين عن الوفاء عند حلول الميعاد¹ و من أهم هذه الضمانات العينية الرهن الرسمي، الرهن الحيازي وحقوق الامتياز ولعل أن المؤسسة المالية تعلق نفس الأهمية بالنسبة إلى السمعة و المقدرة التقنية حالة العميل المالية، و لكن هذه الضمانة ليست أكثر من ضمانة إضافية للدائن تمكنه من اللجوء إليها في حالة صعوبة ولكن لا يمكن الاتكال عليها وحدها قطعاً.²

ب. تنوع القرض حسب الجهة المانحة له

يختلف نوع القرض بناءً على صفة المقرض، حيث يمكن أن يكون القرض العادي (SIMPLE CRÉDIT) إذا قدمه شخص طبيعي لآخر، أما إذا كان المقرض مصرفاً (بنكاً) أو مؤسسة مالية وتم منح القرض للعميل أو الزبون الذي يمكن أن يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً، فيعتبر القرض مصرفياً أو بنكيّاً (BANCAIRE CRÉDIT) .

الفرع الثاني : تنوع القرض حسب الغرض المخصص له و مدته

أ. تنوع القرض حسب الغرض المخصص له

ينقسم القرض حسب الغرض أو الوجهة المخصصة له إلى عدة أنواع أهمها:

1. القرض الاستهلاكي :

يتم توقيع العقد بين الأفراد أو مؤسسة القروض (البنك) لتلبية احتياجاتهم الشخصية، مثل شراء السلع المنزلية والاستهلاكية على أساس الدفع بالتقسيط.

2. القرض التجاري :

يمكن تعريف القرض التجاري على أنه القرض الذي يتم تقديمه من قبل أصحاب الأعمال لبعضهم البعض، أو من قبل مؤسسات القرض للأفراد أو لفئات أصحاب الأعمال مثل التجار الذين يعملون في مجال الترقية العقارية لتمويل مشاريعهم الاستثمارية ويتميز هذا

¹ - شاكور القزويني، المرجع السابق، ص 91.

² - فريد الصلح و موريس نصر ، المصرف والأعمال المصرفية، الأهلية للنشر والتوزيع، بيروت، 1989، ص 155.

النوع من القروض عادة بأنه قصير الأجل، وتتخصص بعض البنوك في تقديمها كالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، القرض الشعبي الجزائري، البنك الوطني الجزائري وغيرها.

3. القرض الإنتاجي:

تقدم الدولة والمؤسسات المالية والمصرفية قروضاً بهدف تمويل النشاط الإنتاجي والاستثماري، وتركز بشكل خاص على هذا النوع من التمويل.

4. قرض المضاربة :

يمنح المصرف قروضاً لتمويل أنشطة المضاربة، حيث يقوم المضارب بمتابعة التغيرات المتوقعة في الأسعار باستمرار ويشترى البضائع والأوراق المالية التي يتوقع ارتفاع أسعارها، كما يمكنه بيع موجودات لا يمتلكها على أساس التسليم في المستقبل ومن ثم شراء الموجودات المطلوبة بأسعار مناسبة للوفاء بالالتزامات السابقة.¹

وتجدر الإشارة إلى وجود تصنيف آخر للقروض حسب الغرض المخصص له أو الغاية من اعتمادها و هو ما اعتادت البنوك و المؤسسات المالية العمل به و يقتضي التمييز بين:²

- القروض التي تُمنح للأسر والعائلات.
- القروض التي تُستخدم لتمويل استثمارات المؤسسات.
- القروض التي تُوجّه لتلبية احتياجات المؤسسات العملية.

ب. تنوع القرض حسب مدته:

تقسيم القرض حسب مدته أو أجل انقضائه يعد أحد أهم التقسيمات في قطاع القروض، إذ يشكل الوقت عنصراً أساسياً في عملية الإقراض في القروض المبرمة بين

¹ - زكريا الدوري و يسري السامراني، البنوك المركزية و السياسات النقدية، دار البارودي للنشر و التوزيع الأردن، 2000 ، ص 80-81.

² - Francois Collart Dutilleul et Philippe Delebecque, op.cit, p 684

الأفراد، يتم تحديد مدة القرض بحسب رغبة الأطراف المتعاقدة أما في القروض المصرفية، فيتم تحديد فترات زمنية محددة كالتالي:

1. يتميز القرض القصير المدى بأن مدته عادة تكون سنة واحدة، وغالباً لا تتجاوز

سنتين.

2. يمكن وصف القرض متوسط المدى بأنه القرض الذي تتراوح مدته بين سنتين

وخمس سنوات، وفي بعض الأحيان يمكن أن تصل مدته إلى سبع سنوات.

3. تتميز القروض ذات المدد الطويلة بأنها تستمر لفترة تتجاوز سبع سنوات وتصل

إلى 20 عامًا أو أكثر.

ويتضح أهمية هذا التفريق في ضوء اختصاص البنوك؛ حيث تقدم بعضها القروض

ذات المدد القصيرة، والبعض الآخر يقدم القروض المتوسطة والطويلة المدى، وذلك استناداً

إلى قدرتها المالية والنشاطات التي تمويلها، مثل المؤسسات المالية المتخصصة.

ثالثاً: تنوع القرض حسب المستفيد من القرض.

تنقسم القروض العقارية حسب المستفيد منها إلى قروض موجهة و ممنوحة للأفراد

وقروض ممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية أو المستثمرين.¹

أ . القروض الموجهة للأفراد:

في دراسة أجراها مجمع المصلحة المشتركة لمؤسسة ترقية السكن العائلي في عام

1999، تبين أن نسبة الأفراد الذين يملكون الإمكانيات المالية الكافية لشراء سكنهم بأموالهم

الخاصة هي 28% فقط، في حين يلجأ 72% منهم إلى القروض العقارية للحصول على

السكن. وبالتالي، يتضح أن القرض العقاري يمثل أداة أساسية لتغطية العجز المالي للأفراد

والحصول على الملكية، كما يتمتع بأهمية كبيرة بالنسبة للمتعاملين في مجال الترقية العقارية

حيث يزيد الطلب على السكن، وبالتالي يشجع على استثمار الأموال في هذا المجال.

¹ - رشيد مترف، مداخلة بعنوان القرض العقاري كأداة لاكتساب الملكية و وسيلة لتطوير سوق السندات الرهنية المؤتمر التاسع عشر لمؤتقي إفريقيا (القرض الرهني) ، من 17 إلى 19-11-2007 ، الجزائر، غير منشور، ص6.

يتجاوز طلب الأفراد للقروض لغرض الإسكان في إطار البناء الذاتي أو شراء مسكن منجز أو في طور الإنجاز في إطار الترقية العقارية العامة أو الخاصة، حيث يمتد أيضًا لتمويل استغلال أراضيهم الفلاحية التي يمتلكونها أو لديهم حق امتياز عليها، وذلك لشراء المعدات والوسائل المتطورة المستخدمة في الفلاحة، من خلال اللجوء إلى القروض الفلاحية، لضمان استغلال أراضيهم الفلاحية بشكل أفضل. وينطبق الأمر نفسه على مختلف أنواع الاستثمارات الصناعية والسياحية¹.

ب. القروض الموجهة للمتعاملين العقاريين و المستثمرين.

يمكن للمتعاملين في الترقية العقارية، بغض النظر عن صفاتهم الشخصية، أن يتقدموا بطلبات للحصول على قروض عقارية لتمويل مشاريع سكنية مختلفة، وهذا ليس مقتصرًا على الأفراد فحسب. بالإضافة إلى ذلك، يمكن للمستثمرين في إطار الاستثمار الفلاحي أن يستخدموا حق الامتياز للحصول على القروض، كما يمكنهم اللجوء إلى تمويل مشاريعهم السكنية بطرق مختلفة عن طريق الاقتراض من البنوك.

¹رشيد مترف، المرجع نفسه، ص6.

خلاصة الفصل :

يضمّ الفصل مبحثين يتناول مبحث الأول التمويل العقاري كنظام -ويشرح تعريفه ومفهومه- من منظور فقهي وتشريعي فمن حيث جوهره وطبيعته ومفهومه كنظام يهدف إلى توفير السبل المالية لتملك أو تحسين أو تطوير العقارات، بما يساهم في النمو الاقتصادي والاجتماعي للمجتمع

ويتضمن التمويل العقاري عدة عناصر، منها: المقرض والمقترض والشئ المسلم والشئ المرود والفائدة والضمانات والصيغ العقدية ، ويستعرض صيغ عقد التمويل العقاري المختلفة ويمكن تنفيذه بواسطة صيغ عقدية متنوعة، تختلف حسب طريقة تناقل القيمة المالية والشروط والضمانات المتعلقة بها، سواء كانت قروضاً عقارية وهي صيغة تستند إلى عقد قرض استهلاك يلتزم به المقرض بتسليم المال أو شيء مثلي للمقترض، بشرط أن يرده له في مدة محددة، مع فائدة مالية أو توريقاً وهي صيغة تستند إلى عملية تحويل حقوق مالية ناشئة عن علاقات ائتمانية إلى أوراق قابلة للتداول في السوق المالية، بغرض تحصيل رأس المال والفائدة أو صيغاً إسلامية وهي صيغة تستند إلى صور شرعية تتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية، كالإجارة المنتهية بالتملك، والبيع بالأجل، والبيع بالتكليف.

كما يتناول المبحث الثاني مفهوم القروض العقارية وأنواعها، ويشرح تعريفها ومفهومها من منظور فقهي وتشريعي، فهي عملية تمويلية تسمح للأفراد أو المؤسسات بالحصول على مبالغ مالية كبيرة لشراء أو بناء أو تحسين العقارات التي تحتاجها أو ترغب فيها وتتميز هذه العملية بأنها تستمر لفترة طويلة وتتطلب دفع أقساط شهرية وفائدة متفق عليها وتخضع هذه العملية لشروط وضمانات محددة، وأهمها أن العقار الممول يكون مرهوناً للجهة المانحة، وفي حالة التخلف عن السداد، يحق لها استرداد العقار أو بيعه وتختلف هذه العملية عن غيرها من أنواع التمويل، مثل القروض الشخصية أو التجارية أو السيارات، في أن الضمان فيها هو العقار نفسه، وليس مصدر دخل أو كفيل أو سلعة أخرى، ويبحث في

تتوعها حسب الضمانات هي الأشياء التي يضمن بها المقرض للجهة المانحة أنه سيسدد القرض في حالة العجز.

وتتباين الضمانات حسب نوع القرض والجهة المانحة، فقد تكون ضمانات عينية أو مالية أو شخصية أو مشتركة وعادة ما يكون العقار الممول هو الضمان الأساسي للقرض العقاري، والجهات المانحة هي البنوك أو المؤسسات المالية التي تمنح القروض العقارية للمستفيدين وتتباين هذه الجهات حسب نظام التمويل وشروط العقد والفائدة المتفق عليها فإذا كان التمويل من جهة تتعامل بالربا، فلا يجوز شرعاً، وإذا كان من جهة تتبع الأحكام الشرعية في التمويل، فهو جائز شرعاً والأغراض هي الأسباب التي يستخدم فيها المستفيد القرض العقاري وتتباين هذه الأسباب حسب نوع العقار والحاجة والطلب فقد يكون الغرض من التمويل شراء عقار جاهز أو قيد الإنشاء، أو بناء عقار على أرض ملك، أو تحسين أو تجديد أو توسيع عقار ملك، أو استثمار عقار في نشاط تجاري أو صناعي أو زراعي **والمدد** هي المدة التي يستغرقها المستفيد لسداد القرض بالكامل مع الفائدة إن وجدت وتتباين هذه المدة حسب نظام التمويل وشروط العقد والإمكانات المالية للمستفيد فقد تكون المدة قصيرة أو متوسطة أو طويلة، وقد تكون محدودة أو مفتوحة.

الفصل الثاني

التمويل العقاري

كعقد

الفصل الثاني: التمويل العقاري كعقد

عقد التمويل العقاري هو اتفاق يتم بين شخص يرغب في شراء أو ترميم أو بناء أو إصلاح عقار، وبين جهة ممولة. يتضمن هذا العقد تمويلًا ماليًا يتمثل في قرض يحصل عليه المشتري أو المقاول، ويتعين عليه سداد قيمة القرض وتكلفة التمويل على شكل أقساط دورية طويلة الأجل، وذلك بضمان رهن العقار أو الأرض التي سيتم تشييدها عليها. يعد عقد التمويل العقاري عقدًا مهيئًا لتمويل عقد رئيسي آخر يتعلق بالعقار.

المبحث الأول: أركان عقد التمويل العقاري وخصائصه

لا يمكن إبرام عقد التمويل العقاري إلا بعد توفر جميع أركانه، ويُشترط في إبرامه الامتثال لشروط موضوعية عامة وفقًا لأحكام القانون المدني، بالإضافة إلى شروط موضوعية خاصة تتعلق بالعقد نفسه. كما يتطلب منح التمويل العقاري اتباع إجراءات محددة.

المطلب الأول: أركان عقد التمويل العقاري

يخضع عقد التمويل العقاري للأحكام العامة التي تسري على جميع العقود وتتمثل في كل من الرضا والمحل والسبب.

