



جامعة 8 ماي 1945 - قالمة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية



تخصص قانون أعمال

قسم الحقوق

مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون

بعنوان:

التمويل العقاري

تحت إشراف:

أ.د/ مقالاتي مونة

إعداد الطلبة:

صويلح جهينة

محبوب لندة

تشكيل لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
1	براحلية زويير	جامعة 08 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر أ	رئيسا
2	مقالاتي مونة	جامعة 08 ماي 1945 قالمة	أستاذ التعليم العالي	مشرفا
3	مجدوب لامية	جامعة 08 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر ب	عضوا مناقشا

السنة الجامعية:

2023-2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

١٤٣٨ هـ

الشكر والتقدير

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله الذي وهبنا التوفيق والسداد ومنحنا الرشد والثبات وأنار لنا طريق العلم لإتمام هذا العمل

ونخص بالشكر الخالص الأستاذة المشرفة "مقلاتي مونة" التي أشرفت على هذا العمل ولم تبخل علينا بتوجيهاتها وتصويباتها في كل مراحل بحثنا، ونتمنى لها دوام الصحة وكل التوفيق في مشوارها المهني في ظل التعليم العالي والبحث العلمي

كما نتقدم بامتناننا الخالص إلى كل من ساعد من قريب أو من بعيد في مشوارنا الدراسي.

إهداء

أهدي ثمرات جهدي هذا إلى:

من ساندني وأرشدني في هذه الحياة إلى مثلي العالي والذي لم يبخل علي
يوماً بدعمه المعنوي والمادي فكان السبب في نجاحي هذا

"أبي العزيز حفظه الله"

من شجعتني وغمرتني بالحب والحنان وأشعرتني بالسعادة والأمان إلى تلك
الشمعة التي تضيء دربي والبسمة التي أستمد منها قوتي إلى التي لا توجد

كلمات تعبر عن قيمتها

"أمي العزيزة حفظها الله"

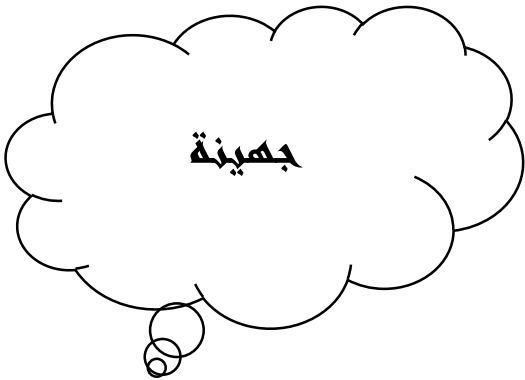
إلى فرة عيني "أخي الغالي" و"إخوتي الأبناء" وعاهم الله

إلى شمس وضوء البيت "كتاكت العائلة"

إلى رفيقة دربي وعزيزتي الغالية التي تساندني وتشجعني منذ بداية بحثي

إبنة عمتي "نورهان"

إلى صديقتي الغالية التي كانت عون لي "خولة"

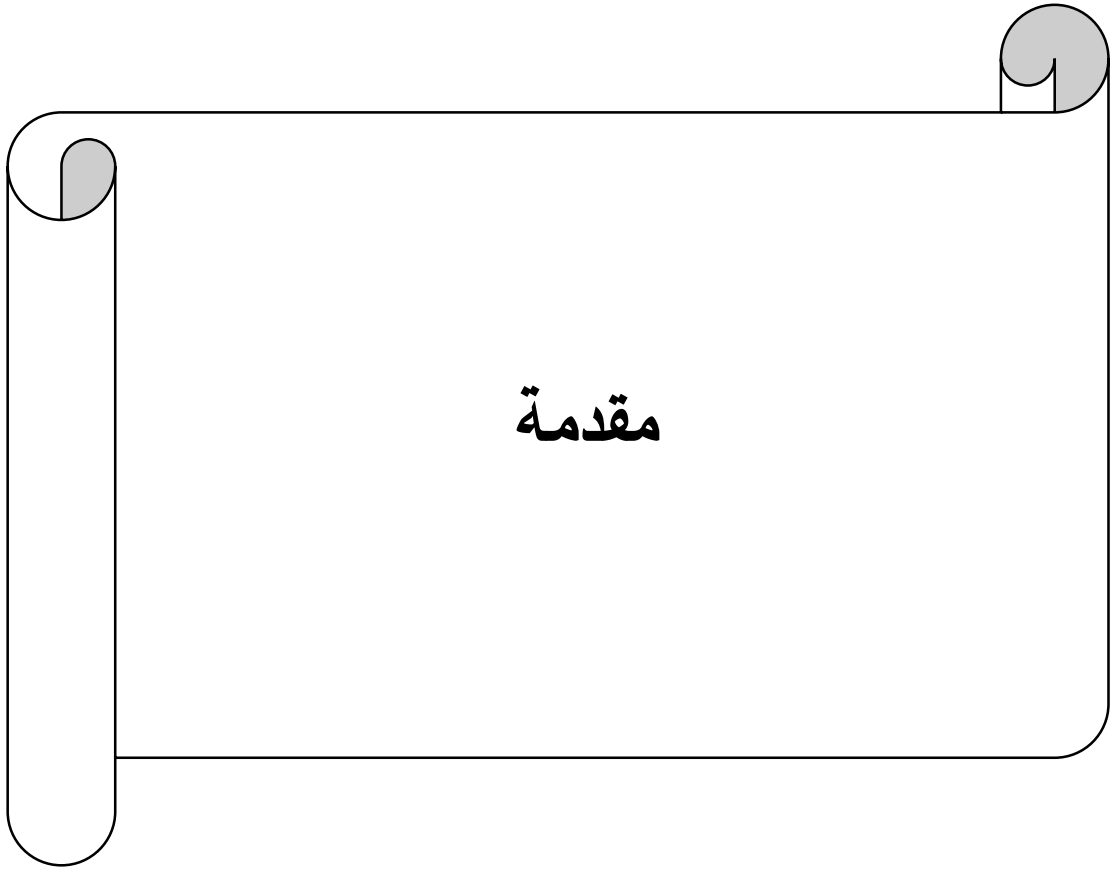


بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

إلى من أنجبتني و سهرت عليا الليالي إلى عمري و حبيبتي و نور عيني و
قلبي إلى أمي الغالية حفظها الله وأطال في عمرها " يعقوب شريفة "
إلى رفيق دربي وسندي وعموني ومصدر فخري إلى من تعب وشق من أجلي
أبي العزيز حفظه الله " محبوب شريف "
إلى من يسكن القلب والروح إلى حبيبي وقوتي وسندي وملجئي بعد الله
إليك يا زوجي " عبد الرزاق " حفظك الله لي ويجعل بيني وبينه مودة ورحمة
أحبك زوجي

إلى إخوتي " إلهام " و " خديجة " حفظهما الله لي
إلى أختي التي لم تدها أمي أخت زوجي التي لا أنسى فضلها عليا " أمينة
إلى زهور البيت ونجومها المتألئة " إياك " و " سيفه "
إلى صديقتي العزيزة التي كانت عون لي " جهينة "
إلى روح جدتي " وانسة " رحمها الله و جعلها في الفردوس الأعلى





مقدمة

يحتل التمويل مكانة هامة لدى كافة الأنظمة الإقتصادية والإجتماعية والسياسية لمختلف الدول، كونه له دور جوهري في تنمية وتطوير مجموعة من القطاعات، إذ بدونها لا يمكن إقامة المنشآت والمشاريع الإقتصادية والإستثمارية، منح للتمويل أهمية كبيرة بالنظر إلى التطور الإقتصادي والتكنولوجي من خلال قدرته على توفير الأموال وممارسة الأنشطة الإنتاجية وتلبية مختلف إحتياجات الأفراد.

ويعتبر العقار الوجهة الثانية لتجشيع الإستثمار، وتحقيق النمو الاقتصادي والإجتماعي في المجتمع، إذ بدأت العديد من الدول العربية منها الجزائر في إستخدام الإستثمارات في المجال العقاري.

إذ شهدت الجزائر إلى غاية التسعينات إستمرار السيطرة على حركة النمو العقاري، ولكن التطور الاقتصادي ساعدها على رفع مستويات الدخل، وهذا أدى إلى توسع حجم العرض والطلب في سوق العقارات، التي كانت تشكل مكبحا في التمويل العقاري.

فبادرت الدولة إجراء إصلاحات تشريعية وذلك من خلال إصدار القوانين المتعلقة بالترقية العقارية والنشاط العقاري، ونخص بالذكر القانون 86-07 المؤرخ في 04-03-1986، وبحكم سلبياته أصدر مرسوم تشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري المؤرخ في 01-03-1993.

ورغم صدور هذه النصوص القانونية سابقة الذكر، أصدر المشرع قوانين أخر منظمة لنشاط المؤسسات المالية، أهمها القانون رقم 86-12 المؤرخ في 19-08-1986، ثم صدر القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14-04-1990 المتعلق بالنقد والقرض، ثم صدر الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض.

إن مدى اهتمام المشرع بإصدار هذه المراسيم والقوانين، راجع إلى أهمية التمويل العقاري الذي بدوره يساعد في تطوير السوق العقارية، وينميها بصفة إيجابية، ويحقق التطور السريع للأنظمة المالية العالمية، وتنميت القطاع المالي، كذلك يسعى إلى دفع عجلة نمو السكن، وبالتالي تحقيق قفزة في المجال الإقتصادي، وكذلك حل مشكل السكن المتواجد في أغلب الوطن العربي.

أهمية الدراسة

يعتبر موضوع التمويل العقاري من المواضيع الهامة، إذ له أهمية ليس من الناحية النظرية فحسب من خلال تعريفه وخصائصه ووسائله، بل حتى من الناحية العلمية، والتي تعتبر أساس هذه الدراسة حيث نسعى من خلال هذا الموضوع إلى الوقوف حول مدى تكريس هذه الآلية على أرض الواقع من خلال القواعد التي تحكمها والإجراءات المتبعة فيها.

إذ أن موضوع التمويل العقاري يمثل الأداة الأساسية في تحقيق الاستقرار الإقتصادي، ويعد بمثابة الخط الواصل بين الدولة والمواطن.

وتكتسي أيضا هذه الدراسة قدرا من الأهمية على مختلف الأصعدة بالأخص منها الصعيد القانوني في البحث عن فعالية الدولة في تنظيم الأحكام والقواعد القانونية التي بدورها تضمن حقوق المواطنين.

أسباب إختيار الموضوع:

يرجع سبب إختيارنا لدراسة موضوع التمويل العقاري إلى سببين الأول ذاتي والثاني موضوعي.

بالنسبة للأسباب الذاتية التي دفعتنا إلى إختيار هذا الموضوع تتمثل فيما

يلي:

- ميولنا للموضوع ورغبتنا في البحث المجال العقاري، خاصة انها معاشة على أرض الواقع بشكل كبير.
 - كذلك بإعتبار أن التمويل العقاري، من المواضيع التي لم تعرف دراسات كثيرة سابقا.
 - بالإضافة إلى الفضول العلمي حول معرفة ما مدى تكريس التمويل العقاري في الجزائر
- أما عن الأسباب الموضوعية التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع فتتجلى فيما يلي:
- موضوع التمويل العقاري يعتبر من مواضيع تخصصنا ألا وهو قانون أعمال.
 - كون التمويل العقاري له أهمية بالغة من بين أنواع التمويل الأخر، وحاجة الناس الماسة لها ولاسيما السكنية منها.
 - بالإضافة أن هناك الكثير من النزاعات والجدل حول هذا الموضوع.
- أهداف الدراسة:**

تتمثل أهداف دراسة الموضوع في ما يلي:

- توضح دراسة هذا الموضوع مدى حرص المشرع على تطوير التمويل العقاري ووسائله وذلك لضمان نجاح برامجها التنموية العقارية، وتقليل في النزعات والمخاطر التي يقع فيها لعدم سداد أقساط القروض.
- وكذلك توضيح وتبسيط الضوء على الإطار القانوني والموضوعي للتمويل العقاري وذلك من خلال توضيح أهم جوانبه.

الدراسات السابقة:

بعد مراجعة عدد من الدراسات التي تقترب من هذا الموضوع فتبين أن موضوع التمويل العقاري أن يحظى بالبحث والدراسة الكافية، وذلك يعود إلى غياب نصوص قانونية خاصة تضبط عقد التمويل العقاري.

وكثير من الدراسات التي تطرقت لهذا الموضوع بصفة عامة لا الخاصة، ومن بين الدراسات الأكثر قربا للموضوع نذكر ما يلي:

- دراسة العمودي محمد الطاهر، الإستمرار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الإقتصادية كلية العلوم الإقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، 2012.

إذ تناول في دراسته التمويل العقاري بصفة عامة ولا الخاصة حيث ركز على مشكل السكن في الجزائر وليس التمويل العقاري في حد ذاته.

- طوبال إبتسام، عبلة المسلف، " طرق وأساليب التمويل الإسلامي لسوق العقارية - دراسة حالة بنك البركة نموذجا"، مجلة الطريق التربوية والعلوم الاجتماعية، المجلد 07، العدد 06، 2010.

إذ اعتمدا في دراستهما على أساليب التمويل الإسلامي وذلك في السوق العقارية، ولم يدرسوا كيفية الحصول على التمويل أي آليات منح التمويل العقاري.

- ربيح عبد الباقي، التمويل العقاري والهيئات المرافقة له، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015.

حيث قام في دراسته على الهيئات المرافقة له فقط ولم يتناول إجراءات وشروط التمويل العقاري.

الصعوبات:

لقد واجهتنا عدة صعوبات كانت بمثابة عائق أمام إتمامنا لموضوع درستنا
يمكن إجمالها في ما يلي:

- قلة المراجع المتخصصة بموضوع التمويل العقاري بصفة خاصة، مما استوجب علينا البحث عن موضوع درستنا ضمن المراجع العامة المتعلقة بالتمويل والقرض.
- كما أن أهم صعوبة وجهتنا هي عدم وجود قواعد وأحكام قانونية متعلقة بالتمويل العقاري كقانون خاص به، مما أدى بنا إلى محاولة جمع النصوص من عدة قوانين متشعبة.

إشكالية البحث:

تتمحور حول هذا البحث إشكالية محورية يمكننا صياغتها على النحو التالي:
" هل وفق المشرع الجزائري في وضع قواعد قانونية متخصصة، تتماشى مع نظام التمويل العقاري في القانون الجزائري؟".

وتتفرع عن هذه الإشكالية جملة من التساؤلات الفرعية ويمكن طرحها كما

يلي:

- ما مفهوم التمويل العقاري؟
- فيما تتمثل صيغ التمويل العقاري؟
- ماهي آليات منح التمويل العقاري؟
- ماذا يترتب على عقد التمويل العقاري؟

منهج الدراسة:

وللإجابة على هذه الإشكالية والتساؤلات الفرعية عنها إنتهجنا كل من المنهجي الوصفي والتحليلي في تقسيم الخطة، حيث يظهر المنهج الوصفي من خلال تحديد الإطار المفاهيم للتمويل العقاري، والمنهج التحليلي من خلال تحليل القواعد القانونية المتعلقة بموضوع الدراسة، ومعرفة مدى تماشيها مع خصوصيته.

تقسيم الدراسة:

تم إحترام التقسيم الثنائي والتوازن في إعداد هذه المذكرة، حيث تم تقسيمها إلى فصلين:

تضمنا الفصل الأول: الإطار الموضوعي لتمويل العقاري حيث تطرقنا إلى تبيان مفهوم التمويل العقاري وصيغته.

وتضمنا الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتمويل العقاري، حيث تطرقنا فيه إلى تبيان آليات منح التمويل العقاري وآثاره.

وأنهينا بحثنا هذا بخاتمة ضمناها بأهم النتائج والإقتراحات.

الفصل الأول

الإطار الموضوعي للتمويل العقاري

تمهيد:

يعتبر التمويل النواة الأساسية التي تعتمد عليها المنشأة في توفير مستلزماتها وتسديد جميع مستحققاتها وحتى يتمكن المستثمرين من البدء في أي مشروع فإن ذلك يتطلب أن يمتلك المهارة في توفير الأموال اللازمة.

ومن أهم أنواع التمويل لدينا التمويل العقاري الذي يعتبر أحد الوسائل الحيوية لإنجاز الكثير من الأعمال والأنشطة المدنية والتجارية التي ترد على العقار وتتوجه له في سبيل دفع عجلة تنميته وتطويره، فمفهومه ليس فقط شراء مسكن لتحقيق غرض معين، وإنما يشمل ذلك ويتعداه إلى غيره كبناء عقار أو صيانته أو تطويره، والتي تعد تشجيعاً للأفراد وشركات البناء على الاستثمار في مجال نشاط الترقية العقارية أحد أهم الآليات والصيغ التي يتم تبينها في هذا المجال، خاصة أن الجزائر تشهد ثورة حقيقية في مجال السكن والإعمار ما يتطلب تنويع مصادر التمويل.

ومن أجل ذلك ظهرت أهمية التمويل العقاري في المجتمع لذلك تبدو ضرورة التطرق في هذا الفصل إلى مفهوم التمويل العقاري كمبحث أول وصيغ التمويل العقاري كمبحث ثاني.

المبحث الأول: مفهوم التمويل العقاري

يعتبر التمويل العقاري من ضمن المواضيع الهامة في المجال المالي في السنوات الأخيرة، وذلك لما للعقار من أهمية في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والإقتصادي للفرد، إضافة إلى كونه فاعل أساسي في تحريك الدورة الإقتصادية، وهذا ما يؤكد ضرورة مساهمة المؤسسات المالية في توفير أشكال التمويلات المناسبة للإحتياجات هذا القطاع، بهذا نتعرض في هذا المبحث إلى تعريف التمويل العقاري كمطلب أول، وإلى خصائص وطبيعة التمويل العقاري كمطلب ثاني.

المطلب الأول: تعريف التمويل العقاري

يحتل التمويل العقاري أهمية بالغة من بين أنواع التمويل الأخرى نظرا لحاجة الناس الماسة لها ولاسيما السكنية منها.

لذا سنتطرق في هذا المطلب إلى الفرع الأول بعنوان المقصود بالتمويل العقاري والفرع الثاني بعنوان أنواع التمويل العقاري.

الفرع الأول: المقصود بالتمويل العقاري

يتألف التمويل العقاري من كلمتين تمويل وعقار، ولكي نتعرف على حقيقته يجدر بنا التعرف على معنى هاتين الكلمتين.

أولاً: التمويل

يقصد بالتمويل¹ على أنه توفير المبالغ النقدية اللازمة لإنشاء أو تطوير مشروع خاص أو عام.² ويقصد به كذلك بأنه توفير حجم من الأموال اللازمة للقيام بالمشاريع الإستثمارية وتطويرها في الوقت المناسب حسب حاجة المشروع الإستثماري.³

1 - يختلف التمويل عن الاستثمار حيث يقتصر التمويل على توفير الموارد المالية اللازمة للقيام بنشاط استثماري أو إستهلاكي، أما الإستثمار فهو كما سرد خلق قيمة إقتصادية جديدة وإستغلال هذه الموارد لإنتاج هذه القيمة الإقتصادية الجديدة.

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

3 - نواصر طاهر، بن رمضان عبد الكريم، "النظام القانوني لمؤسسات تمويل الإستثمار في التشريع الجزائري"، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والإقتصادية، المجلد 08، العدد 05، جامعة غرداية، 2019، ص 299.

وفي الأخير يمكن القول بأن التمويل يعبر عن كافة الأنشطة والأعمال التي تقوم بها الأفراد للحصول على الأموال اللازمة سواء برأس المال أو بالقرض وإستثماره في عمليات مستقبلا في ضوء القيمة المتاحة حاليا للإستثمار والعائد المتوقع الحصول منه والمخاطر المحيطة به¹

ثانيا: العقار

إن العقار نواة كل سياسة تنموية في الدولة، ويعتبر أساس الاستقرار والتعامل والتصرفات بين الناس²

تطرق المشرع الجزائري إلى تعريف العقار وذلك في نص المادة 683 من القانون المدني والتي تنص على: "كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"³

يتضح من خلال المادة أعلاه أن للعقار عدة خصائص وصفات التي تميزه عن غيره كالمنقول مثلا، إذ يتميز العقار على صفتين هما: أنه يعتبر شيء مادي، ويتميز بصفة الثبات والإستقرار.⁴

1- مفهوم العقار بطبيعته: وهو الشيء المادي المستقر بحيزه والثابت فيه، إذ لا يمكن نقله من دون تلف، وكل ما عدا ذلك من شيء يعتبر منقول.

2- مفهوم العقار بحسب موضوعه: العقار يشمل بحسب موضوعه كل من الحقوق العينية الأصلية والتبعية التي ترد على العقار كحق الملكية وحق الإرتفاق وكذلك حق الإنتفاع.⁵

¹ - الحجازي عبيد علي أحمد، مصادر التمويل، بيروت، دار النهضة، 2001، ص 11-12.

² - بن زايد فتحي، "أهمية العقار السياحي والإشكالات المرتبطة به"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 02، جامعة سطيف 02، 2017، ص 60.

³ - أنظر في ذلك المادة 683 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 ج.ر، العدد 31.

⁴ - منصور نور، هبة العقار في التشريع، دار الهادي، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 20.

⁵ - بن قادة خويري محمد، "النظام القانوني للعقارات ذات الطبيعة الخاصة"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة وهران، العدد الثالث، 2016، ص 24-25.

ومن هذا فإن كلمة العقار تعني الأملاك الثابتة مستقرة غير متغيرة المكان وتكون أرض سواء مبنية أو غير مبنية¹

إذن العقار هو الشيء الثابت غير القابل للنقل من مكان إلى مكان آخر بشرط دون تلف ذلك الشيء، وما يخرج عن هذا التعريف فيعتبر من المنقول.²

ثالثاً: التمويل العقاري

بعد محاولة تقديم تعريف لكل من مصطلحي التمويل والعقار يمكن القول بأن التمويل العقاري هو تمويل لإستثمار ويكون ذلك سواء في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية وكذلك المحال التجارية وذلك بضمان حق الإمتياز على العقار أو رهنه رهنا رسمياً، وغيرها من الضمانات الأخرى.³

وقد تم تعريف التمويل العقاري وذلك بوصفه نشاطاً إقتصادياً على أنه: "حاجة الفرد أو المؤسسات وغيرها إلى تمويل شراء أو بناء عقار، فهنا يلجأ هذا الفرد أو غيره والمسمى بـ "طالب التمويل" إلى مؤسسة مالية أو بنك وغيرها من جهات الأخرى التي تقوم بعملية التمويل فيقوم العميل بسداد قيمة هذا التمويل المتفق عليه.⁴

وعرفه القانون الفرنسي Financement immobilier بأنه النشاط الذي تباشره المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة، وذلك لغاية منح الائتمان في مجال إنشاء أو تملك أو تجهيز أو صيانة أو إصلاح المساكن أو القيام بأعمال البناء لعقارات مخصصة لتملكها وذلك من قبل الأفراد أو منح قروض للشركات العاملة في مجال السكن ذات الإيجارات المعتدلة.⁵

1 - العمودي محمد الطاهر، الإستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الإقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 03، 2012، ص 103

2 - مخلوفي مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، 2012، ص 09.

3 - صبحي محمود، التمويل العقاري، الطبعة العربية، دار أمجد للنشر والتوزيع، الأردن، 2010، ص 50-51.

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

5 - نبيل إبراهيم سعد، التمويل العقاري دراسة في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2012، ص 17.

