

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة الماستر

الميدان: الحقوق والعلوم السياسية

فرع: الحقوق

تخصص: قانون العقاري

رقم:

إعداد الطالب:

(1) روان ستري
(2) علاء الدين قليل

يوم: 17/06/2025

التقليب العقاري ودوره في الاستثمار

لجنة المناقشة:

| | | | |
|--------|-------------|-----------------------|------------------|
| رئيسا | جامعة بسكرة | أستاذة التعليم العالي | أ.د أحمد هنية |
| مشرفا | جامعة بسكرة | أستاذة التعليم العالي | أ.د بوشريط حسناء |
| ممتحنا | جامعة بسكرة | أستاذ التعليم العالي | أ.د عقوني محمد |

السنة الجامعية: 2025/2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ وَقُلْ اَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ
وَالْمُؤْمِنُونَ وَسَتُرَدُّونَ إِلَىٰ عَالِمِ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ
فَيُنَبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ تَعْمَلُونَ ﴾

صَدَقَ اللَّهُ الْعَلِيُّ الْعَظِيمُ



سورة التوبة الآية: {105}

الشكر وعرفان

قال الله تعالى (وَمَا تَوْفِيقِي إِلَّا بِاللَّهِ عَلَيْهِ تَوَكَّلْتُ وَإِلَيْهِ أُنِيبُ)

أشكر الله عزوجل على توفيقه وتسييره لنا في هذا الجهد المتواضع فالحمد لله على نعمه.

أتوجه بخالص الشكر والتقدير الكبير لأستاذتي المشرفة "بوشريط حسناء" التي ساندتنا ورافقتنا في

مذكرتنا على نصائحها القيمة ومجهوداتها الجبارة لها كامل الحب والاحترام.

كما أوجه الشكر الكبير لكل أساتذتي في كلية الحقوق من كان لهم الأثر الأكبر في تدريسي وتشجيعي

جزيل الشكر لكل من منحني من وقته، علمه، أو نصحه.

وشكر خاص لأول دفعة في تخصص قانون عقاري زملائي وزميلاتي لهم كافة الاحترام والتوفيق في

مسيرتهم العملية.

إهداء

أهدي ثمرة جهدي المتواضع إلى "أبي" الذي رسمني، وإلى "أمي" التي لونتني،

وإلى من هم سندي "إخوتي" (أكرم بيجاد، هدير، ليليا، سيسيل)

حفظ الله أسرتي وبارك فيها

وإلى من ساندني في الخفاء

روان ستري

إهداء

أهدي ثمرة هذا الجهد والعمل المتواضع إلى "أمي" السند الأول لي طوال مشواري دراسي و"أبي"

شكرا لدعانكما وصبركما وحبكما الذي لا يقدر بثمن.

إلى إخوتي وأصدقائي لكم مني اصدق معاني الشكر والتقدير لمساندتكم دائمة.

وأتمنى لزملائي الآخرين كل التوفيق والنجاح.

علاء الدين قليل

مقدمة

يعتبر الاستثمار عنصر حيوي وفعال في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية في مختلف دول العالم، حيث يسعى الأفراد والمؤسسات إلى توظيف رؤوس أموالهم في المشاريع التي تحقق لهم العوائد المالية، ويتخذ الاستثمار أشكالاً متعددة من بينها الاستثمار في الأسهم، السندات والعقارات وغيرها.

فمن أبرز أنواعه نجد الاستثمار العقاري الذي له دور هام وفعال في الاقتصاد الوطني وتأمين الاستقرار الاجتماعي والسياسي، فهو يتميز عن غيره بارتباطه الوثيق بالحاجات الأساسية للناس المتمثلة في السكن، فأهم العامل الاستثماري هو العقار الذي له المكانة البارزة والأهمية الكبيرة في تحقيق الاستثمار العقاري.

لذلك اهتمت الدولة الجزائرية في إطار مختلف سياساتها لتطوير وترقية الاستثمار فازدادت قيمة العقارات الموجهة نحو الاستثمار، وأصبح هذا التطور مرتبطاً بالوضعية العامة للملكية العقارية.

ومن بين الاستراتيجيات الحديثة في مجال الاستثمار العقاري ما يعرف بالتقليب العقاري، هذا الأخير الذي نحن بصدد دراسته وهو مصطلح حديث بالنسبة لبعض الدول التي لم تأخذ به سابقاً كالجائر، فقد أخذت به عدة الدول الأجنبية من بينها الولايات المتحدة الأمريكية كأول دولة ثم كندا، استراليا، المملكة المتحدة ثم تطور ليشهد الدول العربية من بينها السعودية، بيروت، المغرب، مصر، فالتقليب العقاري يعتمد بدرجة كبيرة على الآليات التمويلية والرأس المال الكبير.

ومع التطور الرقمي نحو المعاملات الالكترونية، أصبحت العقود الالكترونية المتمثلة في عقد البيع الالكتروني وعقد الإيجار الالكتروني تلعب دورا في إنجاح العمليات الاستثمارية من خلال تسهيل الإجراءات وحماية حقوق الأطراف، فهي تشكل الأدوات القانونية والأساسية في دورة الاستثمار العقاري.

1-أهمية الدراسة:

تبرز أهمية دراسة موضوع التقليل العقاري ودوره في الاستثمار في أهميتين، أهمية العلمية وأخرى العملية والتي سنتطرق لهما من خلال ما يلي:

حيث تقسم أهمية الدراسة إلى:

أ/أهمية العلمية:

- تساهم دراسة هذا الموضوع في بناء الإطار المعرفي لفهم استراتيجية الاستثمار العقاري الحديثة المتمثلة في التقليل العقاري.
- إثراء البحث العلمي بمواضيع تواكب التطورات الجارية في عصرنا الحالي.

ب/أهمية العملية:

- أهمية عمليات التجديد والترميم كعنصر أساسي في رفع القيمة السوقية للعقار.
- إبراز أهمية عقد البيع الالكتروني وعقد الإيجار الالكتروني في حماية حقوق المتعاقدين اتجاه بعضهم البعض وأمام الغير.
- إبراز دور التقليل العقاري كأداة استثمارية.

- فهم آليات التمويل المرتبطة بالتقليب العقاري المتمثلة في صيغ التمويل التقليدية وصيغ التمويل الإسلامية.

2-أسباب اختيار الدراسة:

تتمثل أسباب دراسة موضوع التقليب العقاري ودوره في الاستثمار في أسباب ذاتية والأخرى موضوعية تتمثل فيما يلي:

أ/أسباب ذاتية:

- الجدة والأهمية الموضوع بالنسبة لتخصص القانون العقاري.
- الميول والرغبة والاهتمام بمجال العقاري.
- التعمق في فهم ودراسة موضوع التقليب العقاري.

ب/أسباب موضوعية:

- باعتبار أن موضوع التقليب العقاري موضوع حديث مما يبرز الحاجة إلى تسليط الضوء عليه علمياً ودراسته.
- ضعف الوعي الاستثماري بخصوص هذا النوع من المشاريع (التقليب العقاري).

3-أهداف الدراسة:

- تهدف دراسة موضوع التقليب العقاري ودوره في الاستثمار في:
- توضيح التقليب العقاري وخطواته الأساسية التي تشمل شراء العقارات، تجديدها ثم إعادة بيعها أو تأجيرها لتحقيق أرباح.

- بيان المصطلحات المشابهة للتقليب العقاري والمصطلحات المرتبطة بالموضوع: إعادة التأهيل، التجديد، المشاركة، الإجارة...
- تسليط الضوء على الجوانب القانونية المرتبطة بالتقليب العقاري.
- ملأمة هذه الدراسة مع سياسات التطور الرقمي وتشجيع الاستثمار المحلي في الجزائر.

