

الملخص

يلعب التمويل دوراً حيوياً في الحياة الاقتصادية المعاصرة وأصبح يؤدي وظائف أساسية من خلال عمليات تعاقدية اكتسبت وصف التمويل وصارت تسمى به تعبيراً عن الدور التمويلي الذي تؤديه بما يحقق الغايات المقصودة منها .

ويحتل تمويل العقارات من بين أنواع التمويل الأخرى أهمية بالغة نظراً لحاجة الناس الماسة لها ولاسيما السكنية منها ولما يتطلبه تمويلها من رؤوس أموال كبيرة مقارنة بتمويل المنقولات ، وقد انعكست هذه الأهمية على الصيغ التعاقدية التي يتم تمويل العقارات من خلالها فأضحت هذه الصيغ تحظى لما تؤديه من وظائف تمويلية بأهمية لم تكن تحظى بها بصيغها التقليدية ، ومن هذه الصيغ اتفاق التمويل العقاري والذي يقوم فيه الممول بإقراض المشتري (المستثمر) قيمة العقار الذي يريده من البائع أو المقاول الذي سيبنه أو أن يدفع عنه الثمن مع حصوله على حوالة بحقوق البائع أو المقاول قبل المستثمر الذي يقوم بتسديد قيمة القرض وتكلفة التمويل على شكل أقساط دورية بضمان رهن العقار أو الأرض المراد تشييده عليها .

التمويل العقاري وسيلة حديثة نسبياً لتمويل العقارات استحدثت لتحقيق هذا الغرض إلى جانب وسائل التمويل الأخرى ، وفي سبيل التيسير على الأفراد في الحصول على العقارات ومنحهم تمويل انسب وضعت بعض التشريعات الأدوات والوسائل القانونية اللازمة لتحقيق هذه الغايات وقد اختلفت هذه التشريعات في ذلك فنظام التمويل العقاري المصري يختلف عن نظام التمويل العقاري الفرنسي ، وقد انعكس هذا الاختلاف على مضمون التمويل العقاري في ذاته .

وقد حاول الباحث تسليط الضوء على هذه الصيغة التمويلية ودراساتها في القانونين المصري والفرنسي للتوصل الى نتائج عملية بصدد العمل بهذا الاتفاق في القانون العراقي.

Summery

The search deal with the new instrument for know predial financing , we will study this subject in France and Egypt law to arrival a good result and applied it under Iraqi law.

We will study contract of financing with comparative study to define these contract and to determine its legal natural and then we go to determine the legal system which applied on the contract of predial financing its contact the conditions and rights and obligations and guarantee of these process.

مقدمة البحث :

يلعب التمويل دوراً حيوياً في الحياة الاقتصادية المعاصرة وأصبح يؤدي وظائف أساسية من خلال عمليات تعاقدية اكتسبت وصف التمويل وصارت تسمى به تعبيراً عن الدور التمويلي الذي تؤديه بما يحقق الغايات المقصودة منها .

ويحتل تمويل العقارات من بين أنواع التمويل الأخرى أهمية بالغة نظراً لحاجة الناس الماسة لها ولاسيما السكنية منها ولما يتطلبه تمويلها من رؤوس أموال كبيرة مقارنة بتمويل المنقولات ، وقد انعكست هذه الأهمية على الصيغ التعاقدية التي يتم تمويل العقارات من خلالها فأضحت هذه الصيغ تحظى لما تؤديه من وظائف تمويلية بأهمية لم تكن تحظى بها بصيغها التقليدية ، ومن هذه الصيغ :

١- البيع بالتقسيط : وذلك بقيام شركة تمارس نشاط البيع بالتقسيط ببيع العقار الذي تملكه للمشتري بثمن يدفعه الأخير للبائع على شكل أقساط دورية يحدد مقدار القسط ووقت دفعه بما يتناسب مع مقدرة المشتري المالية على الدفع^١ .

٢- الإيجار التمويلي العقاري : وفي هذا العقد يقوم الممول (شركة أو مصرف) يمارس هذا النشاط بشراء العقار أو الاتفاق مع المقاولين على بناءه ومن ثم تأجيره للعميل مقابل أقساط يراعى في تحديدها إلى جانب تغطية مقابل الانتفاع استرداد الممول لثمن العقار وعند تسديد القسط الأخير يقوم الممول بتسليم العقار للمستأجر^٢ .

٣- أستصناع المباني : بان يطلب المشتري من الصانع بناء عقار معين على ارض يملكها المشتري فيقوم الصانع بذلك سواء بنفسه أو بالتعاقد مع مقاولين لهذا الغرض مع دفع تكاليف البناء على أن يرد المشتري ذلك للصانع الممول لاحقاً بأقساط دورية متفق عليها يضاف إليها زيادة في التكلفة تمثل أتعاب الممول^٣ .

٤- عقد بيع المباني تحت الإنشاء : الذي يقوم به مالك مشروع البناء بالتعاقد مع المشتري أو المشترين الراغبين بالانضمام للمشروع فيلتزم بتسليمهم مبان يبنها على ارض يملكها (خلافاً لأستصناع المباني) مقابل أقساط دورية يدفعها المشترون بالطريقة المتفق عليها.

٥- اتفاق التمويل العقاري والذي يقوم فيه الممول بإقراض المشتري (المستثمر) قيمة العقار الذي يريده من البائع أو المقاول الذي سيبنه أو أن يدفع عنه الثمن مع حصوله على حوالة بحقوق البائع أو المقاول قبل المستثمر الذي يقوم بتسديد قيمة القرض وتكلفة التمويل على شكل أقساط دورية بضمان رهن العقار أو الأرض المراد تشييده عليها .

ويخضع البيع بالتقسيط في القانون العراقي لأحكام عقد البيع، كما اخضع المشرع العراقي استصناع المباني لأحكام المقولة، في حين غاب التنظيم التشريعي لعقد الإيجار التمويلي ولعقد بيع المباني تحت الإنشاء رغم تنبيه الفقه العراقي إلى أهمية هاتين الصيغتين التموليتين^٧.

أما بالنسبة لاتفاق التمويل العقاري فهو فضلاً عن غياب التنظيم التشريعي له لم يبحث على صعيد الفقه في العراق رغم أهميته وما يحققه من مزايا لا تحققها الصيغ التمويلية الأخرى حتى غدا من أهم العوامل المؤثرة في ركود السوق العقاري أو نشاطه وهذا ما دفع المشرع في فرنسا ومصر إلى تنظيمه قانوناً وإيجاد منظومة واسعة تضم الأدوات القانونية والمادية اللازمة لتنفيذ هذا الاتفاق وتفعيل دوره في تحقيق الغايات التي ارتبطت به .

ولعل السبب وراء عدم الاهتمام التشريعي والفقهي بالتمويل العقاري في العراق هو ضعف البيئة العقارية وكساد سوقها جراء التقلبات السياسية والاقتصادية التي مر بها البلد رغم حاجة المجتمع وسوق العقارات وصناعاتها في العراق إلى محفزات التمويل العقاري ، لذا حاولت بحث هذا الموضوع وتقريب صورته للمشرع العراقي تمهيداً للتدخل التشريعي وذلك

بالاستفادة من تجربتي فرنسا ومصر في هذا المضمار وذلك بالمقارنة مع قانوني التمويل العقاري الفرنسي المرقم (٥٧٩) في (١٦/تموز/١٩٧١) والمعدل بالقانون رقم (٦٤٩) في (١١/تموز/١٩٧٢)، وقانون التمويل العقاري المصري رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠١ اللذين اعتمدا نظامين مختلفين للتمويل العقاري رغم التقائهما في الغايات والأهداف .
وقد أخذت بعين الاعتبار ضوابط النشر فوضعت خطة موجزة حاولت التركيز فيها على الجوانب القانونية لاتفاق التمويل العقاري ، مما يمكن اعتماده في نظامنا القانوني مقسمة إلى مبحثين:

الأول: خصص للتعريف بالتمويل العقاري من حيث تحديد المقصود به وبيان أهميته وطبيعته القانونية .
والثاني: لبيان نظامه القانوني من حيث تحديد أشخاص اتفاق التمويل والتزامات أطرافه والضمانات التي يوفرها .

المبحث الأول

التعريف بالتمويل العقاري

الوقوف على الإطار التنظيمي لأي نشاط اقتصادي حديث النشأة يقتضي التعريف به أولاً وذلك بتحديد المقصود بالتمويل العقاري وبيان أهميته وطبيعته القانونية ...

المطلب الأول

المقصود بالتمويل العقاري

التمويل العقاري وسيلة حديثة نسبياً لتمويل العقارات استحدثت لتحقيق هذا الغرض إلى جانب وسائل التمويل الأخرى ، وفي سبيل التيسير على الأفراد في الحصول على العقارات ومنحهم تمويل انساب وضعت بعض التشريعات الأدوات والوسائل القانونية اللازمة لتحقيق هذه الغايات وقد اختلفت هذه التشريعات في ذلك فنظام التمويل العقاري المصري يختلف عن نظام التمويل العقاري الفرنسي ، وقد انعكس هذا الاختلاف على مضمون التمويل العقاري في ذاته .

غير إن المشرع الفرنسي وكذا المشرع المصري لم يعرفا اتفاق التمويل العقاري إلا انه ومن خلال النظر في النصوص القانونية التي تعالج الالتزامات المرتبطة بمهنة التمويل العقاري يمكن أن نستخلص تعريفات للتمويل العقاري وكما يأتي :

الفرع الأول : تعريف التمويل العقاري بموجب قانون التمويل العقاري الفرنسي رقم (٥٧٩) لسنة ١٩٧١ .

أضاف القانون رقم (٥٧٩) الصادر في ١٦/تموز/١٩٧١ إلى القانون المدني الفرنسي باباً جديداً تحت رقم (٨) مكرر (Titre VIII Du contrat de)bis) بعنوان عقد التمويل العقاري (Du contrat de promotion immobiliere) يتضمن خمس مواد جديدة هي من المادة (١٨٣١-١ إلى ١٨٣١-٥) .