أما فيما يخص الإطار التشريعي لتعريف التمويل العقاري، فإن المشرع الجزائري لم يقوم بتبني قانونا للتمويل العقاري مقارنة من النظم القانونية للدول الأخرى.¹

مثل مصر التي قامت بتبني قانون خاص بالتمويل العقاري، حيث بينته في المادة 05 بموجب قانون التمويل العقاري المصري رقم 148 لسنة 2001 على أنه: "يكون الإقراض العقاري لغرض شراء مسكن خاص بموجب إتفاق بين المقرض والمقترض وبائع العقار طبقا للنموذج الذي يصدر به قرار من الوزير المختص..."²

حيث الكثير من التعريفات قد خلطت بين تعريف التمويل العقاري بوصفه إتفاقا وبوصفه نشاطا، وبتعريفه كذلك على أنه تصرف قانوني مركب تلتزم بمقتضاه إحدى جهات التمويل، إذ توجد إنتقادات لكل من هذه التعاريف³، وفي كل القوانين المتعلقة بالعقارات يقوم المشرع بحماية الطرف الضعيف وذلك بتنظيمه العقود المتعلقة والمرتبطة بالإئتمان تنظيما دقيقا وواضح وتحديد إلتزامات الأطراف فيه بهدف تحقيق التعادل بينهما.⁴

والتمويل العقاري هو عبارة عن قرض طويل الأجل يمنح مقابل رهن العقار إذ يقوم البنك أو المؤسسات المالية بالإحتفاظ بصك حيازة العقار إلى أن يقوم طالب التمويل بسداد قيمة القرض العقاري كاملا، وبعدها يتم نقل الملكية له.⁵

¹ - عرار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق جامعة، الجزائر بن يسوف بن خدة، 2008-2012، ص 17.

² - علاء حسين علي، "التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية دراسة فقهية"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 04، العراق، جامعة الأنبار، 2017، ص 08.

³ - الصغير محمد مهدي، النظام القانوني للتمويل العقاري دراسة مقارنة في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، 2012، ص 52.

⁴ - نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 17.

⁵ - دوفي قرمية، "دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة"، مجلة إقتصاد المال والأعمال، المجلد 03، العدد 04، المركز الجامعي عبد الحفيظ بوصوف ميلة، 2020، ص 244.

* نلاحظ أنه طالما لا يوجد هناك تعريف موحد من النظام القانوني المعتمد، لا يمكننا وضع تعريف شامل وموحد للتمويل العقاري، وإنما يختلف ذلك حسب طبيعة النظام القانوني الخاص لأي دولة لها نظام قانوني معتمد.

الفرع الثاني: أنواع التمويل العقاري

هناك الكثير من أشكال التمويل العقاري المتبعة في البنوك والمؤسسات التمويلية نذكر من أهم وأشهر هذه الأشكال ما يلي:

أولاً: التمويل بالإجارة

تعتبر الإجارة التمويلية في العقار طريقة تمويلية وتتكون من خطوات تتمثل في:

الخطوة الأولى: تبدأ بوعده من طلب التمويل بإستئجار عقار .

الخطوة الثانية: يقوم البنك أو المؤسسة المالية بشراء العقار ثم يؤجره لطالب التمويل بأجرة ومدة محددة في الإتفاق.

الخطوة الثالثة: إذا قام طالب التمويل بسداد جميع القيمة المحددة ولم يخل بإلتزاماته الموجودة في العقد فيقوم الممول بتمليكه العقار عن طريق البيع أو الهبة وذلك حسب إتفاق متفق عليه في العقد إذا قام طالب التمويل بطلب ذلك أي تملك العقار.¹

وفي نظام البنك الجزائري 20-02 والتعليمية 03-2020 فقد جاء تعريف الإجارة على أنها: "عقد إيجار يضع من خلاله البنك أو المؤسسة المالية التي تسمى بـ "المؤجر" تحت تصرف الزبون المسمى "المستأجر" وعلى أساس الإيجار سلعة منقولة أو غير منقولة، يملكها البنك أو المؤسسة المالية لفترة محددة مقابل تسديد أيجار يتم تحديده في العقد.²

والإجارة عقد جواز ودليل على ذلك:

من القرآن الكريم قوله عز وجل "فَانْطَلَقَا حَتَّى إِذَا أَتَيَا أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَطَعَمَا أَهْلَهَا فَأَبَوْا أَنْ يُضَيِّقُوهُمَا فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقَضَ فَأَقَامَهُ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا"³

1 - دوفي قرمية، المرجع السابق، ص 249.

2 - نصير يحي شريف، عبير مزعيش، "أحكام صيغة التمويل بالإجارة في نظام بنك الجزائر 20-02 والتعليمية 03-2020"، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 14، العدد 30، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2020، ص 404.

3 - من القرآن الكريم، سورة الكهف، الآية 77.

من السنة النبوية: رواه الأمام البخاري في صحيحه من حديث أبي هريرة رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: "ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ، رَجُلٌ أَعْطَى بِي ثُمَّ غَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِهِ أَجْرَهُ"¹

ولتمويل بالإجارة نوعين رئيسين يتمثلان في:

1- الإجارة التشغيلية: يعتبر هذا النوع إجارة عادية، إذ يقتني البنك موجودات وأصول متنوعة تكون متلائمة مع حاجيات ومتطلبات المستخدمين، فيقوم البنك بإجارة هذه الحاجيات إلى الجهات الراغبة في الإنتفاع بها وذلك وفق مدة زمنية محددة في عقد الإتفاق².

نصت المادة 32 من التعلية 03-2020 بتعريف الإجارة التشغيلية بأنها: "الإجارة التشغيلية تتمثل في إجار عادي لا يؤدي إلى إمتلاك السلع المستأجرة من قبل المستأجر".

فهي عبارة عن تأجير منافع مباحة شرعا وذلك في أجل معين دون الوعد بتملك ذلك العقار، مع وضع شرط في العقد على عودة الأصل إلى البنك المؤسسة المالية عند إنتهاء المدة المتفق عليها³.

وبمعنى آخر الإجارة التشغيلية لا يسبقها وعد بالتملك، إذ يقوم البنك بشراء الأصل أو الأصول التي تتمتع بقابلية جيدة في السوق بهدف تأجيرها للمؤسسات أو الفرد مقابل أجر معين، وبعد إنتضاء المدة المتفق عليها يستلم المؤجر الأصل من المستأجر ثم يقوم بإعادة عرضها مرة أخرى للإيجار، إذ تعتبر هذه العملية عملية تجارية أكثر من أنها مالية⁴.

1 - رواه البخاري عن أبي هريرة، صحيح البخاري، ص 7354.

2 - بوعويينة صابر وقروش عيسى، "دور صيغة التمويل بالإجارة في تحسين قدرات المؤسسات الصغير والمتوسطة - دراسة تحليلية لتجربة بن السلام خلال الفترة 2017-2022"، مجلة أفاق علوم الإدارة والاقتصاد، المجلد 66، العدد 01، مخبر الإستراتيجيات والسياسات الإقتصادية، جامعة المسيلة، الجزائر، 2022، ص 98.

3 - نصير يحي شريف وعبير مزغيش، المرجع السابق، ص 407.

4 - العسالي جمال وسويسي طه عبد الرحمان، "البنوك الإسلامية قراءة في المبادئ والأسس وأساليب التمويل"، مجلة دفاتر إقتصادية، المجلد 04، العدد 01، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2013، ص 267.

2- الإجارة المنتهية بالتملك: هي عقد يقصد به التوفيق بين الإيجار والبيع حيث يشترط فيه المستأجر مبلغا يكون أعلى من قيمة الإجارة العادية، وبعد إنقضاء المدة المتفق عليها يصبح هو المالك للعين المؤجرة.¹

قام المشرع الجزائري بتعريف الإجارة المنتهية بالتملك وذلك حسب صورها في الفقرة الثانية من المادة 32 من التعلية 03-2020 على: "...عندما يمنح البنك أو المؤسسة المالية الزبون إمكانية إمتلاك السلع المستأجرة عند إنقضاء المدة المتفق عليها مسبقا في العقد".

ومن بين صور الإجارة المنتهية بالتملك ما يلي:

- عقد الإجارة المنتهية بالتملك وذلك عن طريق البيع.
- عقد الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق الهبة.
- البيع الإيجاري أو الإيجار الذي يكون مرتبط بالبيع.
- الإجارة المنتهية بالتخيير، أي رغبة الزبون في تملك الأصل.
- الإجارة المبتدئة بالتملك.²

والجدير بالذكر أن الإجارة المنتهية بالتملك تتميز بميزتين وهما:

طول مدة التأجير وإرتفاع أقساط التأجير، وهذا راجع إلى أن تحديد الأقساط يرجع إلى تقسيم ثمن أو قيمة الأصل موزعة على عدد فترات التسديد.

-مع إضافة هامش الربح للمؤجر من هذا العقد على عكس أقساط الإجارة التشغيلية فهو يعتبر فقط عوض منفعة لإنتفاع بالشيء.³

¹ - الزيداني هيام محمد ، "عقد الإجارة المنتهية بالتملك دراسة مقارنة"، مجلة دراسات علوم الشريعة والقانون، العدد 01، المجلد 39، 2012، ص 115.

² - نصير شريف وعبير مزغيش، المرجع السابق، ص 409.

³ - قندوز خالد بن وليد، رزيق كمال، "واقع التمويل الإسلامي في الدول العربية الإجارة الإسلامية أنموذجاً"، مجلة البديل الإقتصادي، العدد 08، جامعة البلدية 02 الجزائر، 2014، ص 13.

ثانيا: التمويل بالمrabحة

إن المrabحة تعتبر من أكثر الأدوات شيوعاً، وذلك راجع إلى قلة مخاطرها وضمان هامش الربح وخاصة عندما تكون المrabحة بصورة مrabحة للأمر بالشراء، فتعرف المrabحة على أنها بيع السلعة بثمن شرائها مع إضافة زيادة ربح متفق عليه.¹

لقد عرفت تعليمة البنك الجزائر رقم 03-2020 في المادة 5 المrabحة على أنها: " هي عقد يقوم بموجب البنك أو المؤسسة المالية ببيع لزبون سلعة معلومة، سواء كانت منقولة أو غير منقولة، يملكها البنك أو المؤسسة، بتكلفة إقتنائها مع إضافة هامش الربح متفق عليه مسبقا وفقا شروط الدفع المتفق عليها بين الطرفين"².

ولضمان الحق في السكن للفئات ذات الدخل المتوسط بواسطة المrabحة العقارية، عمل المشرع الجزائري على خلق سلسلة من الوسائل والآليات القانونية بذلك.³

وقد تتنوع المrabحة من حيث إنعقادها إلى نوعين:

1/ المrabحة البسيطة: تعتبر الصورة الأولى للمrabحة، إذ يتعامل فيها البائع بطريقة مباشرة فيما بينهم، حيث يشترط لصحة هذه المrabحة البسيطة بعض الشروط.⁴

¹ - مالكي عبد الكريم، حدادي عبد الطيف، " أثر التمويل في مصر في المrabحة على التضخم في السودان"، مجلة آفاق علمية، المجلد 12، العدد 05، المركز الجامعي تمارست، مخبر العلوم والبيئة، 2020، ص 703.

² انظر المادة 05 من نظام رقم 02-2020 المؤرخ في 24 مارس 2020، يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصياغة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسة المالية، جريدة رسمية، عدد 16، المؤرخة في 24 مارس 2020.

³ - بن زكي راضية، مداخلة لعنوان الحق في السكن من منظور الصيرفة الإسلامية في التشريع الجزائري، ضمن فعاليات الملتقى الافتراضي الأول حول الحق في السكن في ظل الضوابط القانونية للتوسع العمراني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، يوم 24 أبريل 2022، ص 10.

⁴ - فموح مولود، " المrabحة وتطبيقها في الجزائر"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 33، العدد 02، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 01، 2022، ص 223.

2/ **المرابحة المركبة:** يعتبر هذ النوع من بين أهم طرق التمويل والإستثمار التي تعتمدة البنوك في نشاطها،¹ ومعناها أن يتفق العميل والبنك على أن يقوم هذا الأخير بشراء البضاعة عقار أو غيره، ويلتزم العميل بأن يشتريها منه بعد ذلك، مع التزام كذلك البنك بأن يبيعها له بالقيمة المتفق عليها.²

ومما سبق نستج أهم الفروق بين المرابحة والإجارة التمويلية من خلال الجدول التالي:

الحيثيات	المرابحة	الإجارة المنتهية بتمليك
من حيث الوعد	طلب ووعد بشراء عقار بالمرابحة	طلب ووعد بالإستئجار
من حيث ملكية العقار	تنتقل ملكية العقار من البنك للعميل عند توقيع العقد	يبقى العقار ملك للبنك مدة الإجارة إذ ينتقل للعميل بعد إنتهاء المدة وفق ما إتفقوا عليه في العقد
من حيث ضمان العقار	يتحمل العميل ضمان العقار بعد شرائه	يتحمل البنك ضمان العقار طول مدة الإجارة حتى تملك العقار للعميل
من حيث التغير في عائد التمويل	لا يجوز أن يكون الثمن متغير	يجوز أن تكون الأجرة متغيرة.
من حيث تعديل عائد التمويل	لا يجوز تعديل الثمن بالزيادة بعد توقيع المرابحة	يجوز تعديل الأجرة بعد توقيع عقد الإجارة التمويلية بإتفاق الطرفين
من حيث تمديد عقد التمويل	لا يجوز تمديد عقد المرابحة	يجوز تمديد عقد الإجارة التمويلية بعد إنتهاء مدتها

3

¹ -بن مالك إسحاق، قدة حبيبة، " المرابحة كصيغة من صيغ التمويل في البنوك الإسلامية"، دفاثر السياسة والقانون، المجلد 15، العدد01، 2023، ص 108.

² -فموح مولود، المرجع السابق، ص223.

³ - الرشيد ماجد عبد الرحمان، الدليل الشرعي للتمويل العقاري بالمرابحة والإجارة، دار الميمان للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الرياض، 1435هـ، ص25، 26.

ثالثا: التمويل بالمشاركة

التمويل بالمشاركة يعد واحدا من أفضل ما طرحته المصارف الإسلامية، لما له من إمتياز، إذ يتميز بمرونة عالية في التطبيق تتماشى مع مختلف ومتعدد أشكال الإستثمارات.¹

إذ تعرف المشاركة في التمويل العقاري على أنها: أسلوب تمويلي يشترك بموجبه المصرف الإسلامي مع طالب التمويل في تقديم المال المستحق لإنشاء مشروع ما، حيث يوزع الربح بينهما بحسب ما يتفقان عليه، أما الخسارة فتكون بنسبة التمويل كل منهما.²

وبتوضيح أكثر فإن التمويل العقاري بنظام الشراكة إصطلاحا فهو عقد يكون بين طرفين أو أكثر، إذ يكون الأصل سواء رأس المال والربح مشتركا فيما بينهم.

ويكون هذا بإتفاق إما أن يتفق البنك مع الشريك على أن يكون حلوله محل البنك بعقد مستقل يتم بعد إتمام التعاقد الخاص بالعملية المشتركة، إما أن يتفق البنك مع الشريك على المشاركة في التمويل الكلي أو الجزئي في مشروع، إما أن يحدد نصيب كل شريك في شكل حصص أو أسهم.³

وتقوم المشاركة في التمويل على شكلين إما مشاركة ثابتة أو متناقصة منتهية بتمليك.

1/ المشاركة الثابتة: وتكون هذه المشاركة على قيام البنك أو المؤسسة المالية بتمويل جزء من رأس مال مشروع قائم أو سوف ينشأ، على أن يكون شريكا في رأس ماله والربح والخسارة كذلك، وله الحق في المشاركة في إدارته والإشراف والرقابة وغيرها كما هو متفق عليه، وتنقسم المشاركة الثابتة بدورها إلى مشاركة ثابتة مستمرة ومشاركة ثابتة موقوتة أي قصيرة الأجل.

2/ المشاركة المتناقصة المنتهية بتمليك: هي عبارة عن شركة يتعاقد فيها أحد الشراء بشراء حصة الأخر ويكون ذلك تدريجيا، لأن يمتلك المشتري ذلك المشروع بكامله، وهذه العملية تتكون في أول الأمر من

¹ - عبد الله السبني صادق أحمد ، " التمويل بصيغة المشاركة الواقع وآليات التطوير - دراسة ميدانية عينة من المصارف الإسلامية في اليمن والسعودية"، مجلة الإدارة، العدد 129، جامعة نجدان، 2021، ص 329.

² - TOUBAL IBTISSEM, Ablal LEMSEILEF, METHODS AND TECHNIQUES OF ISLAMIC FINANCING FOR THE REAL ESTATE MARKET IN ALGERIA-ACASE STUDY OF ALBARAKA BANK-AMODEL, VOLME7, ISSUE6,2020,P97.

³ - فرج شعبان، "التوريق وأزمة الرهن العقاري والبدائل المطروحة في ظل أساليب التمويل الإسلامي"، مجلة رؤى إقتصادية، العدد 05، جامعة البويرة، 2013، ص 72، 73.

شركة، ثم بيع وشراء بين الشريكتين ويجب أن تكون الشركة غير مشترط فيها البيع والشراء، وإنما يتعهد الشريك بذلك.¹

بعد ما توصلنا إلى تعريف التمويل العقاري فمن الثابت أن يوجد له طبيعة وخصائص التي يكون لها دور هام وجوهري في تحديد القواعد العامة التي تقوم بتنظيم هذا العقد، وبدورها تساهم بتمييزه عن باقي العقود الأخرى، كونه مستقل وله وجود ذاتي.

بناء على ذلك قسمنا هذا المطلب إلى فرعين، الفرع الأول بعنوان خصائص التمويل العقاري، والفرع الثاني بعنوان طبيعة التمويل العقاري.

الفرع الأول: خصائص التمويل العقاري

إن التمويل العقاري يتميز بمجموعة من الخصائص تميزه عن باقي العقود الأخرى ومن بين أهم هذه الخصائص ما يلي:

أولاً: التمويل العقاري عقد مالي

إن التمويل المالي هو تمويل خاص، إذ أن طبيعة الشيء الذي ينصب عليه تؤدي إلى إعطائه أو تصنيفه في فئة على حدى، فمثلاً التمويل الإستهلاكي عند ما ينصب على مبلغ من المال ويكون بفائدة يستدعي تطبيق أحكام ليس لها علاقة كبيرة بالقانون المدني، ويستمد أحكامه من العرف والممارسات والتعليمات المصرفية²

وجوهر التمويل العقاري هو توفير الموارد المالية اللازمة للتمويل في مجال التعامل على العقارات، فعندما يقوم المقترض بإبرام هذا العقد فإنه لا يستهدف مجرد الإنتفاع بالمال محل القرض، وإنما يسعى منه تحقيق هدف محدد إما شراء عقار أو بناءه أو ترميمه³ وهذا العقد يجب أن يكون المحل من الأشياء المثالية

¹ - زقاري آمال، "التمويل بعقد المشاركة في المصارف الإسلامية"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر

المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، العدد 4، المركز الجامعي مرسلبي عبد الله تيبازة، جانفي 2018، ص35، 36
² - COLAR DUTILLEUL ET DELBECQUE-CONTRATS CIVIL ET COMMERCIAUX-4EM EDITION PARIS, EDITIONS DALLOZ, 1998,P677-681.

³ - صاحب هذال سجي، نحو تنظيم قانوني لعقد القرض العقاري دراسة مقارنة، رسالة لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، عمان، 2021، ص 16.

القابلة للإستهلاك، غير أنه عمليا يؤكد أن الشيء المفترض يكون في الغالب مبلغ من المال، وبهذا يدخل التمويل ضمن صنف العقود المالية.¹

ومن ذلك نصل إلى أن التمويل العقاري يعتبر من العقود المالية في التشريع الفرنسي، وهي فئة من العقود التي تستوجب تطبيق قوانين خاصة كذلك متعلقة بأسعار الفوائد المختلفة، كالربا، التقييس، والرأس مالية الذي لا تجد لها مقابل في التشريع الجزائري.²

ومن الملاحظ أن التصرفات والمعاملات التي يكون محلها مبلغ من المال والتي تأخذ حجما كبير ومكانة تزداد أهمية يوما بعد يوم، وتستدعي تطبيق مجموعة من إجراءات خاصة لا تعرفها العقود الأخرى.³

والجدير بالذكر فإن نظام التمويل العقاري يمكن بالتدخل المالي، وذلك يكمن من خلال الإلتزامات المتبادلة بين أطراف الاتفاق هذا من جهة، ومن جهة أخرى من خلال المؤسسات المخول لها مزاوله أنشطة النظام العقاري.⁴

ومما سبق إن التمويل العقاري هو عملية مالية في صورة إئتمان مالي، وذلك يكون سواء بطريقة مباشرة بأن يوضع بين يد المشتري ليسدد قيمة العقار، أو بطريقة غير مباشرة وذلك بأن يسلم للبائع وفاء للقيمة -الثن-⁵

ثانيا: التمويل العقاري من العقود ذات التنفيذ المتتابع

يعتبر إتفاق التمويل العقاري من العقود الزمنية أو ما تسمى بعقود المدة، وهذه الأخيرة بإعتبارها طائفة العقود التي يعتبر الزمن عنصر جوهريا فيها، كعقد الإيجار مثلا فلا يمكن تصور وجود عقد دون أن تحدد له مدة.

¹ - براحلية زوبير، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل الدكتوراة العلوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة1، 2016-2017، ص29.

² - طالي لطيفة، القرض في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل متطلبات الحصول على درجة الماجستير، جامعة الجزائر، 2001-2002، ص25.

³ - بن الدين فاطمة، " مفهوم القرض العقاري"، مجلة دراسة الوظيفة العامة، العدد 3، المركز الجامعي البيض، جوان 2015، ص111.

⁴ - ثروت عبد الحميد، إتفاق التمويل العقاري ، دار الجامعة الجديدة ، مصر ، 2007، ص13.

⁵ - المرجع نفسه، ص14.

ومن هذا يتم تطبيق إتفاق التمويل العقاري ضمن طائفة العقود ذات التنفيذ المتتابع، ولو أن الزمن أو المدة لا يعتبران ركنا جوهريا في هذا العقد إلا أنه يلعب دور مهم وذلك يكمن في تحديد مقدار الأقساط التي يلتزم بها الممول.¹

فكلما قلت زاد مقدار القسط، وكلما زادت المدة قل مقدار القسط دون أي تغيير في مبلغ القرض أو إلتزامات المقترض، ولهذا تنص التشريعات على وجوب إشمال العدد على قيمة الأقساط التي يجب أن تكون محددة.²

حيث إن إتفاق التمويل العقاري يختلف على العقود الزمنية إذ أن يترتب على هذه الأخيرة أثر هام ألا وهو أن ليس للفسخ أثر رجعي، إذ أن المنفعة التي قد يحصل عليها أحد أطراف العقد لا يمكن إسترجاعها، على عكس إتفاق التمويل العقاري فيمكن إعمال أثر رجعي للفسخ، بحيث يعود المتعاقدان على الحالة التي كانا عليها قبل إنعقاد العقد، وهذا ما بينته محكمة النقض الفرنسية بمقتضى حكم نقض مدني صادر في 16/03/1994.³

ثالثا: التمويل العقاري من عقود الإذعان

عقد الإذعان من العقود التي لم يتفق عليها الفقهاء ولا المشرعين على تعريف واحد، فالفقيه الفرنسي "سالييني" صاحب أو فكرة عقد إذعان هو تغليب لإدارة واحدة تتصرف بصورة منفردة، وتملي قانونها، وليس على فرد محدد بل مجموعة غير محددة، ولا ينقصها سواء إذعان من يقبل قانونا للعقد.⁴

وبالنظر إلى إحدى المحاكم الفرنسية التي قاما بإدلاء رأيها حول مدى إعتبار عقد التمويل العقاري من قبيل عقود الإذعان، وبعد تحليل طويل رفضت إشباع هذا الوصف على إتفاق التمويل العقاري محل النزاع، وتوصلت المحكمة إلى نتيجة أنه وفقا للنصوص الجديدة فإن الشرط لا يكون تعسفيا، ويستبعد في تقديره للشرط التعسفي.⁵

1 - بوزيدي إلياس ، مداخلة بعنوان الحتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية، ضمن فعاليات ملتقى التحديث العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 19 ديسمبر 2013، ص5.

2 - صاحب هذال سجي ، مرجع سابق، ص 20.

3 - عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 24.