4- إشكالية الدراسة:

وعليه من خلال دراسة موضوع التقليب العقاري ودوره في الاستثمار نطرح الإشكالية التي تكمن في:

كيف تساهم عملية التقليب العقاري في تحقيق الاستثمار؟

ويتفرع عن هذه الإشكالية تساؤلات فرعية المتمثلة في:

- ما مفهوم التقليب العقاري؟
- فيما تتمثل صيغ التمويل العقاري؟
- ماهي العمليات التي تساهم في نجاح عمليات التقليب العقاري؟

5- المنهج المتبع:

اعتمدنا في دراسة موضوعنا على المنهج الوصفي من خلال بيان المفاهيم الخاصة بالموضوع كتعريف التقليل العقاري، أنواع التقليل العقاري، خطوات التقليل العقاري، المصطلحات المشابهة للتقليل العقاري.

وبالإضافة إلى المنهج التحليلي من خلال دراسة تحليلية للنصوص القانونية المتعلقة بعقد البيع الإلكتروني وعقد الإيجار الإلكتروني في إطار الأحكام العامة والقوانين الخاصة.

6- صعوبات الدراسة:

من بين الصعوبات التي واجهتنا في دراستنا:

- عدم وجود مراجع باللغة العربية حول موضوع التقليل العقاري وذلك بسبب حداثة في الجزائر.
- عدم تطرق المشرع الجزائري لأي تعديل خاص بالحقوق العينية العقارية من ناحية المعاملات الإلكترونية واخضاعها للأحكام القواعد العامة (القانون المدني)
- عدم وجود الدراسات السابقة في الموضوع.

7- تقسيم الدراسة:

للإجابة على الإشكالية الموضوع تم تبني خطة ثنائية حيث تم تقسيم الموضوع إلى فصلين، فكان الفصل الأول موسوم بالإطار النظري للتقليل العقاري ودوره في الاستثمار والذي

يتضمن مبحثين، المبحث الأول مفهوم التقليل العقاري أما المبحث الثاني فكان بعنوان أدوات التمويل في التقليل العقاري.

والفصل الثاني بعنوان الإطار التطبيقي للتقليل العقاري ودوره في الاستثمار والذي يتضمن مبحثين، المبحث الأول عقد البيع الإلكتروني في مجال التقليل العقاري، أما المبحث الثاني عقد الإيجار الإلكتروني في مجال تقليل العقاري.

الفصل الأول

الإطار النظري للتقليب العقاري ودوره في الاستثمار

يعد قطاع العقارات عاملاً أساسياً لتحقيق المشاريع الاستثمارية فهو يؤثر على مختلف جوانب الحياة الاقتصادية والاجتماعية، وفي هذا المجال يشهد توجهاً متزايداً نحو إعادة تجديد العقار بهدف الحصول على الربح، فهو أحد الأساليب الاستراتيجية التي يعتمد عليها العديد من المستثمرين لتحقيق أرباح ممكنة وبسرعة كبيرة.

وعليه فإن من العوامل الرئيسية التي تساعد المستثمرين على تحقيق استراتيجياتهم وأهدافهم لا بد من وجود أدوات للتمويل العقاري، حيث تسهل عليهم تنفيذ عملياتهم الاستثمارية المتمثلة في الشراء والبيع من خلال عدة الوسائل.

وعليه سنتطرق في هذا الفصل إلى مفهوم التقليب العقاري (**المبحث الأول**) وأدوات التمويل في التقليب العقاري (**المبحث الثاني**).

المبحث الأول

مفهوم التقلب العقاري

يعد التقلب العقاري استراتيجية استثمارية تهدف إلى تحقيق أرباح ثابتة طويلة الفترات، حيث يتمثل أساسا في قدرة المستثمر على تحديد الوقت المثالي لشراء والبيع، واستغلال السوق العقارية لتحقيق أكبر النتائج المالية، ولكن قبل كل هذا لا بد من توضيح المقصود بالتقلب العقاري وبيان أنواعه وكذا خطوات أو مراحل التقلب العقاري.

لذا سنتطرق إلى تعريف التقلب العقاري في **(المطلب الأول)** وبيان أنواعه في **(المطلب الثاني)**، وكذلك إلى خطوات التقلب العقاري في **(المطلب الثالث)**.

المطلب الأول

تعريف التقلب العقاري

يعد التقلب العقاري نوع من أنواع الاستثمار العقاري، فهو يساهم في تحسين وتعزيز السوق العقاري من خلال إضافة قيمة للعقارات من خلال العمليات التي يقوم بها (التجديد، الترميم، الإصلاح...) فسننتظر من خلال هذا إلى التعريف اللغوي للتقلب العقاري **(الفرع الأول)**، تحديد المقصود بالتقلب العقاري **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول: تحديد المقصود بالتقلب العقاري

يتألف التقلب العقاري من كلمتين "التقلب والعقار"، ولكي نتعرف على المعنى الحقيقي له يجدر بنا التعرف على معنى هاتين الكلمتين.

أولاً: التقلب

سوف يتم تعريف مصطلح التقلب من الناحية اللغوية فقط، على اعتبار أن كلمة التقلب كلمة دخيلة وجديدة لم تعرف من طرف الفقهاء أو من الناحية القانونية.

جاء في لسان العرب: تقلب كلمة أصلها الاسم (تَقَلَّبُ) في صورة مفرد المذكر وجذرها (قَلَّبُ) وجذرها (تقلب).⁽¹⁾

ويقال التقلب: يأتي من جذر (القَلَّبُ) بمعنى تحويل الشيء عن وجهه، أي تحويل الشيء أو تغييره من حالة إلى أخرى⁽¹⁾.

وقيل: سمي القلب قلباً لتقلبه، وأنشد: ما سمي القلب إلا من تقلبه، والرأي يَصْرِفُ بالإنسان أطوراً وروي عن النبي صلى الله عليه وسلم، أنه قال (سبحان مُقَلَّبِ القلوب)، وقال الله تعالى (وَنُقَلِّبُ أَفْئِدَتَهُمْ وَأَبْصَارَهُمْ)⁽²⁾.

ثانياً: العقار

يعتبر العقار أساس الاستقرار والتعامل والتصرفات بين الناس، سوف يتم تعريفه من الناحية اللغوية ثم من الناحية القانونية.

1- تعريف العقار:

سوف يتم التطرق إلى تعريف العقار من الناحية اللغوية ثم من الناحية القانونية.

أ- تعريف العقار من الناحية اللغوية:

تعددت التعاريف اللغوية للعقار واختلفت من فقيه لآخر، ومن قاموس لآخر، لذلك سنتطرق لبعض منها.

-العقار هو جمع لعقارات وهو كل ملك ثابت له أصل، كالأرض والدار⁽³⁾.

-العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف⁽¹⁾.

(1) - ابن المنظور، لسان العرب، دار صادر، بيروت، لبنان.

(2) سورة الأنعام، الآية (110).

(3) - المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية، مصر، 1960.

ب- تعريف العقار من الناحية القانونية:

بموجب نص المادة 683 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم والتي نصت على أنه: «كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول»⁽²⁾.

2- أنواع العقار:

ينقسم العقار إلى ثلاث أنواع تتمثل في:

أ- العقار بطبيعته:

هي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت ومستمر غير متنقل من بينها المباني، الغابات، الأشجار، السكنات، ولا يمكن اعتبار الكنوز المدفونة تحت الأرض عقار⁽³⁾.

ب- العقار بحسب موضوعه:

نصت عليه المادة 684 من الأمر المتضمن قانون المدني المعدل والمتمم «يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار».