الفرع الأول: التراضي

يتوقف انعقاد العقد على توافر اتفاق بين الطرفين، حيث يجب أن يتم التوافق على عرض وقبول متطابقين وفقًا للمادة 59 من قانون المعاملات التجارية العامة، يتم إبرام العقد بمجرد تبادل الطرفين التعبير عن ارادتهما المتطابقة، وبشرط عدم الإخلال بالنصوص القانونية. وعلى الرغم من أن عقد التمويل العقاري يصعب التوافق عليه منذ اللقاء الأول¹، إذ يكون طالب التمويل عادة غير ملم بشروط وعناصر تكوين وتنفيذ العقد المعين، إلا أن

¹ - العصب عبد القادر، ازوا محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ادرار 2013-2014، ص 26.

العقد لا يمكن أن يتم إبرامه إلا بعد تبادل المعلومات وإرسال طلب للحصول على التمويل، وبعد دراسة الملف والموافقة عليه، يمكن اتمام العقد بتوافق ارادتي الطرفين.¹

(1) الإيجاب:

الإيجاب هو التعبير الذي يقوم به الشخص بشكل قاطع عن إرادته في تأسيس عقد محدد، حيث يتم الاتفاق على شروط العقد عندما يتم الموافقة على هذا التعبير والمطابقة له. وبذلك يتم اتمام العقد.²

بما أن عقد التمويل العقاري يندرج تحت فئة عقود الإذعان، فإن الطرف الممول هو الذي يصدر الإيجاب دائماً يقوم الممول باللجوء إلى وسائل الإعلان والنشر لتسويق خدمات التمويل العقاري التي يقدمها، وذلك لجذب المستثمرين ودفعهم للتعاقد معه. يتمثل هذا الإعلان في دعوة للتعاقد، حيث يقدم الممول معلومات موضوعية عن خدمات التمويل العقاري التي يعرضها، بهدف إيجاد رضا حر ومستنير لدى المستثمرين، وبالتالي يتم تجسيد التزام الطرفين بالإعلام المتبادل قبل التعاقد. ويعد هذا الإعلان إيجاباً، إذا ما تم القبول به وتم توقيع العقد على هذا الأساس.³

بالإضافة إلى ذلك، يتعين على الممول منح المستثمر فترة من الوقت للتفكير والتروي قبل الشروع في التعاقد، كما يجب عليه الالتزام بتقديم العرض للمستثمر لفترة محددة، حيث لا يحق له سحب الموافقة على العرض خلال هذه الفترة⁴، إذا تم تعيين موعد للموافقة على عقد في المادة 63 من قانون المعاملات التجارية، فإن الموجب ملزم بالإبقاء على موقفه الإيجابي حتى ينتهي الموعد المحدد. ويجب أن يتضمن هذا الموقف الاتفاق على الشروط

¹ - العصب عبد القادر، ازوا محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ادرار 2013-2014، ص 26.

² - صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة دراسة مقارنة في قوانين العربية، دار الهدى، عين المليلة، الجزائر، ص 103

³ - أسامة حماد الجعفري، سلام علي الربيعي، المرجع السابق، ص 518

⁴ - المرجع السابق، ص 526

الأساسية المتعلقة بالعقد، مثل ضمانات التمويل ومبلغ التمويل وتكاليفه ومصاريفه وقيمة كل قسط ومقدار المعجل الذي يدفعه طالب التمويل.

(2) القبول:

القبول هو التعبير الواضح عن إرادة الطرف الذي وجه إليه الاقتراح، بالموافقة على الشروط التي وضعها المقترح. وفي حالة تحديد مدة معينة للاقتراح، يجب إصدار القبول قبل نهاية هذه المدة، أو يتم الاعتبار بأن الاقتراح قد قبل إذا لم يتم الرد عليه بالرفض. ونظرًا لأن عقد التمويل العقاري يعد من عقود الإذعان، فإن القبول في هذا النوع من العقود يحدث تلقائياً بمجرد تسليم الشروط المحددة من قبل المقترح، ولا يمكن المناقشة فيها. ويشترط لصحة العقد أن يكون القبول صادرًا من شخص له الأهلية القانونية، وأن تكون إرادة الطرفين خالية من أي عيوب. وهذه هي شروط صحة العقد.

ثانياً: المحل

محل العقد هو محل الالتزام الذي ينشئه، فمحل العقد يتعدد بتعدد الالتزامات التي تنتج عنه¹. سبق أن ذكرنا أن عقد التمويل العقاري يعتبر عقدًا مركبًا؛ حيث يجمع بين عقد القرض وعقد البيع. يتم استخدامه عادة لتمويل شراء عقار أو لتمويل عملية بناء أو تجديد عقار يملكه العميل المتقدم للحصول على التمويل. تتميز هذه العقود بأن محل العقد مزدوج؛ حيث يتم الاتفاق على سعر العقار وذلك لأن الممول يلتزم بتقديم مبلغ التمويل (القرض) للمشتري، في حين يلتزم المشتري بدفع مبلغ التمويل لبائع العقار إذا كان الهدف من التمويل هو شراء العقار. كما يلتزم بائع العقار بتحويل ملكية العقار إلى المشتري. وبالإضافة إلى ذلك، يلتزم المشتري بسداد مبلغ التمويل على شكل أقساط للممول.

¹ - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 204.

(1) العقار:

يشترط في العقار أن تتوفر فيه الشروط الآتية:

أ. ان يكون العقار موجودا او ممكن الوجود: ينبغي أن يكون الشيء المطلوب الالتزام به موجوداً قبل أو أثناء عقد الاتفاق، حتى يمكن تكوين العقد بشكل صحيح، وفي حالة عدم وجود هذا الشيء، يعتبر ذلك عائناً لإتمام العقد ويؤدي إلى تأخر في تنفيذه، لأن وجود هذا الشيء أحد أركان العقد الأساسية. ومن الممكن أن يتم بيع شيء ليس موجوداً حالياً، مثل بيع الشقق قبل الانتهاء من تشييدها، وهذا يعرف بـ "البيع على الخرائط".¹

في المادة 92 من ق.م.ج و هذا ما جاء في نص م 92 ق.م.ج " يجوز أن يكون محل الالتزام مستقبلاً و محققاً ."

ب. ان يكون العقار معيناً او قابلاً لتعيين: لإعطاء معنى أدق، يجب أن يتم تعيين العقار بوصف دقيق يمنع الجهالة، وذلك للتأكد من وجود العقار أو إمكانية وجوده. وبموجب المادة 94 من نفس القانون، إذا لم يتم تحديد العقار بدقة، يجب تحديده بنوعه ومقداره، وإلا فإن العقد سيكون باطلاً. ويتم تحديد العقار من خلال تحديد موقعه ووصفه الأساسي الذي يميزه عن غيره.²

ت. ان يكون مشروعاً وقابلًا للتعامل فيه: إذا كان محل الالتزام يتوافق مع النظام العام وحسن الآداب العامة في الدولة، فإنه يعتبر مشروعاً وصحيح العقد. وإذا كان غير متوافق، فإنه يعتبر غير مشروع ويتم إبطال العقد بموجب المادة 93 من ق.م.ج " اذا كان محل الالتزام مستحيلاً في ذاته او مخالفاً للنظام العام او الآداب العامة كان باطلاً بطلانا محققاً.³

¹ - علي فيلاي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، موفم للنشر ، طبعة منفتحة ومعدلة، الجزائر، 2008، ص 223

² - محمد صبري السعدي المرجع السابق، ص212.

³ - عدلت بالقانون رقم 10-05 المؤرخ في 20 يونيو 2005.(ج.ر.44 ص22).

كما يتعين على المبيع أن يكون قابلاً للتعامل، وإذا كان الشيء المباع غير قابل للتعامل، فإن العقد يُبطل والأشياء التي لا يمكن الاستيلاء عليها بطبيعتها تعتبر خارجة عن التعامل، بينما يسمح القانون بأن تكون الأشياء الخارجة بموجبه بمحل الحقوق المالية.¹

(2) الثمن :

تتمحور الالتزامات الرئيسية للمشتري والممول في العقد حول الثمن، حيث يلتزم المشتري بسداد الثمن للبائع أو المقاول الذي قام بالبناء أو الترميم أو التحسين، مقابل نقل حقوق الملكية للعقار المباع إليه. كما يتعين على المشتري الالتزام بسداد الثمن للممول على شكل أقساط دورية، وفي الوقت المتفق عليه. وعلى الجانب الآخر، يلتزم الممول بتوفير مبلغ التمويل المطلوب للمشتري الراغب في شراء العقار

وبكل الأحوال يشترط في الثمن محل العقد مجموعة من الشروط لا بد من توافرها

وتتمثل في:

أ. **نقدية الثمن** : أي ان يكون الثمن مبلغاً من النقود.

ب. **تقدير الثمن**: يتطلب محل الالتزام تحديد ثمن معين أو قابل للتحديد، ولا يجب أن يتضمن الثمن الإمكانية أو المشروعية، حيث يمكن دائماً دفع النقود وهو مشروع. ولا يجوز تحديد الثمن في وقت لاحق، ولكن هذا لا يعني ضرورة تحديده بصفة دقيقة ونهائية في وقت توقيع العقد.

ت. **جدية الثمن**: إذا كان الثمن متناسباً مع القيمة الحقيقية للمبيع، فإنه سيكون صحيحاً، وإذا لم يكن كذلك، فإنه سيكون باطلاً. ويعتبر الثمن حقيقياً إذا كان مبلغاً فعلياً يتم دفعه من المشتري وتكون إرادة الطرفين قد توجهت لجعله مقابلاً حقيقياً. ويكون الثمن غير صحيح إذا

¹ - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر ، 2008، ص163

كان مجرد رقم يظهر في العقد ولا يتم التزام المشتري به فعلياً، وكذلك إذا كانت القيمة التي يتم دفعها تافهة ولا تتناسب مع قيمة المبيع، وإذا كان المتعاقد لم يكن جدياً في شرطه.¹

ثالثاً : السبب

للتزام شرطان يجب توفرهما، الأول هو وجود سبب يتمثل في الغاية التي يهدف الملتزم إلى تحقيقها نتيجة للالتزام، فكل التزام يفترض أن يكون له سبب مشروع ما لم يثبت الدليل العكس ويعتبر السبب الذي ذُكر في العقد هو السبب الحقيقي، ما لم يثبت الدليل العكس وفي حالة ظهور دليل يدعم وجود سبب آخر للالتزام، يجب على الشخص الذي يدعي ذلك أن يثبته.

أما الشرط الثاني، فيجب أن يكون السبب الدافع للتعاقد مشروعاً ولا يخالف النظام العام والآداب العامة، وإلا فإن العقد يُعتبر باطلاً.²

المطلب الثاني: خصائص عقد التمويل العقاري

بعد شرح المفاهيم المتعلقة بعقد القرض العقاري وتحديد مفهومه وطبيعته القانونية، سنحاول دراسة الخصائص الرئيسية التي تتميز بها هذا العقد التمويلي العقاري، لنتمكن من التمييز بينه وبين غيره من العقود والتصرفات المشابهة له.

الفرع الأول: عقد رضائي

يمكن صياغة الجملة بشكل أكثر وضوحاً على النحو التالي: تقوم العقود عادةً على مبدأ الرضائية، ولكن يمكن استثناء هذا المبدأ إذا تم اشتراط شكلية محددة لتكون صحيحة. ويُوضح ذلك في المادة 450 من (ق.م.ج)، حيث ينص على أن عقد القرض يُعتبر من فئة العقود الرضائية التي تتم بمجرد توافق إرادة الطرفين المقرض والمقترض، أي بالإيجاب مع

¹-محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 216.

²-علي فيلال، المرجع السابق، ص 237.

القبول¹، هذا ما يستشف من نص المادة 62 من الأمر رقم 03/11 المتعلق بالنقد و القرض ذاته.

يُنظر إلى تسليم مبلغ القرض في عقد القرض على أنه التزام مجرد وليس ركناً أساسياً، وبالتالي، فإن التراضي بين الطرفين يكفي لإبرام العقد دون الحاجة إلى تسليم المبلغ أو اتباع أي شكل معين²، بينما يعتبر في الشريعة الإسلامية عقد القرض من العقود العينية و ليس الرضائية لأنه يقوم على أساس تسليم المقرض للعين التي اقرضها³.

نظراً لعدم وجود قانون صريح يلزم الأطراف في عقد القرض بتنفيذ الاتفاق في شكل محدد ومكتوب، فإن الشكالية هنا تُعدّ وسيلة للإثبات التي تستخدمها الأطراف عند تنفيذ الاتفاق وتعد كذلك وسيلة للإعلام، وليست جزءاً أساسياً من عقد القرض. ونظراً لأن المحكمة استعانت بخبير مالي ومحاسبي لتحديد عناصر القرض، فإن هذا يعني أن عقد القرض يخضع لمبدأ الرضا دون الشكل، وسنتناول هذا الأمر فيما يلي:

أ - **الشكالية وسيلة للإثبات** : كما أشرنا سابقاً، يتم تطبيق مبدأ الرضائية على عقد القرض بدون الحاجة إلى شكالية معينة، ولكن في حالة تنفيذ العقد، يتوجب على الدائن إثبات وجود الدين والمطالبة به.

حسب المادة 333 من الأمر رقم 75 - 58 يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر 07/05 فإن مبدأ حرية الإثبات ينطبق، بالتبعية، على عقد القرض. وبالمقابل، يتطلب القانون المدني تقديم دليل كتابي إذا تجاوزت قيمة الدين 100.000 دج، أو إذا كانت القيمة غير محددة. ونظراً لأن عقد القرض العقاري يدخل ضمن الأعمال المصرفية التجارية، فإن الشكالية تعتبر وسيلة للإثبات وليس لصحة العقد⁴.