4 - بليمان يمينه ، " عقود الإذعان وحماية المستهلك"، مجلة العلوم السياسية، المجلد 30، العدد 02، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2019، ص 103.

5 - ثروت عبد الحميد ، المرجع السابق، ص 34.

ومن هذا فإن إعتبار إتفاق التمويل العقاري من عقود الإذعان أنشأت نتائج مهمة وهي:

- يجب أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحددة على نحو يكفل معرفة طالب القرض بجميع حقوقه والتزاماته.

- يجب أن يكون العرض المقدم لطالب التمويل مكتوبا وتكتب البيانات الرئيسية بخط ظاهر.

فالمؤسسات المالية قد تعتمد في سبيل إغراء طالبي التمويل العقاري المقترض وذلك بتحريير العرض وإصداره بصورة فيها الكثير من الإبهام والغموض، بحيث لا يستطيع الموجه إليه العرض أن يعين بصفة واضحة مقدار حقوقه والتزاماته، ومن هذا فإن الشرط الغامض الوارد في إتفاق التمويل العقاري يجب يكون مصلحة واضحة أو مستعملة وذلك كنوع من الجزاء.¹

والممول يتولى بوضع شروط عامة لإتفاق التمويل العقاري فيعرضها على المستثمر وهذا الأخير لا يقوم بالمناقشة أو التعديل، حيث عرف المشرع الجزائري الشرط التعسفي بموجب المادة 2 من القانون 04-02 على أنه: " كل بند أو شرط بمفرده أو مشتركا مع بند واحد أو عدة بنود أو شروط أخرى من شأنه الإخلال الظاهر بالتوازن بين حقوق وواجبات أطراف العقد"²

رابعا: التمويل العقاري من عقود الإستهلاك

أغلب التشريعات لم تعرف عقد الإستهلاك وترك ذلك للفقهاء والقضاء، إذ أن المشرع الجزائري لم يتم بتعريف مباشر لعقد الإستهلاك، وإنما عرف بعض المصطلحات التي من خلالها يمكن وضع مفهوم له، حيث عرف أطراف العقد³ كما يلي:

1/ المستهلك: إذ يعتبر الطرف الأساسي ويعتبر الطرف الأضعف في هذه العلاقة، فهو ذلك الشخص الذي يبرم عقود مختلفة من شراء وإيجار وغيرها، وذلك لغاية توفير ما يحتاجه وخدمات لإشباع حاجته⁴

1 - بوزيدي إلياس ، المرجع السابق، ص 6.

2 - الوافي عبد الرزاق، غريسي جمال، " الشروط التعسفية ووسائل مكافحتها كآلية لحماية المستهلك في ضوء القانون 04-02"، مجلة إيليزا للبحوث والدراسات، المجلد 06، جامعة حمو لخضر الوادي، الجزائر، 2021، ص 302.

3 - شرشاري فاطمة، " النظام القانوني لعقد الإستهلاك في التشريع الجزائري"، مجلة أنسنة للبحوث والدراسات، جامعة الدكتور يحيى فارس المدية، الجزائر، 2020، 168.

4 - جحايشية نورة، العقد الإستهلاكي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، قانون أعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2020-2021، ص 37.

وعرفه المشرع الجزائري في المادة 03 من القانون 09-03 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش ب: " كل شخص طبيعي أو معنوي يقتني بمقابل أو مجانا، سلعة أو خدمة موجهة للإستعمال النهائي من أجل تلبية حاجته الشخصية أو تلبية حاجة شخص آخر".¹

2/ المتدخل: وضعت التشريعات الوطنية منهم القانون الفرنسي والقانون الجزائري تعريفات للمتدخل لكنهم اختلفوا في ذلك فقام المشرع الفرنسي في تعديل القانون الجديد لقانون الإستهلاك 2016 رقم 301/2016 الصادر في 14 مارس 2016 ب: " كل شخص طبيعي أو معنوي أو عام أو خاص يتصرف في نشاطه التجاري، الصناعي، الحرفي، الحر، الزراعي بما في ذلك عندما يتصرفون بإسم ولحساب مهني آخر".² كما عرفه المشرع الجزائري بموجب المادة 03 فقرة 01 من القانون 08-12 المعدل والمتمم للأمر 03-03 المتعلق بالمنافسة بأنه: " كل شخص طبيعي أو معنوي أيا كانت طبيعته يمارس بصفة دائمة نشاطاته الإنتاج والتوزيع أو الخدمات أو الإسترداد".³

إن إعتبار إتفاق التمويل العقاري من قبيل عقود الإستهلاك يترتب عليها نتائج منها:

- تلتزم المؤسسة المالية -الممول- بمنح للمقترض مهلة للتفكير في العقد المطروح له والرد عليه، وذلك راجع على أنه لا يملك إرادات منظمة وأجهزة متخصصة في تمويل العقاري، يكمن أن تقدم له إستشارات.
- تلتزم المؤسسة المالية بتبصرة المقترض وتسليمه معلومات وبيانات كافية حول مختلف جوانب التمويل العقاري، وذلك من مزاياه، ومخاطره، شروط الإتفاق وما يترتب عن مخالفتها.⁴

1 - المادة 03 من القانون رقم 09-03، المؤرخ في 25 فبراير 2009، المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، الجريدة الرسمية، العدد 13.

2 - نويري محمد أمين ، عبد الحق لخذاري، " خصوصية أطراف عقد الإستهلاك في التشريع الجزائري"، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، المجلد 12، العدد 02، القسم أ، 2020، ص 29-30.

3 - المادة 03، فقرة 01 من القانون رقم 08-12 المؤرخ في 25 جويلية 2008 يتعلق بالمنافسة، الجريدة الرسمية، العدد 36، المؤرخة في 02 جويلية 2008، المعدل والمتمم بالأمر 03-03 المؤرخ في 19 يونيو 2003 المتعلق بالمنافسة، الجريدة الرسمية، العدد 43 المؤرخة في 20 جويلية 2003.

4 - عبد الباقي ربيح ، التمويل العقاري والهيئات المرافقة له، مذكرة لإستكمال متطلبات شهادة الماستر، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014، 2015، ص 21.

* يختلف المتدخل والمستهلك في النشاط الذي يمارسه كل منهما، بالإضافة إلى الغاية من التعاقد ويبقى المتدخل متوقفا في الوضعية على المستهلك بما في حوزته من معارف تقنية وقدرات مالية.

ومن بين الخصائص الأخرى للتمويل العقاري أنه ذو مخاطر عالية، حيث إي نشاط إقتصادي لا يمكن أن ينفذ من الخاطر التي تحيط به، وتمنعه من الإستمرار، ومن خصائصه كذلك أنه يعتبر من العقود الرضائية، وذلك بمجرد التعبير عن الإرادتين، أي الإيجاب والقبول.

الفرع الثاني: طبيعة إتفاق التمويل العقاري

التمويل العقاري بإعتباره عقد فإن تحديد طبيعة هذا التمويل تهدف إلى إبراز أهميته.

أولاً: التمويل العقاري بإعتباره عقد قرض

يعتبر إتفاق التمويل العقاري في الحقيقة عقد قرض وذلك لمبلغ من المال ويكون مضمون إما برهن عقاري أو بحق الإمتياز أو غيرها من الضمانات، ويكتمل هذا الضمان على العقار موضوع التمويل.

إذ أن العقار الذي يتم تحويله بصيغة القرض قصد الإستثمار سواء في بناء عقار أو ترميمه فإن الملكية لا تزول عن المقترض الذي حصل على التمويل كما أنه لا يحصل على ثبوت الملكية للمشتري أو المقترض أن يتضمن إتفاق التمويل العقاري بنداً يمتنع عليه التصرف في العقار خلال مدة محددة.¹

ثانياً: التمويل العقاري بإعتباره من القواعد الآمرة نسبية

تعتبر قواعد إتفاق التمويل العقاري قواعد آمرة نسبية - حماية ورعاية مصلحة خاصة لطائفة أو جماعة وإن تحققت على إثر ذلك المصلحة العامة الدول-، والملاحظ بأن الشرط المخالف لهذه الأحكام لا يبطل إذا كان أكثر فائدة لطالب التمويل، وهنا قاضي الموضوع هو الذي يفصل ما إذا كان هذا الشرط المخالف أولاً.

مع معظم قواعد نظام التمويل العقاري هي قواعد آمرة مطلقة والتي ينتج على مخالفتها البطلان.²

¹ - محمد أبو زيد محمد، " إتفاق التمويل العقاري كآلية جديدة لتنشيط سوق العقارات المبنية"، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، العدد 2، سنة 2005، ص 160.

² - بوزيدي إلياس، المرجع السابق، ص 37.

ثالثاً: التمويل العقاري بإعتباره عملية مركبة

يعتبر إتفاق التمويل العقاري بأنه عملية مركبة من عدة عقود لتحقيق الهدف المقصود منه ذلك في القانون الفرنسي والمصري فالجدير بالقول بأن إتفاق التمويل العقاري هو إتفاق يكون مركب من العقود التي يتألف منها، والتي بدورها تختلف من نظام قانوني لآخر.

فيعتبر محل العقد المركب عبارة عن تقديم عدة خدمات، كل خدمة منها تصح أن تكون محلاً لعقد مستقل، إذ أنها ترتبط فيما بينها وتندرج فيما هو المعروف ب عقد مركب، وذلك لتحقيق الغاية من إتفاق التمويل العقاري.¹

¹ - علاء حسين علي، المرجع السابق، ص 10.

المبحث الثاني: وسائل التمويل العقاري

إن المعاملات العقارية تتم من خلال أدوات قانونية متعدد نجدها في القواعد العامة، أو التنظيم القانوني الخاص بالعمليات التمويل العقاري وأي كان نوع هذه المعاملات العقارية فإنها بحاجة إلى التمويل.¹ وفي إطار ما تقدم سنتناول في هذا المبحث وسائل التمويل العقاري التي تنقسم إلى وسائل قانونية للتمويل ووسائل إقتصادية أو مالية للتمويل العقاري، حيث سنتطرق في المطلب الأول إلى الوسائل القانونية للتمويل العقاري والمطلب الثاني إلى الوسائل الإقتصادية أو المالية للتمويل العقاري.

المطلب الأول: الوسائل القانونية للتمويل العقاري

سنحاول أن نوضح في هذا المطلب الوسائل أو الأدوات القانونية الضرورية لإتمام معاملات التمويل العقاري،² حيث سنتناول في هذا المطلب الأدوات القانونية عن طريق القروض العقارية كفرع أول، والبيع عن طريق الإيجار كفرع ثاني، والقرض الإيجاري العقاري فرع ثالث

الفرع الأول: القروض العقارية

إن القروض العقارية من المعلوم أنها ترتكز على عنصر الإئتمان أو الثقة، فالأزمة الأمريكية لم يقتصر أثرها على القطاع المالي بزيادة حجم المخاطر وذلك نتيجة التوسع في الأصول المالية، حيث تعتبر الثقة أحد أهم عناصر هذا القطاع، فإن الأمور تصبح أكثر تعقيدا إذا فقدت الثقة أو نقصت أو ضعفت في النظام المالي، فجميع المؤسسات تتعامل مع بعضها البعض فإذا كان هناك خلل أو مشكلة تصيب إحدى هذه المؤسسات فإنها تنعكس مباشرة على بقية النظام العالمي.

فمعظم خبراء الإقتصاديون من الجزائر وكندا تبين لهم أن القرض العقاري هي الصيغة الأمثل والأفضل لحل مشكلة أو إشكالية السكن في الجزائر ولهذا لا بد التطرق إلى مفهوم القروض العقارية³

أولاً: تعريف عقد القرض

عرف المشرع الجزائري القرض بموجب أحكام التقنين المدني الجزائري في الفصل الرابع منه تحت عنوان القرض الإستهلاكي من الباب السابع: العقود المتعلقة بالملكية من الكتاب الثاني: الإلتزامات والعقود ضمن المواد 450 إلى 458، حيث نصت المادة 450 على أنه: " قرض الإستهلاك هو عقد يلتزم به

1 - الصغير محمد مهدي، المرجع السابق، ص 30.

2 - نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 18.

3 - عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 41.

المقرض أو 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.¹

كذلك نصت المادة 32 من القانون رقم 86-12 المتعلق بنظام البنوك والقرض التي جاء فيها ما يلي: " بعد عملية قرض في مفهوم هذا القانون كل عمل تقوم به مؤسسة مؤهلة لهذا القرض تضع مؤقتا وبمقابل أموال تحت تصرف شخص معنوي أو طبيعي أو تعد بذلك أو تتعاقد بالالتزام موقع لحساب هذا الأخير"²

كما نصت المادة 68 من الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض³ أنه: " يشكل عملية القرض في مفهوم هذا الأمر كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر يأخذ بموجبه لصالح شخص آخر إلزاما بالتوقيع كضمان الإحتياطي أو الكفالة أو الضمان.

تعتبر بمثابة عمليات قرض عمليات الإيجار المقروضة بحق خيار الشراء لاسيما عمليات القرض الإيجاري وتمارس صلاحيات المجلس إزاء العمليات المنصوص عليها في هذه المادة.

كما تضمن القانون رقم 06-20 المتعلق بتوريق القروض إلى هيئة بموجب المادة 02/05 منه على أنه: " السلفيات الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكن"⁴.

من خلال هذا التعريف نلاحظ الفقيه CAVALADA يرى أنه عملية القرض تتطلب فيها ثلاثة عناصر أساسية وضرورية لكي نكون أمام عملية القرض وهي تسليم أموال سواء كانت عينية أو كانت نقدية، أجرة المقرض، وأخيرا يكون عنصر الوفاء أي بمعنى تكون الثقة أي إسترجاع القيمة النقدية، فإن القرض هو تلك العملية التي بموجبها يقوم البنك بمنح للزبون الثقة، بمعنى أن يمنح البنك للزبون مبلغ من المال أو يقوم بمنحه ضمان معين يلتزم به بالتوقيع ويكون بمقابل أن يتعهد الزبون بإسترجاع المبلغ خلال

1 - المادة 450 من الأمر رقم 58/75 السالف الذكر.

2 - المادة 32 من القانون رقم 86-12 المؤرخ في 19/08/1986 المتعلق بنظام البنوك والقرض، الجريدة الرسمية، العدد 34 الصادرة في 20/08/196.

3 - المادة 68 من الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 27/8/2003.

4 - المادة 5 من الفقرة 02 من القانون رقم 06-05 المؤرخ في 20/02/2006 المتعلق بتوريق القروض الرهينة، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادر في 12/03/2006.

المدة المتفق عليها وفق الشروط المتفق عليها في العقد ومن خلال هذا يمكن تحديد أطراف القرض وذلك من خلال تعريفنا للقرض بحيث يكون هناك طرفين وهما:

الطرف الأول: وهو الذي يقوم بمنح القرض مع التوقيع بالحصول على ما يعادله في وقت معين ويكون هذا الوقت محدد مستقبلاً، بالإضافة إلى الحصول على فائدة، بحيث يطلق على الطرف الأول اسم الدائن الذي يقوم بمنح هذا القرض.

الطرف الثاني: ويسمى المدين والذي يتعهد بتسديد مبلغ القرض في الوقت مستقبلاً مع الفائدة¹.

تعتبر القروض من أكثر الإستثمارات إستقطاباً من طرف البنوك التجارية، إذ يمكن أن تصنف هذه القروض إلى عدة تصنيفات، ومن أهم هذه التصنيفات ما يلي:

1- قروض حسب النشاط الإقتصادي: إذا يندرج تحت هذا الصنف ثلاثة أنواع:

* **القرض الإستثماري:** وهو من القروض طويلة الأجل، ويعتبر من الإمكانيات الممنوحة إلى مختلف المشاريع والمؤسسات الإنتاجية.

* **القرض التجاري:** ويعتبر من القروض التي تمنح في شكل تسهيلات مصرفية للعملاء من أجل عملية التبادل التجاري الداخلي والخارجي، كما يقدم إلى المشاريع الصناعية كذلك

* **القرض الإستهلاكي:** ويعتبر من القروض التي يحصل عليها المجتمع من أجل شراء السيارات وغيرها من السلع، كما أنه من أسهل القروض التي من الممكن الحصول عليه بكل سهولة، لأنه يحتسب حسب دخل الفرد لأنه يتم تسديده على شكل دفعات شهرية²

2- تصنيف القروض الخارجية على حسب مصدرها: وتنقسم إلى ما يلي:

أ- قروض متعددة الأطراف: وهي تلك القروض التي تمنح من خلال المنظمات الدولية والمؤسسات مثل صندوق التنمية الأوروبي.

¹ - تجوري سارة، عقد القرض في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، فرع قانون أعمال، أم البواقي، 1017، 2018، ص 18.

² - لوراتي إبراهيم، "القرض البنكية وإجراءات منحها"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية دراسات إقتصادية، جامعة زيان عاشور، بالجلفة، ص 200 - 201.

* **القروض الرسمية:** وهي القروض التي يتم منحها عن طريق الدول أو الحكومات التي يكون لديها فائض.

* **القروض الثنائية:** ويكون هذا النوع من القروض بين دولتين هنا يكون الإعتبار الأكثر إلى الجانب السياسي ذلك على حساب الجانب الإقتصادي.

* **القروض الخاصة:** تتمثل في القروض التي تكون من جانب المصادر الخاصة غير الرسمية وتعرف أنها غالباً ما تكون قصيرة الأجل ومن أهم أنواعها قروض البنوك التجارية قروض مصدرين الخاصة.

3/ قروض حسب فترة السداد:

- قروض قصيرة الأجل: وتكون مدة تاريخ إستحقاقها أقل من سنة.
- قروض متوسطة الأجل: وتكون مدة تاريخ إستحقاقها أكبر من سنة.
- قروض طويلة الأجل: وهي القروض التي تسدد على فترات بعيدة مدى تصل إلى 5 سنوات.¹

ثانياً: تعريف القروض العقارية

عرف الفقه القروض العقارية عدة تعريفات نذكر منها من عرفه بأنه أداة قانونية لعملية تمويل لشراء مساكن خاصة أو أنه الإطار القانوني عملي بعملية إقراض الأموال والبعض الآخر من الفقه عرفه بأنه عبارة عن الإئتمان الذي يمنح من أجل تمويل العقارات التي تختلف حسب طبيعتها.

وعرفه جانب آخر من الفقه بأنه إتفاق بين ثلاثة أطراف وهم الممول والمشتري والمستفيد بمقتضى هذا الإتفاق يلتزم المقرض بأن يقوم بوضع مبلغ من المال تحت تصرف المقرض وذلك للوفاء بالتزاماته التي تنشأ عن عملية قانونية والتي تكون تتعلق بعقار وذلك إلى المستفيد في مقابل إلتزام المقرض بسداد مبلغ القرض وذلك وفق ما تم الإتفاق عليه وأن يلتزم المستفيد بإنجاز كامل الأعمال القانونية الواجبة لضمان

¹ - أحمد صادق إسماعيل، "أثر المديونية الخارجية على التنمية الإقتصادية في مصر خلال الفترة 1990، 2018"، مجلة البحوث المالية والتجارية، المجلد 22، العدد 02، أكاديمية طيبة للعلوم المتكاملة بالقاهرة، كلية ابن رشد للعلوم الإدارية، السعودية، دون سنة نشر. ص 54، 55.

حقوق المقرض كما أن هناك جانب من الفقه ركز على تعدد الأطراف عقد القرض العقاري نجد القرض العقاري في مجال الصيانة ومجال شراء العقارات وفي مجال بناء العقار¹.

وعرفت بأنها تلك القروض التي تستخدم في تمويل مباني موجودة، أو في تمويل إنشاء مباني جديدة.

إذ يكون تاريخ إستحقاقها 30 سنة، حيث يسدد خلالها القرض إما على أقساط أو دفعة واحدة عندما يحل أجله.²

من خلال التعريفات الفقهية يمكن تعريف القرض العقاري على أنه مختلف العمليات المالية التي تعمل على تمويل النشاطات والأعمال والأشغال التي ترد على الأملاك العقارية وذلك في إطار سياسة الدولة، كما أن القرض العقاري هو كل عمل يرد على الأملاك العقارية بمقابل يضع بموجب مؤسسة القرض تحت تصرف المستفيد على أن يتعهد المستفيد بضمان.³

1- الطبيعة القانونية للقرض العقاري:

من المعلوم أن طرفا القرض العقاري هما المقرض الذي يكون بنك أو مؤسسة مالية والمقرض الذي يمكن أن يكون شخص طبيعي أو معنوي ولهذا يجب علينا أن نحدد طبيعة لكل فرد المقرض والمقرض.

أ- الطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة للمقرض:

من المعروف أن جميع عمليات القرض ذات طابع مدني لأنه من العقود المسماة كما أنه يكتسي كذلك بطابع التجاري وذلك في حين قام به التاجر بهدف أن يقوم بتحقيق ربح، بحيث يقوم البنك بتحصيل الودائع ووضعتها في شكل قروض وذلك من أجل الحصول على فائدة لأن العمل الذي يقوم به البنك يعتبر من

¹ - غياطو طاهر ، "القروض العقارية من الآليات القانونية للتمويل مشاريع الترقية العقارية بالتشريع الجزائري"، مجلة دائرة البحوث والدراسات والقانونية والسياسة، المجلد 03، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر السيادة والعولمة جامعة يحي فارس بالمدينة الجزائر، 2021، ص 97.

² - مقلاتي مونة، فلكاوي مريم، مداخلة بعنوان القرض العقاري كألية لتطوير الإستثمار العقاري، ضمن فعاليات الملتقى الدولي حول تمويل الإستثمار المستدام وإتجاهات الصناعة المصرفية الحديثة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة 01، يوم 26 أكتوبر 2022، ص 02.

³ - بن الدين فاطمة، "مفهوم القرض العقاري"، مجلة دراسات في الوظيفة العامة، العدد 03، المركز الجامعي البيض، 2015، ص 108.

العمليات التي تقوم على المضاربة والتداول والوساطة ويكون عملا تجاري بنسبة للبنك وإذا كان بهدف تحقيق ربح.¹

والجدير بالذكر أنه لا نزاع في إعتبار العمليات التي تقوم بها البنوك والمؤسسات المالية من عقود وتصرفات مع العملاء بما فيها عقد القرض العقاري، إذ يعد هذا الأخير من قبيلة الأعمال التجارية بالنسبة للمقرض - البنوك والمؤسسات المالية.²

ب- الطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة للمقرض:

بالرجوع على نص المادة 456 من القانون المدني الجزائري نجدها أدخلت القروض الممنوحة للأشخاص من قبل مؤسسات القرض ضمن القسم الخاص بعقود القروض الإستهلاكية الأمر الذي جعل المشرع أن يقوم بإخضاع هذه القروض إلى القانون المدني الجزائري، في الأخير يمكننا القول بأنه يمكن لكل عقد أن يكون مدني أو تجاري أو مختلط فإن الأمر يتعلق بصفة الأطراف المتعاقدين والغاية التي يسعون من أجلها، إذن أن عقد القرض هو من العقود المختلطة فهو مدني بالنسبة للفرد وتجاري بالنسبة للمؤسسة القرض وعليه يكون الإثبات بكافة الوسائل أي يكون حر بالنسبة للمقرض إتجاه المؤسسة أو البنك ويكون مقيد أي بالكتابة بالنسبة للمؤسسة القرض إتجاه الطرف المدني أو القرض³

2- خصائص عقد القرض العقاري:

أ- عقد القرض العقاري عقد إئتمان مالي:

إن أساس القرض العقاري هو توفير الموارد المالية الواجبة من أجل التمويل في مجال التعامل على العقارات وإن غاية المقرض من إبرام عقد القرض العقاري وهو تحقيق غاية محدودة وهي إما شراء عقار أو بناء عقار أو ترميمه، فبواسطة عقد القرض العقاري يتم منح الإئتمان من الممول لطالبه في شكل أداء نقدي كما أنه من المعلوم أن الإئتمان تعني الثقة وأن هذا الإئتمان يمنح إما بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، فالصورة المباشرة تتمثل في أن يوضع بين يدي المشتري لبيد منه ثمن العقار أما الصورة غير مباشرة فتمثل بأن يسلم للبائع وفاء للدين الثمن، وفي الأخير تكون هذه العملية دين بمبلغ نقدي يتعهد المقرض

1 - غياطو طاهر ، مرجع سابق، ص 98

2 - مقلاتي مونة، فلكاوي مريم، مرجع سابق، ص 06.