وتجدر الإشارة إلى أن الحق العيني قد يكون أصلي أو تبعي فالحقوق العينية الأصلية تشمل حق الملكية، حق الانتفاع، حق الارتفاق، حق الاستعمال وحق السكن. أما الحقوق العينية التبعية فتمثل الرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص، حق الامتياز. فتعتبر هذه الحقوق أو الدعاوى عقارا إذا كان موضوعها عقار وتعتبر منقولا إذا كان موضوعها منقول⁽⁴⁾.

(1) محمد حسين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، ص. 206.
(2) الأمر 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، صادرة بتاريخ 1975/09/30، المعدل والمتمم.
(3) مولود ديدان، القانون المدني، دار بلقيس، 2007، ص. 99.
(4) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، الجزء الرابع، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1986، ص. 30.

ج-العقار بالتخصيص:

حسب المادة 2/683 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم «غير ان المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص».

وقد خص القانون شروطا ليصير المنقول عقارا وهي:

- أن يكون المنقول بطبيعته والعقار بطبيعته.
- أن يكون نفسي المالك العقار مالك للمنقول.
- خلق رابطة بين العقار والمنقول⁽¹⁾.

ثالثا: التقلب العقاري

بعد أن تطرقنا إلى تعريف لكل من مصطلحي التقلب والعقار يمكن القول بأن التقلب العقاري هو عملية الشراء والبيع العقارات وهي تعني في الأساس شراء عقار بسعر جيد ثم تجديده ثم بيعه لتحقيق الربح⁽²⁾.

- ويعرف كذلك هو عملية البيع والشراء سريع أي شراء منزل بقصد إعادة بيعه بسرعة بسعر أعلى.

- أو هو شراء عقار في حالة سيئة بسعر منخفض ثم تجديد المنزل ثم بيعه بسعر السوق الكامل أو ما يقارب منه⁽³⁾.

وقد تم تعريف التقلب العقاري بأنه هو عملية تنشيط العقارات القديمة، حيث يقوم المستثمرون العقاريين بإجراء عمليات التجديد لتعزيز قيمة هذه المنازل لتلبية احتياجات المشترين الذين يبحثون عن مساكن جاهزة لسكن مثلا⁽⁴⁾.

(1)- مولود ديدان، المرجع السابق، ص 99.

(2) -ABI Hook way، ***Flip Or Flop، The Ultimate Guide To Property Flipping***، expert insight into buying، refurbishing and reselling UK Properties، Touchstone Education Ltd، 2022.

(3)-Craig A. Depken II، Harris Hollan، Steve Swidler، ***Flips، Flops and Foreclosures: Anatomy of a Real Estate Bubble***، Auburn University، P.9/10.

(4)- White Paper، ***Real Estate Investing and Flip Mortgages***، February 2024.

وفي الأخير نستنتج ان التقليل العقاري هو نوع من الاستثمار العقاري على المدى القصير أو الطويل الأجل، حيث يقوم الأفراد سواء كان شخص طبيعي أو معنوي بشراء العقارات (سكنية، تجارية) بسعر منخفض ثم تجديدها وترميمها من أجل إعادة بيعها أو تأجيرها لتحقيق الربح.

الفرع الثاني: المصطلحات المشابهة لتقليل العقاري

هناك العديد من المصطلحات المشابهة لمصطلح التقليل العقاري والتي تتعلق بالنشاط العقاري، بعضها يتداخل مع مصطلح التقليل العقاري بشكل أو بآخر. نذكر منها ما يلي:

أولاً: الترميم العقاري (real state restoration)

عرفه المشرع الجزائري في المادة 4/3 من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بأنه: «كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات الطابع المعماري أو التاريخي، دون المساس بالأحكام المتعلقة بحماية التراث الثقافي».

حيث يكون الترميم على البنايات معرضة للهدم والخراب، حيث تشكل خطراً على ساكنيها هذا ما يستدعي التدخل إلى ترميمها⁽¹⁾.

ثانياً: التجديد العمراني (Urbanrenewal)

بأنه كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي، تغييراً جذرياً في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء مادة بناء جديدة في نفس الموقع⁽²⁾. فالتجديد يكون بالنسبة لبناية أو عدة بنايات قديمة ويعاد بناؤها دون المساس

(1) - انتصار مجوج، مفهوم الإصلاح والترميم العقاري في القانون رقم 04/11 وأثره في تحديد مفهوم عقد الترميم في القانون رقم 07/01 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف رقم 10/91، " أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع والافاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 28/27 فيفري 2012، ص 82.

(2) - القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، مؤرخة في 2011/07/20.

بأصل الحي، بالمعنى إذا تهدمت البناية كلها أو جزئها وجب إعادة بنائها دون التغيير أو المساس بأصل الحي⁽¹⁾.

ثالثا: التهيئة (Initialization)

عرفها المشرع الجزائري في المادة 2/3 من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بأنه: «كل عملية إنجاز أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية».

لهذا عندما يهيئ المالك أو الحائز العقار ملكه، لا بد له أن يهيئ ملكه وفق الأدوات التهيئة والتعمير وفي حالة غيابها يخضع للقواعد العامة لتهيئة والتعمير ضمن الأرض العامرة أو القابلة للتعمير⁽²⁾.

رابعا: الإصلاح (Repair)

وفقا لنص المادة 3/3 من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية «استعادة أو إصلاح الأجزاء من البناية وتتعلق بالأشغال الثانوية».

خامسا: التدعيم (consolidation)

هو كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكيفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة⁽³⁾.

حيث يعتبر من أعمال التدعيم إصلاح العيوب التي تظهر في العناصر الانشائية للمباني والتعديلات اللازمة لها (أعمدة، سلالم، الجدران...)⁽⁴⁾.

(1)- حياة او محمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04/11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع قانون العقود، جامعة تيزي وزوو، 2015، ص. 26.
(2)- أحمد نوعي، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق العلمية المجلد 11، العدد 04، سنة 2019، ص. 243.
(3)- نص المادة 8/3 من القانون رقم 04/11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
(4)- أسماء بوشعالة، رشيد بدران، الالتزام بصيانة المباني في التشريع الجزائري، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد السابع، العدد 01، جوان 2011، ص. 369.

سادسا: إعادة التأهيل (Rehab/Rehabilitation)

حسب المادة 6/3 من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية يعرف بأنه: «كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال».

المطلب الثاني

أنواع التقلب العقاري

يختلف نوع التقلب العقاري تبعا لطبيعة السوق العقارية ونوع العقار والمنطقة المستهدفة. لهذا سوف نتناول أبرز أنواع التقلب العقاري، العقارات السكنية (الفرع الأول) والعقارات التجارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: العقارات السكنية

تعد العقارات السكنية الأكثر شيوعا في عملية التقلب العقاري فتتمثل في المنازل الفردية والشقق السكنية، سنتطرق لكل واحدة منها على حدى.

أولا: المنازل الفردية (Individual homes)

تعتبر من أكثر أنواع المنازل العائلية الشعبية حيث تشهد اقبالا كبيرا بسبب جاذبيتها الواسعة وإمكانية تحقيق الربح منها، وهي عبارة عن هياكل مستقلة تشغلها عادة أسرة واحدة مما يجعلها جذابة للمستثمرين.

ومن بين القواعد المرتبة على بيع المنازل العائلية الفردية المرونة التي توفرها من حيث التجديدات والترميمات، بحيث يتمتع المستثمرون بحرية تخصيص العقار وفقا للاتجاهات السوق وتفضيلات المشتري.