¹ - طالي لطيفة ، المرجع السابق، ص22 .

² - رملة العلجة ، المرجع السابق ، ص 47.

³ - علاء الدين خروفة ، المرجع السابق ، ص 93.

⁴ - إنظر المادة 333 من الأمر رقم 75 - 58 يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر 07/05

يمكن القول أن الشكلية لها أهمية كبيرة لا يقتصر دورها على إثبات صحة العقد فحسب، بل تمتد إلى تعزيز فعالية العقد بشكل عام، وخاصة فيما يتعلق بتوفير الحماية القانونية للأطراف المتعاقدة، وبخاصة للطرف الأضعف في العقد (أي المقترض).

ب - الشكلية وسيلة للإعلام: تتطلب شكلية الإعلام استخدام شخص محترف ومؤهل لضمان دقة ووضوح توجيه أطراف عقد القرض عند تحريرهم للعقد. يتضمن ذلك استخدام الكتابة كوسيلة لإيصال معلومات حول الخطورة المحتملة المرتبطة بإبرام هذا العقد.¹

تستخدم الشكلية في عقد القرض العقاري كوسيلة للإعلام والإثبات، وذلك من خلال استخدام بنود وعبارات توضح محتوى العقد وتعلق بأسعار الفائدة والمعدلات وضمانات الحصول على القرض. ويهدف ذلك إلى توفير الحماية المناسبة للأطراف، وخاصة الطرف الضعيف (المقترض)، وليس لإبرام العقد بحد ذاته²، وغياب هذه الشكلية يؤدي إلى أثار يمكن أن تؤدي إلى عدم تنفيذ العقد وقد يصل الأمر إلى إبطاله أو توقيع عقوبات على المقرض كعدم تحصيل المقرض للفوائد باعتباره هو المسؤول عن إعداد نموذج اتفاق القرض العقاري.

الفرع الثاني : عقد إذعان.

يتفق القانون العام على مبدأ الرضائية في العقود، ولكن هناك نوعاً من العقود يخرج عن هذا المبدأ. يتم ذلك من خلال تفوق إرادة أحد الأطراف على إرادة الطرف الآخر، مما يجعل هذا العقد طرفاً قوياً والطرف الآخر ضعيفاً. ويطلق على هذا النوع من العقود اسم "عقد الإذعان" وفقاً للفقهاء.³ تم تعريف هذا النوع من العقود بعدة تعاريف، ومنها تعريف

¹ - مكدال سعدية ، المرجع السابق ، ص 18.

² - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 23.

³ - إلياس بوزيد ، حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية ، مداخلة لمقابلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر ، يومي 27-28 فيفري 2012 ، جامعة قاصدي مرياح - ورقلة ، ص 5 .

الدكتور عبد المنعم فرج الصده الذي وصفه بأنه "العقد الذي يتم فيه تسليم القابل بشروط محددة من قبل الموجب، دون قبول أي مناقشة في هذه الشروط، وذلك فيما يتعلق بسلعة أو مرفق ضروري يخضع لاحتكار قانوني أو فعلي، أو فيما يتعلق بمنافسة محددة النطاق في شأنها¹، ولاعتبار العقد عقد إذعان فإنه يتعين توفر بعض الشروط نذكرها فيما يلي:

- يمكن إعادة صياغة الجملة على النحو التالي: يجب أن يتعلق العقد بسلع أو خدمات تعتبر ضرورية بالنسبة لجمهور المستهلكين والمستفيدين.
- يتم احتكار هذه السلعة والمرافق بشكل قانوني، أو على الأقل يتم تقييدها من التعرض لمنافسة واسعة النطاق".

يجب أن يكون التأكيد على توجيه الإيجاب بكافة الشروط المتساوية ولمدة غير محدودة إلى الجمهور يجب ملاحظة أن عقد الإذعان ينتشر بشكل واسع في الوقت الحاضر، ويتزايد السيطرة الاقتصادية والسلطة على المستهلكين من قبل الشركات والأفراد الذين يحتكرون سلعا وخدمات، مما يجعلهم الطرف الأقوى نظرا لمكانتهم الاقتصادية والمعرفية يستخدمون الخدمة أو المنتج كموضوع للعقد، وهذا يدفعهم لإضافة بنود تخدم مصالحهم دون النظر في مصالح الطرف الأضعف، وهو المستهلك² والذي لا يمكنه المناقشة لهذه البنود نظرا لحاجته الضرورية لهذه السلعة أو الخدمة.

قدمت إحدى المحاكم الفرنسية رأيا بشأن ما إذا كان يمكن اعتبار عقد القرض العقاري من بين عقود الإذعان ورفضت تطبيق هذه الصفة على عقد القرض العقاري الذي كان محل

¹ - بودالي محمد ، مكافحة الشروط التعسفية في العقود (دراسة مقارنة) ، دار الفجر للنشر و التوزيع ، الجزائر، 2007، ص 10.

² - يعرف المستهلك حسب التوجيهات الأوربية الصادرة في 1993 / 15/04 و المتعلقة بالشروط التعسفية على: " كل شخص طبيعي يكون طرفا في أحد العقود التي تتدرج ضمن نطاق هذه التوجيهات ، و التي يدخل فيها متاعدا تحقيقا لغايات لا تتدرج ضمن انشطته المهنية "، ثروت عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 21.

النزاع¹، يمكن صياغة الجملة على النحو التالي: "وورد في الوثيقة: إن هذا الشرط لا يتعارض مع توصيات لجنة الشروط التعسفية رقم 9001 التي تنص في ديباجتها على إمكانية احتجاج المستهلك على الشروط المنصوص عليها في العقد الموقع بين المؤمن والمقرض إذا تم الإعلان عنها قبل انضمام المستهلك إلى العقد."

وبالإضافة إلى ذلك، فإن شروط تحديد معدل الفائدة في القروض العقارية يجب أن تتجنب التعسف فيما يتعلق بتحديد الثمن الذي يتحمله المستهلك وذلك يعني أنه لا يجوز أن يكون تحديد معدل الفائدة رهنا بإرادة المهني أو المحترف، سواء بطريقة مباشرة أو من خلال تحديد العوامل التي تؤدي إلى تغيير معدل الفائدة.²

تمت دراسة أهم الخصائص التي تميز عقد القرض العقاري، وتتمثل في أنه عقد رضائي يتضمن مبلغاً من النقود يتم استخدامه كقرض بفائدة، ويصنف كعقد إذعان نظراً للعلاقة غير المتساوية بين الطرفين؛ حيث يكون المقرض صاحب المال القوي والمستهلك المقرض الضعيف الذي يحتاج بشدة لهذا المال لتمويل مشروعه العقاري يصنف العقد كعقد تنفيذ متتابع نظراً لمدته الطويلة.

الفرع الثالث: عقد بفائدة

بالرجوع إلى القانون الجزائري نجد أن المشرع قد قسم القروض الاستهلاكية إلى نوعين أساسيين هما قروض مجانية و أخرى بفائدة:

أ- **القروض المجانية:** تعتبر القروض التي تتم بين الأفراد، والتي تصنفها القانون الجزائري كعقود عارية أو تبرعية أو مجانية، والتي يمنع فيها شرط الفائدة، مخالفة لقواعد النظام العام. وتنص المواد 450-454 من قانون المدني الجزائري على هذا الأمر وفي حالة خرق هذه القاعدة، يكون العقد باطلاً وتمنع المادة 120 من قانون النقد والقرض رقم

¹ - حكم الاستئناف في قضية (كولمار) ، بتاريخ 17 يونيو 1995 - الأسبوع القانوني 1995-2-22532 ،

ثروت عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 33.

² - عرعار الياقوت ، المرجع السابق ، ص 30.

90/10، الأفراد الطبيعيين أو المعنويين من إجراء عمليات يجريها البنوك والمؤسسات المالية بشكل عام، تماشياً مع الأحكام المذكورة في المادتين 114 و 120، وفي اتفاقية الشريعة الإسلامية التي تمنع وتحرم الربا بشكل قاطع، والتي ذكرت في العديد من النصوص القرآنية والأحاديث النبوية الصحيحة.

ب- القروض بفائدة: يبرم مؤسسة القرض عقود قروض مع الأفراد والمؤسسات الاقتصادية، ويشترط المشرع في منح القروض دفع الفائدة، باستثناء حالتين مذكورتين في المادتين 455 و 456، على التوالي:

الحالة الأولى : المادة 455 تنص على : " يجوز لمؤسسات القرض في حالة إيداع أموال لديها أن تمنح فائدة يحدد قدرها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية لتشجيع الادخار على أنه يتعين على مؤسسة القرض التي تتلقى إيداعات نقدية من العملاء أن تدفع فوائد مالية للمودعين بهدف تحفيزهم على إيداع أموالهم وتوظيفها في مشاريع أخرى من قبل المؤسسة.¹

الحالة الثانية : تنص المادة 456 من التاريخ الحالي على القروض التي تُمنح من قبل مؤسسة القرض، والتي تستخدم لتشجيع النشاط الاقتصادي، بما في ذلك القروض العقارية التي تهدف إلى تطوير وتنشيط قطاع الترقية العقارية والإسكان بشكل عام²، وبالتالي، يُتطلب في هذا النوع من القروض أن تُفرض الفائدة إذا كان أحد الأطراف المعنية بها مؤسسة مصرفية، نظراً لأنها تُصنّف ضمن فئة القروض البنكية التي تُعد قروضاً ذات فائدة وفقاً لنص القانون، وليست تبرعية، وهذا ما أكده القضاء الأعلى في إحدى قراراته.³

¹ - المادة 455 من (ق.م.ج) تنص على : " يجوز لمؤسسات القرض في حالة إيداع أموال لديها أن تمنح فائدة يحدد قدرها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية لتشجيع الادخار".

² - المادة 456 من (ق.م.ج) تنص على: "يُمكن الهيئات المالية التي تقدم تمويلات لدعم الاقتصاد الوطني أن تستفيد من فائدة تحددها وزارة المالية بقرار منها".

³ - القرار رقم 327763 المؤرخ في 16/04/2006 ، الصادرة عن الغرفة المدنية القسم الثاني ، المحكمة العليا ، (غير منشور) و الذي جاء فيه : بالنظر إلى القرار الذي تم الطعن فيه والحكم الذي أيده يظهر أنه لم يكن هناك عقد بين

الفرع الرابع : عقد ذو تنفيذ متتابع

يتميز بأنه عقد طويل المدى، حيث تتراوح آجاله بين 25 و 30 سنة، ويعتبر الزمن عنصراً جوهرياً في هذا العقد، تماماً كما يحدث في عقد الإيجار على سبيل المثال ويتم تحديد الالتزامات التعاقدية لكل طرف، خاصة الطرف المقترض، على أساس المدة التي تم تحديدها في اتفاقية القرض، وذلك بدفع الأقساط المحددة مع الفوائد لذا، فإنه لا يمكن تصور عقد قرض عقاري بدون تحديد مدته والزمن المتعلق به وبهذا، يتجلى أهمية اعتبار عقد القرض العقاري من طائفة العقود الزمنية ذات التنفيذ المتتابع:

1- يعتبر طول المدة الممنوحة في عقد القرض العقاري سبباً للجوء المقترضين إلى اللجوء إلى هذا النوع من العقود، نظراً لأن المدة الطويلة للعقد تعطي المقترضين فرصة لتحمل الأقساط الشهرية المنخفضة بشكل أفضل ، تمكنه من الوفاء بما يترتب في ذمته من أقساط تتلاءم و ملاءته المالية¹، سواء كان فرداً أو مرقي عقاري.

2- لا يترتب على الفسخ أثر رجعي، ويعود هذا إلى عدم إمكانية استرجاع الماضي وعدم إمكانية استرداد المنفعة التي حصلت عليها أحد الأطراف في العقد. وفي هذه الحالة، يجب تعويض الطرف المتأثر بصورة عادلة ومنصفة ومع ذلك، لا ينطبق هذا المبدأ على عقود القروض العقارية، حيث يمكن للأطراف استعادة حالة العقد قبل إبرامه، وهذا ما تأكده محكمة النقض الفرنسية في قرارها بتاريخ 16 مارس 1994 وفي هذا الصدد، حددت المحكمة أن عدم الالتزام بأحكام القانون الصادر بتاريخ 13 يوليو 1979، والمتعلق بحماية المقترضين في القروض العقارية، يؤدي إلى سقوط حق الممول في الفوائد وإلغاء العقد،

الطاعن والمطعون فيه يحدد شروط السداد والأقساط والفوائد المتفق عليها، ولذلك لا يمكن الاعتماد على فوائد محددة. وحيث أن قضاة الدرجة السابقة قضوا بفوائد غير مبنية على نسبة محددة ومتفق عليها فإنهم قد تعدوا حدود سلطتهم وهذا يستوجب نقض القرار الذي تم الطعن فيه ."

¹ - رملة العلجة ، المرجع السابق ، ص 54.

مما يعني أن المقترض ملزم برد القرض، وأن الممول ملزم برد الفوائد والأقساط التي حصل عليه¹.