وقد نصت المادة (١٨٣١-١) المضافة إلى القانون المدني الفرنسي على أن يتكفل الممول العقاري في مواجهة رب العمل بان يباشر بواسطة الغير في مقابل ثمن متفق عليه وعن طريق إبرام عقود إجارة عمل أو

عقود مقاوله تحقيق مشروع تشييد بناء أو أكثر كما انه يباشر أيضا بنفسه أو بواسطة الغير و لقاء اجر متفق عليه كل أو بعض العمليات القانونية والإدارية والمالية اللازمة لذات الغرض .

و على هذا عرف الممول العقاري بأنه:
الوكيل الاقتصادي الذي يتولى تحقيق بناء أو أكثر كي يكسب ملكيته إلى واحد أو أكثر من الأشخاص الذين يسمون بـ (متلقي الملكية)^٩
كما عرفه القضاء الفرنسي في ضوء ذلك بأنه (ذلك الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يأخذ المبادرة ويبدل العناية الرئيسية أو الأساسية بالعملية العقارية فيتكفل بأن يسلم او يبيع أو يورد عقاراً مطابقاً لقواعد الفن و خالياً من العيوب)^٩ .

الفرع الثاني : تعريف التمويل العقاري بموجب قانون التمويل العقاري المصري رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠١ .

نصت المادة (٥) من قانون التمويل العقاري المصري رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠١^{١٠} على أنه (يكون الإقراض العقاري لغرض شراء مسكن خاص بموجب اتفاق بين المقرض و المقترض و بئاع العقار طبقاً للنموذج الذي يصدر به قرار من الوزير المختص) على أن يتضمن الاتفاق جملة من الشروط التي ذكرتها المادة .

وقد نصت المادة (٢٣) من مشروع قانون التمويل العقاري المصري المذكور على أنه (يكون التمويل لغرض تمويل عمليات التصرف بالعقارات وفقاً لأحكام هذا القانون بموجب اتفاق تمويلي ثلاثي الأطراف بين الممول و المستثمر و بئاع العقار) .

على هذا ومن خلال النظر إلى جملة الشروط التي أوجبت المادة (٥) من القانون المذكور إدراجها في اتفاق التمويل العقاري وحسب نموذج هذا الاتفاق الصادر بموجب قرار وزارة الإسكان و المرافق و المجتمعات العمرانية المصرية رقم (١٠١) لسنة ٢٠٠٣ يمكن أن نعرف اتفاق التمويل العقاري بأنه (اتفاق ثلاثي الأطراف يبرم بين الممول و بئاع العقار أو المقاول الذي سيبنيه و بين المشتري الذي يعرف بالمستثمر يقوم بمقتضاه الممول بإقراض المستثمر قيمة العقار الذي يريده من البائع أو المقاول الذي سيبنيه أو أن يدفع عنه الثمن مباشرة و يحصل على حوالة بحقوق البائع أو

المقاول التي له على المستثمر ويقوم الأخير بتسديد قيمة القرض وتكلفة التمويل على شكل أقساط دورية بضمان رهن العقار أو الأرض المراد تشييده عليها) .

موازنة و استنتاج

يلاحظ على موقف المشرعين الفرنسي و المصري و ما يبني على هذا الموقف من تعريفات ما يلي :

١- إن المشرع الفرنسي جعل التمويل العقاري اتفاق ثنائي الأطراف يبرم بين الممول العقاري و الطرف الراغب بالتمويل والذي سماه برب العمل يتعهد بمقتضاه الممول بتسليم العقار المطلوب إلى رب العمل و يقوم بكافة الأعمال القانونية و المالية و الأدارية اللازمة لذلك .

وعلى هذا لا توجد علاقة مباشرة تربط بائع العقار أو المقاول الذي يبنيه مع رب العمل و إنما يرتبط الممول (متعهد البناء) بهذه العلاقة المباشرة مع بائع العقار و المقاول ، خلافاً لما قرره المشرع المصري الذي جعل التمويل العقاري علاقة ثلاثية الأطراف متبادلة يرتبط فيها كل من الممول والمستثمر من جهة و بائع العقار أو المقاول مع المستثمر من جهة ثانية.

٢- في القانون المصري تتحدد علاقة الممول مع المستثمر بالمسائل المالية فقط لذا كان القرض أحد العناصر الأساسية في تعريف التمويل العقاري أما المسائل الأخرى اللازمة لبيع العقار أو بنائه فيرتبط بها المستثمر مباشرة مع البائع أو المقاول خلافاً للقانون الفرنسي حيث تكون العلاقة وحيدة في التمويل العقاري يرتبط بها الممول مع رب العمل فتشمل جميع المسائل المالية و الإدارية اللازمة لتسليم العقار لرب العمل لذا تكون طبيعة هذه العلاقة العنصر الأساس في تعريف التمويل العقاري .

٣- طالما يجب أن يكون تعريف أي وضع قانوني مستخلصاً من النظام القانوني المعتمد لهذا الوضع لذا لا يمكن وضع تعريف شامل

لتمويل العقاري و إنما يختلف هذا التعريف حسب هذا النظام القانوني أو ذلك ، بيد أن ما يمكن ملاحظته هو أن التمويل العقاري عبارة عن اتفاق يقصد به تمويل مجالات شراء أو بناء أو تحسين المساكن و الوحدات الإدارية و المنشآت الخدمية و محلات النشاط التجاري^{١١} ، وإن اختلفت آليات هذا التمويل باختلاف الأنظمة القانونية .

المطلب الثاني أهمية اتفاق التمويل العقاري وطبيعته القانونية

ظهر نشاط التمويل العقاري في فرنسا في أعقاب الحرب العالمية الثانية أوحث به ظروف ما بعد الحرب ليكون أداة تساهم في إعادة بناء ما دمرته الحرب^{١٢} ، أما اليوم فيعد من الأدوات الاستثمارية الراجعة يساهم في تحقيق مزايا لا تحققها الوسائل الأخرى ، و سنحاول هنا الوقوف على هذه الأهمية التي يحققها اتفاق التمويل العقاري و على طبيعته القانونية و ذلك في الفرعين الآتيين :

الفرع الأول / أهمية التمويل العقاري :

ساعد على انتشار ظاهرة التمويل العقاري كونه وسيلة لمنافع ملموسة يمكن تلخيصها بما يأتي :

١-يساهم التمويل العقاري في معالجة الركود الحقيقي في السوق العقاري و يدفعه باتجاهات ايجابية من خلال زيادة المقرة المالية لطالبي الوحدات العقارية و بالتالي خلق الطلب الفعال في السوق العقاري مما يزيد في نشاطه و ضبط إيقاعاته .

٢-يساهم التمويل العقاري في تدبير التمويل لمحدودي الدخل للحصول على السكن فكثير من الناس لا يكون بمقدورهم دفع الثمن كاملاً و مرة واحدة في مباني جاهزة فيتيح لهم هذا الاتفاق دفع الثمن تدريجياً في صورة أقساط بما يتفق و ظروفهم المادية و هذا دون شك سيلعب دوراً بارزاً في معالجة أزمة السكن التي تعاني منها المجتمعات

لاسيما النامية منها ، مما يجعل هذا الاتفاق متلائماً و ظروف المجتمع و احتياجاته^{١٣} .

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

- أ- توفير السيولة النقدية لشركات بناء العقارات أو لبائعيها .
- ب- دعم الائتمان أو التمويل للمشتري .
- ج - تنشيط المهن المرتبطة بالسوق العقاري و خلق فرص عمل جديدة تساهم في الحد من البطالة وما ينشأ عنها من مشاكل اجتماعية بما يحقق الأمن الاجتماعي .
- د - تنشيط حركة التجارة و التداول في سوق العقارات بما يدعم الاقتصاد الوطني .

وتجب ملاحظة أنه لا مجال للتخوف من إفلاس المشترين (المستثمرين) أو ضعف قدرتهم على تسديد ما بذمهم من أقساط و تأثير ذلك على قدرات الممولين و بالتالي الحد من نشاط التمويل العقاري طالما أن التشريعات المنظمة لهذا النشاط قد وفرت ضمانات عينية و غير عينية للوفاء بهذه الأقساط كما سنرى أو إنها تمنح الممولين حق التنفيذ على العقارات الممولة في حال عجز المستثمرين عن الدفع .

الفرع الثاني / الطبيعة القانونية لاتفاق التمويل العقاري

يلاحظ من خلال التنظيم القانوني لاتفاق التمويل العقاري في القانونين الفرنسي والمصري أنه عبارة عن عملية مركبة من عدة عقود يستوعبها اتفاق التمويل العقاري لتحقيق الغايات المقصودة منه .

فلا مناص من القول بأن اتفاق التمويل العقاري هو اتفاق مركب من العقود التي يتألف منها و التي تختلف من نظام قانوني لآخر كما سنرى، ذلك أن محل العقد المركب هو عبارة عن تقديم عدة خدمات تصلح كل خدمة منها لأن تكون محلاً لعقد مستقل لكنها ترتبط فيما بينها و تتطوي في عقد يعرف بأنه عقد مركب^{١٤} ، وهذا الوصف ينطبق على العمليات التي يتألف منها التمويل العقاري إذ أن لكل عقد من العقود التي تدخل في إطار التمويل العقاري محل مستقل عن محل العقد الآخر بيد أن هذه العقود ترتبط مع بعضها لتحقيق الهدف من اتفاق التمويل العقاري.