وكذلك تحديث المطبخ أو الحمامات على سبيل المثال، ومن خلال هذه التحسينات يمكن زيادة قيمة المنزل بشكل كبير وتحقيق أرباح كبرى.

ثانيا: الشقق السكنية (Residentialapartments)

هي نوع آخر من العقارات التي يمكن ان تكون مثالية للبيع والشراء، بحيث أن هذه العقارات توفر مجموعة مختلفة من المزايا مقارنة مع المنازل الفردية.

من بين المزايا بيع الشقق إمكانية خفض التكاليف، ففي كثير من الحالات تكون غالبا تأتي الشقق السكنية مع الوسائل الراحة مثل الحمامات السباحة ومراكز اللياقة البدنية، يمكن ان تكون هذه الميزات جذابة للمستثمرين الذين يبحثون عن نمط حياة منخفض الصيانة أو راحة إضافية، يمكن للمستثمرين الاستفادة من هذه المرافق لزيادة جاذبية العقار والحصول على سعر بيع أعلى⁽¹⁾.

الفرع الثاني: العقارات التجارية

يتعلق هذا النوع من التقلب العقاري بالعقارات ذات صلة التجارية، فهي تختلف عن العقارات السكنية سيتم فهمها من خلال

فالعقارات التجارية (Commercial real estate) مصطلح عام يشمل العقارات المستخدمة خصيصا لممارسة النشاطات التجارية الصغيرة أو الكبيرة مثل المكاتب، المحلات التجارية، المراكز التجارية⁽²⁾.

بحيث عندما ينتقل المستأجرون يحتاج المستأجرون إلى تحسينات وتجديدات مكثفة ومكلفة لتخصيص المساحة لتلبية الحاجات المتعلقة بالعقار من أجل المنافسة مع أصحاب العقارات الأخرى.

لهذا يهدف المستثمر إلى شراء العقارات التجارية وتجديدها لتلبية احتياجات السوق التجارية⁽¹⁾.

⁽¹⁾-J Cyril, *Basic Guide To Property Flipping*, 20 august 2024, P.P.5.6.

⁽²⁾- محبوب بن حمودة، إسماعيل بن قانة، *أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي*، مجلة الباحث، العدد 5، 2001، ص 103.

المطلب الثالث

خطوات التقلب العقاري

إن عملية التقلب العقاري لا تقتصر على الشراء أو البيع فقط، بل تتطلب خطة دقيقة تبدأ من البحث عن العقار المناسب وتجديده ثم بيعه بأعلى سعر، لهذا لا بد من اتباع بعض الخطوات الأساسية التي يجب على المستثمر أن يتبعها في عملية التقلب العقاري والتي سوف ندرسها في هذا المطلب من خلال دراسة السوق **(الفرع الأول)**، إعداد التمويل الخاص بك **(الفرع الثاني)**، البحث عن وكيل العقاري **(الفرع الثالث)**، نوع العقار المراد شراؤه **(الفرع الرابع)**، عمليتي التجديد والبيع **(الفرع الخامس)**.

الفرع الأول: دراسة السوق

تعتبر دراسة السوق من العناصر الأساسية لأي مشروع عقاري حيث تساعد على فهم السوق العقارية والاقتصادية التي يؤثر عليها المشروع.

تعد دراسة في سوق العقارات خطوة أساسية في العثور على العقارات المناسبة للبيع والشراء، حيث يتضمن ذلك معرفة وتحليل اتجاهات سوق العقارات من خلال متابعة المتغيرات في الأسعار وتوجهات الشراء مثلًا وفهم التركيبة السكانية المحلية وتحديد المناطق ذات الإمكانيات العالية، ومن خلال هذه الدراسات يمكن اتخاذ القرارات التي تزيد فرص نجاحك في البيع والشراء العقارات.

إن إحدى الطرق الفعالة للبحث في أسواق العقارات هي دراسة البيانات والاتجاهات التاريخية وأسعار المبيعات ومعدلات الإيجار ومعدلات ارتفاع قيمة العقارات في الأحياء المختلفة⁽²⁾.

(1) -Eric Tyson، Robert S.Griswold، **Real Estate Investment For Dummies**, 2nd edition، wily publishing، Canada, 2009، P.38.

(2) -www.ils. Cash، **Beginner's Guide to Fixing and Flipping a House**, Investor Loan Source, P.5.

بعد ذلك عليك إلقاء نظرة على السوق وتحديد أفضل مكان لبيع العقار فيه، في بعض المناطق قد يكون المنزل رخيصا بينما في المناطق الأخرى يكون مرتفعا. لهذا يجب العلم الكافي بالسوق الذي تخطط لبيع العقار فيه لأنها كل الأسواق تختلف عن الأخرى⁽¹⁾.

الفرع الثاني: اعداد التمويل الخاص بك

هناك العديد من الاستراتيجيات المختلفة التي يمكنك استخدامها لتمويل عملية شراء العقار تتمثل في:

أولاً: القروض التقليدية (Conventional Loans)

يكون عن طريق البنوك للحصول على قرض تقليدي لشراء منزلك الأول واعتماد على أسعار الفائدة، قد يكون هذا الخيار الأنسب للأشخاص الذين يبحثون عن منازل جديدة ولديهم درجة ائتمانية قوية.

ثانياً: الأصدقاء أو العائلة (Friends Or Family)

في حين كنت تفتقر إلى الضمانات أو درجة الائتمان اللازمة لتأمين التمويل وعدم الرغبة في اللجوء إلى القرض يمكن الاستعانة بأصدقاء وعائلتك من أجل المال.

ثالثاً: الشراكة مع المستثمر (Partnership With The Investor)

إن الاستعانة بشركاء يعد طريقة جيدة للبدء إذا كنت مفلس أو تفتقر إلى الخبرة، لكن يجب اختيار الشركاء بعناية أي يكون الاختيار الشريك وفق للخبرة في مجال العقارات ولديه المال والذي يمكنه تمويلك⁽²⁾.

⁽¹⁾-Brandon Turner، *The Ultimate Guide to Flipping Houses all Rights Reserved*، Bigger Pocket inc,2004-2018، P.7.

⁽²⁾-William Bronchick، and Robert Dahlstron، The business Of Flipping Homes، short-Term Real estate investing For Long-term wealth، 2017، P.31.P.34.

الفرع الثالث: البحث عن وكيل العقاري

للوصول إلى أفضل الصفقات العقارية، وخاصة في السوق المحلية لا بد من العثور على وكلاء عقاريين يمتلكون المهارات والكفاءات لضمان تحقيق أفضل العوائد على استثماراتهم. إن العمل مع وكلاء العقارات يمكن أن يكون استراتيجية قيمة للعثور على العقارات التي يمكن بيعها، حيث يعرف وكيل عقاري بأنه «محترف وله الخبرة في مجال العقارات ومعرفة واسعة في السوق العقارية». حيث يتمتع هؤلاء المحترفون بإمكانية الوصول إلى مجموعة واسعة من العقارات، ويمكنهم المساعدة في تحديد الصفقات المحتملة التي تلبى معاييرك من خلال الاستفادة من خبرتهم ويمكنك توفير الجهد والوقت في البحث عن العقارات.

لهذا وجب على المستثمرين القيام بشراكة مع وكلاء عقاريين من خلال رؤيا القيمة التي لديهم حول قيم العقارات واتجاهات السوق والاستراتيجيات التفاوض بشأن احتياجاتهم وأهدافهم⁽¹⁾.

الفرع الرابع: نوع العقار المراد شراؤه

بمجرد أن تتعرف على السوق، لا بد من تحديد نوع العقار الذي يجب عليك شراؤه. حيث تتنوع العقارات ولكل منها إيجابيات وسلبيات وتتمثل هذه العقارات في:

أولاً: العقارات المتعثرة (Distressed Real Estate)

تعد فرصة استثمارية مثيرة في مجال تقلب العقارات.