3- إذا مرت فترة تقادم دعوى إبطال عقد القرض العقاري، فإن بدء تنفيذ العقد، حتى جزئياً، يمنع المقترض من الاعتماد على قاعدة "إذا تقادمت الدعوى فإن الدفع مؤبد". يتفق هذا مع قرار صادر عن محكمة النقض الفرنسية في قضية عقد قرض عقاري، حيث ادعى زوجان ببطلان العقد ورفضت المحكمة الدفع المقدم، ولكن المحكمة النقض رفضت الطعن وأكدت أن الدفع بالبطلان يمكن إثارته فقط فيما يتعلق بالعقد القابل للإبطال الذي لم ينفذ بعد أو لم يبدأ في التنفيذ. وبالتالي، لا يمكن إثارة الدفع ببطلان عقد القرض العقاري الذي بدأ تنفيذه بالفعل من خلال تسديد الأقساط².

المبحث الثاني : إجراءات منح التمويل العقاري

يتم اتباع خطوات متعددة في عملية انعقاد اتفاق التمويل العقاري، حيث يتم تطبيق الأحكام العامة المتضمنة في القواعد عليه. تبدأ هذه الخطوات بالمرحلة التحضيرية أو التمهيديّة لإبرام عقد التمويل، ومن ثم يتم إبرام العقد بشكل نهائي، وأخيراً يتم تنفيذ هذا الاتفاق. خلال كل هذه المراحل، يتم تطبيق آليات محددة لمنح التمويل العقاري للشخص الذي يطلب التمويل أو المقترض.

المطلب الأول: الطالب للتمويل العقاري

الفرع الأول: إعداد ملف التمويل

بمجرد ملء المقترض للاستمارة أو الطلب المتعلق بالقرض، يتعين عليه إرفاق ملف يحتوي على مجموعة من الوثائق المختلفة، وذلك حسب العملية التي يرغب في تمويلها

¹- ثروت عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 15 ، 16.

²- ثروت عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 17 ، 18.

باستخدام القرض المتاح من البنك. فهناك بعض الوثائق المشتركة بين جميع أنواع القروض، وأخرى خاصة بكل نوع بناءً على طبيعة المشروع المراد تمويله¹، وهذه الوثائق هي:

1- الوثائق العامة والمشاركة مع كل أصناف التمويل العقاري: وتتمثل في:

- استمارة طلب القرض أو التمويل العقاري المسلمة له من قبل البنك أو المؤسسة المالية المعنية والتي مملأها وأمضى عليها.
- شهادة الميلاد.
- شهادة الحالة العائلية للمتزوجين.
- صورة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية.
- تصريح باقتطاع مستحقات التسديد من حساب بريدي مفتوح لدى البنك أو المؤسسة المالية

- شهادة سلبية للرهن يتم استخراجها مؤخرًا (الخزينة العمومية)².

2 - الوثائق الخاصة بكل صنف من أصناف التمويل العقاري:

تختلف هذه الوثائق حسب موضوع القرض أو العملية المراد تمويلها و نذكر أهمها:

• طلب قرض للبناء أو التوسيع أو الترميم و يشمل:³

- صورة لعقد الملكية مشهر و مسجل.

- صورة طبق الأصل لرخصة البناء.

- الفاتورة التقويمية للأشغال مقدمة من طرف مقاول البناء.

• طلب قرض لشراء مسكن لدى المقاول عقاري أو المتعامل في الترقية العقارية:

- قرار الإستفادة.

- شهادة تسليم و استيلاء مفاتيح السكن.

¹- منير إبراهيم هندي ، إدارة البنوك التجارية (مدخل اتخاذ القرارات) ، ط 3، المكتب العربي الحديث، مصر ، ص223.

²-Cnep News, Numéro Spécial, Mars 2022 P 14.

³ -Cnep News, Numéro Spécial, Mars 2022 P 14.

- طلب قرض لشراء مسكن بيع بناء على التصاميم :¹
 - عقد بيع بناء على التصاميم موثق مع تبيان شروط الدفع.
 - شهادة ضمان المشروع من طرف المقاول مسجلة لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMPI).
- طلب قرض لشراء قطعة أرض لدى الوكالة العقارية:
 - شهادة الإستفادة أو عقد حجز قطعة الأرض مع توضيح سعر البيع.
- طلب قرض لشراء قطعة أرض لدى الخواص:
 - صورة طبق الأصل لعقد الملكية مشهر و مسجل.
 - وعد بالبيع ممضي من طرف البائع و المشتري الوثيقة المقدّمة من الموثق.
 - شهادة تنظيم عمران المدن.
 - إمتلاك قدر من المال اللازم للبناء.
- طلب قرض لشراء مسكن قديم أو جاهز و في طور الإنجاز لدى الخواص:
 - صورة طبق الأصل لعقد الملكية مشهر و مسجل.
 - وعد بالبيع ممضى من طرف البائع والمشتري حسب وثيقة مقدّمة من الموثق.
 - تقرير المعاينة تم إنجازه من طرف مكتب دراسات أو خبير معتمد.
 - رخصة البناء.

الفرع الثاني: دراسة طلب التمويل :

عند إكمال طالب التمويل لجميع الوثائق المطلوبة في ملف الطلب، يتقدم بتقديم الملف إلى الجهة الممولة (مثل بنك أو مؤسسة مالية). يقوم ممثل الجهة الممولة بالتأكد من اكتمال الملف قبل تسليمه إلى طالب التمويل، ويتم تزويده بوصل إيداع مؤرخ وموقع يثبت استلام الملف من الهيئة المختصة واحتوائه على جميع الوثائق الضرورية. تختلف الإجراءات المتبعة في طلب التمويل وتقديم الملف بين البنوك والمؤسسات المالية المختلفة، حيث يتم

¹-Cnep News, Numéro Spécial, Mars 2022 P 14.

تحديد الشروط المطلوبة من قبل كل بنك حسب نظامه التأسيسي والأنظمة الداخلية المتبعة لديه. وعلى سبيل المثال، فإن متطلبات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يمكن أن تختلف عن تلك المطلوبة من القروض الشعبية أو البنوك الأخرى.

الفرع الثالث: تقديم الإسهام الشخصي المسبق و تأسيس الضمانات

أولاً - تقديم الإسهام الشخصي المسبق:

تُعَدُّ مُسَاهِمَةُ الْفَرْدِ الشَّخْصِيَّةَ التَّزَامًا مِنْ بَيْنِ الْإِلْتِزَامَاتِ الَّتِي تَقَعُ عَلَى عَاتِقِ طَالِبِ التَّمْوِيلِ خِلَالَ الْمَرَحَلَةِ التَّحْضِيرِيَّةِ، إِذْ يُثْبِتُ الْمُقْتَرِضُ حَيَازَتَهُ لِمَبْلَغٍ مُعَيَّنٍ قَبْلَ الشُّرُوعِ فِي إِبْرَامِ اتِّفَاقِ التَّمْوِيلِ الْعَقَارِيِّ.

وتقديم الإسهام الشخصي يجد مبرره في العوامل الآتية:

• تم استبدال مجهود الإدخار بنظام يتيح للراغبين في الحصول على قروض وتمويلات عقارية الحصول عليها دون الحاجة إلى الاعتماد على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ودون الحاجة لتحقيق مستوى معين من التوفير. يتطلب هذا النظام من المستفيدين تقديم إسهام شخصي عوضاً عن الإدخار¹.

• تعتبر القروض المخصصة لتمويل العقارات مساعدة مالية غير مباشرة من الحكومة للأفراد ذوي الدخل المتوسط، وذلك للمساعدة في امتلاك وتملك المنازل والعقارات، وليست مسؤولية مباشرة عليها كما هو الحال مع الفئات الأكثر فقراً والأقل دخلاً. ولذلك، يتعين على الأفراد ذوي الدخل المتوسط تقديم مساهمة مالية مسبقة في شراء المنزل تناسب دخلهم.

• يمكن إنشاء توازن بين مبلغ التمويل وقدرة المقترض على سداد الأقساط الشهرية المستحقة، وذلك عبر زيادة المساهمة الشخصية للمقترض. فكلما زادت المساهمة

¹ - طالي لطيفة، القرض العقاري ، مذكرة ماجستير في القانون، فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2004 ، ص 41.

الشخصية، قلّ مبلغ القرض المستحق، مما يؤدي إلى انخفاض قيمة الأقساط المستحقة شهرياً.

- إن تقديم مبلغ الإسهام الشخصي يقلل من خطر تعرض الممول للخسارة نتيجة عدم تسديد الأقساط المستحقة من قبل المقترض أو طالب التمويل. وبالتالي، يُعدّ هذا الإسهام كضمانة لحقوق الممول. تختلف نسبة الإسهام الشخصي حسب موضوع العملية الممولة وتكلفة المشروع، وعموماً تتراوح هذه النسبة بين 20% و 40%.¹

ثانياً : - تأسيس الضمانات:

يقصد بـ "الأصول المرهونة" تلك الأصول التي يتعهد المقترض أو طالب التمويل بتقديمها للبنك كضمان للحصول على القرض، ولا يسمح للمقترض بالتصرف في هذه الأصول بأي طريقة، وإذا فشل في سداد القرض أو الفوائد، فإن البنك يحق له بيع الأصول المرهونة لتعويض مستحقاته. وعادةً ما يتطلب الحصول على القرض أو التمويل تقديم الأصل الذي يتعهد العميل بتقديمه كضمان. ويعتبر قبول البنك لتقديم القرض مقابل الرهن خدمة للمقترض، ويمثل نسبة القروض إلى حقوق الملكية في ميزانيته، عائقاً أمام حصوله على موارد مالية إضافية بدون تقديم ضمانات.²

ويمكن القول أنّ الضمانات لا تلغي آثار خطر القرض بل تساهم في التقليل منه فقط، علماً أنّها تصبح ضرورية كلما ارتفع احتمال عجز المقترض عن الدفع .

تقوم الضمانات والتأمينات بحماية المصارف والبنوك الممولة، إذ تشكل قيوداً تلزم المدين المقترض بالامتثال لشروط العقد الذي يربطه بدائنه، كما تساعد في استرداد جزء من القرض أو مبلغ التمويل العقاري عند وقوع المخاطر المحتملة. ومع ذلك، ينبغي عدم المبالغة في الطلبات المتعلقة بهذه الضمانات أو الاعتماد عليها كمعيار وحيد لاتخاذ القرار بشأن منح القروض أو التمويل. فإن قرار المنح يعتمد على مجموعة من المعايير الأساسية،

¹ - طالي لطيفة، مرجع سابق، ص42.

² - منير إبراهيم هندي ، المرجع السابق ، ص 222

ومن أهمها النجاعة الاقتصادية والمالية للمشروع، حيث تمثل هذه العوامل أفضل ضمان للمصارف. ويجب الانتباه إلى أن كثرة الضمانات قد تمنع المؤسسات من التقدم بطلبات القروض، مما يؤدي إلى تراجع نشاط المصرف الممول وانخفاض أرباحه.¹

خلال فعاليات اليوم البرلماني الثاني حول قانون البنوك، أشار السيد عبد الرحمان بن خالفة، الأمين العام للجمعية المهنية للبنوك والمؤسسات المصرفية، إلى أهمية مسألة ضمانات القروض في التعاملات المصرفية. وأوضح أنه في ظل توسع التمويلات، تم تسجيل ارتفاع في حجم الضمانات والضمانات المقابلة مع الزبائن داخل وخارج الوطن. ومع ذلك، ظهرت نقائص في الأساس حول كيفية الحفاظ على مصالح الزبائن والبنوك معاً. وبناءً عليه، يتطلب الوضع الحالي إعادة النظر في المنظومة المصرفية في الجزائر، وذلك في ظل التحول الاقتصادي الذي تشهده البلاد.²

حذر الخبراء ومدراء البنوك العمومية من ضرورة تجنب ظاهرة الإقراض المفرط، وأعلنوا رفضهم منح القروض العقارية بسبب قيود القانون على رهن الممتلكات التي لا يملكها المواطن. فالمواطن الذي يملك وثائق إدارية لمسكن تابع لديوان الترقية العقارية أو وثائق سكن إجتماعي، لن يتمكن من الحصول على قرض إلا في حالة قبول العقود الإدارية للرهن.³

بمجرد إنشاء ملف القرض والتحقق من شروطه القانونية والإدارية، وبعد الانتهاء من مرحلة دراسة طلب القرض ووضعية المالية للمقترض، يتم اتخاذ قرار بشأن منح القرض وفقاً لسياسات كل بنك.

¹ - تريكي كرين، المرجع السابق، ص 69 .

² - مجلة تصدر عن مجلس الأمة "ضمانات الطلب الأول للقرض و إشكالية الأساس القانوني" العدد 24، الجزائر، جانفي - فيفري 2006، ص 30.

³ - عبد الوهاب بوكرواح، المرجع السابق، ص 06.