3 - بن الدين فاطمة، مرجع سابق، ص 108.

بسداده إلى المقرض وفق الشروط المتفق عليها وفي الأخير نرى أن عقد القرض العقاري في الحقيقة هو إئتمان مال من حيث الفكرة والموضوع وذلك من خلال الإلتزامات المتبادلة بين أطراف الإلتفاق¹

ب- **عقد القرض العقاري عقد محدد المدة:** وهو قرض طويل الأجل لذلك فإن مدة تسديده تكون إلى 25 سنة و30 سنة على الأكثر وتحسب من أول إستعمال.

ج- **أنه عقد يسدد في شكل أقساط:** تحسب مستحقات التسديد حسب قدرة الزبون وذلك وفق لما حدده الصندوق الوطني وذلك بالنسبة لأشخاص ذو المداخل ما بين 30% 40% 50% 60% وذلك بالنسبة للتجار وأصحاب المهن الحرة مثل المحاماة وكذلك لأصحاب الحرف.

د- **انه عقد مركب:** معنى ذلك أن البنك لا يشرك بنسبة تتعدى 80% من قيمة السكن في حيث المبلغ الشخصي للمقترض لا يقل عن 20% من ثمن السكن²

هـ- **عقد القرض العقاري عقد رضائي:** من خلال نص المادة 450 من القانون المدني نجد أن عقود القرض هي عقود رضائية تتم بمجرد تطابق إرادتي الأطراف (إيجاب+ قبول) التي تكون بين المقرض و المقترض فبمجرد تطابق إرادتي الأطراف تنتقل ملكية المبلغ بي الأطراف³.

الفرع الثاني: البيع عن طريق الإيجار

إن البيع عن طريق الإيجار من الصيغ التي جاءت تمهيدا لسياسة إسكان جديدة لهذا سنحاول أن نتناول في هذا الفرع تعريف البيع عن طريق الإيجار أولا وشروط البيع عن طريق الإيجار وثانيا وتمييز عقد البيع بالإيجار عن غيره من العقود المشابهة ثالثا⁴.

أولا : تعريف البيع عن طريق الإيجار

لقد تم تعريف عقد البيع عن طريق الإيجار عدة تعريفات فقهية نذكر منها، عرفه محمد حسين على أنه العقد الذي يريد الأطراف أن يقوم بعملية البيع والإيجار معا، فإنه يبقى إيجار إلى غاية أن يتم تسديد الثمن كاملا وبيع حين يتم الوفاء، ويعرف عقد البيع بإيجار على أنه هو عقد يتفق بمقتضاه كلا من

1 - صاحب هذال سجي ، المرجع السابق، ص 16-17.

2 - مخالدي عبد القادر، فعالية عقد القروض العقاري في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم الحقوق قسم القانون الخاص تخصص قانون خاص، كلية حقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة سعيد حمدين، الجزائر، 2019، ص17.

3 - بن الدين فاطمة، مرجع سابق، ص 110.

4- عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 64.

الطرفين على تأخير الشيء لفترة محددة مقابل أن يلتزم المشتري بدفع الثمن بشكل دوري وهنا إذا تم دفع الثمن المستحق في تاريخ الإستحقاق وذلك وفق مدة العقد فهنا تنتقل الملكية إلى المشتري، وفي حالة إذا تخلف عن دفع الثمن في المدة المحددة فهنا يتم إعادة محل العقد إلى المؤجر، من خلال هذه التعاريف الفقهية نرى أن العقد بيع بإيجار هو عقد مركب يشمل كل من عقد البيع والإيجار وكذلك هو صيغة قانونية تجمع بين عمليات قانونية مختلفة، ويعرف كذلك على أنه العقد الذي يتفق المتعاقدين بموجبه أن يسلم أحد الطرفين شيئا للطرف الآخر لينتفع به لمدة محددة في صورة إيجار إلى غاية الوفاء بثمان كاملا في مدة معينة أو في تاريخ الإستحقاق.¹

ثانيا: شروط البيع عن طريق الإيجار

وينقسم إلى قسمين شروط تتعلق بالمستفيد من السكن وشروط تتعلق بالمسكن

1- الشروط المتعلقة بالمستفيد من السكن

حتى يستطيع الشخص أن يستفيد من السكن في إطار البيع بإيجار طبق للمرسوم 105/01 يجب أن تتوفر فيه بعض الشروط وهو ما نصت عليه المادة 6 نذكر منها :

* أن يكون الشخص المستفيد من السكن كامل الأهلية أن يبلغ سنة أقل من 70 سنة عند تاريخ الإستحقاق المبلغ المتفق عليه بأخر قسط.

* لم يكن مستفيد من مساعدات مالية من طرف الدولة.

* ألا يكون يملك عقار أو سبق له وتملك عقار.

* ألا يكون يجاوز مداخيله خمسة مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

2- الشروط المتعلقة بالمسكن

طبق للمرسوم التنفيذي رق 105/01 المعدل والمتم هو أن يكون السكن منجزا في إطار صيغته البيع بإيجار.²

¹ - يوسف محمد، "عقد البيع بإيجار في التشريع الجزائري"، مجلة التعمير والبناء، مجلد 03، العدد 04، العدد التسلسلي

12، جامعة مستغانم، ديسمبر 2019، ص 96، 97.

² - يوسف محمد، المرجع السابق، ص 100، 101.

* طبق للمادة 35/03 المعدل والمتمم المادة 4 من المرسوم 105/01 والتي جاء فيها "تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة بواسطة ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفا".¹

ثالثا: تمييز عقد البيع بالإيجار عن غيره من العقود المشابهة

1- تمييز بين البيع بالإيجار عن البيع بالتقسيط: البيع بالتقسيط بثمن مؤجل يدفع إلى البائع في أقساط متفق عليه حيث نصت عليه المادة 363 من القانون المدني الجزائري على أنه: "إذا كان ثمن البيع مؤجلا جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفا على دفع الثمن كله ولو تم تسليم شيء المبيع." وهنا يظهر لنا الفرق بين البيع بالإيجار والبيع بالتقسيط في كون أن البيع بالإيجار لا ينقل الملكية بأثر رجعي عكس البيع بتقسيط.

2- تمييز بين عقد البيع بالإيجار وعقد الإيجار: إن الغاية من عقد الإيجار هو تمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة بينما البيع بالإيجار هو نقل ملكية الشيء إلى المستفيد، كما أن الأقساط التي تدفع في البيع بالإيجار تكون جزء من ثمن السكن في حين الأقساط المدفوعة في الإيجار العادي تكون مقابل إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.²

3- تمييز بين عقد البيع بالإيجار وعقد البيع: إن عقد البيع هو عقد ناقل للملكية من البائع إلى المشتري ويرد على عقارات والمنقولات ويكون إنتقال فيه بأثر فوري في حين عقد البيع بإيجار فإنه لا يرد على عقارات سكنية وذلك وفق نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي 105/01 المعدلة بموجب المادة 5 من المرسوم تنفيذي 35/03 لأن إنتقال الملكية فيه يكون متأخر إل غاية الوفاء المبلغ المتفق عليه لأن المستفيد يكون له في البيع بالإيجار حق شخص دون حق عيني.³

الفرع الثالث: القرض الإيجاري العقاري

القرض الإيجاري العقاري من أهم الوسائل القانونية إذ سنتناول في هذا الفرع تعريف القرض الإيجاري العقاري أولا، وعلاقة القرض الإيجاري العقاري بغيره من المواضيع.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 13/01/2003 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 الذي يحدد شروط البيع بإيجار وكيفية ذلك جريدة رسمية عدد 05.

² - بورحلة سارة ، "البيع بالإيجار بين التخطيط والتطبيق في الجزائر للفترة 2001-2020"، مجلة إقتصاديات الأعمال والتجارة، المجلد 7، العدد 2، جامعة الجزائر 3، 2022، ص 207، 208.

³ - زايدي حميد، المرجع السابق، ص 95، 96.

أولاً: تعريفه

عرف المشرع الجزائري القرض العقاري بموجب المادة الأولى من الأمر 19/69 المؤرخ في 10 يناير 1996 المتعلق بإعتماد الإيجاري.¹

إن الإئتمان الإيجاري هو عبارة عن عملية مالية وتجارية يقوم بموجبها البنك أو مؤسسة مالية بوضع آلات بحوزة مؤسسة مستعملة على سبيل الإيجار مع وجود إمكانية التنازل عنها في المدة المحددة المتفق عليها ويتم تسديد على أقساط يتفق بشأنها تسمى ثمن الإيجار.

ثانياً: علاقة القرض الإيجاري العقاري بغيره من المواضيع

1- القرض الإيجاري العقاري والتمويل العقاري: يعرف التمويل العقاري بأنه كل عملية مالية وقانونية بواسطتها ما يلزم من مال للقيام بعمل عقاري إستثماري وأن القرض الإيجار العقاري يعد من بين وسائل التمويل القانونية حسب تقسيم الفقهاء وهذا الإيجار وإذا كان يعتبر في صلته عملية تمويلية إلا أنه لا يصنع إعتبار مجرد عملية إئتمان بسيطة

2- القرض الإيجاري العقاري والإستثمار العقاري: عرف الفقيه محمد الصغير الإستثمار العقاري على أنه توظيف الأموال الإستثمار في المعاملات العقارية العينية والمالية، فإن وسيلة القرض العقاري تحقق مزايا واضحة بالنسبة للطرفين فالنسبة للمؤجر الإئتماني فإنه يحتفظ بملكية المعدات فتكون له حجة على الغير إذا قام بالشهر القانوني، كما أنا الإيجار الإئتماني يسمح للمؤسسات التي تلجأ إليه أن تحقق الإستثمارات العقارية بطريقة تدريجية والتوسع بعدم الإضرار بميزاتها من أجل الإنشاءات العقارية.²

المطلب الثاني: الوسائل المالية للتمويل العقاري

إن أهم ما يتميز به التمويل العقاري أنه أسفر عن ظهور أدوات مالية جديدة لم يتطرق إليها علم الإقتصاد من قبل وهذه متمثلة في عملية التوريق وهذا الهدف الأساسي من هذه العملية هو ضمان التدفق المستمر للسيولة النقدية للمؤسسات المالية التي تعمل في مجال التمويل العقاري³، وهذا ما سنتطرق إليه من خلال هذا المطلب حيث سنتناول في الفرع الأول مفهوم التوريق وكفرع ثاني أطراف التوريق ومبرراته

¹ - المادة الأولى من الأمر 09/69 المؤرخ في 10 يناير 1996 المتعلق بالقرض الإيجاري، الجريدة الرسمية، العدد 03.
² - مشنف أحمد، القرض الإيجاري العقاري في التشريع الجزائري، معهد العلوم القانونية والإدارية، العدد 04، المركز الجامعي

غيلزان، ديسمبر 2012، ص 229، 230، 234، 235.

³ - نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 53

الفرع الأول: مفهوم التوريق

سنحاول أن نتناول في هذا الفرع إلى مفهوم التوريق بحيث سنتطرق أولاً إلى التعريف وثانياً إلى

أنواع التوريق

أولاً: تعريف التوريق

يعرفه الدكتور عبيد علي أحمد الحجازي التوريق على أنه: " تحويل القروض وأدوات المديون غير السائلة إلى أوراق مالية سائلة (أسهم + سندات) قابلة للتداول في أسواق المال وهي أوراق تستند إلى ضمانات عينية ولا تسند إلى مجرد القدرة متوقعة للمدين على السداد من خلال إلتزامه العام بالوفاء الدين.¹ أما بالنسبة للتعريف المشرع الجزائري للتوريق فعرفه في نص المادة الثانية من القانون 06-05 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن توريق القروض إلى هيئة " التوريق هو التنازل عن القروض الرهينة من قبل مؤسسة مصرفية أو مالية لفائدة مؤسسة مالية أخرى، قيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابل للتداول في السوق ممثلة للقروض الرهينة".²

ثانياً: أنواع التوريق

يمكن تصنيف التوريق إلى عدة تصنيفات كالتالي:

- 1- **توريق القروض المتعلقة بالديون الدولية:** يساعد هذا النوع من القروض على السيولة وضع الإلتئمان مع الحماية من الإفلاس، وهي القروض المستحقة على الدول وتكون بالأخص في دول العالم الثالث سواء لفائدة مؤسسة دولية أو دول أخرى.
- 2- **توريق الذي بواسطة مؤسسة تتمتع بالشخصية المعنوية:** قد يكون التوريق بواسطة منشأة تكون لها شخصية معنوية في شكل شركة مساهمة وكذلك تكون لها ذمة مالية مستقلة، وبالرجوع إلى نص المادة 02 من القانون 5/6 المتضمن توريق القروض الرهنية ونجد أن هذا النص لا ينص على أن المشرع منح المؤسسة شخصية معنوية أم لا عكس ما يوجد في الهيئة التي تتولى القيام بالتوريق التقليدي فعليا في الجزائر.

¹ - مصطفى سميعة، البنوك مواجهة آلية التوريق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، فرع القانون الدولي لأعمال، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2016/02/25، ص 06، 07.

² - المادة 02 من القانون رقم 05/06 مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن توريق القروض الرهينة، جريدة رسمية، عدد 15، صادرة في 12 مارس 2006.

3- التوريق التقليدي أو الحقيقي: ظهر أول مرة في الولايات المتحدة الأمريكية، وهو التوريق الذي يحدث لأول مرة عند تحويل ملكية الأموال المورقة إلى منشأة التوريق.

4- التوريق الإصطناعي: هو تقنية مالية يطلق عليها التوريق غير المباشر الغاية من هذا التوريق أنه يأتي للمواجهة بعض الصعوبات التي يثيرها التوريق التقليدي مثال في حالة وجود شرط يمنع منشأة التوريق من التنازل أو حوالة القروض المحالة إليها.

5- توريق القروض البنكية المستحقة للبنوك أو لغيرها من مؤسسات المالية: كتمويل القروض الأنشطة التجارية والخدمية والصناعية، والقروض الإستهلاكية هذه من أهم أمثلة توريق الناتجة عن عمليات التمويل.¹

الفرع الثاني: عناصر التوريق و مبرراته:

كما عرفنا أن التوريق بصفته أداة حديثة فإنه يتطلب تقنية توافر عدة عناصر حتى كما عرفنا أن التوريق بصفته أداة حديثة فإنه يتطلب تقنية توافر عدة عناصر حتى يتم القيام به وله أسباب ومبررات حيث تناولنا عناصر التوريق في، أولاً وأسباب ومبررات التوريق في ثانياً.

أولاً: عناصر التوريق:

تتمثل عناصر التوريق فيما يلي:

1- المدين (المقترض): إن المدين يتمثل في الشخص المستفيد من التمويل العقاري الممنوح من طرف البنوك أو المؤسسات المالية ويكون المدين شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً كالمركبي العقاري.

ودوره في هذه العملية التي تسمى بالتوريق هو تسديد أقساط مبلغ القرض إلى الهيئة المانحة بتحصيل القروض محل التوريق.²

¹ - بولحية صالح ، النظام القانوني للتوريق المالي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01 الإخوة منتوري، 2017 - 2018، ص 41 - 42 - 43.

² - مكدال سعديّة، "دور عملية التوريق كأداة مالية حديثة لتطوير تمويل البنوك والمؤسسات المالية لقطاع السكن في الجزائر"، المجلة النقدية، المجلد 13، العدد 01، جامعة تيزي وزو، 2018، ص 154.

2- الأصول موضوع التوريق: إن الدين يتجسد في شكل سندات مديونية، والأصول الضامنة للدين تعتبر

محل التوريق، وتكون هذه الأصول ذات قيمة مرتفعة لهذا في الغالب تكون حقوق رهن رسمي للبنك.¹

3- الخطوات السابقة لعملية التوريق: إن إجراء عملية التوريق تسبقه خطوات متعددة وتنتهي باتفاق

البنك الذي ينشد الحصول على سيولة نقدية سريعة لديونه ويكون ذلك مقابل نقل ملكية الأصول.

تتمثل الخطوات التمهيديّة في قيام البنك أو شركة الغرض الخاص **SPV** باستطلاع على رأي عملائه

المدنيين فيما ينوي عمله في شأن توريق ديونهم، وعند موافقتهم يجب على البنك تنظيم تفاصيل العلاقة

الجديدة بين المدنيين والدائن الجديد، وكذلك يكمن مهامها حيث تحتاج لعناية وتخصص في أولها، مثل:

التقييم الواقعي لقيمة الأصول، وتحديد السعر الملائم للأوراق المالية التي تطرح للإكتتاب، إعداد الدراسات

الخاصة بالتدفقات النقدية.²

4- إدارة الأصول: على الرغم من إنتقال ملكية الأصول الضامنة للوفاء بقيمة الأوراق المالية المصدرة من

الذمة المالية للبنك القائم بالتوريق للدائنين الجدد، فإن الممارسة العملية أثبتت أنه في معظم الصفقات يناط

بهذا البنك مهام إدارة وإستثمار محفظة هذه الأصول وضماناتها أثناء إنجاز أو تنفيذ عمليات التوريق.³

ثانيا: أسباب ومبررات التوريق:

إن إستعمال التوريق كان في أسواق المال العالمية والمحلية وكذا في الدول النامية لتستند قروضها

أو موجوداتها، وذلك راجع من أجل:

- التوريق يقدم أكثر ضمان للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، إذ أن البنوك تحجم عن تمويلها لضعف

ضماناتها وكبر مخاطرها، ولهذا بادرت عدة دول بإنشاء ضمان القروض الصغيرة والمتوسطة ومن بينها

الجزائر، مما يساعدها على توريق قروضها وتخفيف من مخاطر البنوك التجارية عند تمويلها.

- التوريق يقضي على التفاوت الذي يكون موجود بين الإلتزامات والأصول.⁴

¹ - راتول محمد ومداني أحمد، مداخلة بعنوان دور التوريق كأداة مالية حديثة في التمويل وتطوير البورصة في الجزائر،

قراءة في القانون رقم 06-05 الصادر في 20 فبراير 2006، المتضمن توريق القروض الرهنية، ضمن فعاليات الملئقى

الدولي الأول حول سياسات التمويل وأثرها على الاقتصاديات والمؤسسات -دراسة حالة الجزائر والدول النامية، كلية العلوم

الإقتصادية والتسيير، مخبر العلوم الاقتصادية والتسيير، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص02.

² - السبوسي سعيد سيف، "نظام التوريق كمصدر من مصادر التمويل في الاقتصاد الحديث"، مجلة الحكمة للدراسات

الإقتصادية، المجلد 67، العدد 02، 2019، ص 24.

³ - راتول محمد ومحمد أحمد، المرجع السابق، ص 02.

⁴ - أبو الفتوح وحيد أحمد، إطار مقترح لنظام المعلومات المحاسبية لترشيد قرارات التوريق، رسالة دكتوراه الفلسفة في

المحاسبة، جامعة قناة السويس، مصر، 2000، ص 18.

- التوريق يقلل من المخاطر التي تنجم عن عملية الإقراض، وذلك بنقلها إلى طرف آخر عن طريق المشتقات المالية بدلا من نقل الملكية مباشرة.¹
- التوريق يحسن شروط التمويلات المحصل عليها، ويكون ذلك عن طريق سوق الأوراق المالية طويلة الأجل الأقل تكلفة والأكبر عائداً ومن خارج الميزانية.
- التوريق يقلل من اللجوء للوساطة المالية التقليدية، إذ تتطلب إنشاء علاقة ثنائية بين المقرض والوسيط المالي وينتج عنها منح الإئتمان.²
- وفي الأخير فإن التوريق له مبررات كثيرة إذ أنه أصبحت البنوك والمؤسسات المالية تفضل عملية التوريق لأنه يسمح لها بتقديم القروض وتحريكها بسرعة من ميزانياتها العمومية، إذ يوفر التوريق للمقترضين مصدرا أسرع للحصول على الأموال وكذلك يستفيد الوسطاء من العمولات والرسوم وذلك مقابل قيامهم بعمليات الوساطة في عمليات التوريق.³

¹ - دون ذكر صاحب المقال، "توريق الأصول"، مديرية البحوث والمجلة في الإتحاد، مجلة اتحاد المصارف العربية، المجلد 17، العدد 197، 1997، ص 11.

² - بولحية صالح، المرجع السابق، ص 50.

³ - بن علقمة مليكة، تطوير وترشيد عمليات التوريق - دراسة مقارنة بين النظام المصرفي التقليدي والنظام المصرفي في الإسلام، رسالة دكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة سطيف 01، 2015-2016، ص 107.

ملخص الفصل الأول:

أهم العقود المتداولة في المجال الإقتصادي هي عقود التمويل العقاري، نظرا لإرتباطه بأهم ثروة مالية ألا وهي العقار، وهذا العقد يختلف على غرار باقي العقود في كونه يشتمل على ثلاث أطراف، الممول و طالب التمويل و المستفيد، وبذلك فهو يرتب حقوق و آثار بالنسبة لكل طرف.

والتمويل العقاري عدة أنواع يكون إما عن طريق التمويل بالإجارة أو التمويل بالمشاركة أو التمويل بالمرابحة، كما إنه يتميز بخصائص عدة من أهمها أن التمويل العقاري عقد مالي، وذلك بإعتباره متعلق بالتمويل، وأنه من العقود ذات التنفيذ المتتابع لأن عملية التمويل لا تكون دفعة واحدة وإنما عن طريق دفعات، ويعتبر كذلك من عقود الإستهلاك والإذعان.

وللتمويل العقاري عدة صيغ منها ماهي وسائل مالية ومنها ماهي وسائل قانونية، وتتمثل هذه الأخيرة في البيع عن طريق الإيجار، والقرض الإيجاري العقاري، والقروض العقارية، اذ تعتبر أهم وسيلة لاعتبارها الأكثر تداولاً في مجال التمويل، بينما الوسائل المالية تتجسد في عملية التوريق، اذ تعتبر أهم وسيلة مالية مستحدثة وهي على أنواع، وللتوريق عناصر تتمثل في المقترض، والأصول موضوع التوريق، والخطوات السابقة لعملية التوريق، وإدارة الأصول، ويتميز بدوره لعدة أسباب ومبررات.

الفصل الثاني

الإطار الإجرائي للتمويل العقاري

تمهيد:

إن التمويل العقاري هو عبارة عن عملية قانونية تكون في شكل تصرف قانوني مبرم بين مجموعة من الأشخاص يتمثل في عقد التمويل العقاري وبالتالي فهو يخضع لقواعد قانونية، وفقا لما نصت عليه أحكام القانون المدني بصفة عامة والقوانين المتخصصة بصفة خاصة ولذلك لا بد من التعرف على الشروط الواجب توافرها لصحته والإجراءات المتعلقة لذلك، ومتى إنعقد صحيحا فإنه يرتب على أطرافه مجموعة من الآثار المتمثلة في جملة من الحقوق والإلتزامات، ولذلك سنتطرق خلال هذا الفصل إلى إجراءات عقد التمويل العقاري والآثار المترتبة على إنعقاده.

المبحث الأول: آليات منح التمويل العقاري

باعتبار أن التمويل العقاري آلية قانونية فهي تخضع لمجموعة من الإجراءات الخاصة لإتمامها بشكل يتوافق مع عملية منح التمويل ولذلك لا بد من التعرف على هذه الإجراءات الواجب إتباعها من قبل طالب التمويل، وكذلك الشروط الواجب توافرها لصحة عقد التمويل والأجهزة المختصة بالتمويل.