أما عن العقود المركبة التي يتكون منها اتفاق التمويل العقاري فأنها تختلف في القانون الفرنسي عن القانون المصري و كما يأتي :

أولاً : الطبيعة المركبة لاتفاق التمويل العقاري في القانون الفرنسي رقم (٥٧٩) لسنة ١٩٧١

حسب نص المادة (١٨٣١- ١) من القانون المدني الفرنسي المضافة بموجب القانون رقم (٥٧٩) في تموز ١٩٧١ فإن الممول العقاري يتكفل في مواجهة رب العمل بأن يباشر بواسطة الغير مقابل ثمن متفق عليه و عن طريق إبرام عقود مقاوله تشييد بناء أو أكثر و أن يباشر أيضاً بنفسه أو بالواسطة العمليات الإدارية و المالية اللازمة لذلك .

كما نصت المادة (١٨٣١- ٢) المضافة بنفس القانون على قيام الممول العقاري بموجب وكالة خاصة بالأعمال القانونية اللازمة لمشروع البناء وهو يقوم بها باسم رب العمل ولمصلحته . يتضح من هذه النصوص أن عقد التمويل العقاري في القانون الفرنسي عقد مركب من مقاوله و وكالة مأجورة^{١٥} أما عقد الوكالة المأجورة فيطبق على الأعمال و التصرفات القانونية التي يقوم بها الممول العقاري لحساب رب العمل و باسمه و التي تنصرف آثارها مباشرة إلى رب العمل و كأنه هو الذي أجراها بنفسه^{١٦} ومثل هذه الأعمال شراء الأرض و مواد البناء ، أما عقد المقاوله فينصب على الأعمال المادية و الإدارية التي يباشرها الممول العقاري فقد يقوم هو نفسه بالبناء أو يستعين بمقاولين آخرين ، و هذا الأمر سيجعل الممول العقاري كما سنرى خاضعاً للنصوص القانونية التي تلزم المقاولين بضمان عيوب البناء على هذا يكون التمويل العقاري بموجب النصوص القانونية الناظمة له في فرنسا عقد مركب من مقاوله و وكالة فتطبق أحكام عقد المقاوله و محلها الأعمال المادية و الإدارية التي يباشرها الممول العقاري على هذه الأعمال بينما تطبق أحكام الوكالة و محلها الأعمال القانونية التي يقوم بها الممول باسم و لمصلحة رب العمل على هذه الاعمال^{١٧} ، وذلك في الحالات التي لا

يوجد فيها نص خاص في قانون التمويل العقاري ، و من هنا تتلائم فكرة العقد المركب الذي يضم محلين مختلفين مع اتفاق التمويل العقاري .

ثانياً : الطبيعة المركبة لاتفاق التمويل العقاري في القانون المصري رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠١ .

سبقت الإشارة إلى أن التمويل العقاري في القانون المصري أتفق ثلاثي الأطراف ببرم بين المستثمر (المشتري) و بائع العقار أو مقول البناء و بين الممول وهذه العلاقة الثلاثية هي ذات طبيعة مركبة من عدة وجوه و الوجه الأهم هو العلاقة التي تربط الممول بالمستثمر و ذلك يعتمد على صيغة التمويل ، فموجب المادة (٥) من القانون المشار إليه فإن التمويل العقاري هو اتفاق مركب من عقد قرض و عقد بيع في حالة بيع العقار للمستثمر و لا يمنع أن يكون العقد الثاني هو عقد مقاوله و ذلك إذا كان التمويل لغرض الاستثمار في بناء عقار على أرض يملكها المستثمر أو لغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه^{١٨} ، و بموجب هذه المادة يطبق عقد البيع أو المقاوله على العلاقة التي تربط المستثمر بالبائع أو المقاول ، أما علاقة التمويل التي تربط الممول بالمستثمر والتي بموجبها كما نصت المادة (٥) يقرض الممول المستثمر قيمة العقار الذي يريد فيطبق عليها عقد القرض ، غير انه وبخصوص هذه العلاقة فان نموذج اتفاق التمويل العقاري الصادر بموجب القرار الوزاري رقم (١٠١) لسنة ٢٠٠٣ ، قد جعل علاقة التمويل بين الممول والمستثمر والتي يرجع بموجبها الأول على الثاني تستند على حوالة حق وذلك بان يحيل البائع حقه بثمن العقار الذي بذمته المستثمر إلى الممول بمقابل معجل ويسدد المستثمر أقساط الثمن إلى الممول بموجب هذه الحوالة^{١٩} ، وهذا ما كان مشروع القانون يتضمنه بشأن علاقة الممول بالمستثمر^{٢٠} ، وبذا يكون اتفاق التمويل العقاري مركباً من بيع أو مقاوله حسب الأحوال وحوالة حق .

وعلى هذا يبدو إن هناك تعارضاً بين موقف القانون والنموذج غير إن هذا التعارض يزول بالقانون نفسه طالما إن المادة (٥) نفسها من هذا

القانون قد أحالت إلى نموذج الاتفاق بنصها (يكون الإقراض العقاري لغرض شراء مسكن خاص بموجب اتفاق بين المقرض والمقترض وبائع العقار طبقاً للنموذج الذي يصدر به قرار من الوزير المختص...) .

وفي نظرنا إن السبب وراء اختلاف الموقفين هو الاختلاف حول صيغة التمويل بين الممول والمستثمر فيظهر إن صيغة التمويل المعتمدة في القانون هي القرض لذلك سمت المادة (٥) هذا القرض بالقرض العقاري وسمت المستثمر بالمقترض والممول بالمقرض بل إن تسمية القرض العقاري هي التسمية التي كانت معتمدة ابتداءً لاتفاق التمويل برمته بل سمي بها أيضاً قانون التمويل إذ أطلق عليه قانون الإقراض العقاري حتى استقرت تسميته بقانون التمويل العقاري لذلك جاء نص المادة (٥) مركزاً على عنصر القرض كصيغة للتمويل في حين خلا مشروع القانون المذكور من مصطلح (القرض) وخلا منه نموذج الاتفاق الذي صدر وفقاً للقانون النافذ.

ويلاحظ أن المادة (٥) من قانون التمويل العقاري المصري رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠١ كانت اقرب لاعتماد نظام الحلول الاتفاقي من تبني حوالة الحق كطريق لرجوع الممول على المستثمر ، ذلك إن الحلول الاتفاقي يمكن أن يكون عن طريق اقتراض المدين وهو هنا المستثمر ثمن العقار من المقرض الممول فيحل الأخير محل الدائن الموفى له (صاحب العقار) دون حاجة لرضا الأخير وموافقته شرط أن يكون الاتفاق على الحلول بورقة رسمية وان يذكر في عقد القرض إن المال قد خصص للوفاء بالدين (ثمن العقار) وان هذا الوفاء كان من المال الذي اقترضه المدين (المستثمر) من الدائن الجديد(الممول)^{١١}، وهذا ما اعتمده المادة (٥) عندما نصت في فقرتها الثالثة على أن يدرج في اتفاق التمويل بين المقرض والمقترض (التزام المقترض بسداد قيمة القرض مباشرة إلى البائع) وهذا ما يجعل الاتفاق منطوياً على فكرة الحلول الاتفاقي .

بيد إن النتيجة التي تقود إليها المادة (٥) المشار إليها في اعتماد الحلول كأداة لرجوع الممول إلى المستثمر لا تتلائم مع غايات التمويل العقاري

فالحلول أداة لوفاء الديون خلافاً لحوالة الحق فهي وسيلة لشرائها ويترتب على ذلك^{٢٢} :

أ- لا يستطيع الموفي في الحلول أن يطالب إلا بأقل المبلغين مبلغ الدين ومقدار ما دفعه بالفعل في حين يرجع المحال له على المحال عليه بالقيمة الاسمية للحق المحال به بصرف النظر عما دفعه من مقابل .

ب- يضمن المحيل وجود الحق المحال به في حين لا يضمن ذلك الدائن الذي يستوفي حقه في الحلول .

ج - إذا دفع الموفي جزء من دين الموفي له (المستثمر) وأراد الرجوع على المدين (البائع) تقدم عليه الموفي له بما بقي له في ذمة المدين^{٢٣} ، أما في حوالة الحق إذا باع المحيل جزءاً من حقه فان المحال له يتساوى مع المحيل في الرجوع على المدين ويزاحمه .

ولم يكن الممول العقاري ليقبل بالنتائج التي يقود إليها نظام الحلول الاتفاقي فالممول لا يعطي التمويل للمستثمر تبرعاً دون عمولة أو مقابل لذا تكون حوالة الحق أكثر ملائمة للغاية المقصودة من التمويل العقاري طالما إن الحق ينتقل إلى المحال له بكل توابعه وتأميناته كما في الحلول^{٢٤} .

نخلص من ذلك إلى إن التمويل قد يكون عن طريق إقراض الممول ثمن العقار للمستثمر ويكون رجوعه عليه بموجب القرض وذلك حسب المادة (٥) ، أو أن يقوم الممول بدفع ثمن العقار مباشرة للبائع مع حصوله على حوالة بحقوق البائع قبل المستثمر ويكون رجوع الممول على هذا المستثمر بموجب هذه الحوالة وذلك وفقاً لما يقرره نموذج اتفاق التمويل الذي أحالت إليه المادة (٥) .

المبحث الثاني النظام القانوني لاتفاق التمويل العقاري

من هم أطراف اتفاق التمويل وما هي التزاماتهم؟
وما هي الضمانات التي يمكن أن تكفل الوفاء بقيمة التمويل؟
سنجيب على ذلك في مطلبين ...
الأول: نبحث فيه أشخاص اتفاق التمويل والتزامات أطرافه
والثاني: نتناول فيه الضمانات القانونية للتمويل العقاري .