يعرف بالعقار الذي على وشك الحجز عليه او مملوك بالفعل للبنك، حيث أن هذه العقارات المتعثرة توفر وسيلة لتحقيق ربح أعلى. فهي فرصة استثمارية للمشتريين الذين يمكنهم شراء هذه العقارات بأسعار منخفضة وإجراء التجديدات عليها.

⁽¹⁾ David Hewitt, Andrew Peter, *House Flipping – Beginners Guide*, The Ultimate Fix and Flip Strategies on How to find, Buy, fix, and Then Sell at a Profit to achieve Financial Freedom From Real estate Investing, All rights Reserved, 2021, P.P.13.14.

ثانياً: العقارات المرهونة (Mortgaged Real Estate)

تعد من أبرز الفرص الاستثمارية في مجال تقليب العقارات فهناك بعض أوجه التشابه بينهما وبين العقارات المتعثرة في ان كلاهما مملوك للبنك، حيث تعرف بأنها هي جميع العقارات أي تم رهنها من قبل مُلاكها للبنك أو المؤسسة المالية في مقابل قرض غير مدفوع وذلك في حالة عجز المالك عن سداد الدين، وهي ليست بالضرورة أن تكون في حالة سيئة بل يمكن شرائها بأقل من قيمتها السوقية.

بعد التعرف على نوع العقار المراد شراؤه لابد معرفة من أين يجب عليك الشراء؟، إذن في مجال العقارات الموقع هو جد مهم، فمن الضروري أن تجد أفضل المواقع للشراء. قد تتعاون مع وكيل عقاري أو تصبح وكيلاً بنفسك من خلال العثور على الأحياء والمناطق التي تشهد ارتفاعاً في الأسعار، حيث يمكن العثور على منزل بسعر رائع وبيعه مقابل ربح مدهل.

لهذا عليك أن تستغل تحليلات الجانب الأيسر من دماغك، ابدأ بمراجعة معلومات السوق لمنطقة ما فإذا كنت شريكاً مع وكيل عقارات ويمكن مساعدتك في ذلك، كذلك التعرف على التركيبة السكانية لكل سوق مثل متوسط الدخل وكيفية بيع المنازل.

كل هذا سيوفر لك نظرة شاملة حول ما إذا كان سوقك يتجه نحو الارتفاع أو الانخفاض⁽¹⁾.

⁽¹⁾-David Hewitt، Andrew Peter، ***The Complete Guide to House Flipping and Real estate***، This go to Guide Shows You How to Achieve Financial Freedom Through Property Investing including Rental، commercial، marketing، house flipping and more، All rights reserved، 2021، P.P.117.121.

الفرع الخامس: عمليتي التجديد والبيع

تعد عمليتي التجديد والبيع من أبرز الاستراتيجيات التي يعتمد عليها المستثمرون في مجال التقليل العقاري لتحقيق الأرباح.

إن عملية التجديد تهدف إلى تحسين من قيمة العقار عن طريق تجديده بما يتناسب مع احتياجات السوق والمستثمرين ثم بيعه بسعر أعلى من سعر الشراء والتجديد. ومن الاستراتيجيات الفعالة الأخرى إعطاء الأولوية للتجديدات ذات العائد الاستثماري المرتفع كالتجديد المطبخ والحمام أو إضافة غرفة نوم إضافية مثلاً، عادةً ما تحقق عوائد أعلى مقارنة بغيرها.

حيث يمكن للمستثمرين من خلال التركيز على هذه الجوانب في العقارات الصغيرة تعظيم القيمة المضافة للعقار مع الحفاظ على تكاليف التجديد⁽¹⁾.

غالباً ما يكون المشترون على استعداد لدفع مبالغ إضافية مقابل العقارات، التي تتطلب الحد الأدنى من الإصلاحات أو الصيانة مثل إصلاح أعمال الكهرباء أو السباكة يمكن أن يزيد بشكل كبير من القيمة المدركة للعقار.

وكذلك من أمثلة تركيب أجهزة موفرة للطاقة أو تحسين العزل أو إضافة ألواح شمسية، هنا لا تقلل تكاليف المرافق فحسب، بل انها تجذب المشترين الباحثين عن المنازل مستدامة.

مثال: لنفترض أنك اشترت عقاراً بتجهيزات المطبخ والحمام قديمة في الحي يكون فيه التصميم الحديث أكثر تقديراً، هنا سوق تقوم بالاستثمار في تجديد المطبخ والحمام بتجهيزات عصرية، إذن هنا ستعزز جاذبية العقار بشكل كبير وتحصل على سعر أعلى لبيع العقار.

إذن فالتجديد أمر أساسي فهو يعد إضافة قِيَمَة لتحقيق الأرباح لعملية البيع⁽²⁾.

(1) -j Cyril, Op-cit, P.P.24.25.

(2) -Barrett Williams, The Beginner's Guide to Successfully Flipping Houses, 2024, P.48.

المبحث الثاني

أدوات التمويل في التقليب العقاري

يعد التمويل العقاري من الأدوات الهامة التي تساهم في تحقيق الاستقرار المالي ودعم الاقتصاد بشكل عام، فهو يحتل أهمية بالغة لما يوفر من أموال لتغطية نفقات المشاريع المختلفة (السكنية، التجارية) من أجل شراء العقارات وتجديدها. وهذا ما يؤكد ضرورة مساهمة البنوك والمؤسسات المالية في توفير السيولة عبر الآليات والأدوات التمويل المختلفة، والتي سوف نتناولها من خلال نوعيها، الصيغ التقليدية للتمويل العقاري في **(المطلب الأول)**، والصيغ الإسلامية للتمويل العقاري في **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول

الصيغ التقليدية للتمويل العقاري

تتمثل صيغ التقليدية لتمويل العقاري في آليتين مهمتين لتمويل القطاع العقاري القروض العقارية والتوريق، بحيث يستخدمها الأفراد والشركات لتمويل مشاريعهم العقارية عن طريق البنوك والمؤسسات المالية من خلال تسهيل عملية الحصول على العقارات عن طريق الشراء لتوفير السيولة، والتي تتمثل في القروض العقارية **(الفرع الأول)**، التوريق **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول: القروض العقارية

تعتبر القروض العقارية أحد الأدوات المالية التي تتيح للأفراد الحصول على التمويل لشراء العقارات، حيث يعتمد القرض العقاري على منح الشخص أو المؤسسة قرضا طويلا الأجل مقابل ضمان العقار لنفسه مع الفائدة المتفق عليها. من خلال هذا سيتم التطرق إلى ما يلي:

أولاً: تعريف القروض العقارية

لا يمكن التطرق إلى مفهوم القرض العقاري، إلا بعد التعرف على مصطلح القرض بوجه عام.

1- تعريف القرض لغة:

يعرف على أنه «ما تعطي غيرك من المال على أن يردده إليك بعد أجل معلوم، والقرض الحسن هو القرض الذي يكون بلا فائدة تجارية أو يدون الربح». لقوله تعالى

{وأقرضوا الله قرضا حسنا بالصدقة والنفقة في سبيل الله} (1)

ويقابل كلمة القرض في اللغة العربية مرادفات أهمها:

أ- الائتمان (Crédit):

وهي كلمة أصلها من اللاتينية creditum مشتقة من الفعل اللاتيني créderé ومعناه وضع الثقة avoir confiance (2).

ب- أسلفه (Prêt):

جمعها السلف، أي تسليف المال لاستثماره في الإنتاج والاستهلاك. أي المال المقترض (3).