لذلك سنتناول إجراءات منح التمويل العقاري (المطلب الأول) وشروط صحة عقد التمويل العقاري وأجهزته (المطلب الثاني)

المطلب الأول: إجراءات منح التمويل العقاري

إن قيام الهيئة المكلفة بمنح وتقديم القروض والتمويل لا تمنح التمويل إلا بناء على مجموعة من الإجراءات التي لا بد على طالب التمويل القيام بها، والتي تكون بناء على طلب يتضمن جملة من الوثائق المطلوبة والمحددة والتي تشكل ملف القرض والتي تقوم على مجموعة من المبادئ المقدمة من طرف الهيئات المصرفية وتقوم أيضا على عقد متضمن لشروط التمويل العقاري، وتقوم كذلك بالإسهام الشخصي الذي يقع على عاتق المفترض وكذلك على تأسيس ضمانات التي يقدمها المقترض للبنك و بغرض التعرف على إجراءات عملية التمويل العقاري سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى تقديم طلب التمويل العقاري وإعداده ودراسته (الفرع الأول) ثم الإسهام الشخصي وتأسيس الضمانات.

الفرع الأول: تقديم طلب التمويل العقاري وإعداده ودراسته:

تقتضي عملية التمويل العقاري بتقديم طالب التمويل إلى الجهات المختصة بمنحه بموجب طلب مرفقا بالملف يحتوي على جملة من الوثائق اللازمة، لذلك لا بد من التعرف على كيفية تقديم هذا الطلب وإعداده ودراسته من خلال تقديم طلب التمويل العقاري، وإعداد ملف التمويل ودراسة الطلب.

أولاً: تقديم طلب التمويل العقاري

إن التمويل العقاري يكون بناء على طلب يتم تقديمه من قبل طالب التمويل، ويكون إما عن طريق طلب خطي متضمناً فيه نوع القرض الذي يريده، وإما يكون في شكل نموذج أو إستمارة يتم تقديمها له من طرف البنك الممول أو المقرض وباعتبار أن المصارف تضع المقرض موضع إهتمامها الخاص فنجد أنها تعمل على جمع المعلومات والبيانات اللازمة لعملية التمويل العقاري وتتمحور هذه المعلومات بطالب التمويل من جهة وبالعمليات الممولة بالقرض من جهة أخرى.

أ- المعلومات المتعلقة بطالب التمويل العقاري: إن طلب التمويل العقاري يمكن طالب التمويل من قرض مالي وهذا الأخير يحتاج إلى عدة ضمانات من شأنها ضمان إلتزام هذا الشخص بتنفيذ ما عليه من إلتزامات تجاه الهيئة المستخدمة صاحبت منح التمويل.¹

لذلك نجد أن البنك الممول يشترط على طالب التمويل مجموعة من المعلومات والبيانات الواجب توافرها لحصوله على القرض أو التمويل الذي يسعى للحصول عليه.²

و بالنظر للمعلومات المقدمة من طرف طالب التمويل فإنها تبين مدى قدرة المقترض أو العميل من الوفاء بإلتزاماته المترتبة على عقد التمويل أو القرض³

حيث تتمثل هذه المعلومات في كل ما يتعلق بهوية عمله وكذلك بميزانيته الشخصية أي ذمته المالية سواء من ناحية الأصول التي تحتويها أو من ناحية الخصوم، التي تمثل الديون التي على عاتقه وكل ما يتعلق من معلومات مرتبطة بمحل نشاطه وكفاءته ضف إلى ذلك سمعته ومدى مصداقيته وشفافيته في التعامل مع هذه القروض والمشاريع الممولة، والتي يتم الإطلاع عليها من خلال تعاملاته السابقة من خلال العقود التي أبرمها مع المتعاملين الإقتصاديين ومدة

¹ - زيتوني شهيرة، منى شكاطي، فعالية التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، مذكرة ماستر في العلوم الإقتصادية تخصص عقود ومؤسسات مالية دراسة -حالة CNEP -، كلية العلوم الإقتصادية التجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، قالمة، 2014-2015، ص 20.

² - عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 117.

³ - لوراتي إبراهيم، المرجع السابق، ص 208.

إلتزامه إتجاه هاته العقود، والتي بدورها تعتبر قرينته على مدى مصداقيته ووفاءه بإلتزاماته إتجاه البنك الممول، وخلال الأجال الممنوحة له فإذا تبين لهذا الأخير أنه من الأشخاص المهملين وغير ملتزمين فإن البنك الممول لا يمنحه أي قرض أو تمويل.¹

كما أن للضمانات المقدمة من قبله دور كبيرة في حصوله على التأمين من عدمه، فكلما كان هذا الشخص صاحب ذمة مالية كبيرة وقام بتقديم ضمانات كافية للوفاء بإلتزاماته، كلما زادت حظوظه في الحصول على قرض التمويل.²

ب- المعلومات المتعلقة بالعمليات الممولة بالقرض: إن منح التمويل وقبول الطلب المقدم لذلك لا يكفي تقديم المعلومات المتعلقة بطالب التمويل، بل توجد معلومات متعلقة بالعمليات الممولة بالقرض، والتي هي الأخرى لا بد من تقديمها ومعرفتها من قبل طالب التمويل بالقرض.³

فمن خلال هذه المعلومات يكون للبنك الممول معرفة مقدار التمويل وكذلك طبيعة العقار المراد تمويله والهدف الذي يريد طالب الحصول على القرض من خلال تمويله وبالتالي فكل هذه المعلومات نجدها مرتبطة بالسكن المراد تمويله والتي يمكن حصرها في النقاط التالية:⁴

- أن يقوم طالب التمويل بتقديم وصف عن ملكته ويتم ذلك من خلال تحديده للعقار المراد تمويله على أساس تحديد الموقع الجغرافي والسكني محل الملكية.

- قيام طالب التمويل بإعطاء فكرة شاملة وواضحة ودقيقة على المكان والمحيط، الذي تتواجد فيه الملكية العقارية محل عقد التمويل العقاري.

- تحديد التكلفة والتي تكون وفقا لمعايير، تحدد قيمتها من خلال جمع المعلومات حول حالة ووضع العقار سواء كان شقة أو سكن عادي.⁵

¹ _ مخالدي عبد القادر، المرجع السابق، ص 66.

² - محمد سعيد، أنور سلطان، إدارة البنوك، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2005، ص 54.

³ - عرار الياقوت، المرجع السابق، ص 119.

⁴ - لوراتي إبراهيم، المرجع السابق، ص 209.

⁵ - مخالدي عبد القادر، المرجع السابق، ص 76-77.

- كذلك المعلومات المتعلقة بالقيمة السوقية، والتي على أساسها يتم تحديد قناعة البنك الممول بقبول العقار كضمان أم لا، لأنه ومن المعروف على العقار أنه لا يعرف قيمة ثابتة بل قيمة متغيرة تتميز حسب الظروف المتعلقة بالسوق فمرة نجد أن قيمته تصعد ومرة تتخف وبذلك فإن البنك الممول يدين قناعته على أساس القيمة السوقية للعقار في منح وقبول طلب التمويل.¹

ثانيا: إعداد الملف التمويل ودراسة الطلب

حيث سنتطرق من خلال هذا الفرع إلى كيفية إعداد ملف التمويل وكذلك إلى كيفية دراسة الطلب المقدم للتمويل العقاري.

أ- **إعداد ملف التمويل:** إن مرحلة إعداد ملف التمويل، تكون بعد قيام طالب التمويل أو الشخص المقترض بملئ الإستمارة أو الطلب الخاص بطلب القرض من البنك المقرض.

فالمعلومات المقدمة ضمن الإستمارة أو طلب الخاص لا تكفي وحدها للموافقة على طلب التمويل، بل تحتاج إلى جملة من المستندات والوثائق الواجب إرفاقها مع طلب التمويل²، والتي تكون في شكل ملف يتم إرفاقه مع الإستمارة أو الطلب الخاص بالتمويل والتي تختلف حسب العملية المراد تمويلها، فكل عملية تحتاج إلى وثائق ومستندات خاصة بها تتماشى مع خصوصيتها. إن الوثائق تكون في شكل ملف يتم إرفاقه مع الإستمارة أو الطلب الخاص بالتمويل والتي تختلف حسب العملية المراد تمويلها، فكل عملية تحتاج إلى وثائق ومستندات خاصة بها تتماشى مع خصوصيتها، إذ أنه يوجد نوعين من الوثائق منها ماهي مشتركة بين جميع أصناف وأشكال التمويل والقروض، ومنها ماهي خاصة والتي تختلف من تمويل أو قرض إلى آخر.³

¹ - بلطاس عبد القادر، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، طبعة 02، برج الكيفان، الجزائر، 2007، ص 229.

² - هندي منير إبراهيم، إدارة البنوك التجارية (مدخل إتخاذ القرارات)، طبعة 03، المكتب العربي الحديث، مصر، 2006، ص 223.

³ - بن حراث حياة، يوسف رشيد، "صيف التمويل المصرفي الموجه للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري (وكالة مستغانم)"، مجلة الإستراتيجية والتنمية، المجلد 02، العدد 02، 2012، ص 52.

وكما كانت هذه الوثائق المطلوبة موجودة ومتوفرة كلما زادت حظوظ الحصول على القرض والتمويل حيث يقوم البنك الممول بدراسة هذه الملفات المقدمة والبنك المصرح بها التي على أساسها يمنح التمويل ولذلك سنتعرض من خلال ما يلي إلى الإجراء الذي يأتي بعد هذا وهو دراسة طلب التمويل.¹

ب- دراسة طلب التمويل: إن مرحلة دراسة طلب التمويل تأتي بعد تقديم الطلب متضمنا لجميع البيانات الإلزامية والوثائق المطلوبة ليقوم بعدها طالب التمويل أو القرض، إلى التقدم إلى الجهات المختصة والمعنية بإستلام طلب التأمين مرفقا بجميع الوثائق المطلوبة وبعدها يتولى ممثل الجهة الممولة التأكد من الملف المقدم لهذا القرض كاملاً² ليتم فيما بعد ذلك تسليم هذا الموظف وصل إيداع مؤرخ وموقع لطالب التمويل، ليكون كحجة ودليل على إيداعه لطلب التمويل ليتسنى له إثبات تقديمه لطلب الحصول على القرض للجهات المختصة مرفقا بجميع البيانات والوثائق الإلزامية لذلك.³

الفرع الثاني الإسهام الشخصي وتأسيس الضمانات

إن قيام التمويل العقاري بالإسهام الشخصي الذي يكون المقترض ملزم به وكذلك يكون على عاتقه ضمانات للمقرض، ولهذا سنتطرق في هذا الفرع إلى الإسهام الشخصي (أولا) وتأسيس الضمانات (ثانيا).

أولا: تقديم الإسهام الشخصي

إن الإسهام الشخصي يعتبر أحد أهم الإلتزامات التي تقع على عاتق طالب التمويل خلال المرحلة التحضيرية، حيث يلزم المقترض بتقديمه والذي يتمثل في إثبات المقترض أو طالب التمويل

¹ - بن حارث حياة، المرجع سابق، ص 53.

² - عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 122.

³ - عبد المعظم، رضا، رشيد محفوظ، إدارة " الائتمان"، دار وائل للنشر الأردن 1999، ص 107 نقل عن شهيرة زيتوني، المرجع السابق، ص 31.

حيازته لمبلغ مالي معتبر محدد¹، قبل قيامه بإبرام عقد التمويل العقاري ليكون كضمان شخصي يقلل من الخطر الذي يحدق بالشخص الممول والذي يتمثل في الخسارة التي قد تلحقه نتيجة عدم سداد القسط المستحق من طرف المقترض أو طالب التمويل فهذا الإسهام سمي بالإسهام الشخصي لأنه بمثابة ضمان مرتبطة بالحقوق المقرض الممول.²

ثانيا: تأسيس الضمانات

والمقصود بتأسيس الضمانات هي جملة الضمانات المقدمة من طرف طالب التمويل للهيئة، أو البنك المقرض مقابل موافقتها على منحه القرض أو التمويل فلا يمكن للبنك أو الجهة الممولة منح القرض للمقرض إلا بناء على ضمانات كافية ومحددة، تأخذ هذه الضمانات من الأصول التي تحتوي بها الذمة المالية للشخص المقترض.³

حيث يلتزم هذا الأخير بعدم المساس بهذه الضمانات حيث لا يمكنه التصرف في الأصل المرهون بأي نوع من أنواع التصرف فيعتبرها ضمان للبنك المقرض ففي الحالة التي لا يقوم فيها طالب التمويل بتنفيذ إلتزاماته، يقوم البنك بالتنفيذ مع هذه الضمانات وإنتفاء حقه منها بحيث يصبح من حق البنك بيع الأصل المرهون للإسترداد مستحقته.⁴

فكلما كان إحتمال عجز المقترض على الوفاء بإلتزاماته إتجاه البنك كلما كانت تقييم هذه الضمانات ضروري، فهي تمثل القيد الذي يلزم المقترض على الوفاء بما له من إلتزامات على عاتقه إتجاه البنك المقرض فيه تضمن حق البنك من جهة وتكفل حماية الوفاء بالدين من جهة أخرى.

¹Cette nécessité de l'apport personnel découle à la fois d'exigences bancaire et d'exigences monétaire, in courret, la distribution du crédit immobiliier, in droit du crédit au consommateur, op.cit.p 221.

² - ميلود مسعود، معايير التمويل والاستثمار في البنوك الإسلامية رسالة ماجستير، كلية العلوم الإجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة باتنة، الجزائر، 2008، ص 51.

³ - هندي منير إبراهيم، المرجع السابق، ص 222.

⁴ - بن الدين فاطمة، المرجع السابق، ص 114.

فهي تضمن للبنك عند تحقق الخطر والعجز عن تنفيذ آثار العقد إسترجاع ولو جزء من القرض أو مبلغ التمويل العقاري.¹

المطلب الثاني: شروط عقد التمويل العقاري وأجهزته

يجب أن تتوفر بعض المتطلبات وجملة من الشروط الواجب توافرها لقيام عقد التمويل العقاري، إذ أن هذه الشروط والمتطلبات يحصل عليها طالب التمويل من طرف هيئات متخصصة في ذلك.

حيث سنتطرق من خلال المطلب إلى الشروط الواجب توافرها في صحة عقد التمويل العقاري فمنها ما هو متعلق بالإجراءات ومنها ما هو متعلق بمقدار التمويل وقسطه ومنها ما هو متعلق بالضمان حقوق الممول لنقوم بعد ذلك بتحديد المعايير التي يعتمد عليها مانح التمويل للقرض العقاري.

وتتمثل من خلال هذا المطلب إلى الشروط الواجب توافرها لصحة عقد التمويل العقاري (الفرع أول) لتقوم بعد ذلك إلى تحديد الهيئات أولاً جهات المختصة بالتمويل العقاري (فرع ثاني).

الفرع الأول: شروط صحة عقد التمويل العقاري

إن عقد التمويل العقاري كسائر العقود الأخرى التي تنفع للنظرية العامة للعقد، حيث لا يقوم هذا الأخير إلا بتوافر جملة من الأركان وشروط الخدمة حيث يخضع لنفس قواعد القانون المدني من وجوب توافر ركن التراضي، المحل، السبب وتوفر الأهلية وخلو الإرادة من عيوبها.²

¹ - مخالدي عبد القادر، المرجع السابق، ص 77.

² - القاضي هشام محمد، التمويل العقاري دراسة فقهية إقتصادية قانونية مقارنة، دار الفكر الجامعي، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2011، ص 126.

إلا أن هذه الشروط هي شروط عامة تخضع لها كل العقود لذلك نجد أن خصوصية عقد التمويل العقاري، تفرض توفر جملة من الشروط الواجب توافرها لصحة عقد التمويل العقاري والتي تتمثل فيما يلي:

أولاً: شرط تتعلق بالإجراءات

تقوم هذه الإجراءات على النزاهة والشفافية والمعرفة التامة بحقوق المتعاقدين خاصة فيما يتعلق بالإجراءات التي يقوم بها المقترض أو طالب التمويل والتي تظهر من خلال النقاط التالية:

- يجب أن تكون جميع الإجراءات والخطوات المتعلقة بعقد التمويل العقاري محددة واضحة، حتى يصبح بإمكان المستثمر من معرفة مقدار قابلية التزامه وما له من حقوق وذلك عن طريق إصدار قرار من المستثمر يثبت تسليمه لصورة من النموذج الذي تعده الجهة الممولة لبيان الشروط الأساسية لعملية التمويل العقاري وموافقته عليه.¹

- أن يتولى خبير عقاري عملية تحديد قيمة العقار السوقية وكذلك كل التكاليف المتعلقة بالبناء والترميم، وغيرها من الأعمال الأخرى.

- يجب على المستثمر ربط مقدار التمويل بدخله، وأن يثبت دخله بأحد الطرق التالية:

- إما بواسطة شهادة تسلم من مصلحة الضرائب.

- إما بشهادة معتمدة من جهة العمل متى كان التمويل يضمن من راتب المستثمر.

- أو أي مستندات أخرى يمكنها إثبات ذلك.²

¹ -طالي لطيفة، المرجع السابق، ص 41 .

² - السعدي محمد صبري، النظرية العامة للالتزامات الواضح في شرح القانون المدني النظرية العامة للالتزامات مصدر الالتزام العقد الإرادة المنفردة دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، دون سنة، ص152.

ثانيا: شروط تتعلق بمقدار التمويل

هناك شروط أخرى مرتبطة بمقدار التمويل في عقد التمويل العقاري تتمثل في عدم تجاوز مقدار التمويل 90% من قيمة العقار أو تكاليف البناء أو أي أعمال أخرى مرتبطة به، أما 10% الباقية فيقوم المقترض بدفعها مقدما من قيمة العقار.¹

لكن يجوز أن يكون مقدار التمويل أقل من 90% لأن المشرع إشتراط عدم الزيادة فقط، ويكون تحديد مقدار قسط التمويل خلال الدخل المستثمر فأى زيادة أو نقصان في مقدار القسط تخضع لدخل المستثمر.²

ثالثا: شروط تتعلق بضمان حقوق الممول

إن عقد التمويل العقاري يشترط أن تحتوي على ضمانات كافية من شأنها أن تحمي حق البنك المقرض أو الممول في تحصيل حقه من المقترض في حال عدم وفائه لذلك يشترط الممول قبل منح التمويل العقاري للمستثمر أن يحصل على ضمانات كافة تتماشى مع مقدار القرض الممنوح.³

وهذه الضمانات تأخذ بتكليف إما ضمانات عينية كالرهن مثلا أو ضمانات شخصية كالكفالة والتأمين.

كما أن على المقترض أو الشخص طالب التمويل أن لا يخرج عن الهدف الذي جاء من أجله التمويل.⁴

¹ - شاكور القرويني، محاضرات في اقتصاد البنوك الطبعة 05، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص 19.

² - بوحفص جلاب نعانة، القروض "العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر"، مجلة الحقوق والحريات، كلية حقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2013، ص 139.

³ - القرويني شاكور، المرجع السابق، ص 21.

⁴ - بكة رنزة، جوهرى روضة، المرجع السابق، ص 46.

الفرع الثاني: الأجهزة المتخصصة للتمويل العقاري

هناك العديد من الهياكل والأجهزة التي تهدف إلى تنمية وتطوير التمويل العقاري، وتحقق الأهداف الإقتصادية والمالية وحتى الإجتماعية المرجوة منها، والتي تتولى أمر منح القروض والأموال للشخص طالب التمويل وتقوم بضمان وتأمين حقوقه.

ومن هنا سنتطرق إلى الهيئات المانحة للتمويل العقاري (أولاً) والهيئات الضامنة للتمويل العقاري (ثانياً).

أولاً: الهيئات المانحة للتمويل العقاري

حيث سنتطرق إلى الهيئات والأجهزة، التي تتولى أمر منح القروض والأموال في عقد التمويل العقاري للشخص طالب التمويل وتتمثل في ما يلي:

1- بنك التنمية المحلية

إن أهم جهاز يتولى منح قروض التمويل العقاري هو ما يعرف ببنك التنمية المحلية الذي يتم إنشائه بموجب المرسوم رقم 85-85 المؤرخ في 30-04-1985 المتضمن انشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي.¹

ويتمثل هذا البنك في مؤسسة مالية، تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، ويتمتع بكونه بنك ودائع ويتميز بصفة التاجر في تعاملاته وتصرفاته مع الغير وبالتالي فهو يخضع من حيث نظامه القانوني للأحكام وقواعد القانون التجاري.²

لقد تم تحديد صلاحياته وإختصاصاته، بموجب والمادة 4 من المرسوم رقم 85-85 والتي تتمثل في كل من منح القروض وتنفيذ العمليات المصرفية كذلك يقوم هذا البنك بالمشاركة في

¹ - المرسوم رقم 85-85 المؤرخ في 30-04-1985 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية، الجريدة الرسمية، العدد 19، بتاريخ 01 ماي 1985.

² - دياز محمد الأمين، بوراس نجية، " آليات التمويل العقاري ودور المؤسسات المالية في دعم الترقية العقارية"، مجلة الحوار المتوسطي، المجلد 10، العدد 3، 2019، ص 368.

عمليات تنمية الجماعات المحلية وذلك من خلال دعم المؤسسات والمقاولات العمومية ذات الطابع السكني.¹

وفي سنة 2002 كان تواجد هذا البنك في قطاع البنكي بدأ بظهوره وبالتالي فإنه يمنح قروض عقارية.²

2- القرض الشعبي الجزائري

وكذلك من بين أهم الأجهزة التي لها دور كبير في عمليات التمويل العقاري من خلال القروض التي تصدرها في هذا المجال "القرض الشعبي الجزائري" والذي تم تأسيسه عن طريق المرسوم رقم 67-78 الصادر في 11 ماي 1967 والذي كان يقدر رأس ماله بـ 150 مليون د.ج.³

وقد كان القرض الشعبي الجزائري، من أول البنوك التي تتصرف في مجال تمويل السكن، من خلال إصدار قروض عقارية لكن يقتصر دورها على سبيل التمويل السكن فقط، ولا دخل له في عمليات بيع العقار.⁴

3- الصندوق الوطني للسكن

يعتبر الصندوق الوطني للسكن، أول مؤسسة متخصصة في الجزائر أنشأت قصد تسيير المساعدات المالية التي تتولى الدولة تقديمها للأفراد وذلك قصد مساعدتهم للحصول على السكن.⁵

1 - المادة 4 من المرسوم رقم 85-85 سالف الذكر.

2 - بكة رندة، المرجع السابق، ص 49.

3 - المرسوم رقم 67-78 الصادر في 11 ماي 1967 المتضمن انشاء القرض الشعبي الجزائري، الجريدة الرسمية المؤرخة في 16 ماي 1967.

4 - بن قارة إيمان، " دور الرقابة الداخلية في تسيير أنشطة البنوك التجارية - دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري (بنك cpa وكالة 217 عنابة)", مجلة دراسات في الاقتصاد وإدارة أعمال، المجلد 1، العدد 01، جوان 2022، ص 614

5 - شايب باشا كريمة، " الصندوق الوطني للسكن كهيئة ممولة للترقية العقارية"، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، الجزائر، ص 109.

ويتمثل هذا الصندوق في مؤسسة عمومية ذات الطابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تم إنشائه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 والذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ويتولى هذا الصندوق مهامه الموكلة له تحت رقابة ووصاية وزارة السكن والعمران فهو يتولى مهمة تسيير المساهمات والمساعدات التي تتولى الدولة أمر تقديمها لدعم السكن.¹

4- الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط

وأخيرا يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بين أهم المؤسسات الناشطة في مجال التمويل العقاري والذي يتم إبتدائه بموجب القانون رقم 64-227 المؤرخ في 10 أوت 1964 ويوصف تعاملاته مع الغير بالتاجر وبالتالي فهو يخضع لأحكام القانون التجاري.²

وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات شخصية معنوية تتمتع بالإستقلال المالي.³

وفي أول ظهوره كانت مهامه تنحصر في البداية على عمليات جمع المدخرات من المواطنين وتوزيع القروض التي يتم تخصيصها لعمليات البناء الخاصة بالجماعات المحلية.