المطلب الأول

أشخاص اتفاق التمويل العقاري والتزامات أطرافه

في القانون الفرنسي كما مر بنا يكون التمويل العقاري ثنائي الأطراف بينما يكون ثلاثي الأطراف في القانون المصري ، غير إن انجاز عملية التمويل العقاري لا تتم بالدور الذي يؤديه أطرافه الذين وقعوا على الاتفاق فقط وإنما بتدخل أشخاص آخرين ليسوا طرفاً مباشراً بالاتفاق وهذا ما سنحاول بيانه فيما يأتي :

الفرع الأول/ أشخاص اتفاق التمويل

الدور الرئيسي في انجاز عملية التمويل العقاري يكون لأطرافه الرئيسية ثم تستلزم هذه العملية تدخل أشخاص آخرين فمن هم أطراف التمويل العقاري وما هو دور الأشخاص الآخرين فيه؟
أولاً - أطراف اتفاق التمويل

تدور عملية التمويل العقاري بين ثلاثة أطراف رئيسية وهم (الممول ، المستثمر ، المقاول أو البائع) والمستثمر او رب العمل لا يرتبط بعلاقة مباشرة مع البائع او المقاول في القانون الفرنسي لذا لا يكون هؤلاء طرفاً في إبرام اتفاق التمويل بينما يرتبط الأطراف الثلاثة معاً بعلاقة عقدية مباشرة في القانون المصري ويكون هؤلاء الأطراف كما يأتي :

١- **الممول** : وهو من يتولى ممارسة نشاط التمويل العقاري وبموجب المادة (٣) من قانون التمويل العقاري المصري رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠١ يمارس هذا النشاط كل شخص معنوي يدخل نشاط التمويل ضمن أغراضه وشركات التأمين المصرية وشركات الإقراض العقاري وأي جهة أخرى يخولها الوزير المختص كما يمكن أن يكون الممول مصرفاً من المصارف المسجلة لدى البنك المركزي المصري. وفي واقع الأمر يمارس نشاط التمويل العقاري شركة تعرف بشركة أو مؤسسة التمويل العقاري^{٢٥} وقد سماها قانون التمويل العقاري المصري رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠١ باسم (شركة الإقراض العقاري)^{٢٦} ، تعبيراً عن دورها الإقراضي المعتمد للتمويل في القانون المصري ، وقد اوجب هذا القانون أن تتخذ هذه الشركة شكل شركة مساهمة برأس مال لا يتجاوز حده الأدنى عن الحد الذي تقررته اللائحة التنفيذية لهذا القانون^{٢٧} ، كما أوجب القانون إجراءات واجب إتباعها عند منح الترخيص الإداري لهذه الشركات بمزاولة نشاط التمويل العقاري^{٢٨} ، وهذا الترخيص يعد وجهاً من أوجه الحماية الممنوحة للمستثمر إذ إن الجهة الإدارية المختصة بمنح التراخيص ستراعي اعتبارات المقدرة المالية للشركة وقدرتها على العمل بما يضمن حقوق الدائنين والعملاء ، وعلى هذا حظر القانون على هذه الشركات الاندماج بشركات أخرى تمارس النشاط ذاته أو غيره أو أن تتوقف عن العمل أو تقوم بتصفية أصولها أو الجزء الأكبر منه إلا بعد موافقة كتابية من الجهة الإدارية التي منحتها الترخيص^{٢٩} .

٢- **المستثمر** : وهو الشخص الذي يمنح التمويل من قبل شركة التمويل العقاري والراغب بالحصول على العقار الممول ، وقد سماه القانون الفرنسي رب العمل وذلك تعبيراً عن عمل (بناء العقار) الذي سيمول لينفذ لحسابه إذ انه سيرتبط في القانون الفرنسي كما مر بنا بعقد مقاوله لذلك صار يعرف برب العمل^{٣٠} أما في ظل القانون المصري فانه الشخص الذي يفترض مبلغ التمويل من المقرض الممول لذلك يعرف أحياناً بالمشتري وأطلق عليه (المستثمر)^{٣١}

تعبيراً عن مساهمته الاستثمارية في قطاع العقارات والتي يبغى من ورائها الحصول على العقار الممول .

٣- **البائع او (المقاول)** : وهو الشخص الذي يملك العقار الذي يرغب المستثمر بشرائه (إن كان التمويل لشراء عقار) وقد يكون العقار غير موجود فيدخل المقاول طرفاً ثالثاً باعتباره الطرف الذي سيبنيه (ويكون التمويل لبناء عقار) أو ربما يكون العقار موجود لدى المستثمر لكن بحاجة إلى تحسين فيدخل المقاول طرفاً ثالثاً للقيام بأعمال التحسين (ويكون التمويل لتحسين او ترميم عقار)^{٣٢} .

ثانياً : أشخاص آخريين يلعبون دوراً في التمويل العقاري :

التمويل العقاري منظومة واسعة من الأدوات والأشخاص وهو لا يمكن أن يتم دون تدخل بعض الأشخاص إلى جانب أطرافه الرئيسية وهؤلاء الأشخاص (الوسيط العقاري ، المقيم او الخبير العقاري ، شركات التأمين) :

١- **الوسيط العقاري** : وهو الشخص الذي يقوم بعملية الوساطة بين المستثمر وشركة التمويل وبائع العقار او المقاول الذي يبنيه حيث يساعد على تحديد العقار الذي يتناسب مع المقدرة المالية للمستثمر ويساعد على حساب الأقساط وقترات سدادها ويرشد المستثمر إلى شركة التمويل المناسبة^{٣٣} ولا يجوز بموجب قانون التمويل العقاري المصري لغير الوسطاء المقيدة أسمائهم في الجداول التي تعدها الجهة الإدارية لهذا الغرض مباشرة أعمال الوساطة بين المقترض والمقرض^{٣٤} ، وقد عاقب هذا القانون بالحبس مدة لا تقل عن سنة وبغرامة لا تقل عن (١٠٠) ألف جنيه ولا تزيد عن (٢٠٠) ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من باشر أعمال الوساطة العقارية دون أن يكون مقيداً بالجدول المعد لذلك لدى الجهة الإدارية^{٣٥} وتعتبر شركة (ايجبت مور جيدج هوم) أول شركة وساطة عقارية بمصر والشرق الاوسط^{٣٦} .

وتجدر الإشارة إلى أن الوسيط العقاري هو غير الوكيل العقاري الذي يعينه قاضي التنفيذ بناء على طلب المقرض عند عجز المقرض (المستثمر) عن الوفاء بأقساط الثمن في المدة المحددة ليتولى مباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني ويختار القاضي هذا الوكيل من بين الوكلاء المقيدة أسمائهم في جدول تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض^{٣٧} .

-٢

المقيم (الخبير العقاري) :

وهو الشخص الذي يحدد ثمن العقار الذي يرغب المستثمر في شراؤه حيث يقوم بعمل تقييم عقاري لجهة التمويل يحدد فيه الثمن وبناء عليه يتم تحديد مبلغ التمويل المطلوب على أن يتحمل المستثمر تكاليف التقييم^{٣٨} ، ويشترط في المقيم مؤهلات معينة وإمام بالعلوم اللازمة للتقييم^{٣٩} ، وعلى هذا يعاقب بالحبس في قانون التمويل العقاري المصري مدة لا تقل عن سنة وبغرامة لا تقل عن (١٠٠) ألف جنيه ولا تزيد عن (٢٠٠) ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من مارس نشاط خبير تقييم العقارات دون أن يكون مقيداً في الجدول المعد لذلك لدى الجهة الإدارية^{٤٠} .

-٣

شركات التأمين :

هي التي تتولى التأمين على العقار الممول لمصلحة الممول كما سنرى لاحقاً .

الفرع الثاني/ التزامات أطراف اتفاق التمويل العقاري

يلتزم كل طرف في اتفاق التمويل العقاري بجملة التزامات تكون بمثابة الحقوق والضمانات للطرف الآخر فما هي التزامات الممول والمستثمر والبائع (او المقاول) هذا ما سنبينه في ما يأتي :

أولاً : التزامات الممول :

من طبيعة التصرف يفهم بان الممول يلتزم أولاً بمنح التمويل المطلوب وفق الصيغة المحددة وألزامت بعض النصوص التشريعية أيضاً الممول بالإخطار أو الإفصاح عن البيانات المتعلقة بالتمويل كما إن القانون الفرنسي ألزم الممول بضمان عيوب العقار الذي يلتزم به المقاول :

١- **الالتزام بمنح التمويل :** وهذا الالتزام تفرضه طبيعة العقد المبرم بين أطراف الاتفاق وفي القانون المصري على الممول أن يقدم مبلغ القرض للمستثمر وفي القانون الفرنسي عليه القيام بالإعمال المالية والإدارية اللازمة لتوريد العقار إلى المستثمر فعليه دفع المبالغ المطلوبة لذلك والقيام بالإجراءات الإدارية اللازمة .

٢- **الالتزام بالإفصاح :** ألزم قانون التمويل العقاري المصري رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠١ المقرض (الممول) بإبلاغ المقترض (المستثمر) شهرياً بجميع البيانات المتعلقة بالقرض^{٤١} ، وقد بينت اللائحة التنفيذية لهذا القانون وكما جاءت بنموذج اتفاق التمويل العقاري الصادر بموجب قرار وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية المصرية هذه البيانات التي يلزم الممول بالإفصاح عنها وهي كما يأتي^{٤٢} :

أ- قيمة التمويل الأصلي وتكاليف التمويل المستحقة عليها منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد .
ب- قيمة ما أداه الممول من أقساط وتكاليف التمويل حتى تاريخ الأخطار .

ج- قيمة الأقساط وتكاليف التمويل المتبقية .
د - أية رسوم او تكاليف او مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذاً لنص القانون أو لشرط اتفاقي أو حكم قضائي .
هـ - أي تغيير يطرأ على عنوان الممول الذي يلتزم المستثمر بالسداد لديه .
و - أي تغيير يطرأ على تكلفة التمويل باتفاق الطرفين .
ز - أية معلومات تتصل بعلم الممول مما يمكن أن تؤثر على ضمانته العقاري .