(1) - سورة الحديد، الآية (18).

(2) - Hervé le borgne، Mathématiques du credit، Eyrolles، Paris، 1991.

(3) - Daniel reig، AsabilDictionnaire :Arabe / Français et françaisearabe، collection Saturne، librairieerouse، Paris، 1983.

2- تعريف القرض قانونا:

عرف المشرع الجزائري عقد القرض في الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، في نص المادة 450 منه كما يلي: «قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر، على أن يرد إليه المقرض عند نهاية القرض نظيرة في النوع والقدر والصفة».

وقد عرف المشرع القرض كعملية مصرفية في نص المادة 1/68 من الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم كما يلي أنه: «يشكل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر، أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان»⁽¹⁾.

إلا أنه تصدر الإشارة أن هذا التعريف الوارد الذي تم ذكره آنفا وفق القانون رقم 11/03 المتضمن النقد والقرض المعدل والمتمم بمقتضى الأمر رقم 04/10 المتعلق بالنقد والقرض والذي صدر بمقتضاه قانون لرقم 09/23 المتعلق بالنقدي والمصرفي ألغى القانون 11/03.

3- تعريف القرض العقاري:

بأنه عقد يلتزم به البنك أو المؤسسة المقرضة بتقديم مبلغ نقدي للمقرض أو أن يعد بتقديم ذلك المبلغ للمقرض بغرض تمويل تملك أو استغلال أو انشاء عقار، على أن يلتزم المقرض برد المبلغ النقدي عند انقضاء المدة المتفق عليها مقابل فائدة⁽²⁾.

(1)- الأمر رقم 11/03، المؤرخ في 26/08/2003 الذي يتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية، العدد 52، مؤرخة في 27/08/2003، المعدل والمتمم بمقتضى الأمر رقم 04/10، المؤرخ في 26 أوت 2010، الجريدة الرسمية، العدد 50، المؤرخة في 1 سبتمبر 2010.

(2)- إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016/2017، ص.242.

ثانيا: خصائص القرض العقاري

يتميز القرض العقاري بجملة من الخصائص تميزه عن غيره، ومن أهم هذه الخصائص ما يلي:

1- القرض العقاري محدد المدة:

يعتبر القرض العقاري من قروض طويلة الأجل الموجه لتمويل السكنات المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية فإن مدة تسديده محددة بـ 30 سنة، ولكن هناك استثناءات ترد على ذلك متعلقة بالقدرة على الادخار والتسديد وهي محددة بـ 70 سنة كحد أقصى⁽¹⁾.

2- القرض العقاري قرض نقدي:

حسب نص المادة 450 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، فإن محل في عقد القرض يكون مبلغ من النقود أو شيئا مثليا قابلا للاستهلاك، إلا أن الحياة العملية تثبت أن محل دائما في القرض العقاري مبلغا من النقود، بحيث يسلمه المقرض للمقترض من أجل تمويل عملية أو مشروع عقاري⁽²⁾.

3- القرض العقاري قرض بفائدة:

المشرع الجزائري قسم القروض الاستهلاكية وفقا لأحكام القانون المدني الى قسمين:

أ- قروض الاستهلاكية مجانية:

بحسب المادة 454 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، هي التي تكون بين الأفراد قروض مجانية، فلا يجوز لأي فرد أن يتقاضى اجرا مهما كانت طبيعية أو شكله مقابل أن يقرض مالا أو شيئا مثليا آخر وكل ذلك يقع باطلا كل نص يخالف ذلك⁽³⁾.

ب- قروض العقارية الاستهلاكية بفائدة:

بحسب المادة 455 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، تعتبر عملية إيداع الأموال لدى المؤسسة المالية عمليات القرض، حيث تعتبر المؤسسات المالية هنا المقترض المودع لديها المال تشجيع التمويل المصرفي، و يجيز لها القانون أن تمنح

(1)- عبد القادر مخالدي، فعالية عقد القرض العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر (1)، 2019، ص.17.

(2)- فاطمة بن الدين، مفهوم القرض العقاري، مجلة دراسات في الوظيفة العامة، العدد الثالث، جوان 2015، ص.111.

(3)- فاطمة بن الدين، المرجع نفسه، ص.111.112.

القروض في شكل فائدة للفرد على أن تحدد الفائدة بقرار وزاري، وذلك في إطار تشجيع النشاط الاقتصادي الوطني و في اطار تخفيف العبء المالي على المقترض وتشجيع التمويل المصرفي، عملت الدولة على تخفيض نسبة سعر الفائدة على القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن، حيث تضمن أحكام المادة 109 من الأمر 01-09 المتضمن قانون المالية التكميلي ما يلي: «يرخص للخرينة بتخفيض معدلات فوائد القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي من قبل مستفيدين»⁽¹⁾.

وفي تطبيق هذه المادة وردة تساؤلات حول كيفية تطبيق إجراءات القروض، لذا صدر المرسوم التنفيذي رقم 10-87 الذي يحدد نسبة الفائدة المطبقة على القروض العقارية:

- نسبة الفائدة تقدر بـ 1% إذا كان الصافي المستفيد يساوي 6 مرات الأجر القاعدي الأدنى المضمون.

- نسبة الفائدة 3 % إذا كان الصافي المستفيد يساوي 6 مرات الأجر القاعدي الأدنى المضمون وأقل من 12 مرة من الأجر القاعدي الأدنى المضمون⁽²⁾.

4- القرض العقاري هو عقد رضائي:

إن القرض العقاري من العقود الرضائية، فبمجرد تطابق إرادتي المقرض والمقترض أي تلاقي الإيجاب والقبول يتحدد انشاء عقد القرض وعليه بالرجوع إلى نص المادة 450 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم نستنتج أن عقد القرض عقد رضائي، حيث لا يتطلب ا فراغ إرادة طرفي العقد في الشكل الرسمي ولا يترتب عليه البطلان. ولا يشترط لانعقاده تسليم مبلغ القرض لأن هذا الأخير يسلم حُكمياً بمجرد التوقيع على اتفاقية القرض، حيث من الناحية الواقعية اقتضت الضرورة على تحرير الشكالية المعينة للقرض، حيث إذا كانت التصرفات التي تزيد قيمتها عن مائة ألف دينار جزائري (100000 دج) يجب إثباتها بالكتابة متى كانت غير تجارية⁽³⁾. وبالتالي تعتبر وسيلة لإثبات القرض العقاري

(1)- الأمر رقم 01/09 المؤرخ في 2009/07/22 المتضمن قانون المالية التكميلي، سنة 2009، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 2009/07/26.

(2)- المرسوم التنفيذي رقم 87/10، المؤرخ في 10 مارس 2010، يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء جماعي وبناء سكن ريفي، جريدة الرسمية، العدد 17.

(3)- المادة 333 من الأمر 85/75 المؤرخ في 1975/9/26، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

متى كان غير تجاري، إذن الشكلية لا تعتبر ركن لانعقاد عقد القرض العقاري بل هي شرط لإثبات عقد القرض العقاري⁽¹⁾.

ثالثاً: أنواع القروض العقارية

تتعدد أنواع القروض العقارية من حيث الجهة الموجهة إليها القرض فهي:

1- القروض العقارية الموجهة إلى الأفراد:

هي القروض الموجهة إلى الأشخاص الطبيعيين، أي كل شخص طبيعي الذي يريد إنجاز مسكنه الشخصي أو شراء مسكن وميزانيته المالية لا تكفي للإنجاز أو الشراء. لذا يلجأ إلى طلب قرض عقاري من البنوك للتمويل، وتمنح هذه القروض إما من أجل الشراء أو من أجل البناء.