وفي حالة رفض البنك منح القرض لأي سبب، يجب أن يخطر المتعامل بقراره في أسرع وقت ممكن ويذكر الأسباب، ويتوقف عملية دراسة القرض في هذه الحالة. إذا تم قبول القرض، يتم المتابعة وإدارة القرض الممنوح. وتجدر الإشارة إلى أن قرار منح القرض للبنوك التجارية في الجزائر يتم عبر لجان خاصة، وفقاً للنصوص التنظيمية والتشريعية، ويعتمد على طبيعة القرض وحجمه، ولا يملك كل فرع بنكي صلاحية تقديم القروض بحرية تامة، بل يجب أن يأخذ في الاعتبار مهام الوكالة البنكية.¹

المطلب الثاني: اطراف عقد التمويل العقاري

عقد التمويل العقاري هو عقد كتابي أو إلكتروني يبرم بين الممول العقاري والمستفيد لتمويل شراء أو تجديد أو بناء عقار محدد. ويجب أن يحتوي العقد على بيانات ومعلومات تحدد حقوق والتزامات كل طرف في العلاقة التمويلية. وهناك نوعان رئيسيان من عقود التمويل العقاري: الثابتة والمتغيرة، في هذا المطلب، سنشرح ماهية كل نوع من هذه العقود

الفرع الأول : الهيئات المانحة للتمويل العقاري

هذه الهيئات هي التي تختص او تقوم بتقديم مبلغ التمويل للأشخاص الراغبة في شراء او بناء او ترميم مسكن لها ويمكن حصرها فيما يلي:

1. بنك التنمية المحلية

تأسست مؤسسة مالية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي بموجب المرسوم رقم المؤرخ في 30-04-1985، الذي أنشأ بنك التنمية المحلية وحدد قانونه الأساسي. ويعتبر هذا البنك بنك ودائع مملوك للدولة، ويخضع للقانون التجاري، ويعمل كتاجر في تعاملاته مع الغير. وقد حددت مهامه بموجب المادة 04 من المرسوم المذكور، وتتمثل في تنفيذ العمليات المصرفية ومنح القروض بجميع أشكالها، والمساهمة في تنمية الجماعات المحلية،

¹- أبو عتروس عبد الحق ، المرجع السابق ، ص77.

وخاصة دعم المؤسسات والمقاولات العمومية ذات الطابع السكني. وبدءًا من سنة 2002، بدأ البنك ينشط في مجال التمويل السكني عن طريق منح قروض عقارية¹.

2. القرض الشعبي الجزائري:

تأسس هذا البنك وفقًا للمرسوم رقم 67-78 الصادر في 11 مايو 1967، وهو أول بنك في الجزائر الذي يعمل في مجال تمويل السكن. ومن خلال وضع قروض العقارات في التنفيذ، يعتمد البنك على العديد من الصيغ لتمويل السكن. ومع ذلك، يقتصر دوره على تمويل السكن فقط، ولا يتعامل في بيع العقارات، سواء كانت سكنية أو تجارية أو صناعية أو حرفية².

3. الصندوق الوطني للسكن:

تم إنشاء الصندوق الوطني للسكن كمؤسسة عمومية صناعية وتجارية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي في الجزائر، وهو أول مؤسسة متخصصة في هذا المجال في البلاد. يتمثل دور الصندوق في إدارة المساعدات المالية التي تقدمها الحكومة للأفراد لمساعدتهم ماليًا على الحصول على السكن. تأسس الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وإيلاء أمواله الجديدة وإنشاء الصندوق الوطني للسكن. تتم ممارسة مهام الصندوق تحت وصاية وزارة السكن وال عمران³.

يتضمن المرسوم التنفيذي بتاريخ 12/05/1991 من خلال المرسوم رقم 146-91 المتضمن كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن الذي يعدل ويكمل المرسوم التنفيذي رقم

¹- دياز محمد الأمين، بوراس نجية، آليات التمويل العقاري ودور المؤسسات المالية في دعم الترقية العقارية، مجلة الحوار المتوسطي، مجلد العاشر، ع3، جامعة سيدي بلعباس الجزائر، مخبر قانون العقاري، ديسمبر 2019، ص 368

²- دياز محمد الأمين، بوراس نجية، نفس المرجع، ص 367.

³- بوسنة ايمان، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال دعم المالي للأسر، مجلة المفكر، ع 11، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 382 و 383

145-91، الذي حددت المادة 05 منه مهام الصندوق الوطني للسكن، وذلك وفقاً للقانون الأساسي الخاص بالصندوق:

- إدارة المساهمات والمساعدات التي تُقدَّم من قِبَل الدولة لتوفير السكن، ولا سيَّما فيما يتعلق بالإيجار واستيعاب السكن غير الملائم، وإعادة هيكلة المناطق الحضرية وتجديدها، وترميم البنية التحتية وتحديثها، وتحسين السكن ذو الطابع الاجتماعي.
- ترقية كل أشكال تمويل السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية وتعبئتها¹.

4. الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

مؤسسة عمومية تتمتع بالاستقلال المالي وذات شخصية مدنية تأسست بموجب القانون المواد 1 و 2 من القانون رقم 64-227 المؤرخ في 10 أوت سنة 1964 ويعد تاجراً في علاقاته مع الغير².

في بداية إنشائه، كانت مهمة هذا الصندوق محصورة في جمع مدخرات المواطنين وتوزيع القروض المخصصة للبناء والمتعلقة بالجماعات المحلية وتمويل بعض المشاريع الوطنية. وفي عام 1971، تم تكليفه بتمويل السكن الاجتماعي باستخدام المدخرات أو من خلال الأموال المخصصة من الخزينة العامة. في بداية الثمانينات، توسعت نطاق نشاطه ليشمل منح القروض لأصحاب المنازل من أجل بناء منازلهم الخاصة أو من خلال الجمعيات المحلية، مع مراعاة تخفيض معدلات الفائدة للمدخرين³.

تم تحويل الصندوق من صندوق للادخار إلى بنك تجاري للإسكان في عام 1997، بعد الموافقة عليه من قبل مجلس النقد والقروض، وفقاً للمقرر رقم 97-01 الذي اعتمد البنك،

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 94-111 مؤرخ في 18 مايو سنة 1994 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في ماي سنة 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بصندوق الوطني للسكن، ج ر ، ع 32.

² - المواد 1 و 2 من القانون رقم 64-227 مؤرخ في فاتح ربيع الثاني عام 1384 الموافق لـ 10 أوت 1964 يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط، ج ر ، ع 26.

³ - عرار الياقوت، المرجع السابق، ص 84

وقرار وزير المالية رقم 115 الصادر في 20-07-1997. وأصبح البنك ينشط في تمويل السكن وترقية العقارات، ويخضع لأحكام القانون التجاري وقانون النقد والقرض. ومن بين المجالات الرئيسية التي يتدخل فيها التمويل الخاص بجماعات المحلية ونشاط ترقية العقارات، ومنح القروض لتمويل البناء والسكن الاجتماعي بأشكال مختلفة.¹

الفرع الثاني : الهيئات الضامنة للتمويل العقاري

1. صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية:

تم إنشاء هذه المؤسسة العمومية ذات الشخصية المعنوية والاستقلال المالي، المعروفة باسم "الصندوق"، بموجب المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 ، والذي تم تعديله وتكاملته بواسطة المرسوم التنفيذي رقم 14-180 الصادر في 05 يونيو 2014. يتميز الصندوق بطابع تعاوني، حيث لا يهدف إلى تحقيق الربح، ويعمل تحت إشراف وزير السكن.²

وبالرجوع الى نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي أعلاه فإنه من بين الأهداف التي يسعى الصندوق لتحقيقها :

- استحداث الضمانات عند الاكتتاب التي يلتزم بها المرقون العقاريون وتسييرها.
- انجاز كل دراسة ونشر المعلومات والمنشورات المخصصة التي تهدف الى تطوير الترقية العقارية.³

¹ - يوسف محمد، المرجع السابق، ص 263 و264.

² - المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 يتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة متبادلة في ترقية العقارية، ج ر، ع 73.

³ - مرسوم التنفيذي رقم 14-180 مؤرخ في 05 يونيو سنة 2014 يعدل ويتم المرسوم تنفيذي رقم 97-406 والمتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر، ع 37

2. شركة ضمان القرض العقاري :

تم إنشاء مؤسسة اقتصادية عمومية ذات أسهم في الخامس من أكتوبر عام 1997، ويبلغ رأسمالها الإجمالي مليار دينار جزائري. تشترك في ملكية هذه المؤسسة مجموعة من البنوك العمومية وشركات التأمين التالية:

- البنوك البنك الوطني الجزائري، البنك الخارجي الجزائري، القرض الشعبي الجزائري، بنك الفلاحة والتنمية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط).
- شركات التأمين (الشركة الجزائرية للتأمينات الشركة المركزية لإعادة التأمينات شركة الجزائرية لتأمينات النقل، الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين)¹.

تهدف الشركة إلى توفير ضمانات للمؤسسات المالية التي تمنح القروض المستهدفة لتحسين العقارات أو الحصول على سكن، أو للتجديد الذاتي للمباني من قِبَل الملاك. وذلك بهدف تمكين هذه المؤسسات المالية المشاركة في تمويل العقارات من الحماية ضد المخاطر المتعلقة بعدم قدرة المقترض على سداد القروض، مما يحل محل المؤسسة المالية في جهود استرداد المديونية.²

3. شركة إعادة التمويل الرهنى:

تأسست مؤسسة اقتصادية عامة في شكل شركة ذات أسهم في نوفمبر 1997، وتم اعتمادها كمؤسسة مالية من قبل مجلس النقد والقرض بموجب المقرر رقم 98-01. تتكون المؤسسة من تسعة مساهمين، وهم: الخزينة العمومية، القرض الشعبي الجزائري، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، بنك الجزائر الخارجي، الشركة الجزائرية للتأمين، البنك الجزائري للتنمية الريفية، والشركة الجزائرية لتأمين النقل.³

¹ - عرار الياقوت، المرجع السابق، ص 105.

² - عرار الياقوت، المرجع السابق، ص 105.

³ - مقرر رقم 98-01 المؤرخ في 06 ابريل سنة 1998 المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، ج ر، ع 27

تُكَلِّف هذه الشركة بمهام عدة، ومن بينها دعم استراتيجية تطوير الوساطة المالية المخصصة لتمويل السكن، وذلك للضغط على ميزانية الدولة، وتطوير سوق الرهن العقاري، وتوفير فرص أكبر للمؤسسات المالية والمصارف الوطنية والأجنبية المنشطة في الجزائر لتقديم القروض للمواطنين الراغبين في شراء سكنات، وتشجيع المنافسة في سوق النشاط العقاري.¹

الفرع الثالث: المستثمر

الشخص الذي يلجأ إلى جهة التمويل العقاري للحصول على قرض أو تمويل عقاري يعرف باسم مستثمر في عقد التمويل العقاري، ويمكن أن يكون هذا الشخص طالب التمويل، أو المقترض، أو المشتري. يتلقى المستثمر في عقد التمويل العقاري مبلغ القرض العقاري لسداد التزاماته تجاه المستفيد. بمعنى آخر، يعتبر طالب التمويل هو الطرف الذي يبحث عن جهة تمويل عقاري ويقدم طلباً للحصول على قرض أو تمويل عقاري، ويتم تحويل المبلغ الممنوح إلى حسابه²:

- أن يكون شخصاً راغباً في شراء وحدة سكنية لسكانه الخاص.
- إذا كانت لدى شخص قطعة أرض ويرغب في بناء مبنى عليها، ثم يرغب في بيعها للأخرين بنظام التملك أو التقسيط، فإنه سيتوجب عليه اللجوء إلى إحدى جهات التمويل العقاري للحصول على التمويل اللازم لتحقيق ذلك.
- أن يكون المشتري شخصاً يلجأ إلى جهة التمويل العقاري لشراء وحدة عقارية ثم يقوم بعد ذلك ببيعها لمشتري آخر بموافقة الممول.

قد يكون طالب التمويل الذي يرغب في الحصول على قرض عقاري شخصاً معنوياً، ويمكن أن يكون من بين الأشخاص العامة، مثل الوزارات، أو الأشخاص الخاصة، مثل الشركات، أو الأشخاص الطبيعيين.

¹ - يوسف محمد، المرجع السابق، ص 289.

² - هشام محمد القاضي المرجع السابق، ص 114

يحق لأي شخص طبيعي التقدم للحصول على تمويل عقاري وفقاً للقوانين المعمول بها، بغض النظر عن صفته أو مهنته. وعلى الرغم من أن الشروط القانونية المتعلقة بتمويل العقارات تختلف بين الطبقات ذات الدخل المختلفة، فإن الأشخاص ذوي الدخل المحدود يواجهون صعوبة في الحصول على التمويل لعدم توفرهم على التأمينات والضمانات المطلوبة.