٣- الالتزام بضمان عيوب العقار في القانون الفرنسي :

عدلت المادة (١-١٨٣١) من القانون المدني الفرنسي المضافة بالقانون رقم (٥٧٩) في ١٦/تموز/١٩٧١ فأضيف إليها جملة ثلاثة تقضي بـ (التزام الممول بضمان عيوب البناء حسب المادة " ١٧٩٢ ، ٢٢٧٠ " من القانون المدني الفرنسي)^{٤٣} أي يلتزم الممول بضمان عيوب البناء حسب عقد المقاول لا عقد البيع لأن المادة أحالت للمواد الخاصة بعقد المقاول^{٤٤} ، وكانت هذه المادة قبل التعديل لا تلزم الممول بضمان عيوب البناء و إنما كانت تنص فقط على كون الممول كفيل لرب العمل إذا لم ينفذ له المقاول رجوع على الكفيل (الممول) ، و عندما حصل التعديل بإلزام الممول بضمان العيوب الذي يلتزم به المقاول ثار خلاف في الفقه الفرنسي حول هل يبقى الممول كفيل بالالتزام الجديد أم انه يلتزم بضمان عيوب البناء شخصياً لا مجرد كونه كفيل^{٤٥}؟

وبقى هذا الخلاف مستمراً إلى أن عدلت المادة (١-١٨٣١) مرة أخرى بالقانون رقم (١٢) لسنة ١٩٧٨ الذي نص في المادة (٥) منه على (تستبدل الجملة الثالثة من المادة ١-١٨٣١ بما يأتي (يكون الممول العقاري على وجه الخصوص مسؤولاً عن الالتزامات الناتجة عن المواد " ١٧٩٢ ، ١٧٩٢-١-٢-٣ من القانون المدني الفرنسي ")^{٤٦} وبهذا التعديل صار الممول العقاري ملتزم شخصياً و انتهى الخلاف الذي ثار حول طبيعة هذا الالتزام ولم يعد الممول مجرد كفيل ضامن بهذا الالتزام^{٤٧} . يتجلى مما تقدم إن الممول العقاري يلتزم في القانون الفرنسي بالضمان العشري في عقد المقاول الذي يلتزم به المقاول^{٤٨} .

ثانياً : التزامات المستثمر :

يلتزم المستثمر بعدة التزامات جوهرية في اتفاق التمويل ترتبط بها القيمة الائتمانية لهذا الاتفاق و يمكن إن نجمل هذه الالتزامات بما يأتي :

١- الالتزام بأداء أقساط الثمن وتكلفة التمويل : على المستثمر (المشتري) إن يدفع الثمن الذي اشترى به العقار أو آل إليه من المقاول و المحدد بعقد البيع أو المقاول مباشرة إلى البائع أو المقاول و يكون الدفع من القرض الذي يمنحه له الممول وبالتالي عليه أن يدفع تكلفة التمويل إلى الممول و التي تكون عبارة عن الفرق بين قيمة القرض الممنوح له من الممول و ثمن البيع (عائد القرض)^{٤٩} ، ذلك أن الممول يقدم التمويل لقاء عائد متفق عليه بين

- الطرفين أياً كانت صيغة التمويل المعتمدة^{٥٠} ، غير أنه يلاحظ و حسب نموذج اتفاق التمويل العقاري الصادر بالقرار الوزاري المصري رقم (١٠١) لسنة ٢٠٠٣ يكون دفع الثمن من الممول إلى بائع العقار ومن ثم يرجع الممول بما دفعه على المستثمر بموجب حوالة حقوق البائع إليه^{٥١} .
- وعلى هذا يلتزم المستثمر بأداء ثمن العقار الممول و تكلفة التمويل المحسوبة مسبقاً إلى الممول حسب الشروط المتفق عليها و التي تحدد مقدار كل قسط و مدة دفعه^{٥٢} ، ولا يجوز للممول (المقرض) في القانون المصري أن يعجل الوفاء بالقرض كله أو بعضه إلا وفق الأوضاع التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون^{٥٣} ، و بموجب هذه اللائحة إذا رغب المشتري (المستثمر) بالتعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن و جب إخطار الممول بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن ثلاثة أشهر و في هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة عليه وفقاً لجدول يرفق باتفاق التمويل يحدد القيمة المخفضة التي يتم الوفاء بها حسب التاريخ الذي يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل^{٥٤} .
- و في سبيل تنفيذ المستثمر لالتزامه بأداء الثمن فإنه يلزم بعدة التزامات أخرى تعد من ضمانات التمويل العقاري كما سنرى تياًعاً .
- ٢- يلتزم المستثمر بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول^{٥٥} ، و هذا ما سنبحثه لاحقاً .
- ٣- الالتزام بتقديم شهادة معتمدة من مصلحة الضرائب أو جهة عمله موضحاً بها دخله السنوي^{٥٦} .
- ٤- الالتزام بسداد ما يستحق على العقار أو الوحدة المباعة من رسوم أو ضرائب أو غير ذلك لأية جهة حكومية دون أن يكون له الحق في الرجوع على الممول و البائع بما قد يؤديه في هذا الشأن^{٥٧} .
- ٥- الالتزام برهن العقار لصالح الممول رهناً رسمياً للوفاء بالقرض وملحقاته وعائده^{٥٨} ، وهذا سنتناوله عند بحث ضمانات التمويل العقاري.
- ٦- يلتزم المستثمر كما سنرى بالتأمين لصالح الممول بقيمة التمويل و ملحقاته لدى إحدى شركات التأمين ضد مخاطر عدم الوفاء

بسبب الوفاة أو العجز^{٥٩}، و التأمين على العقار ضد خطر الحريق^{٦٠}.

وللمستثمر (رب العمل) في القانون الفرنسي وقبل انجاز برنامج التمويل أن يحيل حقوقه إلى شخص آخر فيخضع المحال عليه لجميع الالتزامات الناشئة عن عقد التمويل التي يلتزم بها رب العمل و يضمن تنفيذها^{٦١}.

ثالثاً: التزامات البائع أو المقاول

يرتبط بائع العقار أو المقاول الذي يبيئه في القانون المصري بعلاقة مباشرة مع المستثمر ويلتزم في مواجهته بما يفرضه عقد البيع أو المقاوله لذا على البائع الالتزام بتسجيل العقار باسم المستثمر (المقترض) خالياً من أي حقوق عينية للغير^{٦٢}.

أما في القانون الفرنسي فلا يرتبط رب العمل (المستثمر) بعلاقة مباشرة مع البائع أو المقاول بل يكون الممول كفيل او ضامن لرب العمل بتنفيذ البائع أو المقاول لالتزاماتهم فإن لم تنفذ هذه الالتزامات رجع رب العمل (المستثمر) بها على الممول^{٦٣}.

المطلب الثاني

ضمانات التمويل العقاري

لندعيم الثقة الائتمانية باتفاق التمويل العقاري لا بد من وجود ضمانات قانونية تحفظ للاتفاق هيئته الائتمانية تضمن الوفاء بقيمة التمويل و هذه الضمانات قد تكون ضمانات عينية محلها العقار الممول وقد تكون ضمانات غير عينية و سنعرض هذه الضمانات في الفرعين الآتيين :

الفرع الأول / الضمانات العينية

يكون ضمان الوفاء بقيمة التمويل بتأمين عيني ينصب على العقار الممول نفسه فيكون العقار هو الضامن للممول للوفاء بقيمة التمويل و هذا التأمين العيني أما أن يكون برهن العقار لصالح الممول أو بامتياز بائع

العقار الذي يضمن الوفاء بثمنه ، كما قد يتدخل القانون لوضع إجراءات تحافظ على العقار الضامن. و يتجلى ذلك بما يأتي :

أولاً : أنواع التأمينات العينية : هذه التأمينات الضامنة هي الرهن و الامتياز :

١- رهن العقار لمصلحة الممول :

يراد برهن العقار أن يقوم المستثمر برهن العقار الذي اشتراه من البائع أو رهن الأرض التي سيبني عليها العقار لمصلحة الممول وبموجب هذا الرهن يستطيع الممول التنفيذ على المرهون عند عجز المستثمر عن دفع قيمة التمويل^{٦٤} ، فإذا لم يقم المستثمر بالوفاء خلال المدة المحددة له يصدر قاضي التنفيذ بطلب من الممول أمراً بتعيين وكيل عقاري لبيّاشر إجراءات بيع العقار المرهون لمصلحة الممول بالمزاد العلني^{٦٥} .

و الرهن في أصله عقد ينشأ باتفاق الراهن (المستثمر) و المرتهن (الممول)^{٦٦} ، في حين نلاحظ أن قانون التمويل العقاري المصري ألزم المستثمر بنص القانون أن يقوم برهن العقار لصالح الممول فصار الرهن التزاماً و ضاماناً قانونياً لا اتفاقياً^{٦٧} .

ويبدو أن السبب وراء موقف المشرع المصري هو خطورة اتفاق التمويل من الناحية الائتمانية ذلك أن عجز أو تلوّك المستثمر في دفع الثمن من الممكن أن يؤثر سلباً على القدرة الائتمانية للممول و على إمكانية ممارسة أنشطة التمويل على هذا كان لا بد من إلزام المستثمر بنص القانون على تقرير حق الرهن وعدم ترك الأمر لاختياره و موافقته .

٢- امتياز بائع العقار :

يتقرر هذا الامتياز بنص القانون لبائع العقار يضمن له الحصول على الثمن عند عدم دفع المشتري من خلال التنفيذ على العقار المبيع محل الامتياز^{٦٨} ويضمن هذا الامتياز للبائع جميع الثمن و ملحقاته و يتخذ هذا الامتياز مرتبته من تاريخ تسجيله^{٦٩} ، و طالما أن حق البائع في الثمن ينتقل في اتفاق التمويل العقاري للممول بحوالة الحق فإن الامتياز ينتقل لهذا الممول بموجب الحوالة بوصفه من ضمانات الدين الأصلي المحال^{٧٠} ، و بالتالي يكون بمقدور الممول الاستفادة من هذا الامتياز كضمان للوفاء بقيمة التمويل .