حيث تتميز القروض العقارية الممنوحة للأفراد بأنها قروض طويلة الأجل ونسبة الفائدة فيها متغيرة، المبلغ فيها يغطي كحد أقصى نسبة 80% من قيمة أو ثمن المسكن، طريقة التسديد تكون في شكل أقساط شهرية⁽²⁾.

أ- شروط منح القرض العقاري من أجل الشراء:

تتمثل في جملة من الشروط تشرط في طلب القرض الموجه للتمويل الشراء:

- أن يتمتع بالملاءة المالية والقدرة اللازمة على التسديد.
- أن يكون هدفه تمويل الشراء أو البناء ملك عقاري داخل الجزائر⁽³⁾.
- بلوغ طالب القرض السن القانوني 19 سنة وهو سن المحدد بنص المادة 40 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

ب- شروط منح القرض العقاري من أجل البناء:

هو ذلك النوع الموجه للأفراد من أجل مسكن ويكون لطالب القرض قطعة أرض مخصصة للبناء ويرغب في تشييد مسكن إلا أن ميزانيته لا تسمح له، حيث أن هذا النوع من القروض الموجهة للبناء يتم منحه عبر دفعات حسب مراحل تقدم الأشغال تتراوح مدة هذا

(1)- سفيان زغدي، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، رسالة الماجستير، تخصص قانون

أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر(1)، 2012/2013، ص.16.

(2)- زوبير برحلية، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2016/2017، ص.38.

(3)- إيمان بوسنة، المرجع السابق، ص.255.

القرض من 15 إلى 30 سنة من بين الشروط التي تمنحها المؤسسات المالية من أجل القرض⁽¹⁾ تتمثل في:

- أن يكون لدى طالب القرض سند ملكية قطعة الأرض المراد البناء عليها كضمان عيني للقرض.
- أن يكون لطالب القرض راتب ثابت ومنتظم.
- التمتع بالجنسية الجزائرية سواء كان مقيم او غير مقيم في الجزائر⁽²⁾.

2- القروض العقارية الموجهة للمركبين العقاريين:

هي التي تختلف وتتميز عن القروض العقارية الموجهة للأفراد من خلال قيمة القرض المرتفعة التي تغطي أكثر من مسكن وحجم متغير، وهي قروض لتمويل المشاريع متوسطة الحجم تتراوح بين 50 و100 مسكن، يحددها المرقى العقاري⁽³⁾. بحيث أن هناك جملة من الشروط يجب أن تتوفر في المرقى العقاري الخاص، حتى يمكنه الاستفادة من القرض تتمثل هذه الشروط في:

- أن يثبت المرقى العقاري الخاص ملكيته لقطعة الأرض، أو القطع الأرضية محل إنجاز المشروع.
- أن يكون المرقى العقاري الخاص حائزا على رخصة البناء.
- أن يقدم دراسته التقنية والمالية الكافية عن المشروع⁽⁴⁾.

الفرع الثاني: التوريق

أول ظهور لآلية التوريق كان في الولايات المتحدة الأمريكية، بحيث التجأت إلى هذه الآلية لحل مشكل القروض العقارية بحيث أخذ المشرع الجزائري تقنية توريق القروض الرهنية لسنة 2006 في القانون رقم 05/06 المتضمن توريق القروض الرهنية، ليقصر العمل في مجال القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن ولتشجيع البنوك على تقديم قروض

(1)- زوبير بر احيية، المرجع السابق، ص.39.

(2)- سيفيان زغيدي، المرجع السابق، ص.26.

(3)- رشيد منترف، القرض العقاري كأداة لاكتساب الملكية ووسيلة لتطوير سوق السندات الرهنية، المؤتمر التاسع عشر

لمؤتقي إفريقيا، أيام 17-20/11/2007، فندق الأوراس، ص.4.5.

(4)- إيمان بوسنة، المرجع السابق، ص.275.256.

عقارية، من خلال هذا سيتم دراسة تعريف التوريق، وبيان أطرافه وإبراز دوره في التمويل العقاري وذلك وفق ما يلي:

أولاً: تعريف التوريق

سيتم تعريف كلمة التوريق من الناحية اللغوية ثم من الناحية الفقهية، والناحية القانونية.

1- تعريف التوريق لغة:

كلمة التوريق تعريف لمصطلح اقتصادي حديث وهو Securitization الذي يعني: بخل الدين المؤجل في ذمة الغير في فترة ما بين ثبوته في الذمة وحلول أجله صكوكا قابلة للتداول في سوق ثانوية⁽¹⁾.

وقد اشتقت هذه التسمية مما جاء في اللغة من قولهم: أورق الرجل: إذا صار ذا ورق، والورق: الدراهم المضروبة من الفضة، وذلك كناية عن كثرة النقود في يده⁽²⁾.

2- تعريف التوريق فقها:

تعددت التعريفات فمنها تعريف الأستاذ عبد الحميد حجازي «هو تحويل القروض وأدوات الديون غير السائلة إلى أوراق مالية سائلة» أسهم وسندات" قابلة للتداول في الاسواق، وهي أوراق تستند إلى الضمانات العينية والمالية ذات التدفقات النقدية المؤقتة ولا تستند إلى مجرد القدرة المتوقعة للمدين على السداد من خلال التزاماته العامة بوفاء الدين⁽³⁾» على اعتبار أن التوريق مصطلح اقتصادي لهذا سوف نتطرق إلى إحدى التعريفات التي أدلى بها الاقتصاديون، من بين هذه التعريفات نجد من يعرفه: «أداة مالية مستحدثة تفيد قيام مؤسسة مالية بحشد مجموعة من الديون المتجانسة والمضمونة كأصول ووضعها في صورة دين واحد معزز ائتمانيا ثم عرضه من خلال منشأة متخصصة في شكل أوراق مالية بهدف تقليل المخاطر، من ضمان للسيولة النقدية للبنك⁽⁴⁾».

(1)- محمد خميسي بن رجم، التوريق ووقعه على الأزمات المالية، أبحاث اقتصادية وإدارية، العدد الثامن، 2010، ص.55.

(2)- أحمد الطاهر الزاوي، القاموس المحيط، أساس البلاغة، المصباح المنير.

(3)- عبد الحميد الحجازي، التوريق المالي مدى أهمية في ظل القانون الجزائري، دار النهضة العمومية، القاهرة، مصر 2001، ص.10.

(4)- محمد غانم أحمد، التوريق، المكتب الجامعي الحديث الإسكندرية، 2009،

3- تعريف التوريق قانونا:

عرف المشرع الجزائري مصطلح التوريق في نص المادة 02 من القانون 05/06 المتضمن توريق القروض الرهنية إلى أوراق مالية وتتم على مرحلتين:

- تنازل عن القروض الرهنية من قبل المؤسسة المصرفية أو المالية لفائدة مؤسسة أخرى.
- قيام هذه الأخيرة بإصدار الأوراق المالية قابلة للتداول في السوق ممثلة للقروض العقارية⁽¹⁾.

يلاحظ أن المشرع الجزائري حصر التوريق في القروض الممنوحة من أجل تمويل السكن دون غيرها من أنواع القروض الأخرى المتمثلة في القروض الاستهلاكية، القروض الاستثمار والاستغلال التي تتيح باقي التشريعات خضوعها للتوريق مثل التشريع الأمريكي أو الفرنسي⁽²⁾.

إذن التوريق هو حلقة ربط بين البنوك والأسواق المالية، يقوم بتحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية (أسهم، سندات) تكون محلا للمعاملات في الأسواق المالية⁽³⁾.