ولتلبية احتياجات هذه الفئة المحتاجة للسكن، قامت الحكومة بإنشاء هيئات تقدم مساعدات مالية للأفراد للحصول على ملكية السكن، كما هو الحال في الصندوق الوطني للسكن. ومن الجدير بالذكر أنه بالنسبة للطبقات ذات الدخل المرتفعة، يمكنها التقدم بطلب للحصول على التمويل العقاري من أي مؤسسة مالية، عرضاً ما لديها من تأمينات وضمانات للسداد.¹

الفرع الرابع : الطرف الثالث

الطرف الآخر في عقد التمويل العقاري يختلف باختلاف الغرض من التمويل²، إذا كانت الغاية من التمويل هي الشراء، فإن الطرف الآخر هو بائع العقار، وهو الشخص الذي يملك العقار الذي يرغب المستثمر في شرائه. وقد يحدث أيضاً أن يكون العقار غير موجود، في هذه الحالة يدخل المقاول كطرف ثالث ليقوم ببناء العقار. أو يمكن أن يكون العقار موجوداً لدى المستثمر، لكنه يحتاج إلى ترميم أو تحسين، في هذه الحالة يدخل المقاول كطرف ثالث في العقد لتنفيذ أعمال التحسين.³

والطرف الثالث في عقد التمويل العقاري قد يكون شخصاً طبيعياً أو شخصاً اعتبارياً كشركة تعمل في مجال الاستثمار العقاري.⁴

¹ - هشام محمد القاضي المرجع السابق، ص 115

² - رياض الدين بالعيد، المرجع السابق، ص 28

³ - هشام محمد القاضي المرجع السابق، ص 125

⁴ - علاء حسين علي، المرجع السابق، ص 15

المطلب الثالث: ضمانات التمويل العقاري

إذا رجعنا إلى الأحكام الخاصة التي وضعت في أمر رقم 03-11 مؤرخ 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003، يتعلق بالنقد و القرض، ينشئ الأمر 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض عضوا للمداولة يدعى مجلس النقد والقرض الذي يتمتع بالسلطة النقدية محددًا الأهداف النقدية، وضع شروط الاعتماد وإنشاء البنوك والمؤسسات المالية، سن الأنظمة المتعلقة بالمعايير والنسب المنطبقة على البنوك والمؤسسات المالية، ونشر الأنظمة في الجريدة الرسمية المتعلقة بالنقد والقرض، نجد أنه يمنح البنوك امتيازاً على جميع الأموال والديون والرصيد المسجل في الحساب، وذلك ضماناً لدفع أي مبلغ مستحق كأصل للدين أو فوائد أو مصاريف أخرى متعلقة بأي ديون تمتلكها البنوك أو المؤسسات المالية، أو المخصصة لها لضمان أو دفع السندات المباعة لها والتي تم تسليمها كرهن. وبالإضافة إلى ذلك، يتم استخدام هذا الضمان لتحمل أي التزامات تجاه هذه المؤسسات بما في ذلك الكفالات والتظهير.¹

الفرع الأول: الضمانات الشخصية

تُفهم الضمانات الشخصية، سواءً في الفقه أو القانون، على أنها التزامات شخصية يضطلع بها ضامن آخر، إضافةً إلى التزام المدين، بهدف ضمان حق الدائن. وتتأسس هذه الضمانات على التعهد الذي يتعهد به الأشخاص، بالتكفل بسداد الدين في حالة عجز المدين عن ذلك في موعد الاستحقاق. وبالتالي، فإن هذه الضمانات تستلزم وجود طرف ثالث يتحمّل دور الضامن²، ويكون تأمين الوفاء بضمانات شخصية إما عن طريق الكفالة أو التأمين.

¹ - عرار الياقوت المرجع السابق، ص 168

² - ونوغي غادة، ضمانات القروض البنكية، مذكرة ماجستير أكاديمي تخصص قانون اعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف - المسيلة، 2016 - 2017، ص 6.

أولاً: الكفالة

تمتاز الكفالة بأنها النموذج الأفضل والأكثر شيوعاً للضمانات الشخصية في مجال العرف المصرفي وبما أنها عقد، فإن إتمامها يتطلب توافر الشروط العامة اللازمة لأي عقد، بالإضافة إلى شروط خاصة بها والتي ينص عليها المادة 646 من قانون التجارة المصري. وتتلخص هذه الشروط فيما يلي:

- يتطلب الكفالة أن يكون الكفيل شخصاً غنياً، أي قادراً على الوفاء بالتزامه الذي قد ضمنه.
- يُشترط أن يكون الكفيل مقيماً في الجزائر، ولكن لا يتم الإصرار على أن يكون مقيماً في موطن المدين المذكور. يتم ذلك حرصاً على مصلحة الدائن، حيث يتمكن من المطالبة بحقوقه بأسهل الطرق إذا لم يوفِّ المدين بالتزاماته. ولا يتم الإصرار على أن يكون الكفيل جزائرياً، بحيث يجوز أن يكون الكفيل أجنبياً شريطة أن يملك موطناً في الجزائر.¹
- وأضاف المشرع أيضاً شرط التأمين العيني الكافي، وفي حالة تخلف أحد الشروط السابقين، يُسمح باستخدام التأمين العيني الكافي كبديل. يُمكن استخدام هذا التأمين على شكل رهن رسمي أو حيازي.²

- آثار الكفالة:

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

أ- علاقة بين الدائن "الممول" والكفيل :

في عقد الكفالة، يلتزم الكفيل بضمان تنفيذ التزامات المدين أو الوفاء بها، وللدائن الحق في مطالبة الكفيل بالوفاء بالتزام المكفول. ونظراً لأن عقد الكفالة يتميز بالتبعية، يجب

¹- ونوغي عادة المرجع السابق، ص 12.

²- يوسف محمد، المرجع السابق، ص 451.

على الدائن أولاً مطالبة المدين قبل مطالبة الكفيل. كما يتعين على الكفيل تنفيذ التزاماته على أمواله، وذلك بعد تنفيذها على أموال المدين الأصلي، ويُعرف ذلك بالدفع بالتجريد. ويجب أيضاً مراعاة شرط آخر، وهو أنه لا يجوز للدائن مطالبة الكفيل قبل حلول موعد التزامه. وفي حالة وجود عدة كفلاء لدين واحد، فإنهم غير متضامنين ولا يحق للدائن الرجوع على أي منهم إلا بحصته في الدين.¹

ب- علاقة بين المدين و الكفيل :

يجب على الكفيل أن يُبلغ المدين قبل أن يسدد الدين، وإلا فإن حقه في اللجوء للمدين يسقط إذا تم سداد الدين بالكامل أو إذا كانت هناك أسباب تدعو إلى إلغاء الدين أو تخفيضه في وقت الاستحقاق. إذا كان الكفيل قد ضمن سداد قيمة القرض المُنوح للمدين، فعندما يتم سداد المدين لكامل المستحقات، يكون للكفيل حق الوصول إلى حقوق الدائن قبل المدين. ومع ذلك، إذا لم يتم سداد المدين للدين كله، فلا يحق للكفيل اللجوء للمدين إلا بعد سداد كامل المستحقات المتبقية للدائن.²

ثانياً: التأمين

تعتبر التأمين ضرورياً في التمويل العقاري، حيث يضمن للبنك الممول الحق في استلام التعويض عن الأضرار التي يتعرض لها نتيجة عدم الالتزام بالتزامات الدين، سواء كان ذلك بسبب الإعسار أو الإفلاس أو الوفاة، وبذلك يتم تقديم ضمان شخصي للممول.³ يتم تأمين مبلغ التمويل في عقد التمويل العقاري من خلال عقد يتضمن طرفين؛ المقترض الذي يتم تأمينه، وشركة التأمين التي تتعهد بتغطية خطر الإعسار المؤقت أو النهائي للمقترض في حالة عدم قدرته على سداد المستحقات في الموعد المحدد. وفي حالة

¹ - زويب ياسين، ضمانات القروض البنكية، مذكرة شهادة الماجستير في تخصص قانون الاعمال، قسم الحقوق، كلية

الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي 2018 - 2019، ص 16.

² - مناع ابتسام، المرجع السابق، ص 197 و 198.

³ - عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 154.

حدوث الخطر، تلتزم شركة التأمين بدفع التعويض للطرف المستفيد وهو المقرض، وفقاً للشروط المحددة في العقد.¹

ويغطي كل قرض ممنوح في مجال التمويل العقاري نوعين من التأمينات:

أ- **التأمين المتعلق بالمقرض:** يمكن للممول أن يشترط على طالب التمويل التأمين ضد مخاطر وفاته أو عجزه، وذلك لحمايته ولتأمين حقوقه. يتم ذلك عن طريق الاتفاق على قيمة التأمين لصالح الممول لدى إحدى شركات التأمين، ويشمل هذا التأمين مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاة المستفيد أو عجزه.²

ب- **التأمين المتعلق بالمال العقاري الممول بالمقرض والمرهون ويكون عن طريق:**

- **تأمين الكفالة:** عقد يضمن من خلاله المؤمن مقابل قسط تأمين لمؤسسة مالية او مصرفية تعويض مستحقاتها في حالة اعسار المدين.³
- **تأمين القرض:** يقوم مؤسسة التأمين بتأمين المستفيد من الاعتماد لتغطية خطر عدم القدرة على سداد مبلغ القرض. وبالتالي، يمكن أن يتم تأمين الوفاء وعدم الوفاء من قبل شركة التأمين، حيث يحصل المستفيد على حقه في الحصول على التعويض من شركة التأمين عند عدم الوفاء من المدين أو إعساره عن السداد. وعلى هذا الأساس، فإن تأمين القرض يعتبر ضماناً شخصياً يتم تقديمه من قبل شخص معنوي، وهو إما شركة التأمين أو بنك متخصص.⁴

يتم شراء التأمين للقروض العقارية من شركات التأمين، لكن في الجزائر، يمنح تأمين القروض العقارية المقترضين خيارين، إما الاكتتاب لدى شركة التأمين أو صندوق الضمان

¹ - يوسف محمد، المرجع السابق، ص 479.

² - عرار الياقوت، المرجع نفسه، ص 157.

³ - المادة 59 مكرر من قانون رقم 06 - 04 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق لـ 20 فبراير سنة 2006 يعدل ويتم الامر رقم 95-07 مؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق لـ 25 يناير سنة 1995 والمتعلق بالتأمينات، ج ر، ع 15.

⁴ - عرار الياقوت، المرجع نفسه 156.

الموجود في مؤسسة القرض. يتعاون الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مع شركات التأمين لتوفير صندوق ضمان خاص يتم فيه الاكتتاب للتأمين على المقرض والقرض لصالحه، وذلك ضمن اتفاقية تأمين جماعية وفقاً للتتظيم الهيكلي.¹

الفرع الثاني: الضمانات العينية:

تعتبر التأمينات العينية تقنية تتيح تخصيص مجموعة من الأموال منقولة أو غير منقولة تملكها المدين أو الغير، بهدف إرضائهم. تسمح هذه التقنية للمدين بتجنب مبدأ التزام بين الدائنين، وعدم الخضوع لمبدأ المساواة المعتاد بين الدائنين العاديين.² يتم ضمان الوفاء بقيمة التمويل من خلال تأمين عيني يشمل العقار الممول، ويعتبر العقار نفسه الضامن للممول. ويمكن تحقيق هذا التأمين العيني عن طريق إقامة رهن على العقار لصالح الممول أو بواسطة امتياز بائع العقار، الذي يضمن الوفاء بثمنه.³

أولاً: الرهن

العقار المرهون لصالح الممول قد يكون مرهوناً رهنياً رسمياً أو حيازياً وهو ما سنوضحه فيما يلي:

1. آثار الرهن الرسمي : ان الرهن الرسمي للعقار يترتب اثارا لكل من الممول بصفته الدائن المرتهن وطالب التمويل كونه الراهن.

أ. بالنسبة لطالب التمويل

• يتعهد بالمحافظة على سلامة الرهن، ويمتنع عن أي إجراء يؤدي إلى تقليل الضمان الممنوح للدائن المرتهن. وفي حالة وجود أي عمل أو تقصير يؤدي إلى تقليل قيمة الضمان، يجب على الدائن المرتهن اتخاذ التدابير الوقائية اللازمة وتعويض الراهن

¹-عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 157.

²- شميل كمال، التأمينات الممنوحة للمصارف والمؤسسات المالية العينية والخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2008 - 2009، ص 11

³- علاء حسين علي، المرجع السابق، ص 20.

عن أي مبالغ تم صرفها في هذا الصدد ، ويلتزم الراهن بدفع مصاريف العقد ونفقات القيد ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك.

- يتعهد المدين بنقل حق الرهن إلى الدائن المرتهن، حيث يُلزم الراهن بتسجيل الرهن ليصبح حجة قانونية على العقار المرهون به، ويتم إدراج هذا الرهن في سجل المحافظة العقارية التابعة لدائرة الاختصاص¹، وللراهن الحق في التصرف في العقار المرهون بما لا يؤثر في حق الدائن المرتهن وله أيضا الحق في إدارة العقار المرهون.

ب. بالنسبة للممول:

- يكون للممول بموجب الرهن الرسمي حقا عينيا يخول له حق التقدم والتتبع في استيفاء دينه عند حلول أجله.
- يكون للممول الحق في التنفيذ على العقار المرهون والمطالبة ببيعه في الآجال المحددة وذلك بعد تنبيه المدين بالوفاء. (المادة 902 من ق. م. ج) .
- إذا كان الكفيل قد رهن عقارًا بشكل رسمي لتغطية هذا الدين، وتم حل الدين، فيجوز للدائن المرتهن، بعد اتباع الإجراءات المنصوص عليها، التنفيذ على العقار المرهون فقط دون اللجوء إلى أي أموال أخرى تابعة للكفيل العينية. ومن غير المسموح للدائن المرتهن بتنفيذ أي إجراءات على أي أموال أخرى للكفيل العينية غير العقار المرهون.²

2. آثار الرهن الحيازي:

يحق للبنك، في حال عدم استلام حقوقه، أن يطلب من القاضي إذنًا ببيع الأشياء المرهونة في المزاد العلني أو بسعر السوق، إذا لزم الأمر، أو تمليك هذه الأشياء كوسيلة لتسديد الدين، علمًا أن قيمة بيعها يجب أن تُقدر بالمعايير القانونية. وفقًا للمادة 124 من الأمر الصادر بتاريخ 03/11 المتعلق بالنقد والقرض، يحق للبنوك والمؤسسات المالية

¹ - عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 164.

² - عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص 419.