ثانياً : إجراءات المحافظة على العقار الضامن :

الضمان العيني ذو أهمية كبيرة للممول و لصفقات التمويل العقاري برمتها و ذلك من خلال دوره في إرساء القيمة الانتمانية لهذه الصفقات و تدعيم الثقة بها ،لذا كان لا بد من إجراءات للمحافظة على العقار محل هذا الضمان من تصرفات المستثمر و سوء نيته و كما يأتي :

١- الحد من سلطة المستثمر على العقار الضامن :

إن الرهن لا يغل أو يرفع يد الراهن (المستثمر) من التصرف بالعقار المرهون سواء أكان التصرف بالبيع أو الإيجار سوى أن إيجار الراهن للعقار إذا كان مضافاً إلى ما بعد حلول الأجل فيجب تأشير الإيجار في عقد الرهن^{٧١} .

بيد أن ذلك لا يتلائم مع ما يتطلبه اتفاقات التمويل العقاري من ضمانات و تظمينات قانونية لذا تدخل قانون التمويل العقاري المصري رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠١ ليحد من سلطة المستثمر في التصرف بالعقار الضامن و ذلك كما يأتي :

أ- لا يجوز للمستثمر أن يتصرف في العقار بالبيع أو الهبة أو غيرهما أو ترتيب أي حق عيني عليه إلا بموافقة الممول و بشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول مع المستثمر في الالتزامات المترتبة على عقد التمويل ، وللممول أن يشترط تضامن المستثمر مع المتصرف إليه في الوفاء بهذه الالتزامات^{٧٢} .

ب- لا يجوز للمستثمر أن يأجر العقار المرهون أو أن يمكن أحداً من شغله إلا بعد الحصول على موافقة الممول و للأخير أن يشترط الحلول محل المستثمر في اقتضاء أجرة العقار أو مقابل شغله و ذلك لوفاء أقساط التمويل و ملحقاته و عوائده^{٧٣} .

هذا و لا يستطيع الممول رفض التصرف في الحالتين إلا لأسباب جدية يتخوف معها تعرض مصالحه و حقوقه للخطر و حينئذ عليه إخطار المستثمر بهذه الأسباب كتابة خلال (٣٠) يوم من إعلان المستثمر رغبته في التصرف بالعقار أو تأجيره أو تمكين الغير من شغله و إلا عد موافقاً على ذلك^{٧٤} .

هذا و إذا تصرف المستثمر بالعقار مخالفة لما تقدم كان للممول أن يطالبه بكامل قيمة التمويل و عوائده و ملحقاته بإنذار على يد محضر خلال مهلة لا تقل عن (٣٠) يوم و عند عدم وفاء المستثمر بذلك يباشر الممول إجراءات التنفيذ على العقار^{٧٥}.

٢- مدى مسؤولية المستثمر عن نقص قيمة العقار الضامن :

يسأل الراهن عن نقص قيمة العقار إذا كان ذلك بفعله أو إهماله و يكون من حق المرتهن أن يطالب بسقوط اجل الدين و الدفع فوراً أو أن يطالب بتأمين كافي^{٧٦} .
وعلى هذا إذا تعيب العقار أو نقص بفعل أو إهمال المستثمر أو شاغل العقار كان للممول أن ينذر المستثمر بالوفاء أو تقديم ضمان كاف حسب الأحوال وذلك خلال (٣٠) يوم من تاريخ الإنذار^{٧٧}.

الفرع الثاني/ الضمانات غير العينية

يمكن تأمين الوفاء بقيمة التمويل بضمانات غير عينية لا يكون الضمان فيها العقار الممول و إنما قد يكون الضمان شخصياً كالكفالة أو ضمانات أخرى كالتأمين أو الخصم من دخل أو راتب المستثمر أو إنشاء صندوق لدعم التمويل العقاري، أو من خلال السماح للممول بتحويل حقوقه إلى منشأة متخصصة بتوريق الديون ، و سنحاول الوقوف على هذه المسائل فيما يأتي:

أولاً : الكفالة :

الكفالة ضم نمة إلى نمة في المطالبة بتنفيذ الالتزام^{٧٨} ، و للدائن حق مطالبة الكفيل بالدين المكفول به^{٧٩} ، و تشمل المطالبة بالدين و ملحقاته و المصروفات^{٨٠}.

وعلى هذا يحق للممول مطالبة المستثمر بتقديم كفيل يضمن له أداء الدين و ملحقاته عند عجز المستثمر عن الدفع .

ثانياً: التأمين لصالح الممول ضد مخاطر وفاة المستثمر أو عجزه :

التأمين عقد به يلتزم المؤمن أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد مبلغاً من المال أو إيراداً مرتباً أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث

المؤمن ضده و ذلك في مقابل أقساط أو أي دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن^{٨١}.

فيجوز للممول أن يشترط على المستثمر التأمين لصالحه بقيمة التمويل و ملحقاته لدى إحدى شركات التأمين و ذلك ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاة المستثمر أو عجزه^{٨٢}.

و هذا ما ألزم به المشرع المصري المستثمر على أن يغطي التأمين خطر عدم الوفاء بقيمة التمويل نتيجة الوفاة أو العجز الكلي أو الجزئي بنسبة لا تقل عن (٥٠%) و أن يغطي خطر الحريق الذي قد يتعرض له العقار الممول و يبقى التأمين مستمراً طالما وجدت للممول أي مستحقات أو مطلوبات^{٨٣}.

ثالثاً : صندوق دعم أو ضمان التمويل العقاري :

ينشأ هذا الصندوق لغرض دعم نشاط التمويل العقاري ويكون ضامناً للممول بأداء قسط أو أكثر من أقساط التمويل عن عجز المستثمر عن أدائها^{٨٤}. و على هذا أقر قانون التمويل العقاري المصري إنشاء هذا الصندوق و أضيف عليه شخصية اعتبارية و أخضعه للوزير المختص و حدد دوره بأن يضمن للممول أداء قسط أو أكثر من أقساط قيمة التمويل التي يتخلف المستثمر عن سدادها في مواعيدها^{٨٥}. و تتكون موارد الصندوق^{٨٦} من :

- ١- الاشتراك الذي يلتزم المستثمر بأدائه للصندوق طبقاً لما يحدده نظام الصندوق .
- ٢- التبرعات التي تقدم للصندوق و يوافق عليها الوزير المختص .
- ٣- ما تخصصه الدولة للصندوق من مبالغ .

رابعاً : الخصم من الدخل أو الراتب :

طائفة المستثمرين في اتفاقات التمويل العقاري غالباً ما تكون من ذوي الدخل المحدودة و الموظفين الراغبين في الحصول على العقارات لاسيما السكنية منها ، لذا يستطيع الممول الاعتماد على دخل أو رواتب هذه الطائفة لضمان الوفاء بأقساط قيمة التمويل و ذلك بالخصم من هذا الدخل أو الراتب عند عجز المستثمر عن أداء القسط المحدد^{٨٧}.

خامساً: حق الممول في تحويل حقوقه بقيمة التمويل إلى شركات توريق الديون :

توريق الديون هو عبارة عن عملية يقوم فيها الدائن ببيع حقوقه التي في ذمة المدينين إلى منشأة خاصة تقوم بتحويل هذه الديون المبيعة إلى أوراق مالية و طرحها للاكتتاب بها^{٨٨}.

وقد أجاز قانون التمويل العقاري المصري للممول بأن يحيل حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل إلى احد الشركات المرخص لها من الهيئة العامة لسوق المال و تصدر الشركة المحال إليها أوراق مالية بما لا يتجاوز قيمة الحقوق المحالة و تطرحها للاكتتاب العام و يتم الوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية في تواريخ استحقاقها من حصيلة أقساط التمويل و عوائدها بضمان الرهن العقاري^{٨٩}.

ووجه الضمان لدى الممول هنا أنه يستطيع تحويل ديون أقساط التمويل المؤجلة بمقابل معجل يستفيد منه لتوسيع نشاطه بدلاً من انتظار حلول آجال الأقساط و تعرضه لاحتمالات عدم دفعها من قبل المستثمر .

الخاتمة

تختلف صيغ التمويل العقاري بين الأنظمة القانونية وذلك حسب المصالح التي يراد تحقيقها للأشخاص الذين يتعاملون بهذا النشاط على أنه أيا كانت الصيغة المعتمدة للتمويل فإنه يحقق في مجاله (القطاع العقاري) مزايا لا تحققها الصيغ التمويلية الأخرى ، على هذا و بعد الانتهاء من بحث اتفاق التمويل العقاري يمكن ملاحظة ما يأتي:

أولاً : اقتضت معالجة قانون التمويل العقاري المصري رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠١ على الناحية المالية التي تربط أطراف التمويل العقاري المستثمر و البائع أو المقاول و الممول فأقام هذه العلاقة الثلاثية على أساس (البيع أو المقولة) و (القرض أو حوالة حق) ، لذا نرى أن دور الممول في هذا القانون هو دوراً مالياً بحتاً يتعهد فقط بدفع قيمة العقار الذي يريده المستثمر إلى بائعه أو المقاول الذي يبنيه وذلك عن طريق قرض يقدمه للمستثمر و لا علاقة للممول بالمسائل الأخرى اللازمة لتوريد العقار أو صناعته كإيجاد العقار المناسب أو الأرض التي سيبنى عليها و تراخيص البناء، إذ يتولى هذه الأمور المستثمر نفسه و يرتبط فيها بعلاقة مباشرة مع البائع أو المقاول في حين نجد أن معظم المستثمرين المتعاملين مع مؤسسات التمويل العقاري هم من ذوي الدخل المحدودة و الموظفين و الأشخاص الذين لا يملكون الخبرة الكافية في العقارات و صناعتها ، لذا كان من الأجدر أن يتولى الممول جزءاً من هذه المهام كأن يتولى أمر إيجاد العقار المناسب و الأرض المناسبة .