كما أنه كان يعمل على تمويل بعض العمليات التي تعود بالربح الوطني للدولة.⁴

ولقد تم تحويل الصندوق من الإِدخار إلى بنك تجاري للإسكان وذلك في سنة 1997، وذلك بناء على عملية المصادقة عليه من مجلس النقد والقرض عن طريق المقرر 97-01 وكذلك قرار وزير المالية رقم 115 الصادر في 20-07-1997، ولقد أصبح دور هذا الصندوق في

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، العدد، الجريدة الرسمية المؤرخة في 29-05-1991.

² - القانون رقم 64-224 المؤرخ في 10 أوت 1964 الذي يتضمن إستحداث الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، الجريدة الرسمية رقم 26 المؤرخة في 25 أوت 1968.

³ - بوكروح عبد الوهاب، "البنوك تنطلق في منح القروض العقارية"، مجلة مال اعمال تصدر عن الخلدونية للاتصال الجزائر، سبتمبر 2006، ص 16.

⁴ - بلطاس عبد القادر، المرجع السابق، ص 14.

شكل بنك تجاري يعمل على تمويل السكن وكذلك الترقية العقارية، ويخضع لكل من قواعد وأحكام القانون التجاري وقانون النقد والقروض.¹

وقد كان له دور كبير في تمويل الجماعات المحلية وكذلك عمليات الترقية العقارية والعمل على منح القروض والتمويل المرتبط بالبناء والسكن الاجتماعي.

ثانيا: الهيئات الضامنة للتمويل العقاري

حيث سنتطرق إلى الهيئات والأجهزة، التي تتولى أمر ضمان القروض والأموال في عقد التمويل العقاري للشخص طالب التمويل والتي تتمثل فيما يلي:

1_ شركة إعادة التمويل الرهني:

تم تأسيس شركة إعادة التمويل الرهني SRH لتحريك وتنشيط التمويل العقاري وذلك عن طريق السوق المالية، وتضمن هذه الشركة توفير السيولة للبنوك والمؤسسات المالية التي تمول المشاريع، ويكون هذا التمويل في إطار إعادة تمويل القروض الممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية.

إذ يكمن دور شركة إعادة تمويل الرهني في تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية قابلة للتداول ويكون ذلك عن طريق:

- تنازل عن القروض الرهنية من طرف البنك أو المؤسسة المالية لفائدة شركة إعادة التمويل الرهني.

- تعمل الشركة على إصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثلة للقروض الرهنية.

¹ - بلطاس عبد القادر، المرجع السابق، ص 15.

- وفي الأخير يقوم البنك أو المؤسسة المالية المعنية بالتمويل بإسترجاع الأصول الناتجة عن بيع هذه الأوراق وذلك يكون في البورصة ويتم استخدامها بمنح قروض جديدة.¹

ويتم تحديد قيمة إعادة التمويل وفقا لنسبة قيمة القرض على قيمة الرهن والذي لا يجب أن تتجاوز 80%.²

2- شركة ضمان القرض العقاري:

تعتبر شركة ضمان القرض العقاري مؤسسة عمومية اقتصادية ذات أسهم وتتكون من مساهمين هم، البنوك العمومية وشركات التأمين، وتجدر الإشارة إلى أهمية وغاية هذه الشركة إلى منح الضمانات للقروض المسلمة من طرف المؤسسات المالية بهدف الحصول على ملك عقاري وتسيير بطريقة مستقلة لمال الضمان ومراقبة هذا التسيير في شأن المنازعات القانونية، وكذلك تنفذ كل عمليات القرض المتعلقة بالمقاولين العقاريين.

ولشركة ضمان القرض العقاري بعض الصلاحيات لعا غايات أساسية من جهة تقديم ضمانات للمؤسسات البنكية والمالية التي تمنح القروض العقارية، ومن جهة أخرى تعتبر كمؤسسة للتأمين على القروض العقارية، وتقوم هذه الشركة على حماية المؤسسات المساهمة في التمويل العقاري ضد العديد من الأخطار ويمكن ضمان الشركة في تأمين القرض ومواجهة عجز المقترض عن تسديد الأقساط المتفق عليها في مدة لا تتجاوز 20 سنة.³

¹ - موشارة حنان، مداخلة بعنوان دور شركة إعادة التمويل الرهني في تحويل عمليات الترقية العقارية، ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، يومي 17-18 فيفري 2013، ص 190-191.

² - عبدلي أمينة، "الإطار القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في التشريع الجزائري"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، جامعة الجبالي بونغامة بخميس ميلانة، 2020، ص 97.

³ - عبدلي أمينة، المرجع السابق، ص 97.

3- صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية:

إن قانون نشاط الترقية العقارية 11-04 لم يتم بتعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة على غرار المرسوم التشريعي رقم 93-03 الذي عرفه على أنه: عبارة عن مؤسسة عمومية يمارس مهامه تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن، ويتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي، وله طابع تعاوني ولا يسعى لتحقيق الربح.¹

ويتمثل مهام هذا الصندوق في:

- دفع الأقساط التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات، إذا يعتبر الضمان الوحيد الذي كان يهدف إليه الصندوق في المرسوم التشريعي 03-93

وبعدها جاء القانون 11-04 إلى استحداث مهم جديدة منها:

- إتمام الأشغال؛ مما يمكن المشتري من ضمان الحصول على العقار في النهاية.

- تغطية أوسع للإلتزامات المهنية والتقنية.

- إذ يحل صندوق الضمان والكفالة المتبادل محل المقرض في حالة ما إذا سحب لإئتمان المرقي العقاري وذلك راجع إلى الإفلاس والتسوية العقارية أو لسبب آخر.²

ويعتبر التأمين أمر إلزامي على الموثق أن يحترم هذا الشرط، وعدم إبرام عقود البيع بناء

على التصاميم أو عقود حفظ الحق في حالة عدم وجود هذا التأمين، وفي غياب هذه الشهادة

- شهادة الضمان - توقع المشتري في مخاطر قد يخسر أمواله ولا يحصل على العقار.³

¹ - قنى سعدية، مداخلة بعنوان دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، ضمن فعالية الملتقى الوطني حول إشكالات العاقر الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، يومي 17-18 فيفري 2013، ص 116.

² - طيب عائشة، "صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية"، المجلة الجزائرية لعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، مجلد 48، العدد 04، جامعة سعد دحلب، البليدة 2011، ص 474-475.

³ - قنى سعدية، المرجع السابق، ص 118.

المبحث الثاني: آثار عقد التمويل العقاري

إن الحديث على عقد التمويل العقاري كتصرف قانوني فإنه متى إنعقد صحيحا رتب آثار على عاتق أطرافه تتمثل في كل من الإلتزامات المتبادلة بإعتباره ملزم لجانبين وكذلك إكتساب كل طرف جملة من الحقوق ورغم إن عقد التمويل العقاري يمتاز بطول المدة إلا أنه ينقضي كميزة من العقود ولذلك توجد أسباب عامة للإنقضاء، وأخرى خاصة.

حيث سنتطرق إلى إلتزامات وحقوق أطراف عقد التمويل العقاري من خلال (المطلب الأول) وإنقضاء عقد التمويل العقاري من خلال (المطلب الثاني).

المطلب الأول: إلتزامات وحقوق أطراف عقد التمويل العقاري

إن الممول كونه طرف في عقد التمويل العقاري فهو يقع على عاتقه بعض من إلتزامات وحقوق، وكذلك بالنسبة لطالب التمويل الذي هو الآخر يقع في ذمته بعض من إلتزامات وحقوق.

حيث سنتطرق من خلال هذا إلى كل من إلتزامات وحقوق الممول في عقد التمويل العقاري (فرع أول) وإلتزامات وحقوق المستثمر في عقد التمويل العقاري (فرع ثاني).

الفرع الأول: إلتزامات وحقوق الممول في عقد التمويل العقاري

يلتزم الممول في عقد التمويل العقاري، بجملة من الإلتزامات التي تعتبر حقوق بالنسبة للطرف الآخر في العقد وهو المستثمر كما له حقوق تمثل إلتزامات بالنسبة للمستثمر في هذا العقد.

أولاً: إلتزامات الممول في عقد التمويل العقاري

حيث يرتب عقد التمويل العقاري على عاتق الممول جملة من الإلتزامات تتمثل فيما يلي:

1- الالتزام بالإفصاح عن جميع البيانات المتعلقة بالعقد:

لقد ألزم القانون الممول بأن يخطر المستثمر بجميع البيانات المتعلقة بعقد التمويل العقاري¹، خاصة تلك التي لها أثر على حقوق والتزامات أطراف العقد سواء كان سلبياً أو إيجابياً حيث يعتبر الالتزام بالإفصاح من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق الممول.²

والمقصود بالبيانات الملزم الإفصاح عنها هي تلك التي يكون لها صلة بعملية التمويل العقاري، أي سواء ارتبطت بدخل العقد أو بأطرافه أو بظروف العقد أو النتائج المترتبة عنه من حيث الحقوق والالتزامات والظروف والعوامل المرتبطة بالعقد والمؤثرة عليه سواء كان يعلمها المستثمر أو يجهلها ومتى خالف الممول هذا الالتزام فإنه يحق للمستثمر أن يطالب فسخ العقد لأن الممول أخل بأهم التزام تعاقدي.³

2- إلتزام الممول بعدم مطالبة المستثمر بما هو مستحق عليه إلا في موعد الإستحقاق:

إن الهدف المرجو من عملية القرض العقاري أو التمويل العقاري هي تمكين المقترض من المبلغ الذي إقتضه من الممول وذلك من خلال إستهلاك كل لهذا المبلغ خلال المدة المقررة عليها في عقد التمويل.⁴

وبذلك فإنه لا يمكن للممول قبل حلول أجل إستحقاق الدين أن يطلب من المستثمر إسترجاعه أو تسديده أو أن يحرمه منه وذلك كأن يقوم الممول بإرادة منفردة بوقف عملية التمويل،⁵

1 - محمد أبو زيد محمد، "حقوق والتزامات المستثمر إزاء الممول وفقاً لاتفاق التمويل العقاري"، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، العدد 2، السنة 47، مصر، 2005، ص 23.

2 - بودالي محمد، "الإلتزام الاستهلاكي في الجزائر"، مجلة العلوم القانونية والإدارية، العدد 02، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، 2005، ص 83.

3 - مرابط محمد، "الإشكالية القانونية التي تثيرها الترقية العقارية"، مجلة الموثق، العدد 06، الفرقة الوطنية للموثقين، الجزائر، 2000، ص 16.

4 - طالي لطيفة، مرجع سابق، ص 63.

5 - فضيل نورة، النظام القانوني للأمن على القرض في الجزائر منكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، الجزائر، 2005، ص 113.

أو مطالبة المقرض برد القرض إلا في حال عدم إلتزام المستثمر بدفع الفوائد وهنا يملك الممول حق المطالبة بفسخ العقد وبذلك يمكنه إسترداد القرض قبل حلول الأجل الإستحقاق.¹

حيث بالرجوع إلى نص المادة 451 قانون مدني جزائري نجد أنها تنص على ما يلي:
"...ولا يجوز أن يطالب برد نظيره الا عند انهاء القرض...."².

وبالتالي فالفسخ هو إستثناء عن القاعدة العامة التي تلزم الممول بمدة العقد وتاريخ الإستحقاق.³

3- الإلتزام بمنح مبلغ التمويل:

فالهدف من عقد التمويل العقاري هو حصول المستثمر أو طالب التمويل على القرض محل العقد وبذلك فإن هذا الإلتزام تفرضه طبيعة المعاملات أو طبيعة العقد حيث يلتزم الممول بنقل ملكية المال محل التمويل للمستثمر والإلتزام بتسليم مبلغ التمويل⁴ حيث تنص المادة 451 من ق. م. ج التي جاء فيها: " المقرض ان يسلم للمقترض الشيء الذي يشتمل عليه العقد..."⁵.

كذلك المادة 450 من ق. م. ج التي تنص بأنه: "... يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقرض ملكية مبلغ من النقود وبالتالي فيقع إلتزام على الممول بنقل ملكية المال محل التمويل لطالب التمويل..."⁶.

1 - السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، عقود الغرر (عقد التأمين)، الجزائر 7، دار إحياء التراث العربي، لبنان 1970، ص 76.

2 - المادة 451 من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري السالف الذكر.

3 - فيلاللي علي، الإلتزامات (النظرية العامة للعقد)، الطبعة 02، موقع لنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 113.

4 - القزويني شاكور، محاضرات في إقتصاد البنوك، الطبعة 02، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائرية 1992، ص 103.

5 - المادة 451 القانون المدني السالف الذكر المعدل والمتمم.

6 - المادة 450، المرجع نفسه.

4- الإلتزام بمراقبة إستخدام مبلغ التمويل:

لقد منح القانون الممول أو البنك التمويل إلتزام بمراقبة إستخدام مبلغ القرض الممنوح للمقترض، خاصة إذ لاحظ وجود تصرف غير قانوني أو غير صحيح، في عملية إستخدام هذا المبلغ الممنوح له.¹

وتكون عملية المراقبة من خلال، تتبع الممول لحركة حساب المقترض من أجل القدرة على معرفة كيفية إستعمال الأموال ومدى ملائمتها وذلك من خلال طلب كل الوثائق والمستندات الإلزامية لتبيان صحة وسلامة تنفيذ العملية.²

ثانيا: حقوق الممول في عقد التمويل العقاري:

إن للممول في هذا العقد حقوق هي بالنسبة للمستثمر إلتزامات حيث لأنه يحق للممول بموجب عقد التمويل العقاري أن يرهن أو أن يحيل حقوقه المالية التي كانت نتيجة لعقد التمويل العقاري القابلة لهذه العملية وكل ما لها من ضمانات إلى إحدى شركات التمويل العقاري.³

الفرع الثاني: إلتزامات وحقوق المستثمر في عقد التمويل العقاري:

إن عقد التمويل العقاري يرتب جملة من الإلتزامات على عاتق المستثمر التي تمثل حقوق الممول، وحقوق تمثل إلتزامات للمستثمر من خلال هذا العقد.

أولاً: إلتزامات المستثمر في عقد التمويل العقاري:

وتتمثل إلتزامات المستثمر في هذا العقد فيما يلي:

¹ - القزويني شاكر، المرجع السابق، ص 105.

² - عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 123.

³ - سعدي محمد الصبري، المرجع السابق، ص 105.

1- الإلتزام بإستخدام مبلغ التمويل في العملية المخصص لها:

حيث يلتزم طالب التمويل، أو المقترض بموجب عقد التمويل من إستخدام مبلغ القرض في القيام بإستعماله في تمويل العملية التي بموجبها قام بطلب الحصول على قرض التمويل.¹

إذ أنه إذا كان الهدف من طالب التمويل العقاري هو تمويل مشروع معين قام بالتصريح به عند طلب التمويل أو الحصول على القرض فإنه يلزم بإستعمال وإستهلاك قرض التمويل في ذات العملية أو المشروع المصرح به في عقد التمويل.²

أما في حالة التي يكتشف فيها الممول أن طالب التمويل لم يتم بإستخدام مبلغ التمويل في العملية المصرح بها أو عملية أخرى كان يقوم بصرف المبلغ في شراء منزل أو سيارة فإنه في هذه الحالة يحق للممول إتخاذ الإجراءات اللازمة لذلك وهذا من خلال وقف دفع الأقساط، وكذلك سقوط آجال الدفع والمطالبة برد مبلغ القرض على الفور وكذلك المطالبة بفسخ العقد على أساس إخلال المقترض بأحد الإلتزامات التعاقدية.³

2- الإلتزام بأداء أقساط مبالغ التمويل:

وذلك بالرجوع إلى نص المادة 45 من القانون المدني الجزائري فإنه: "... عقد يلزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مقلي آخر على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض..."⁴.

¹ - بلحسل منزلة ليلي، فوزية ميراوي، القرض العقاري الموجب للأفراد آلية النهوض بالقطاع السكني في الجزائر، مجلة القانون العقاري وآليته، مجلد 10، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2 جانفي 2022، ص 204.

² - علاء حسين علي، "التمويل العقاري وظوابط توضيحه في التعاملات الشرعية دراسة فقهية"، مجلة التشريعات التقسيم والبناء، العدد 04، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، ديسمبر 2017، ص 53.

³ - المرجع نفسه، ص 57.

⁴ - المادة 450 القانون المدني، سالف الذكر.

ويفهم من نص المادة أعلاه أن المقترض يلتزم عند تاريخ الإستحقاق ونهاية المدة المتفق عليها في العقد المتضمن لعملية التمويل العقاري بأن يرد ما عليه من دين في ذمته إلى الممول أو مانح القرض وذلك مع الفوائد المستحقة لصاحب التمويل العقاري وبذلك فإن المقترض ملزم أيضا بدفع الفوائد وهذا من خلال إرجاع المبلغ الأصلي للتمويل وإضافة إليه الفوائد التي من خلال الحصول عليها وافق الممول على منحه قرض التمويل.¹

وبالرجوع إلى نص المادتين 455 و456 قانون مدني جزائري فإن الجهة المختصة بتحديد وتنظيم أسعار ومعدلات الفوائد المستحقة للممول هو الوزير المكلف بالمالية.² ولكن بعد الإصلاحات التي شهدتها القطاع المالي أصبح البنك المركزي هو المكلف بذلك.

3- الالتزام بتقديم الضمانات الكافية والضامنة لحقوق الممول

إن أهم إلتزام من الإلتزامات التي تقع على عاتق المستثمر هي الضمانات المقدمة لضمان التمويل العقاري حيث أنه كلما كانت الضمانات المقدمة من قبل طلب التمويل كافية كان قبول التمويل ممكنا.³

حيث أن الجهة الممولة قبل أن تقوم بمنح طالب التمويل القرض فإنه تلزمه بتقديم ضمانات كافية لذلك ولتغطية المخاطر، فهذه الضمانات تحل محل مبلغ الوفاء في حال عدم تقديم المدين المقترض للمبلغ المالي المستحق عند إنتهاء العقد وحلول آجل الاستحقاق.⁴

وهذه الضمانات قد تكون ضمانات عينية يمكن التنفيذ عليها مباشرة كالرهون الرسمي والحيازي أو حق التخصيص والإمتياز وقد تكون شخصية كالكفالة.⁵

¹ - المادة 450 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني السالف الذكر.

² - المادة 455-456 من الأمر 75-58، المرجع نفسه.

³ - بوسته إيمان، "قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للنشر"، مجلة المقدر، العدد

11، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 209.

⁴ - دياز محمد الأمين، بوراس نجية، المرجع السابق، ص 83

⁵ - المرجع نفسه، ص 85

كما يمكن أن يكون الضمان المقدم ملك للمقترض نفسه أو ملك للغير.¹

4- إلتزامات المستثمر تجاه الطرف الثالث في اتفاق التمويل العقاري:

باعتبار أن عقد التمويل العقاري هو عقد ملزم لجانبيين وأطرافه ثلاثة فإن المستثمر ليس ملزم إتجاه الممول فقط بل يوجد إلتزامات تقع على عاتقه إتجاه الطرف الثالث في الإتفاق المتعلق بعقد التمويل العقاري.²

إن الطرف الثالث في عملية التمويل العقاري قد يأخذ صفة بائع العقار أو المقاول.³

فالحالة الأولى التي يكون فيها الغرض من الحصول على التمويل العقاري هو شراء وتملك العقار فإن الطرف الثالث هو ملك العقار وبالتالي فإن المقترض يكون ملزم بدفع مبلغ العقار أي ثمنه للبائع وهو مالك العقار حتى يقوم هذا الأخير بنقل ملكية العقار بعد إتمام عملية القيد والشهر في المحافظة العقارية.

أما إذا كان الهدف من الحصول على التمويل العقاري هو تشييد أو توسيع أو ترميم أو تحسين مسكن يملكه المستثمر⁴، فإن الطرف الثالث هنا هو المقاول وبالتالي يكون المقترض هنا ملزم إتجاهه بدفع الأجر المقابل لعملية ترميم أو تحسين أو تشييد البناء، وذلك من خلال المبلغ الذي حصل عليه من الشخص الممول والذي عادة يأخذ شكل البنك المقرض من خلال عملية التمويل العقاري المتضمنة في عقد التمويل.⁵

1 - علاء حسين، المرجع السابق، ص 59.

2 - صبري السعدي محمد، المرجع السابق، ص 115.

3 - السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل (المقاول، وكالة الوديعة، الحراسة)، المجلد الأول، الجزء 8، دار أحياء التراث العربي، بيروت لبنان، ص 123.

4 - المرجع نفسه، ص 125.

5 - السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة على العمل، المرجع السابق، ص

ثانيا: حقوق المستثمر في اتفاق التمويل العقاري

كما أنه يترتب على عقد التمويل العقاري جملة من الحقوق بالنسبة للمستثمر كطرف في العقد، فيحق له بموجب عقد التمويل العقاري الحصول على التمويل أي مبلغ التمويل وذلك للإستغلاله في مشروعه الذي من أجله طلب التمويل، كما أنه يحق له الحصول على المبلغ والأقساط خلال المدة المتفق عليها ولا يحق للممول مطالبة بالرد أو إسترجاع المبلغ قبل تاريخ الاستحقاق إلا في حالة إذا قام المقترض بالإخلال بأحد الإلتزامات التعاقدية التي أدت بالممول بطلب فسخ العقد وحصل على ذلك.¹

وبذلك فإننا نلاحظ بأن إلتزامات الممول تمثل حقوق المستثمر في عقد التمويل العقاري.²

المطلب الثاني: إنقضاء عقد التمويل العقاري

إن عقد التمويل العقاري كغيره من العقود الأخرى مقترن بأجل فإنه ينقضي بإنقضاء الأجل وكما أنه قد يحصل وأن ينقضي بطرق أخرى لذلك يوجد أسباب لإنقضائه عامة وأخرى خاصة وهذا ما سنوضحه من خلال ما يلي:

الفرع الأول: الأسباب العامة لإنقضاء عقد التمويل العقاري

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

أولاً: الإنقضاء الطبيعي لعقد التمويل العقاري

إن الحالة العادية التي ينقضي بموجبها عقد التمويل العقاري بصفة تلقائية دون أي نزاع بين كل من الممول والمستثمر هي أنه ينقضي بانتهاء المدة والأجل المتفق عليه في عقد التمويل العقاري، حيث أن المستثمر يقوم بتسديد قيمة الأقساط المحددة في العقد مع الفوائد المستحقة وذلك

¹ - بلحسل منزلة ليلي، المرجع السابق، ص 209.

² - صبري السعدي محمد، المرجع السابق، ص 107.

في الأجل المتفق عليه، وبالتالي فإنه ينقضي عقد التمويل العقاري بإنقضاء تسديد آجال الأقساط في الوقت المحدد في العقد وبالتالي يملك المقترض حق إسترجاع الضمانات القانونية التي قام بتقديمها كضمان لعملية التمويل والمخاطر التي غير متوقعة وفي ذلك يكون قد إنقضى طبيعياً¹.

أما في حال انقضت المدة المتفق عليها ولم يقيم المستثمر الملتزم بدفع الأقساط المتفق عليها أو الفوائد فإنه يحق للممول هنا التنفيذ على الضمانات المقدمة لذلك وإسترجاع ما له من حق في ذمة المستثمر، فمثلاً إذا كان المستثمر قام بتقديم رهن يتمثل في عقار مرهون رهن رسمياً فإذا لم يقيم بالوفاء في الوقت المتفق عليه فإن الممول يقوم بالتنفيذ على العقار محل الرهن من خلال بيعه في المزاد العلني وإقتصاص حقه من ثمن العقار.²

كما أنه متى كان المقترض في حالة مالية جيدة وكان بإمكانه تسديد مبلغ القسط والدين المستحق بموجب عقد التمويل العقاري قبل حلول أجل الإستحقاق فإنه عليه إخطار الممول ومتى قام هذا الأخير بقبول ذلك جاز للمستثمر تسديد ما عليه من دين بالإضافة للفوائد قبل إنقضاء المدة المتفق عليها.³

ثانياً: الإنقضاء غير الطبيعي لعقد التمويل العقاري

وهذه الحالة هي حالة التي ينقضي فيها عقد التمويل العقاري قبل حلول أجل الاستحقاق وقبل إنقضاء المدة المتفق عليها وهي الحالة التي يكون فيها العقد قد حال إلى الفسخ من خلال عدم تنفيذ طالب التمويل لأحد إلتزاماته التعاقدية مما أدى بالممول إلى فسخ العقد⁴.