استخدام عقود غير قضائية للحصول على مبالغ مستحقة عليها، في حال عدم سداد هذه المبالغ في الوقت المناسب وبعد مرور 15 يوماً من إرسال إنذار مسبق للمدين. كما يحق لها أيضاً التقدم بعريضة بسيطة لرئيس المحكمة لطلب السماح ببيع جميع الرهون المشكّلة لصالحها، بغض النظر عن أي اعتراض، ومنحها الإذن اللازم لتنفيذ هذا البيع، واستخدام الأموال المحصلة لسداد الرأسمال والفوائد وفوائد التأخير والمصاريف المستحقة.¹

ثانياً: الامتياز

يمنح هذا الضمان الحماية الشاملة للدين، وإذا لم يشارك المقترض في إنشائه، فإنه يتحمل مسؤولية دفع جزء من ممتلكاته أو التزاماته المالية لأنه يتقلها.²

تم تحديد حق الامتياز في المادة 982 من المادة 982 : الامتياز أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته. ولا يكون للدين امتياز الا بمقتضى نص قانوني. بأنه يشير إلى الأولوية التي يتم منحها لمدين محدد لمراعاة صفته، ولا يمكن أن يتم منح حق الامتياز للدين إلا بموجب نص قانوني صريح. يوضح هذا النص أن الحقوق الممتازة وتحديد مستوى الامتياز يتم عن طريق القانون فقط، ولا يمكن للأطراف إنشاء حق الامتياز في أي حالة دون التزامهما بالقانون. وبالتالي، فإنه لا يحق للقاضي أن يحكم بأن الدين هو حق ممتاز إذا لم يتضمنه القانون، حيث يتم تحديد حق الامتياز وفقاً لصفة الحق وليس لأنه صفة للدائن.³

يتمثل حق الامتياز المنصوص عليه في العقار كواحد من حقوق الامتياز الخاصة، حيث يتعين على أصحاب هذا الحق تحديد مرتبته وتسجيله في وقت محدد، وذلك لتقييد حقوقهم في العقار.

¹ - عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 167.

² - مناع ابتسام المرجع السابق، ص 200.

³ - عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع نفسه، ص 919 و 920.

خلاصة الفصل:

في هذا الفصل تناولنا اركان عقد التمويل العقاري التي يجب توافرها لصحة و نفاذ العقد، وهي ثلاثة: التراضي: وهو موافقة الطرفين على إبرام العقد وشروطه، ويتحقق بالإيجاب والقبول، المحل: وهو الموضوع الذي يتعلق به العقد، وهو في هذه الحالة المبلغ المالي الذي يمنحه المانح للمستفيد لشراء أو بناء أو تحسين العقار، السبب: وهو الغاية التي يسعى إليها الطرفان من إبرام العقد، وهو في هذه الحالة تمويل العقار بمقابل ضمانات وأقساط وفائدة.

شرحنا خصائص عقد التمويل وهي الصفات التي تميزه عن غيره من العقود، وهي أربعة عقد رضائي: وهو عقد يتم بموافقة الطرفين دون إكراه أو غلط أو غش، وعقد الاذعان: وهو عقد يلزم الطرفين بالتنفيذ دون حاجة إلى حكم قضائي، وعقد بفائدة: وهو عقد يتضمن دفع فائدة مالية متفق عليها من قبل المستفيد للمانح، وعقد ذو تنفيذ متتابع: وهو عقد يتطلب تنفيذ أحكامه بشكل متسلسل ومتزامن بين الطرفين، وكذا اجراءات منح التمويل العقاري بين المستفيد والشروط والبنود التي يجب أن تتضمنها العقود، وكذا اجراءات منح التمويل العقاري بين المستفيد والشروط والبنود التي يجب أن تتضمنها العقود

كما بينا اطراف عقد التمويل العقاري ونذكر أهم النقاط فيما يخص الهيئات المانحة هي الجهات التي تقدم القروض العقارية للمستفيدين بمقابل ضمانات وفوائد، وتشمل البنوك والمؤسسات المالية والصناديق الحكومية. وتختلف هذه الهيئات حسب نظام التمويل وشروط العقد والفائدة المطلوبة، والهيئات الضامنة للتمويل العقاري هي الجهات التي تتحمل جزءاً من مخاطر عدم سداد المستفيد للقروض، وتشمل الشركات التأمينية والصناديق الخاصة والجهات الحكومية. وتهدف هذه الهيئات إلى تشجيع التمويل العقاري وزيادة فرص حصول المستفيدين على قروض ميسرة،

وختمنا الفصل بالتطرق الى الضمانات الشخصية وهي التزام شخص ثالث بسداد الدين للمانح في حالة عدم قدرة المستفيد على ذلك، وتشمل الكفالة والتأمين.

وتهدف هذه الضمانات إلى زيادة ثقة المانح بالمستفيد وتخفيف مخاطر التعثر في السداد والعينية للتمويل العقاري هي ربط حق مالي بعين معينة تكون ملكاً للمستفيد أو لغيره، وتشمل الرهن والحجز والاستحقاق. وتهدف هذه الضمانات إلى تأمين حق المانح في استرداد قيمة الدين من قيمة العين المضمونة في حالة عدم سداد المستفيد.

الختامة

يمتلك العقار أهمية كبيرة في جميع التشريعات والثقافات، حيث يُعْتَبَرُ حق الملكية من أبرز الحقوق التي يتمتع بها الإنسان. تتركز العلاقات الاجتماعية في مجال العقار على الأرض أو المساحات الصالحة للبناء، وتتأثر هذه العلاقات بالعوامل التاريخية والاقتصادية والقانونية. ومن هنا، يلعب القطاع العقاري دورًا حيويًا في نشر الإنتاج المادي وتعزيز التبادلات التجارية والحياة الاجتماعية والاقتصادية.

يتفاوت نظام التمويل العقاري بين الأنظمة القانونية وذلك باختلاف المصالح التي تسعى إلى تحقيقها الأشخاص الذين يتعاملون في هذا المجال.

هناك تغيرات كبيرة حصلت في مجال تمويل السكن في الجزائر بعد التحولات السياسية والاقتصادية. فبعد الإصلاحات القانونية التي قام بها المشرع، أصبح التمويل متاحاً من مصادر مختلفة، بما في ذلك البنوك والمؤسسات المالية، بالإضافة إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

وبالرغم من دور الدولة في منح دعمها التقليدي للطبقات الاجتماعية المختلفة، فقد سعت الحكومة إلى تشجيع المنافسة وتوفير خيارات أكثر للمستهلكين، وذلك عبر تشجيع المصارف والبنوك على تمويل مشاريع السكن وتقديم القروض الرهنية، وتوفير حلول جديدة لتسهيل عملية التمويل العقاري، من خلال إنشاء شركات ضمان وتقديم الضمانات اللازمة للمقترضين.

وعلاوة على ذلك، قامت الحكومة بإطلاق نظام خاص للمساعدات في مجال السكن، الذي يشجع الطلب على أسعار العقارات ويوفر التمويل للمرقين العقاريين، وتشجع العرض في سوق العقارات. وتمثل هذه المساعدات في تخفيض نسبة الفائدة على القروض الرهنية ومنح مساعدات مالية غير مستحقة السداد للأفراد الذين يتوفرون على شروط معينة لبناء أو شراء مسكنهم.

وبشكل عام، فإنّ هذه الإجراءات والسياسات تساعد على تحسين الوضع العقاري في الجزائر وتعزز إمكانية الحصول على التمويل العقاري وتشجع على بناء أو شراء المساكن بأسعار معقولة ومتاحة للجميع

وبغض النظر عن الصيغة المعتمدة للتمويل، فإن القطاع العقاري يحقق مزايا لا تحققها

الصيغ التمويلية الأخرى، مما يدفعنا إلى مراقبة النتائج التالية

النتائج:

وبناء على ما تم التطرق اليه في الدراسة نخلص للنتائج الآتية:

- يعتبر عقد التمويل العقاري عقدًا مسبقًا لعقد رئيسي آخر، سواء كان ذلك العقد لشراء أو ترميم أو بناء عقار. ويتم منح المستثمر مبلغ التمويل لتمكينه من الوفاء بالتزاماته الناشئة عن العقد الرئيسي، سواء كان ذلك العقد عقد بيع أو مقاوله.

- يصدر الإيجاب في عقد التمويل العقاري من الممول، الذي يعد الطرف المذعن في العقد ويحدد شروطه. وعلى المستثمر التقبّل بالعقد أو رفضه.
- يتيح الممول فترة التروي والتفكير للمستثمر قبل الإقدام على إبرام العقد. ويهدف ذلك إلى تمكين المستثمر من اتخاذ قراره بعد دراسة العرض والتفكير الجيد فيه.
- بالنسبة للضمان في عقد التمويل العقاري، فقد أجاز المشرع للممول قبول أوراق مالية كضمان بقيمة الأقساط المستحقة، مثل الأسهم والسندات وشهادات الاستثمار. ويتم التنازل عن تلك الأوراق لصالح الممول في حالة العجز عن الوفاء بالتزامات العقد أو التأخر في دفع الأقساط المستحقة. ولا يشترط أن تكون هذه الأوراق ملكًا للمقترض، بل يمكن أن تكون غير مملوكة لأي طرف آخر، بشرط أن يقر المقترض بالتنازل عنها لصالح الممول في حالة استحقاق المستحقات المالية المترتبة على عقد التمويل العقاري.
- تقع المسؤولية على البنوك والدولة في استمرار هذه الوضعية في مجال تمويل العقارات، وخاصة من خلال وضع تشريعات وتنظيمات قانونية. وحتى الآن، لم يتم إجراء تغييرات وإصلاحات كافية في هذا المجال، مما يستدعي دعوة المشرع الجزائري لإجراء معالجات شاملة لتمويل العقارات وتفصيل القضايا القانونية بشكل أوضح. وهذا سيساعد في تعزيز استخدام تمويل العقارات دون تقييد المتعاملين به، مما يعود بالفائدة على الاقتصاد الوطني.

- يتم اتخاذ قرار منح مبلغ التمويل بناءً على الضمانات التي يقدمها المستثمر للممول، ويمكن أن تكون تلك الضمانات عينية أو شخصية. وعادةً ما يفضل الممول الضمانات العينية، حيث تضمن له الحق في التنفيذ على العقار والحصول على ثمنه في حالة تقاعس المستثمر عن الوفاء بالمبالغ المستحقة للممول.

- هناك صيغ مختلفة لتمويل العقارات، بما في ذلك تمويل العقارات الربوي وتقنية التوريق، فضلاً عن تمويل العقارات بناءً على أساس الشريعة الإسلامية والذي يستبعد التعاملات الربوية. ويجوز للمستثمر دفع مبلغ التمويل كاملاً أو جزئياً قبل انتهاء مدة سداد القرض المتفق عليه في العقد، شريطة إخطار الممول بذلك قبل موعد السداد المتقدم

وعليه يمكن القول ان البنوك والمؤسسات المالية كثيرا ما تحرص على جعل قيمة الضمان مساوية على الأقل لمبلغ التمويل او القرض بالنسبة للتمويل فان نمط التمويل العقاري في الجزائر يعني من عدة اختلالات . لاسيما تلك المتعلقة بغياب تاهيل فعلي لتقنيات متطورة وغياب مستثمرين مؤهلين للتسيير العادي لهذا السوق .

التوصيات:

من خلال ما سبق يمكن ان نقدم بعض الاقتراحات والتي لعلها تكون مثمرة

- يجب على الدولة إضفاء الحماية القانونية لطالب التمويل، كونه الطرف الضعيف في العقد.

- من الضروري وضع قواعد قانونية تنظم عقد التمويل العقاري في الجزائر وتوضح جميع الجوانب القانونية المتعلقة بهذا العقد.

- ينبغي توسيع مجال التمويل العقاري ليشمل أصحاب المشاريع والمؤسسات الاقتصادية الصغيرة والمتوسطة، باعتباره مساهماً رئيسياً في دفع عجلة التنمية الاقتصادية في البلد. ويمكن ذلك من خلال سماح لمؤسسات المالية بتمويل بناء أو تأجير العقارات لصالح تلك المؤسسات.

- يجب العمل على تخفيض أسعار العقارات، حيث تعتبر هذه المشكلة الأساسية التي تحول دون قدرة الأفراد على اقتناء مساكن في الجزائر. ويمكن ذلك من خلال اتخاذ إجراءات وسياسات اقتصادية وعقارية تحفز على تخفيض الأسعار وتشجع على بناء المزيد من الوحدات السكنية المتاحة للمواطنين

قائمة

المراجع

النصوص القانونية :

القرآن الكريم

القوانين:

- قانون رقم 06 - 05 ماضي في 20 فبراير ،2006 وزارة المالية،الجريدة الرسمية عدد 15 مؤرخة في 12 مارس ،2006 الصفحة ،13 يتضمن توريق القروض الرهنية

- من القانون رقم 86-2007 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10، مؤرخة في 05 مارس 1986.

- من المرسوم التنفيذي رقم 93-2003 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14 مؤرخة في 03 مارس 1993.

القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2001 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

المراسيم:

المراسيم التنفيذية

- مرسوم تنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001

- المرسوم التنفيذي رقم 94-111 مؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001

- المرسوم التنفيذي رقم 91-145 مؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001

- المرسوم التنفيذي رقم 97-406 مؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001

- مرسوم التنفيذي رقم 14-180 مؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل
سنة 2001

- المرسوم تنفيذي رقم 97-406 مؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل
سنة 2001

- من المرسوم التنفيذي /91/ 18 مؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل
سنة 2001

المراسيم التشريعية

- المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 7 رمضان 1413 الموافق ل 1 مارس
1993 متعلق بالنشاط العقاري، ج ر، العدد 14.