ثانياً : يلاحظ أن قانون التمويل العقاري الفرنسي و فر على المستثمر الجهد في إيجاد العقار المناسب أو الأرض التي سيبنى عليها و جعل الممول يتكفل بمهام توريد العقار بصورة كاملة من كل النواحي المادية و القانونية مالياً و إدارياً بوصفه و كياناً و مقاولاً ، بيد أن إلزام الممول بمهام المقاول و ضماناته أو جعله كفيلاً للمستثمر بهذه الالتزامات و بالتالي قطع العلاقة المباشرة بين المستثمر و المقاول أو (البائع) من شأنه تعطيل عمل الممول و تحجيم نشاطه ، فأتارت ضمانات البائع أو المقاول ضد الممول من الممكن أن تؤخره أو ربما تمنعه من ممارسة نشاطه التمويلي ، لذا يكون من الأفضل

أثارت هذه الضمانات من المستثمر ضد البائع أو المقاول بربطه بعلاقة مباشرة مع هذا البائع أو المقاول ، و عدم تكليف الممول بذلك بالشكل الذي يعرضه لهذه الضمانات في مواجهة المستثمر .

ثالثاً : نظراً لما يحققه التمويل العقاري من مزايا في معالجة الركود و الكساد العقاري و توفير العقارات لذوي الدخل المحدودة و معالجة أزمة السكن و تحقيق النمو في الاقتصاد الوطني ، فإنه يمكن الاستفادة من هذه المزايا في اقتصادنا الوطني من خلال دمج نظام التمويل العقاري في نظامنا القانوني بالاستفادة من التجريبتين الفرنسية و المصرية و ذلك يتطلب ما يأتي :

١- إنشاء هيئة عامة للتمويل العقاري تتولى :

- أ- ضبط إيقاع نشاط التمويل العقاري ومراقبته .
- ب- منح التراخيص لشركات التمويل بمزاولة نشاط التمويل العقاري .
- ج- الإشراف على عمل وسطاء و الوكلاء و المقيمين العقاريين .
- د - الإشراف على إنشاء صناديق دعم التمويل العقاري .
- هـ- إصدار نماذج اتفاقات التمويل العقاري .

٢- أيجاد مؤسسات منضبطة للوساطة و التقييم العقاري تخضع للمعايير القانونية

٣- إصدار تشريع خاص للتمويل العقاري يعالجه من الناحية القانونية ، على أن يقوم التشريع على الأسس الآتية :

- أ- أن يتكفل الممول بإيجاد العقار المناسب أو الأرض المناسبة لبناء العقار بموجب وكالة تمنح له من المستثمر .
- ب- أن يقوم المستثمر بالتعاقد مباشرة مع بائع العقار أو المقاول الذي سيبينيه و عدم إلزام الممول بذلك .
- ج- أن يتولى الممول تمويل حصول المستثمر على العقار من الناحية المالية و ذلك بأن يدفع الممول مقابل العقار المطلوب للبائع أو يدفع تكاليف البناء و تجهيز العقار للمقاول مقابل حصول الممول على حوالة بحقوق البائع أو المقاول قبل المستثمر .
- د- التزام المستثمر بسداد كامل أقساط الثمن في المواعيد التي يتفق عليها إلى الممول مباشرة نفاذاً لحوالة الحق .
- هـ - إلزام المستثمر بقيد حق امتياز البائع بالثمن المحالة أقساطه للممول.

- و- إلزام المستثمر قانوناً برهن العقار محل التمويل لمصلحة الممول و تقييد المستثمر من التصرف بالعقار الضامن إلا بموافقة الممول ومنع الأخير من الرفض إلا إذا بنى رفضه على أسباب جديه .
- ز- إلزام المستثمر بالتأمين لمصلحة الممول ضد خطر وفاته أو عجزه الكلي أو الجزئي بالنسبة التي يرتئها المشرع .
- ح - إلزام الممول بالإفصاح الدوري للمستثمر عن كل البيانات التي تهم المستثمر و تتعلق بالتمويل و تكلفته و طريقة سداه .
- ط - النص على إنشاء صندوق لدعم التمويل العقاري و تحديد موارده .
- ي - منح الممول حق تحويل حقوقه (أفساط الثمن المؤجلة) إلى مؤسسة التوريق لتتولى إصدار سندات مالية بهذه الديون و طرحها للاكتتاب العام

الهوامش

- ١- عمر يوسف عبدا لله عبابنة / الدفع بالتقسيت عن طريق البطاقات الائتمانية ، ط(١) ، دار النفائس ، عمان ، الأردن ، ٢٠٠٨ ، ص ٢٩ .
- ٢- د.هاني محمد دويدار / النظام القانوني للتأجير التمويلي ، ط(٢) ، الإسكندرية ، ١٩٨٨ ، ص ٤٤ وما بعدها .
- ٣- هيا جميل بشارت / التمويل المصرفي الإسلامي للمشروعات الصغيرة والمتوسطة ، ط(١) ، دار النفائس ، عمان ، الأردن ، ٢٠٠٨ ، ص ٨٣ .
- ٤- د. محمد المرسي زهرة / بيع المباني تحت الإنشاء ، ط(١) ، ١٩٨٩ ، ص ١٨ وما بعدها .
- ٥- المادة ٥٣٤ من القانون المدني العراقي .
- ٦- المادة ٨٦٥ - ٢ من القانون المدني العراقي .
- ٧- جعفر كاظم جبر / عقد الائتمان التآجيري ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة النهريين ، بغداد ، ٢٠٠١ ، علاء حسين علي ، عقد بيع المباني تحت الإنشاء ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة النهريين ، بغداد ، ٢٠٠٥ .

8- (ph) malinvaud , et (ph) jastez , Droit de la promotion immobiliere , dalloz , 1976 , N.I.P.I.

- ٩- نقض مدني فرنسي (الدائرة الثالثة) في الأول من فبراير ١٩٧٢ أشار إليه د. عبدا لرزاق حسين يس / المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء وشروطها - نطاق تطبيقها والضمانات المستحدثة فيها - ط (١) ، القاهرة ١٩٨٧ ، ص ٥٤٠ .
- ١٠- أطلق على هذا القانون ابتداء في الأوساط التشريعية والفقهية المصرية اسم قانون (الإقراض العقاري تعبيراً عن عنصر القرض الذي يتضمنه هذا الاتفاق حيث تنص المادة (١) من هذا القانون على انه ((تسري أحكام هذا القانون على نشاط إقراض الأموال لغرض شراء مسكن خاص أو لغير ذلك من الأغراض التي يصدر بتحديددها قرار من الوزير المختص وذلك بضمان رهن العقار رهنأ رسمياً ، ويطلق على هذا القرض اسم القرض العقاري ويطلق على ذلك الرهن اسم الرهن العقاري)) ، ثم استقرت تسمية هذا القانون وهذا الاتفاق بمسمى (التمويل العقاري) .

١١- منشورات بيت التمويل العقاري المصري

www.egyptmortgagehome.com

- ١٢- د. محمد ناجي ياقوت / مسؤولية المعمارين بعد إتمام الأعمال وتسليمها مقبولة من رب العمل ، دار النهضة العربية ، ١٩٨٤ ، ص ٧٠ .
- ١٣- د. سامح الترجمان / حوار عن التمويل العقاري منشور على :
www.e.dar.com
- ١٤- د . هاني محمد دويدار / المصدر السابق ، ص٦٥٥ .
- 15- (ph) malinvaud , et (ph) jastez , op-cit , N.502 . P . 511 .
- ١٦- نقض مدني فرنسي (الدائرة الثالثة في ٨ آذار ١٩٧٧ أشار إليه د. عبد الرزاق حسين يس / المصدر السابق ، ص٥٤٣ ، هامش (١٩٤) .
- ١٧- أنظر د. محمد ناجي ياقوت / المصدر السابق ، ص٧١ ، هامش (١٣٧) .
- ١٨- البند ١٤ من المادة ٢٣ من مشروع قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ .
- ١٩- البند ١٠ من نموذج اتفاق التمويل العقاري الصادر بموجب قرار وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية المصرية رقم ١٠١ لسنة ٢٠٠٣ .
- ٢٠- البند ٥ من المادة ٢٣ من مشروع قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ .
- ٢١- المادة (٣٨٠ - ٢) مدني عراقي ، المادة ٣٢٨ مدني مصري ، د. حسن الذنون / النظرية العامة للالتزامات ، بغداد ، ١٩٧٦ ، ص٤٥٠ وانظر أيضاً د. عبد الرزاق السنهوري / الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، ج٣ ، نظرية الالتزام بوجه عام ، ط (٣) بيروت ، لبنان ، ٢٠٠٠ ، ص ٦٨٢ - ٦٨٤ .
- ٢٢- انظر في الفرق بين الطول وحوالة الحق د . حسن الذنون / المصدر السابق ، ص٤٥٣ .
- ٢٣- المادة ٣٨٢ - ١ من القانون المدني العراقي .
- ٢٤- المادة ٣٦٥ والمادة ٣٨١ من القانون المدني العراقي .
- 25- المضافة بموجب Art (1831- 4) code civil francais- القانون
Loi no 579 du 16 juillet 1971 , dalloz sirey 1971 .

- ٢٦- المادة ٣٠ من قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ .
٢٧- المادة ٣٠ من قانون التمويل العقاري المصري المشار إليه .
٢٨- المواد ٣١ - ٣٥ من القانون ذاته .
٢٩- المادة ٣٦ من هذا القانون .

30- Art (1831 - 1 -2) Gode civil Francais .

- ٣١- انظر نموذج اتفاق التمويل العقاري الصادر بموجب الأمر الوزاري المصري رقم ١٠١ لسنة ٢٠٠٣ .
٣٢- انظر منشورات بيت التمويل العقاري المصري على الموقع :

www.egyptmortagehome.com

- ٣٣- منشورات بيت التمويل العقاري المصري على الموقع :

www.egyptmortagehome.com

- ٣٤- المادة ٤٠ من قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ .
٣٥- المادة ٥١ من القانون المشار إليه .