¹ - يوسف محمد، القرض العقاري لتمويل المشاريع الترقية العقارية، ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه نظام (ل. م. د) في القانون الخاص تخصص قانون عقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن باديس، مستغانم 2019، 2020، ص 193.

² - يوسف محمد، المرجع السابق، ص 195.

³ - فيلاي علي، المرجع السابق، ص 348.

⁴ - عرعار الباقوت، المرجع السابق، ص 161

كما أنه يملك المستثمر أيضا حق المطالبة بفسخ العقد في حال لم يتم التمويل بتنفيذ ما عليه من التزامات تعاقدية كعدم نقل ملكية المال المقترض للمستثمر.¹

والأصل في طلب الفسخ محل العقد المتعلق بالتمويل العقاري هو الفسخ القضائي الذي يكون عن طريق المطالبة القضائية.²

لكن كإستثناء عن ذلك يمكن أن يكون فسخ العقد إتفاقيا متى كان قد إتفق عليه في عقد التمويل أنه في الحالة التي لا ينفذ كل طرف إلتزاماته فإن العقد ينقضي ويفسخ مباشرة وهذا ما أقرته نص المادة 120 ق. م. ج.³

الفرع الثاني: الأسباب الخاصة لإنقضاء عقد التمويل العقاري

كما أن عقد التمويل العقاري قد ينقضي لعدة أسباب أخرى وهي الحالة التي يقوم فيها الممول بالتنفيذ على العقار الضامن أي العقار المرهون له.⁴

كما سبق وأن أشرنا بأن عقد التمويل العقاري ومنح القرض يكون إستنادا لضمانات مقدمة من طرف المستثمر أي طالب التمويل للممول وذلك من خلال رهن عقار أو منقول للبنك المقرض، وذلك بهدف الضمان العيني أو كذلك تقديم حق امتياز أو تخصيص، كما يجوز تقديم ضمان شخصي في حال لم يكن المدين أي المستثمر قادرا على الوفاء فإن الممول يقوم بالتنفيذ على الضمانات المقدمة.⁵

1 - يوسف محمد، المرجع السابق، ص 196.

2 - فيلاي علي، المرجع السابق، ص 348.

3 - المادة 120 من الأمر 75-58 المتضمنة للقانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

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

5 - عبدلي أمينة، "الشروط الشكلية لعقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، جامعة خميس مليانة، العدد 04، جانفي 2018،

لكن لا يجوز التنفيذ على هذه الضمانات قبل مطالبة المقرض بالوفاء والتنفيذ العيني وذلك بعد إعداره عن طريق محضر قضائي، وفي الحالة التي لم يستجب فيها فإنه يحق للممول الحجز على الضمان المقدم وعادة ما يكون بموجب رهن رسمي كالحجز على العقار محل الرهن ثم العمل على بيعه في المزاد العلني واقتضاء الممول لحقه من ثمن البيع، وذلك يمر بعدة مراحل تتمثل في اعداد قائمة شروط البيع وبيع العقار في المزاد العلني وتوزيع حصيلة البيع.¹

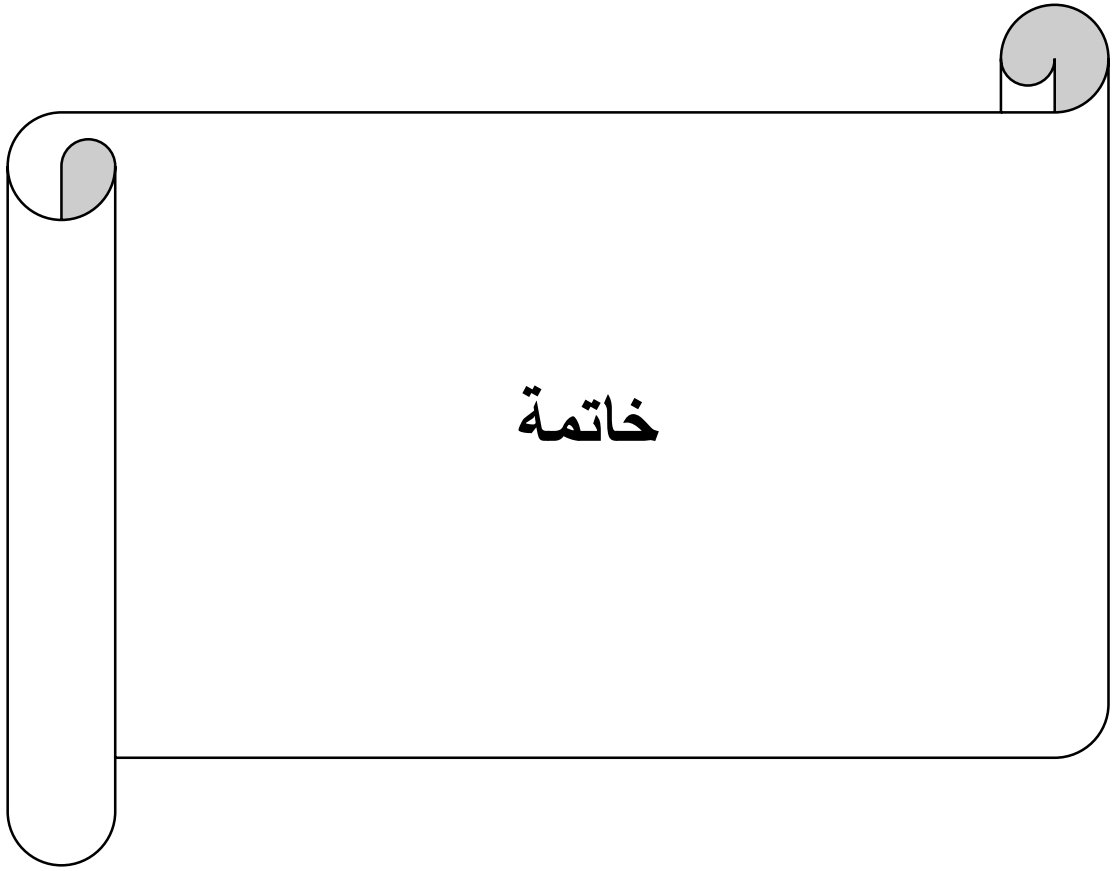
1 - عبدلي أمينة، المرجع السابق، ص 6.

ملخص الفصل الثاني:

نظرا لكون التمويل العقاري عبارة عن عقد ويعتبر من العمليات القانونية فهي لا تتحقق إلا وفقا لإجراءات معينة وشروطا خاصة حددها القانون، فعملية التمويل العقاري لا تتم إلا بناء على طلب يتقدم به الشخص المقترض أو طالب التمويل إلى البنك الممول مرفقا بملف يحمل جملة المستندات، فيخضع هذا الأخير للدراسة من قبل هيئة متخصصة والتي تأخذ عدة أشكال فمنها ما هي مانحة للتمويل العقاري ومنها ما هي ضامنة له، إذ تستند عملية التمويل إلى عدة معايير التي على أساسها يتم منحه، خاصة فيما تتعلق بالضمانات الكافية المقدمة من قبل المقترض.

وبذلك متى تم منح التمويل العقاري على إعتباره عقد فإنه بمجرد نشوئه صحيحا يترتب على عاتق أطرافه جملة من الإلتزمات والحقوق.

كما أنه ينقضي عقد التمويل العقاري إستنادا لأسباب ذات طبيعة خاصة وأخرى عامة، وهذه الأخيرة قد تكون طبيعية قبل إنقضاء المدة المتفق عليها وقد تكون غير طبيعية قبل إنقضاء المدة.



من خلال ما سبق التعرض إليه في هذه الدراسة توصلنا إلى أن عملية التمويل العقاري تعتبر من أهم أنواع التمويل على الإطلاق، وذلك باعتبار أنها مرتبطة بأهم ثروة مالية تتمثل في العقد، نظرا لما له من أثر على الجانب الاقتصادي والإستثماري وحتى الإجتماعي، وبذلك توصلنا إلى:

أولا: النتائج

1- أن المشرع الجزائري لم يقدّم بتبني قانون خاص بالتمويل العقاري مقارنة مع النظم القانونية لدول الأخرى.

2- يتميز التمويل العقاري بأنواع ومن أهمها التمويل بالإجارة، التي تكون في العقار وتنقسم بدورها إلى إجارة تشغيلية وإجارة متنتهية بتمليك، وكذلك التمويل بالمرابحة التي تعتبر من أكثر أدوات إنتشارا وتكون إما مربحة بسيطة أو مرابحة مركبة، وأخر نوع هو التمويل بالمشاركة الذي يتصف بالإمتياز وهو نوعان مشاركة ثابتة ومشاركة المتناقصة المتنتهية بالتمليك.

3- يتمتع التمويل العقاري بجملة من خصائص التي لها دور هام في تحديد القواعد العامة ويتصف بطبيعة تقوم بتنظيمه.

4- تتم المعاملات العقارية، من خلال أدوات وصيغ قانونية متعددة نجدها في النظام القانوني، وأي كان نوع هذه المعاملات العقارية فهي بحاجة للتمويل، ومن بين أهم هذه الصيغ القروض؛ التي تعتبر متداولة بشكل كبير في عملية التمويل العقاري، وكذلك لدينا التوريق الذي يعتبر من الوسائل المالية المستحدثة.

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

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

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

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

9- إن منح الهيئة المعينة بالتمويل للمقترض مبلغ التمويل لا يعتبر قيديا لها في ممارسة حقها بإسترجاعه قبل إنتهاء المدة المحددة في العقد، وذلك متى إكتشف صورية التمويل وإستعماله في غرض آخر غير ذلك المصرح به.

ثانيا: الإقتراحات

على ضوء النتائج سابقة الذكر يمكن أن نقترح بعض الإقتراحات التالية:

- 1- يجب على المشرع الجزائري تكريس منظومة قانونية خاصة بالتمويل العقاري في حد ذاته.
- 2- يجب على الهيئات المتخصصة في منح التمويل العقاري، أن تعمل إلى آليات أكثر رقابة في تنظيم والحرص على مراقبات التمويل.
- 3- يجب على الدولة تكريس آليات رقابية أكثر فعالية تعمل مراقبة البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقروض من ناحية تطبيقها للقانون، ومن ناحية الضمانات التي على أساسها يمنح التمويل، وذلك للحد من انتشار الجرائم المتعلقة بالإمتيازات الغير مبررة.
- 4- على المؤسسات المانحة للتمويل العقاري، التمتع بمبادئ الشفافية والنزاهة والإبتعاد عن البيروقراطية أثناء منح هذه القروض، بحيث يكون أساس المنح مبني على الضامانات، التي وضعها القانون وليس على المعرفة الشخصية.
- 5- نظرا لأهمية التمويل العقاري وإرتباطه بالإقتصاد الوطني، لابد من الدولة مراقبة العقارات محل التمويل فيما إذا كانت ذات طبيعة تسمح بتمويلها أو لا.
- 6- تكريس وتطوير آليات إدارة مخاطر التمويل العقاري خاصة التي تتعلق بالمخاطر الإئتمانية والسوقية.



قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع باللغة العربية

من القرآن الكريم .

أولاً: النصوص القانونية

01/ القوانين:

- من نظام رقم 02-2020 المؤرخ في 24 مارس 2020، يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصياغة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسة المالية، جريدة رسمية، عدد16، المؤرخة في 24 مارس 2020.

- القانون رقم 09-03، المؤرخ في 25 فبراير 2009، المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، الجريدة الرسمية، العدد 13.

- القانون رقم 08-12 المؤرخ في 25 جويلية 2008 يتعلق بالمنافسة، الجريدة الرسمية، العدد 36، المؤرخة في 02 جويلية 2008، المعدل والمتمم بالأمر 03-03 المؤرخ في 19 يونيو 2003 المتعلق بالمنافسة، الجريدة الرسمية، العدد 43 المؤرخة في 20 جويلية 2003.

- القانون رقم 06-05 المؤرخ في 20/02/2006 المتعلق بتوريق القروض الرهينة، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادر في 12/03/2006.

- القانون رقم 86-12 المؤرخ في 19/08/1986 المتعلق بنظام البنوك والقروض، الجريدة الرسمية، العدد 34 الصادرة في 20/08/196.

- القانون رقم 64-224 المؤرخ في 10 أوت 1964 الذي يتضمن إستحداث الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الجريدة الرسمية رقم 26 المؤرخة في 25 أوت 1968.

02/ الأوامر:

- من الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالنقد والقروض، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 27/8/2003.

- الأمر 09/96 المؤرخ في 10 يناير 1996 المتعلق بالقروض الإيجاري، الجريدة الرسمية، العدد03.

- الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم،
بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 ، الجريدة الرسمية، العدد 31.

- الأمر 69/19 المؤرخ في 10 يناير 1996 المتعلق بإعتماد الإيجاري.

03/المراسيم:

- المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 13/01/2003 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم
105/01 الذي يحدد شروط البيع بإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة رسمية، العدد 05.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط،
الجريدة الرسمية، العدد 25، المؤرخة في 29 - 05 - 1991.

- المرسوم رقم 85-85 المؤرخ في 30-04-1985 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية، الجريدة
الرسمية، العدد 19، بتاريخ 01 ماي 1985.

- المرسوم رقم 67-78 الصادر في 11 ماي 1967 المتضمن انشاء القرض الشعبي الجزائري،
الجريدة الرسمية المؤرخة في 16 ماي 1967.

ثانيا: المؤلفات

01/ الكتب:

- الحجازي عبيد علي أحمد، مصادر التمويل، بيروت، دار النهضة، 2001.

- السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، عقود الغرر (عقد التأمين)، الجزائر 7،
دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1970.

- السعدي محمد صبري، النظرية العامة للالتزامات الواضح في شرح القانون المدني النظرية
العامة للالتزامات مصدر الالتزام العقد الإرادة المنفردة دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى
للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، دون سنة.

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

- القاضي هشام محمد، التمويل العقاري دراسة فقهية إقتصادية قانونية مقارنة، دار الفكر الجامعي، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2011.
- الرشيد ماجد عبد الرحمان، الدليل الشرعي للتمويل العقاري بالمرابحة والإجارة، دار الميمان للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الرياض، 1435هـ.
- بوراس أحمد، تمويل المنشآت الإقتصادية، دار العلوم، عنابة، 2008.
- بلطاس عبد القادر، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، طبعة 02، برج الكيفان، الجزائر، 2007.
- هندي منير إبراهيم، إدارة البنوك التجارية (مدخل إتخاذ القرارات)، طبعة 03، المكتب العربي الحديث، مصر، 2006.
- منصوري نورة، هبة العقار في التشريع، دار الهادي، عين مليلة، الجزائر، 2010.
- مخلوفي مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، 2012.
- سعد نبيل إبراهيم، التمويل العقاري دراسة في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2012.
- سعيد محمد، أنور سلطان، إدارة البنوك، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2005.
- عبد المعظم، رضا، رشيد محفوظ، إدارة " الائتمان"، دار وائل للنشر الأردن 1999.
- فيلاللي علي، الالتزامات (النظرية العامة للعقد)، الطبعة 02، موقع لنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- صبحي محمود، التمويل العقاري، الطبعة العربية، دار أمجد للنشر والتوزيع، الأردن، 2010.
- ثروت عبد الحميد، إتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007.

02/ الاطروحات:

. دكتوراه:

- اللويحق المطري فواز بن خلف، الحماية الجنائية والمدنية في التمويل العقاري دراسة تجاذلية مقارنة، مذكرة دكتوراه الفلسفة في العلوم الامنية، قسم العدالة الجنائية، كلية الدراسات العليا جامعة نايف العربية للعلوم، الرياض، 2011.
- أبو الفتوح وحيد أحمد، إطار مقترح لنظام المعلومات المحاسبية لترشيد قرارات التوريق، رسالة دكتوراه الفلسفة في المحاسبة، جامعة قناة السويس، مصر، 2000.
- بولحية صالح ، النظام القانوني للتوريق المالي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01 الإخوة منتوري، 2017- 2018.
- بن علقمة مليكة، تطوير وترشيد عمليات التوريق -دراسة مقارنة بين النظام المصرفي التقليدي والنظام المصرفي في الإسلام، رسالة دكتوراه علوم في العلوم الإقتصادية، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة سطيف 01، 2015-2016.
- براحلية زوبير، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل الدكتوراه العلوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2016-2017.
- جحايشية نورة، العقد الإستهلاكي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، قانون أعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2020-2021.
- يوسف محمد، القرض العقاري لتمويل المشاريع الترقية العقارية، ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه نظام (ل. م. د) في القانون الخاص تخصص قانون عقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن باديس، مستغانم 2019، 2020.
- مخالدي عبد القادر، فعالية عقد القروض العقاري في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم الحقوق قسم القانون الخاص تخصص قانون خاص، كلية حقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة سعيد حمدين، الجزائر، 2019.

. ماجستير:

- العمودي محمد الطاهر، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 03، 2012.

- طالي لطيفة، القرض في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل متطلبات الحصول على درجة الماجستير، جامعة الجزائر، 2001-2002.

- ميلود مسعود، معايير التمويل والاستثمار في البنوك الإسلامية رسالة ماجستير، كلية العلوم الإجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة باتنة، الجزائر، 2008.

- مصطفى سميحة، البنوك مواجهة ألية التوريق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، فرع القانون الدولي لأعمال، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2016/02/25.

- عرار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2008-2012.

- فضيل نورة، النظام القانوني للأمن على القرض في الجزائر مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، الجزائر، 2005.

- صاحب هذال سجي، نحو تنظيم قانوني لعقد القرض العقاري دراسة مقارنة، رسالة لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، عمان، 2021.

.ماستر:

- زيتوني شهيرة، منى شكاطي، فعالية التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، مذكرة ماستر في العلوم الاقتصادية تخصص عقود ومؤسسات مالية دراسة - حالة CNEP -، كلية العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، قامة، 2014-2015.

- ربيح عبد الباقي، التمويل العقاري والهيئات المرافقة له، مذكرة لإستكمال متطلبات شهادة الماستر، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014، 2015.
- تجوري سارة، عقد القرض في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، فرع قانون أعمال، أم البواقي، 1017، 2018.

03/ المجالات:

- الوافي عبد الرزاق، غريسي جمال، " الشروط التعسفية ووسائل مكافحتها كآلية لحماية المستهلك في ضوء القانون 04-02"، مجلة إيليزا للبحوث والدراسات، المجلد 06، جامعة حمو لخضر الوادي، الجزائر، 2021.
- السبوسي سعيد سيف، "نظام التوريق كمصدر من مصادر التمويل في الاقتصاد الحديث"، مجلة الحكمة للدراسات الإقتصادية، المجلد 67، العدد 02، 2019.
- العسالي جمال وسويسي طه عبد الرحمان، "البنوك الإسلامية قراءة في المبادئ والأسس وأساليب التمويل"، مجلة دفاتر إقتصادية، المجلد 04، العدد 01، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2013.
- الفتلاوي سلام عبد الزهرة، "المفهوم القانوني لعقد التمويل العقاري: دراسة مقارنة"، مجلة المحقق المحلي للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 03، جامعة بابل، العراق، 2015.
- أحمد صادق إسماعيل، "أثر المديونية الخارجية على التنمية الإقتصادية في مصر خلال الفترة (1990، 2018)"، مجلة البحوث المالية والتجارية، المجلد 22، العدد 02، أكاديمية طبية للعلوم المتكاملة بالقاهرة، كلية ابن رشد للعلوم الإدارية، السعودية، دون سنة نشر.
- بودالي محمد، "الإئتمان الاستهلاكي في الجزائر"، مجلة العلوم القانونية والإدارية، العدد 02، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، 2005.
- بوحفص جلاب نعانة، القروض "العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر"، مجلة الحقوق والحريات، كلية حقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2013.

- بوكروح عبد الوهاب، "البنوك تنطلق في منح القروض العقارية"، مجلة مال اعمال تصدر عن الخلدونية للاتصال الجزائر، سبتمبر 2006.
- بوسته إيمان، "قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للنشر"، مجلة المقدر، العدد 11، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014.
- بوعوينة صابر وقروش عيسى، "دور صيغة التمويل بالإجارة في تحسين قدرات المؤسسات الصغيرة والمتوسطة - دراسة تحليلية لتجربة بن السلام خلال الفترة 2017-2022"، مجلة أفق علوم الإدارة والاقتصاد، المجلد 66، العدد 01، مخبر الإستراتيجيات والسياسات الاقتصادية، جامعة المسيلة، الجزائر، 2022.
- بورحلة سارة، "البيع بالإيجار بين التخطيط والتطبيق في الجزائر للفترة 2001-2020"، مجلة إقتصاديات الأعمال والتجارة، المجلد 7، العدد 2، جامعة الجزائر 3، 2022.
- بلحسل منزلة ليلي، فوزية ميرواي، القرض العقاري الموجب للأفراد آلية النهوض بالقطاع السكني في الجزائر، مجلة القانون العقاري وآليته، مجلد 10، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2 جانفي 2022.
- بليمان يمينة، " عقود الإذعان وحماية المستهلك"، مجلة العلوم السياسية، المجلد 30، العدد 02، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2019.
- بن الدين فاطمة، " مفهوم القرض العقاري"، مجلة دراسة الوظيفة العامة، العدد 3، المركز الجامعي البيض، جوان 2015.
- بن زايد فتحي، "أهمية العقار السياحي والإشكالات المرتبطة به"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 02، جامعة سطيف 02، 2017.
- بن حراث حياة، يوسف رشيد، "صيغ التمويل المصرفي الموجه للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري (وكالة مستغانم)"، مجلة الإستراتيجية والتنمية، المجلد 02، العدد 02، 2012.
- بن مالك إسحاق، قدة حبيبة، " المرابحة كصيغة من صيغ التمويل في البنوك الإسلامية"، دفاتر السياسة والقانون، المجلد 15، العدد 01، 2023.

- بن قارة إيمان، " دور الرقابة الداخلية في تسيير أنشطة البنوك التجارية - دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري (بنك cpa وكالة 217 عنابة)", مجلة دراسات في الاقتصاد وإدارة أعمال، المجلد 1، العدد 01، جوان 2022.
- دياز محمد الأمين، بوراس نجية، " آليات التمويل العقاري ودور المؤسسات المالية في دعم الترقية العقارية"، مجلة الحوار المتوسطي، المجلد 10، العدد 3، 2019.
- دوفي قرمية، "دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة"، مجلة إقتصاد المال والأعمال، المجلد 03، العدد 04، المركز الجامعي عبد الحفيظ بوصوف ميله، 2020.
- زقاري آمال، "التمويل بعقد المشاركة في المصارف الإسلامية"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، العدد 4، المركز الجامعي مرسلبي عبد الله تيبازة، جانفي 2018.
- طيب عائشة، "صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية"، المجلة الجزائرية لعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، مجلد 48، العدد 04، جامعة سعد دحلب، البليدة 2011.
- يوسف محمد، "عقد البيع بإيجار في التشريع الجزائري"، مجلة التعمير والبناء، مجلد 03، العدد 04، العدد التسلسلي 12، جامعة مستغانم، ديسمبر 2019.
- لوراتي إبراهيم، "القروض البنكية وإجراءات منحها"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية دراسات إقتصادية، جامعة زيان عاشور، بالجلفة، دون سنة.
- محمد أبو زيد محمد، " اتفاق التمويل العقاري كآلية جديدة لتنشيط سوق العقارات المبنية"، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، العدد 2، سنة 47، 2005.
- الزيداني هيام محمد ، "عقد الإجارة المنتهية بالتمليك (دراسة مقارنة)", مجلة دراسات علوم الشريعة والقانون، العدد 01، المجلد 39، 2012.