- القانون 64-227 املتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط،
1964/08/10، ج ر عدد 1964/08/25

القواميس:

- إبراهيم النجار، أحمد زكي بدوي و يوسف شلال، القاموس القانوني - فرنسي عربي -
، الطبعة الرابعة، مكتبة لبنان، 1995.

- أنور طلبة، شرح قانون التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007.

- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (عقد البيع والمقايضة، دراسة
مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر ،
2008.

- قدري عبد الفتاح السبهاوي، موسوعة التمويل العقاري ، توزيع منشأة المعارف،
مصر، 2004.

الكتب باللغة العربية :

- صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة دراسة مقارنة في قوانين العربية، دار الهدى، عين المليلة، الجزائر.
- علي فيلالي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، موفم للنشر ، طبعة منفتحة ومعدلة، الجزائر، 2008.
- بودالي محمد ، مكافحة الشروط التعسفية في العقود (دراسة مقارنة) ، دار الفجر للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2007.
- منير إبراهيم هندي ، إدارة البنوك التجارية (مدخل اتخاذ القرارات) ، ط 3، المكتب العربي الحديث، مصر، ب.س.
- ثروت عبد الحميد ، اتفاق التمويل العقاري ، دار الجامعة الجديدة، كلية الحقوق جامعة المنصورة، مصر، 2007.
- منير إبراهيم هندي ، إدارة البنوك التجارية ، طبعة 3 ، المكتب العربي الحديث ، مصر 2006.
- فريد الصلح و مورييس نصر ، المصرف و الأعمال المصرفية، الأهلية للنشر و التوزيع، بيروت : 1989.
- زكريا الدوري و يسري السامراني، البنوك المركزية و السياسات النقدية، دار البارودي للنشر و التوزيع، الأردن، 2000.
- هشام محمد القاضي، التمويل العقاري دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2012.
- ثروت عبد الحميد ، اتفاق التمويل، دون طبعة دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007.
- الصغير محمد مهدي، النظام القانوني للتمويل العقاري دراسة مقارنة في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2012.

الاطروحات و المذكرات :

- ونوغي غادة، ضمانات القروض البنكية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير أكاديمي تخصص قانون اعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف - المسيلة، 2016 - 2017.
- زويب ياسين، ضمانات القروض البنكية، مذكرة مقدمة مكملة لنيل شهادة الماجستير في تخصص قانون الاعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي 2018 - 2019.
- محمدي سليمان، فعالية الخيارات الممنوحة للمقترض في الايجار التمويلي العقاري، شهادة الماجستير ، فرع عقود والمسؤولية كلية الحقوق جامعة بن عكنون الجزائر ، 2012-2013.
- خاطر سعدة، التمويل الإسلامي ومدى فعاليته في معالجة الازمة المالية العالمية 2008، مذكرة الماجستير في الاقتصاد، تخصص اقتصاد دولي، المدرسة الدكتورالية للاقتصاد وإدارة الاعمال، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير ، جامعة محمد بن احمد وهران 2014-2015.
- مرابط سارة، صيغ وأساليب التمويل في نظام المشاركة وتنفيذها داخل البنوك، مذكرة مقدمة لاستكمال ماجستير أكاديمي، تخصص مالية وبنوك ، قسم العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة العربي بن مهدي ام البواقي، 2013-2014.
- مخلوفي سلمان، لعباني خيرة، محددات صيغ التمويل بالمشاركة في المصارف الإسلامية، دراسة قياسية، مذكرة ماجستير اكاديمي، تخصص مالية وبنوك ، قسم علوم المالية والمحاسبة كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية و علوم التسيير، جامعة الدكتور مولاي الطاهر سعيدة 2019-2020 .

- بوضياف كوثر، شردون عائشة، عقود التمويل المستحدثة في البنوك الإسلامية، دراسة حالة بنك السلام الجزائري، مذكرة ماجستير أكاديمي، تخصص نقدي بنكي، قسم العلوم الاقتصادية، كلية العلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، 2020-2021.
- بهدنة حنان، التوريق كأداة مالية حديثة لمواجهة مخاطر السيولة في البنوك التجارية، دراسة حالة بنك التنمية المحلية، مذكرة ماجستير أكاديمي في العلوم الاقتصادية، تخصص مالية وبنوك، قسم العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة ام البواقي، 2014.
- إفتيسان سليمة، بومراو سميرة، التوريق كآلية لإعادة التمويل مذكرة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون الاعمال، قسم قانون الاعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2018.
- فاطمة مزيان، دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن، دراسة حالة قرض شعبي جزائري، مذكرة ماجستير أكاديمي، تخصص إدارة مالية، قسم علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي، 2018-2019.
- شميل كمال، التأمينات الممنوحة للمصارف والمؤسسات المالية العينية والخاصة، مذكرة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2008 - 2009.
- طالي لطيفة، القرض العقاري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2004.

منشورات / مجلات / ملتقيات:

- نجاه حملاوي، شهيرة بولحية، خصوصية توقيع الحجز على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة في التشريع الجزائري، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع مارس 2018.
- قدري عبد الفتاح الشهاوي ، موسوعة التمويل العقاري، منشأة المعارف، القاهرة، 2005.
- ليلي بلحسل منزلة، فوزية ميراوي، القرض العقاري الموجه للأفراد - آلية للنهوض بالقطاع السكني في الجزائر، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10 ، العدد 1 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، جانفي 2022.
- قاشي علال، التزامات المرقي العقاري وجزاء الاخلال بها في عقد البيع على التصاميم الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2012.
- رشيد مترف، مداخلة بعنوان القرض العقاري كأداة لاكتساب الملكية و وسيلة لتطوير سوق السندات الرهنية المؤتمر التاسع عشر لموثقي إفريقيا (القرض الرهني) ، الجزائر، من 17 إلى 19-11-2007
- محمد عبد الحليم عمر، الآليات الإسلامية لتنشيط السوق العقاري، مؤتمر تنشيط السوق العقاري المصري، جامعة الأزهر، مركز صالح عبد الله كامل للاقتصاد الإسلامي، 25.27 يونيو 2005.
- منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية مجلد 25 ، العدد الثاني، 2009.
- علاء حسين علي، مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية، العدد الثاني، المجلد الجديدة، كانون الأول، 2009.

- مجلة تصدر عن مجلس الأمة "ضمانات الطلب الأول للقرض و إشكالية الأساس القانوني" العدد 24، الجزائر، جانفي - فيفري 2006.
- دياز محمد الأمين، بوراس نجية ، آليات التمويل العقاري ودور المؤسسات المالية في دعم الترقية العقارية، مجلة الحوار المتوسطي، مجلد العاشر ، ع3 ، جامعة سيدي بلعباس الجزائر، مخبر قانون العقاري، ديسمبر 2019.
- دياز محمد الأمين، بوراس نجية، آليات التمويل العقاري ودور المؤسسات المالية في دعم الترقية العقارية، مجلة الحوار المتوسطي، مجلد العاشر ، ع3 ، جامعة سيدي بلعباس الجزائر، مخبر قانون العقاري، ديسمبر 2019.
- بوستة ايمان، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال دعم المالي للأسر، مجلة المفكر، ع 11، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة.
- مرداسي أحمد رشاد، بوطبة صبرينة، الهندسة المالية الإسلامية كآلية لتوفير التمويل المصرفي الإسلامي، مجلة اقتصاديات المال والأعمال JFBE ، الجزائر، 2017 .
- سليمان ناصر، مبادئ التمويل في عمليات البنوك الإسلامية، الملتقى الدولي حول أخلاق الإسلام واقتصاد السوق، المجلس الإسلامي الأعلى، الجزائر، 2006/03/29.

مواقع الانترنت:

- حازم الببلاوي ، "الأزمة المالية العالمية الحالية " ، ص 06. موقع انترنت :
www . ild- Alraid . com . التوقيت 2023/02/19 الساعة 15.00
- المعجم الوسيط، ، على الموقع الإلكتروني
- <https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar>
- <https://www.cnepbanque.dz>

المراجع باللغة الفرنسية:

- Bernard Le cour, faire construire acheter son logement, édition de puits fleuri ,France ،1992, P65
- Luc Barnet Rolland, principes et technique bancaire, 24ème ' édition, Dunod , Paris, France, 2006.
- Guy Raymond, crédit immobilier, Juriss classer : concurrence - consommation , fasc. 941- banque crédit. Fasc., 721.2003.
- FrancoisCollart Dutilleul et Philippe Delebecque, op.cit.

الفهرس

ص	لفهرس
	شكر وتقدير
	اهداء
01	مقدمة
10	الفصل الأول: التمويل العقاري كنظام
10	المبحث الأول: ماهية التمويل العقاري
10	المطلب الأول: مفهوم التمويل العقاري
11	الفرع الأول: تعريف الفقهي التمويل العقاري
15	الفرع الثاني: تعريف التشريعي التمويل العقاري
18	المطلب الثاني: صيغ عقد التمويل العقاري
19	الفرع الأول : التمويل عن طريق القروض العقارية
22	الفرع ثاني: التمويل عن طريق التوريق
25	الفرع الثالث: التمويل عن طريق صيغة التمويل الاسلامي في اطار الترقية العقارية
33	المبحث الثاني: مفهوم القروض العقارية وانواعها
34	المطلب الاول: مفهوم القروض العقارية
34	الفرع الأول: تعريف القروض
37	الفرع الثاني: تعريف القروض العقارية
38	المطلب الثاني: انواع القروض العقارية
38	الفرع الأول: تنوع القرض حسب الضمانات المخصصة له و الجهة المانحة له
39	الفرع الثاني: تنوع القرض حسب الغرض المخصص له و مدته

43	خلاصة الفصل الأول
46	الفصل الثاني: التمويل العقاري كعقد
46	المبحث الأول: اركان عقد التمويل العقاري وخصائصه
46	المطلب الأول: اركان عقد التمويل العقاري
46	الفرع الأول: التراضي
48	الفرع الثاني: المحل
51	الفرع الثالث: السبب
51	المطلب الثاني: خصائص عقد التمويل العقاري
51	الفرع الأول: عقد رضائي
53	الفرع الثاني: عقود الاذعان
55	الفرع الثالث: عقد بفائدة
57	الفرع الرابع: عقد ذو تنفيذ متتابع
58	المبحث الثاني: اجراءات منح التمويل العقاري
58	المطلب الأول: الطالب للتمويل العقاري
58	الفرع الأول: اعداد الملف
60	الفرع الثاني: دراسة الملف
61	الفرع الثالث: تقديم الاسهامات الشخصي وتأسيس الضمانات
64	المطلب الثاني: اطراف عقد التمويل العقاري
64	الفرع الأول: الهيئات المانحة لعقد التمويل العقاري
67	الفرع الثاني: الهيئات الضامنة للتمويل العقاري

69	الفرع الثالث: المستثمر
70	الفرع الرابع: الطرف الثالث
71	المطلب الثالث: ضمانات التمويل العقاري
71	الفرع الأول: الضمانات الشخصية
75	الفرع الثاني: الضمانات العينية
78	خلاصة الفصل الثاني
81	خاتمة
87	قائمة المراجع
95	الفهرس
	ملخص

ملخص باللغة العربية:

يعد التمويل العقاري أداة قانونية ضرورية للحصول على التمويل اللازم لشراء عقار سكني أو ترميمه أو تحسينه. يتضمن هذا العقد التزامًا من الممول بتقديم مبلغ نقدي لطالب التمويل، بهدف تمكينه من شراء عقار أو بنائه أو تجديده، على أن يلتزم الطالب بإعادة دفع قيمة مبلغ التمويل في الآجال المتفق عليها. يتم تحديد حجم التمويل الممنوح استنادًا إلى الضمانات التي يقدمها المستثمر للممول، ويحتفظ الممول بالحرية الكاملة في اختيار نوع الضمان المناسب لحماية حقوقه ومصالحه. وإذا قام المستثمر بأفعال تؤدي إلى تناقص قيمة الضمان الممنوح للممول أو لم يسدد المبالغ المستحقة عليه، فللممول الحق في التنفيذ على العقار الضامن إذا لم يقدّم المستثمر بتقديم ضمانات كافية أخرى للممول، أو لم يسدد أقساط مبلغ التمويل في الوقت المحدد.

الكلمات المفتاحية لهذا المجال تشمل:
التمويل العقاري، الممول، التمويل، طالب التمويل

Abstract Arabic :

Real estate financing is a necessary legal tool to obtain the necessary funding to purchase, renovate or improve a residential property. This contract includes the commitment of the financier to provide a cash amount to the loan applicant, in order to enable them to purchase, build or renovate a property, with the understanding that the borrower will commit to repay the loan amount within the agreed-upon terms. The size of the granted financing is determined based on the guarantees provided by the investor to the financier, and the financier retains full freedom to choose the appropriate guarantee to protect their rights and interests. If the investor takes actions that lead to a decrease in the value of the guarantee provided to the financier or fails to pay the due amounts, the financier has the right to execute the guaranteed property if the investor did not provide sufficient additional guarantees to the financier, or failed to pay installments of the loan amount on time.

key terms in this field include
REAL ESTATE FINANCING,
FINANCIER, FINANCING, LOAN
APPLICANT.