- ٣٦- منشورات بيت التمويل العقاري المصري على الموقع :

www.egyptmortagehome.com

- ٣٧- المواد (١٨ - ٢٨) من قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ، والتي بينت إجراءات اختيار الوكيل العقاري ومهامه .
٣٨- منشورات بيت التمويل العقاري المصري على الموقع :

www.egyptmortagehome.com

وأنظر أيضاً الموقع : www.ale3lanian.com

39- www.ale3lanian.com

- ٤٠- المادة ٥١ من قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ .

- ٤١ - المادة ٤٢ من القانون المذكور .
- ٤٢ - أنظر نموذج اتفاق التمويل العقاري الصادر بالأمر الوزاري رقم ١٠١ لسنة ٢٠٠٣ .
- 43- Art (2) Loi no 649 du 16 juillet 1971 , dalloz sirey 1972
- 44- (ph) malinvaud , et (ph) jastez , op-cit , N.162 . P . 186 .
- 45- Ibid , N.162 . P . 186
انظر في هذا الخلاف أيضاً
د. عبد الرزاق حسين يس / المصدر السابق ، ص ٥٤٧ - ٥٤٩ .
- 46- Art (5) loi no (12) du 1978
- 47- (ph) malinvaud , et (ph) jastez , op-cit , N.162 . P . 186 .
- ٤٨ - أنظر في هذا الضمان المادة ٨٧٠ من القانون المدني العراقي ، وانظر د. سعيد مبارك ، د. طه الملا حويش ، د. صاحب عبيد القتلاوي / الموجز في العقود المسماة ، دار الحكمة للطباعة والنشر بغداد ، بغداد ، ١٩٩٢ - ١٩٩٣ . ص ٤٣٥ وما بعدها .
- ٤٩ - المادة ٥ من قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ .
- ٥٠ - المادة ١-١٨٣١ من القانون المدني الفرنسي المضافة بالقانون رقم ٥٧٩ في ١٦ تموز ١٩٧١ .
- ٥١ - نموذج اتفاق التمويل العقاري الصادر بالأمر الوزاري المصري رقم ١٠١ لسنة ٢٠٠٣ البند (١٠) .
- ٥٢ - النموذج المشار إليه البند (١١) .
- ٥٣ - المادة ١٩ من قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ .
- ٥٤ - نموذج اتفاق التمويل العقاري المشار إليه البند (١٦) .
- ٥٥ - المصدر نفسه البند (١١) .
- ٥٦ - المصدر نفسه .
- ٥٧ - المصدر نفسه .
- ٥٨ - المادة ٥ من قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ .

- ٥٩- المادة ٣٩ من القانون المذكور أعلاه .
- ٦٠- نموذج اتفاق التمويل العقاري المشار إليه البند (١١) .
- 61- المضافة بالقانون: Art (1831 – 3) code civil francais
- loi no(579) du 16 juillet 1971 .
- ٦٢- المادة ٥ من قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ .
- 63- (ph) malinvaud , et (ph) jastez , op-cit ,
N.162 . P . 186 .
- ٦٤- المادة ١٢٨٥ والمادة ١٢٩٩ من القانون المدني العراقي .
- انظر محمد طه البشير ، د. غني حسون طه / الحقوق العينية ، القسم
الثاني ، بغداد ، ١٩٨٢ ، ص٤٢٨ .
- ٦٥- المادة ١٨ وما بعدها من قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٠١ لسنة
٢٠٠١ .
- ٦٦- المادة ١٢٨٥ من القانون المدني العراقي ، محمد طه البشير ، د. غني
حسون طه / المصدر السابق ، ص٣٥٢ .
- ٦٧- المادة ٥ من قانون التمويل العقاري المصري .
- ٦٨- المادة ١٣٧٨ من القانون المدني العراقي .
- ٦٩- المادة ١٣٧٨ - ٢ من القانون المدني العراقي ، محمد طه البشير ، د.
غني حسون طه ، المصدر السابق ، ص٦٢٠ .
- ٧٠- المادة ٣٦٥ من القانون المدني العراقي ،
- ٧١- المواد ١٢٩٥ ، ١٣٠٣ من القانون المدني العراقي ، محمد طه البشير ، د.
غني حسون طه / المصدر السابق ، ص٤١٤ ، ٤١٨ .
- ٧٢- المادة ٦ من قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٠١ لسنة ٢٠٠١ .
- ٧٣- المادة ٧ من القانون المشار إليه .
- ٧٤- نموذج اتفاق التمويل العقاري الصادر بموجب القرار الوزاري المصري
رقم ١٠١ لسنة ٢٠٠٣ . البند ١٢ .
- ٧٥- المادة ٨ من قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٠١ لسنة ٢٠٠٣ .
- ٧٦- المادة ١٢٩٧ - ٢ من القانون المدني العراقي .

- ٧٧- المادة ١٤ من قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ .
- ٧٨- المادة ١٠٠٨ من القانون المدني العراقي .
- ٧٩- المادة ١٠٢٠ - ١ من القانون المدني العراقي .
- ٨٠- المادة ١٠١٥ من القانون المدني العراقي .
- ٨١- المادة ٩٣٨-١ من القانون المدني العراقي ، انظر د. عبد الرزاق السنهوري / الوسيط في شرح القانون المدني ، ج٧ ، المجلد الثاني ، القاهرة ، ١٩٦٤ ، ص ١٠٨٤ .
- ٨٢- المادة ٣٩ من قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ .
- ٨٣- نموذج اتفاق القانون العقاري المصري الصادر بالأمر الوزاري رقم ١٠١ لسنة ٢٠٠٣ ، البند (١١) . انظر منشورات بيت التمويل العقاري المصري www.egyptmortgagehome.com
- ٨٤- د. سامح الترجمان / حوار حول التمويل العقاري منشور على www.e.dar.com
- ٨٥- المادة ٣٧ من قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ .
- ٨٦- حددت موارد الصندوق المادة ٣٨ من قانون التمويل العقاري المصري المشار إليه .
- ٨٧- منشورات بيت التمويل العقاري المصري : www.egyptmortgagehome.com
- ٨٨- د. احمد عيد الرحمن ملحم / د. محمود أحمد الكندري / عقد التمويل باستخدام الحقوق التجارية وعمليات التوريق ، مجلس النشر العلمي ، جامعة الكويت ، ٢٠٠٤ ، ص ١٤٥ .
- ٨٩- المادة ١٢ من قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ .

المصادر

أولا المصادر العربية:-

أ-الكتب ومواقع الانترنت:

١. د. احمد عبد الرحمن ملحم / د. محمود أحمد الكندري / عقد التمويل باستخدام الحقوق التجارية وعمليات التوريق ، مجلس النشر العلمي ، جامعة الكويت ، ٢٠٠٤ .
٢. جعفر كاظم جبر / عقد الائتمان التاجيري ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة النهريين ، بغداد ، ٢٠٠١ .
٣. د. حسن الذنون / النظرية العامة للالتزامات ، بغداد ، ١٩٧٦ .
٤. سامح الترجمان / حوار عن التمويل العقاري منشور على : www.e.dar.com
٥. د. سعيد مبارك ، د. طه الملا حويش ، د. صاحب عبيد القتلاوي / الموجز في العقود المسماة ، دار الحكمة للطباعة النشر بغداد ، بغداد ، ١٩٩٢ – ١٩٩٣
٦. د. عبد الرزاق السنهوري / الوسيط في شرح القانون المدني ، ج٧ ، المجلد الثاني ، القاهرة ، ١٩٦٤ .
٧. د. عبدا لرزاق حسين يس / المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء وشروطها – نطاق تطبيقها والضمانات المستحدثة فيها – ط (١) ، القاهرة ١٩٨٧
٨. علاء حسين علي ، عقد بيع المباني تحت الإنشاء ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة النهريين ، بغداد ، ٢٠٠٥ .
٩. عمر يوسف عبدا لله عباينة / الدفع بالتقسيت عن طريق البطاقات الائتمانية ، ط (١) ، دار النفائس ، عمان ، الأردن ، ٢٠٠٨ .
١٠. د. محمد المرسي زهرة / بيع المباني تحت الإنشاء ، ط (١) ، ١٩٨٩ ، ص ١٨ .

١١. د. محمد ناجي ياقوت / مسؤولية المعمارين بعد إتمام الأعمال وتسليمها مقبولة من رب العمل ، دار النهضة العربية ، ١٩٨٤ ،
١٢. ٩. د. هاني محمد دويدار / النظام القانوني للتأجير التمويلي ، ط(٢) ، الإسكندرية ، ١٩٨٨ .
١٣. هيا جميل بشارت / التمويل المصرفي الإسلامي للمشروعات الصغيرة والمتوسطة ، ط(١) ، دار الفنائس ، عمان ، الأردن ، ٢٠٠٨ .
١٤. محمد طه البشير ، د. غني حسون طه / الحقوق العينية ، القسم الثاني ، بغداد ، ١٩٨٢
١٥. منشورات بيت التمويل العقاري المصري
١٦. www.egyptmortagehome.com
١٧. - الموقع : www.ale3lanian.com

ب- القوانين ومشاريع القوانين والقرارات الوزارية:-

- ١- القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ .
- ٢- القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ .
- ٣- قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ .
- ٤- مشروع قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ .
- ٥- نموذج اتفاق التمويل العقاري الصادر بموجب قرار وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية المصرية رقم ١٠١ لسنة ٢٠٠٣ .

ثانيا-المصادر الفرنسية:-

1-(ph) malinvaud , et (ph) jastez , Droit de la promotion immobiliere , dalloz , 1976.

2- Gode civil Francais.

3- Loi no 649 du 16 juillet 1971 , dalloz sirey 1972.

4-loi no(579) du 16 juillet 1971 .