- مالكي عبد الكريم، حدادي عبد الطيف، " أثر التمويل في مصر في المرابحة على التضخم في السودان"، مجلة آفاق علمية، المجلد 12، العدد 05، المركز الجامعي تمنراست، مخبر العلوم والبيئة، 2020.
- مرابط محمد، "الإشكالية القانونية التي تثيرها الترقية العقارية"، مجلة الموثق، العدد 06، الفرقة الوطنية للموثقين، الجزائر، 2000.
- مشنف أحمد، القرض الإيجاري العقاري في التشريع الجزائري، معهد العلوم القانونية والإدارية، العدد 04، المركز الجامعي غيلزان، ديسمبر 2012
- مكدال سعدية، "دور عملية التوريق كأداة مالية حديثة لتطوير تمويل البنوك والمؤسسات المالية لقطاع السكن في الجزائر"، المجلة النقدية، المجلد 13، العدد 01، جامعة تيزي وزو، 2018.
- نواصر طاهر، بن رمضان عبد الكريم ، "النظام القانوني لمؤسسات تمويل الإستثمار في التشريع الجزائري"، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والإقتصادية، المجلد 08، العدد 05، جامعة غرداية، 2019.
- نويري محمد أمين ، عبد الحق لخداري، " خصوصية أطراف عقد الإستهلاك في التشريع الجزائري"، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، المجلد 12، العدد 02، القسم أ، 2020.
- نصير يحي شريف، عبير مزعيش، "أحكام صيغة التمويل بالإجارة في نظام بنك الجزائر 20-02 والتعليمة 03-2020"، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 14، العدد 30، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2020.
- عبد الله السبني صادق أحمد ، " التمويل بصيغة المشاركة الواقع وآليات التطوير - دراسة ميدانية عينة من المصارف الإسلامية في اليمن والسعودية"، مجلة الإدارة، العدد 129، جامعة نجدان، 2021.
- عبدلي أمينة، "الإطار القانوني لشركة إعادة التمويل الرهنوي في التشريع الجزائري"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، جامعة الجيلالي بونغامة بخميس ميلانة، 2020.

- عبدلي أمينة، "الشروط الشكلية لعقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، جامعة خميس مليانة، العدد 04، جانفي 2018.
- علاء حسين علي، "التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية (دراسة فقهية)"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 04، العراق، جامعة الأنبار، 2017.
- فموح مولود، " المراجعة وتطبيقها في الجزائر"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 33، العدد 02، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 01، 2022.
- قندوز خالد بن وليد، رزيق كمال، "واقع التمويل الإسلامي في الدول العربية الإجارة الإسلامية أنموذجاً"، مجلة البديل الإقتصادي، العدد 08، جامعة البليدة 02 الجزائر، 2014.
- شايب باشا كريمة، " الصندوق الوطني للسكن كهيئة ممولة للترقية العقارية"، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، الجزائر، دون سنة.
- شعبان فرح، "التوريق وأزمة الرهن العقاري والبدايل المطروحة في ظل أساليب التمويل الإسلامي"، مجلة رؤى إقتصادية، العدد 05، جامعة البويرة، 2013.
- شرشاري فاطنة، " النظام القانوني لعقد الإستهلاك في التشريع الجزائري"، مجلة أنسنة للبحوث والدراسات، جامعة الدكتور يحي فارس المدينة، الجزائر، 2020.
- خويري بن قادة محمد، "النظام القانوني للعقارات ذات الطبيعة الخاصة"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة وهران، العدد الثالث، 2016.
- غياطو طاهر، "القروض العقارية من الآليات القانونية للتمويل مشاريع الترقية العقارية بالتشريع الجزائري"، مجلة دائرة البحوث والدراسات والقانونية والسياسة، المجلد 03، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر السيادة والعولمة جامعة يحي فارس بالمدينة الجزائر، 2021.
- دون ذكر صاحب المقال، "توريق الأصول"، مديرية البحوث والمجلة في الإتحاد، مجلة اتحاد المصارف العربية، المجلد 17، العدد 197، 1997.

04/ المدخلات:

- بوزيدي إلياس ، مداخلة بعنوان الحتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية، ضمن فعاليات ملتقى التحديث العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 19 ديسمبر 2013.
- بن زكي راضية، مداخلة لعنوان الحق في السكن من منظور الصيرفة الإسلامية في التشريع الجزائري، ضمن فعاليات الملتقى الافتراضي الأول حول الحق في السكن في ظل الضوابط القانونية للتوسع العمراني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، يوم 24 أبريل 2022
- موشارة حنان، مداخلة بعنوان دور شركة إعادة التمويل الرهني في تحويل عمليات الترقية العقارية، ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، يومي 17-18 فيفري 2013.
- مقلاتي مونة، فلكاوي مريم، مداخلة بعنوان القرض العقاري كآلية لتطوير الإستثمار العقاري، ضمن فعاليات الملتقى الدولي حول تمويل الإستثمار المستدام وإتجاهات الصناعة المصرفية الحديثة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة 01، يوم 26 أكتوبر 2022.
- قنى سعدية، مداخلة بعنوان دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، ضمن فعالية الملتقى الوطني حول إشكالات العاقر الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، يومي 17-18 فيفري 2013.
- راتول محمد ومداني أحمد، مداخلة بعنوان دور التوريق كأداة مالية حديثة في التمويل وتطوير البورصة في الجزائر، قراءة في القانون رقم 06-05 الصادر في 20 فبراير 2006، المتضمن توريق القروض الرهنية، ضمن فعاليات الملتقى الدولي الأول حول سياسات التمويل وأثرها على الاقتصاديات والمؤسسات -دراسة حالة الجزائر والدول النامية، كلية العلوم الإقتصادية والتسيير، مخبر العلوم الاقتصادية والتسيير، جامعة محمد خيضر بسكرة.

05 / المحاضرات:

- القزويني شاکر، محاضرات في اقتصاد البنوك الطبعة 05، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008.

ثانيا: قائمة المراجع والمصادر باللغة الفرنسية:

-TOUBAL IBTISSEM, Ablal LEMSEILEF, METHODS AND TECHNIQUES OF ISLAMIC FINANCING FOR THE REAL ESTATE MARKET IN ALGERIA-ACASE STUDY OF ALBARAKA BANK-AMODEL, VOLME7, ISSUE6.2020.

- COLAR DUTILLEUL ET DELBECQUE-CONTRATS CIVIL ET COMMERCIAUX-4EM EDITION PARIS, EDITIONS DALLOZ, 1998.

-CETTE NECESSITE DE L'APPORT PERSONNEL DECOULE A LA FOIS D'EXIGENCES BANCAIRE ET D'EXIGENCES MONETAIRE, IN COURET, LA DISTRIBUTION DU CREDIT IMMOBIER, IN DROIT DU CREDIT AU CONSOMMATEUR, OP.CIT.



الصفحة	العنوان
-	شكر وعران
-	إهداء
01	مقدمة
-	الفصل الأول: الإطار الموضوعي للتمويل العقاري
08	تمهيد
09	المبحث الأول: مفهوم التمويل العقاري
09	المطلب الأول: تعريف التمويل العقاري
09	الفرع الأول: المقصود بالتمويل العقاري
09	أولاً: المقصود بالتمويل
10	ثانياً: المقصود بالعقار
10	1- مفهوم العقار بطبيعته
10	2- مفهوم العقار بحسب موضوعه
11	ثالثاً: المقصود بالتمويل العقاري
13	الفرع الثاني: أنواع التمويل العقاري
13	أولاً: التمويل بالإجارة
14	1- الإجارة التشغيلية
15	2- الإجارة المنتهية بالتمليك
16	ثانياً: المقصود بالمرابحة
16	1- المرابحة البسيطة
17	2- المرابحة المركبة
18	ثالثاً: التمويل بالمشاركة
18	1- المشاركة الثابتة
18	2- المشاركة المتناقصة المنتهية بتمليك
19	المطلب الثاني: خصائص التمويل العقاري وطبيعته
19	الفرع الأول: خصائص التمويل العقاري.
19	أولاً: التمويل العقاري عقد مالي
20	ثانياً: التمويل العقاري من العقود ذات التنفيذ المتتابع
21	ثالثاً: التمويل العقاري من عقود الإذعان

22	رابعاً: التمويل العقاري من عقود الإستهلاك
22	1- المستهلك
23	2- المتدخل
24	الفرع الثاني: طبيعة التمويل العقاري
24	أولاً: التمويل العقاري بإعتباره عقد قرض
24	ثانياً: التمويل العقاري بإعتباره من القواعد الأمرة نسبية
25	ثالثاً: التمويل العقاري بإعتباره عملية مركبة
26	المبحث الثاني: صيغ التمويل العقاري
26	المطلب الأول: الوسائل القانونية للتمويل العقاري
26	الفرع الأول: القروض العقارية
26	أولاً: تعريف عقد القرض
28	1- القروض حسب النشاط الإقتصادي
28	2- تصنيف القروض الخارجية على حسب مصدرها
29	3- القروض حسب فترة السداد
29	ثانياً: تعريف القروض العقارية
30	1- الطبيعة القانونية للقرض العقاري
31	2- خصائص عقد القرض العقاري
32	الفرع الثاني: البيع عن طريق الإيجار
32	أولاً: تعريف البيع عن طريق الإيجار
33	ثانياً: شروط البيع عن طريق الإيجار
33	1- الشروط المتعلقة بالمستفيد من السكن
33	2- الشروط المتعلقة بالمسكن
34	ثالثاً: تمييز عقد البيع بالإيجار عن غيره من العقود المتشابهة
34	1- تمييز بين البيع بالإيجار عن البيع بالتقسيط
34	2- تمييز بين عقد البيع بالإيجار وعقد الإيجار
34	3- تمييز بين عقد البيع بالإيجار وعقد البيع
34	الفرع الثالث: القرض الإيجاري العقاري
35	أولاً: علاقة القرض الإيجاري العقاري بغيره من المواضيع
35	1- القرض الإيجاري العقاري والتمويل العقاري

35	2- القرض الإيجاري العقاري والإستثمار العقاري
35	المطلب الثاني: الوسائل المالية للتمويل العقاري
36	الفرع الأول: مفهوم التوريق
36	أولاً: تعريف التوريق
36	ثانياً: أنواع التوريق
36	1- توريق القروض المتعلقة بالديون الدولية
36	2- التوريق الذي بواسطة مؤسسة تتمتع بالشخصية المعنوية
37	3- التوريق التقليدي أو الحقيقي
37	4- التوريق الإصطناعي
37	الفرع الثاني: أطراف التوريق ومبرراته.
37	أولاً: أطراف التوريق
37	1- المدين (المقترض)
37	2- الأصول موضوع التوريق
38	3- الخطوات السابقة لعملية التوريق
38	4- إدارة الأصول
38	ثانياً: مبررات التوريق
40	ملخص الفصل الأول
-	الفصل الثاني: الإطار الإجرائي للتمويل العقاري
42	تمهيد
43	المبحث الأول: آليات التمويل العقاري
43	المطلب الأول: إجراءات منح التمويل العقاري
43	الفرع الأول: تقديم طلب التمويل العقاري وإعداده ودارسته
44	أولاً: تقديم طلب التمويل العقاري
44	1- المعلومات المتعلقة بطلب التمويل العقاري
45	2- المعلومات المتعلقة بالعمليات الممولة بالقرض
46	ثانياً: إعداد ملف التمويل ودراسة الطلب
46	1- إعداد ملف التمويل
47	2- دراسة طلب التمويل
47	الفرع الثاني: الإسهام الشخصي وتأسيس الضمانات

47	أولاً: تقديم الإسهام الشخصي
48	ثانياً تأسيس الضمانات
49	المطلب الثاني: شروط عقد التمويل العقاري وأجهزته
49	الفرع الأول: شروط منح عقد التمويل العقاري
50	أولاً: شروط تتعلق بالإجراءات
51	ثانياً: شروط تتعلق بمقدار التمويل
51	ثالثاً: شروط تتعلق بضمان حقوق الممول
52	الفرع الثاني: الأجهزة المختصة للتمويل العقاري
52	أولاً: الهيئات المانحة لتمويل العقاري
52	1- بنك التنمية المحلية
52	2- القرض الشعبي الجزائري
54	3- الصندوق الوطني للسكن
54	4- الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط
55	ثانياً: الهيئات الضامنة للتمويل العقاري
55	1- شركة إعادة التمويل الرهني
56	2- شركة ضمان القرض العقاري
57	3- صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية
59	المبحث الثاني: آثار عقد التمويل العقاري
59	المطلب الأول: إلتزامات وحقوق أطراف عقد التمويل العقاري
59	الفرع الأول: إلتزامات وحقوق الممول في عقد التمويل العقاري
59	أولاً : إلتزامات الممول في عقد التمويل العقاري
60	1- الإلتزام بالإفصاح عن جميع البيانات المتعلقة بالعقد
60	2- إلتزام الممول بعدم مطالبة المستثمر بما هو مستحق عليه إلا في موعد الإستحقاق
61	3- الإلتزام بمنح مبلغ التمويل
62	4- الإلتزام بمراقبة إستخدام مبلغ التمويل
62	ثانياً: حقوق الممول في عقد التمويل العقاري
62	الفرع الثاني: إلتزامات وحقوق المستثمر في عقد التمويل العقاري
62	أولاً: إلتزامات المستثمر في عقد التمويل العقاري

63	1- إلتزام بإستخدام مبلغ التمويل في العملية المخصص لها
63	2- الإلتزام بأداء أقساط مبالغ التمويل
64	3- الإلتزام بتقديم الضمانات الكافية والضامنة لحقوق الممول
65	4- الإلتزامات المستثمر إتجاه الطرف الثالث في إتفاق التمويل العقاري
66	ثانيا: حقوق المستثمر في إتفاق التمويل العقاري
66	المطلب الثاني: انقضاء عقد التمويل العقاري
66	الفرع الأول: الأسباب العامة لانقضاء عقد التمويل العقاري
66	أولا: الإنقضاء الطبيعي لعقد التمويل العقاري
67	ثانيا: الإنقضاء الغير طبيعي لعقد التمويل العقاري
68	الفرع الثاني: الأسباب الخاصة لانقضاء عقد التمويل العقاري
70	ملخص الفصل الثاني
72	خاتمة
75	قائمة المصادر والمراجع
88	فهرس
94	الملاحق
-	ملخص



الملاحق

PIÈCES À FOURNIR POUR LA CONSTITUTION DU DOSSIER DE DEMANDE DE FINANCEMENT « IJARA TAMLIKIA »

PIÈCES COMMUNES

- Une demande de financement (modèle CNEP-Banque) ;
- Un acte de naissance n°12 ;
- Un certificat de résidence datant de moins de 03 mois ;
- Une copie de la carte de sécurité sociale ;
Une copie de la carte d'identité nationale ou du permis de conduire en cours de validité ;
- Une (01) photo d'identité ;
- Un chèque barré du compte abritant la domiciliation du revenu ;
- Un relevé de compte bancaire ou postal abritant le revenu du ou des demandeurs, sur une durée de douze (12) mois ;
- Un devis estimatif des frais de notaire.

POUR LES SALARIÉS

Additivement aux pièces communes ci-dessus, les salariés doivent présenter les pièces suivantes :

- Une attestation de travail ;
- Trois dernières fiches de paie ;
- Relevé des émoluments.

POUR LES RETRAITÉS

Additivement aux pièces communes citées ci-dessus, les retraités doivent présenter une attestation de pension.

POUR LES COMMERÇANTS ET PROFESSIONS LIBÉRALES

Additivement aux pièces communes citées ci-dessus, les commerçants et professions libérales doivent présenter les pièces suivantes :

- Un avertissement fiscal ou certificat d'imposition des trois (03) dernières années pour les commerçants et des deux (02) dernières années pour les professions libérales.
- Une copie du registre de commerce pour les commerçants ;

POUR L'ACHAT D'UN LOGEMENT PROMOTIONNEL ACHEVÉ

- L'attestation d'affectation du logement au client ;
- L'état descriptif de division du projet (EDD) ;
- La copie du certificat de conformité du projet ;
- Le certificat négatif d'hypothèque du terrain d'assiette du programme immobilier.

Si le pouvoir de décision de financement est du ressort du comité de financement siège, le dépôt du dossier doit se faire au niveau de l'agence, en trois (03) exemplaires, un original et deux (02) copies

Si le pouvoir de décision de financement est du ressort du comité de financement agence ou réseau commercial, le dépôt du dossier doit se faire au niveau de l'agence, en deux (02) exemplaires, un original et une copie

DOSSIER COMMUN À FOURNIR POUR TOUS LES CRÉDITS IMMOBILIERS

PIECES COMMUNES

- Demande de crédit (imprimé CNEP-Banque)
- Extrait de naissance
- Photocopie de CNI ou PC
- Une fiche familiale ou une fiche individuelle
- Certificat de résidence
- Copie de la carte Chifa
- Autorisation de prélèvement sur compte (renseignée et légalisée par l'APC)

JUSTIFICATIFS DE REVENU

Pour les salariés / Secteur public

- Relevé des émoluments
- Attestation de travail récente
- Les trois dernières fiches de paie
- Un relevé de compte bancaire ou postal ou le salaire est domicilié

POUR LES SALARIÉS / SECTEUR PRIVÉ

- Relevé des émoluments
- Attestation de travail récente
- Les trois dernières fiches de paie
- Attestation d'affiliation à la CNAS
- Un relevé de compte bancaire ou postal ou le salaire est domicilié ou déclaration annuelle des salaires (DAS)

POUR LES COMMERÇANTS / FONCTIONS LIBÉRALES

- Les certificats d'impôt pour les 03 derniers exercices ou (avertissement fiscal)
- Copie du registre du commerce ou l'agrément
- Copie des statuts pour EURL, SARL et SPA
- Extrait de rôle récent
- Mise à jour CNAS/CASNOS et CACOBAT (secteur de bâtiment)
- Justificatif de distribution des dividendes pour les associés des EURL, SARL et SPA
- Autorisation de consultation de la centrale des risques de la Banque d'Algérie
- Attestation de solvabilité si le postulant détient une dette auprès d'autres banques

- Une copie de l'agrément ou décision d'installation pour les professions libérales ;
- Une copie de la carte fiscale ;
- Un original de l'attestation de Mise à jour CASNOS & CNAS ;
- Un original de l'extrait de rôles apuré, en cours de validité, délivré par les services des Impôts
- Une autorisation de consultation de la centrale des risques (formulaire CNEP-Banque).

POUR LES ALGÉRIENS NON-RÉSIDENTS

Les algériens non-résidents doivent présenter les documents justifiant la résidence, l'activité et le revenu, dûment authentifiés par le consulat d'Algérie dans le pays de résidence.

Une procuration notariée est exigée aux postulants non-résidents. La personne mandatée doit être résidente en Algérie et doit présenter les documents suivants :

- Une procuration notariée ;
- Un acte de naissance ;
- Un certificat de résidence ;

PIÈCES RELATIVES AU BIEN OBJET DU FINANCEMENT

Les pièces et documents suivants sont exigés comme suit :

Une fiche de renseignement signée entre la Banque et le vendeur. Cette

- fiche doit préciser : la désignation du bien, le prix de cession et le délai de validité de l'offre ;
- Une copie de l'acte de propriété du bien à financer, enregistré et publié, et une copie du livret foncier ou à défaut du livret foncier, le CC6 ;
- Un certificat négatif d'hypothèque récent du bien objet de la transaction ;
- Une assurance CAT-NAT couvrant le bien objet de financement et ayant une durée de validité de trois (03) mois au minimum

Un rapport d'évaluation du bien à acquérir, avec reportage

- photographique, comprenant une description détaillée : la localisation, la superficie, l'accessibilité et l'estimation de la valeur vénale du bien, et toutes autres informations jugées utiles, établis par un bureau d'études agréé auprès des tribunaux et conventionné avec la CNEP-Banque.

POUR LES NON-RÉSIDENTS

- Les trois dernières fiches de paie
- Une attestation de travail
- Une copie du contrat de travail
- Le dernier avis d'impôts (déclaration fiscale)
- Un relevé de compte bancaire, abritant le salaire, couvrant une période d'une année

NB : les documents établis à l'étranger doivent être visés par les services consulaires

DOSSIER TECHNIQUE

CONSTRUCTION D'UNE HABITATION

Copie de l'acte de propriété ou livret foncier du terrain

Un permis de construire en cours de validité

Certificat négatif d'hypothèque du terrain

Un devis estimatif et quantitatif des travaux établi par un architecte agréé par la CNEP-Banque

Un rapport d'évaluation établi par un architecte agréé par la CNEP-Banque

ACHAT AUPRES D'UN PARTICULIER (LOGEMENT OU TERRAIN A BATIR)

- Copie de l'acte de propriété ou livret foncier
- Certificat négatif d'hypothèque du bien objet de financement
- Promesse de vente notariée, ou fiche de renseignement sur la transaction immobilière (modèle CNEP)
- Le rapport d'évaluation établi par un architecte agréé par la CNEP-Banque
- Certificat d'urbanisme pour la demande de crédit ACHAT TERRAIN

ACHAT D'UN LOGEMENT DANS LE CADRE DE LA VENTE SUR PLANS

- Attestation de garantie du promoteur souscrite auprès du fonds de garantie et de caution mutuelle des promoteurs FGCMPI

Un contrat de vente sur plans notarié, établi au profit du postulant avec

- indications des modalités de paiement, ou une attestation d'attribution d'un logement établi par un promoteur

ACHAT D'UN LOGEMENT PROMOTIONNEL FINI

Contrat de réservation notarié/attestation de réception du logement avec

- indication du type de logement, sa consistance, du lieu d'implantation et du prix définitif de cession
- Certificat de conformité



POUR LES PROGRAMMES FINANCES PAR LA CNEP-BANQUE

- Une attestation ou une décision d'affectation de logement établi par le promoteur

AMENAGEMENT D'UNE HABITATION

- Copie de l'acte de propriété ou du livret foncier du logement
- Certificat négatif d'hypothèque du logement
- Rapport d'évaluation, du bien objet des travaux d'aménagement établi par un architecte agréé par la CNEP-Banque
- Devis estimatif et quantitatif des travaux d'aménagement à effectuer



ملخص المذكرة:

من خلال ما تم التعرض إليه في دراستنا للتمويل العقاري، نلخص إلى أن هذا الموضوع له أهمية علمية و قانونية، حيث تظهر قيمته العلمية من خلال إدراك أهمية هذه العملية على إقتصاد الدولة و الإرتقاء بها، بإعتبار أن التمويل العقاري إكتسب أهمية بالغة مقارنة مع الأنواع الأخرى، لكونه منصب على العقار الذي يعتبر كأهم ثروة، والذي أصبح متداول كثيرا في الوطن العربي نتيجة إيجابياته لكلا أطرافه، والأخرى قانونية من خلال التعرف على النظام القانوني الذي يحكمه و القواعد القانونية التي تنظمه.

Note summary:

Through what has been exposed to in our study of real estate finance, we conclude that this subject has scientific and legal importance, as its scientific value appears through realizing the importance of this process on the state's economy and upgrading it, given that real estate finance has gained great importance compared to other types.

because it is based on real estate, which is considered as the most important wealth, and which has become widely circulated in the Arab world as a result of its advantages for both parties, and the other is legal by getting to know the legal system that governs it and the legal rules that regulate it.

Résumé des remarques:

À travers ce qui a été exposé dans notre étude sur le financement immobilier, nous concluons que ce sujet a une importance scientifique et juridique, car sa valeur scientifique apparaît en réalisant l'importance de ce processus sur l'économie de l'État et en le mettant à niveau, étant donné que le financement immobilier a pris une grande importance par rapport aux autres types.

car il est basé sur l'immobilier, qui est considéré comme la richesse la plus importante, et qui s'est largement répandu dans le monde arabe en raison de ses avantages pour les deux parties, et l'autre est légal en apprenant à connaître le système juridique qui le régit et les règles juridiques qui le régissent.