ثانيا: أطراف عملية التوريق

تتطلب عملية التوريق تدخل عدة أطراف التي تساهم في تحقيق هذه العملية بصورة قانونية، تتمثل في:

1- المقترض:

أي صاحب القرض الرهني الذي منحه له البنك أو المؤسسة المالية، المستفيد من القرض المتخصص لتمويل السكن ويجب أن يكون القرض مضمونا برهن عقاري من الدرجة الأولى حسب المادة 02 من القانون رقم 05/06 المتضمن توريق القروض الرهنية⁽⁴⁾.

(1)- القانون رقم 05/06، المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن توريق القروض الرهنية، الجريدة الرسمية، العدد 15 الصادرة في 12 مارس 2006.

(2)- رملة لعجة، التمويل وإعادة التمويل الرهني، رسالة ماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر (1)، 2013، ص.270.

(3)- مليكة بن سالم، شركات التمويل العقاري ودورها في تنمية المشاريع العقارية، مجلة قضايا معرفية، المجلد 2، العدد 3، 2022، ص.172.

(4)- محمد الطاهر بلعيساوي، توريق القروض الرهنية في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 03، 2010، ص.145.

2- المؤسسة المتنازلة:

عرفها المشرع الجزائري في نص المادة 02 من القانون 05/06 المتضمن توريق القروض الرهنية بأنها «مؤسسة مصرفية أو مالية بواسطة جدول التنازل، عن قروض ممنوحة في إطار تمويل السكن».

فالمتنازل هنا قد يكون البنك أو المؤسسة مالية⁽¹⁾. التي تمنح قروض رهنية في إطار تمويل السكن، والمؤسسة المتنازلة باعتبارها مؤسسة مصرفية أو بنكية يجب اخضاعها للترخيص من طرف مجلس القرض والنقد حسب المادة 89 من القانون رقم 09/23 المتضمن بالقانون النقدي والمصرفي⁽²⁾.

فالمؤسسة المتنازلة هي مؤسسة ائتمانية تهدف من وراء هذه العملية الحصول على التمويل اللازم لها من خلال تحويل الأصول المالية غير السائلة التي تملكها إلى سيولة⁽³⁾.

3- مؤسسة التوريق:

نص عليها المشرع الجزائري في نص المادة 2/2 من القانون توريق القروض الرهنية بأنها «هيئة لها صفة مالية تقوم بعملية التوريق في نفس سوق الأوراق المالية» وتتمثل هذه الهيئة في الجزائر بشركة إعادة التمويل الرهني SRH، فتقوم مؤسسة التوريق إذا بشراء القروض الرهنية من المؤسسة المتنازلة وتقوم بعملية التوريق هذه الديون⁽⁴⁾.

4- المؤتمر المركزي على السندات:

والذي أنشئ بموجب المرسوم التشريعي رقم 10/93 المتعلق ببورصة القيم المنقولة⁽⁵⁾، فيتولى المؤتمر المركزي استنادا للنص المادة 2 فقرة 4 من هذا المرسوم القيام بالوظائف الرئيسية.

(1)- وسيلة رزيق، النظام القانوني للتوريق المصرفي، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر (1)، 2018/2019، ص.31.

(2)- قانون رقم 09/23 المؤرخ في 11 جوان 2023، المتضمن القانون النقدي والمصرفي، الجريدة الرسمية، العدد 43، الصادرة بالتاريخ 27 جوان 2023.

(3)- صالح بولحية، النظام القانوني للتوريق المالي، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة 1، 2017/2018، ص.31.

(4)- محمد الطاهر بلعيساوي، المرجع السابق، ص.146.

(5)- مرسوم التشريعي رقم 10/93، المؤرخ في 23 ماي 1993، المتعلق ببورصة القيم المنقولة، الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 23 ماي 1993، المعدل والمتمم.

- المحافظة على الأوراق المالية

- تداول الأوراق المالية بالدفع من حساب إلى حساب

- إدارة الأوراق المالية.

إلى جانب هذه الوظائف يخضع كذلك نشاط المؤتمن المركزي على السندات إلى مراقبة لجنة تنظيم عمليات البورصة⁽¹⁾، ومراقبة العمليات التي تقوم بها مؤسسة التوريق.

فالمؤتمن هو الذي يقوم بمهمة المحافظة على الأوراق المالية وتداولها من يد إلى أخرى، فيقوم بتسجيل التحويل من طرف لآخر⁽²⁾.

5- المستثمرون:

عبارة عن مؤسسات كشركات التأمين والمؤسسات المالية، يقومون بشراء الأوراق المالية من المؤسسة التوريق من أجل الاحتفاظ بها ثم بيعها لأنها تعتبر رهون من الدرجة الأولى⁽³⁾. فهم طرف أساسي في عملية التوريق لأن نجاح هذه العملية يعتمد على إقبال المستثمرون نظرا للقدرة المالية التي تتطلبها هذه العملية⁽⁴⁾.

ثالثا: دور التوريق في التمويل العقاري

يلعب التوريق دورا مهما في تعزيز سوق التمويل العقاري إن الغرض الرئيسي من عملية التوريق هو ضمان تدفق مستمر لسيولة للمؤسسات المالية التي تعمل في مجال التمويل العقاري، فهذا الأخير من الائتمان طويل الأجل الذي قد يمتد إلى ثلاثين سنة، مما يجعل فترة استرداده طويلة الأجل مما يجعلها عاجزة عن توفير التمويل المستمر لهذا النوع، وبالتالي يقتصر نطاق أنشطتها على حجم الضيق من العمليات.

هذه الحاجة من السيولة أدت إلى ابتكار وسيلة تمويلية حديثة تضمن التدفق المستمر للسيولة، وذلك من خلال تحويل حقوق مؤسسات التمويل العقاري إلى شركات متخصصة في تحويل هذه الديون المؤجلة إلى الأوراق المالية (السندات والأوراق) تتداول في سوق المالية.

(1)- الأمر 04/03، المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق ببورصة القيم المنقولة، الجريدة الرسمية، العدد 11، المؤرخة

في 19 فيفري 2003.

(2)- رملة العلجة، المرجع السابق، ص.298.

(3)- محمد الطاهر بلعساوي، المرجع السابق، ص.147.

(4)- صالح بولحية، المرجع السابق، ص.98.

وتكون قيمة هذه الأوراق مضمونة بضمانات قوية مثل الرهون العقارية، أو التأمين على قيمة هذه الأوراق المالية لدى شركات التأمين.

في مرحلة لاحقة، تقوم مؤسسات التمويل العقاري بإقراض المبالغ التي تحصل عليها مقابل حقوقها لدى المتعاملين معها في هذا المجال إلى شركات التوريق، والتي بدورها تقوم بتحويل هذه الحقوق إلى الأوراق المالية جديدة⁽¹⁾.

(1) زهور بلطرش، التمويل العقاري ودوره في الحد من أزمة السكن بالجزائر، أطروحة الدكتوراه، تخصص نقود والبنوك، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية والعلوم التسيير، جامعة يحي فارس المدينة، 2021/2020، ص.54.

المطلب الثاني

الصيغ الإسلامية لتمويل العقاري

يعد التمويل العقاري الإسلامي بديل عن التمويل التقليدي، الذي يتسم بالمبادئ والقيم التي تحظر الربا، بحيث يسعى إلى تلبية حاجات الأفراد والمؤسسات دون مخالفة الأحكام الشرعية التي تستند إلى فوائدها.

يمتاز الاقتصاد الإسلامي بصيغ متنوعة لتمويل السوق العقارية التي تتسم بالمرونة والربحية، كما أنها تساهم في تفعيل نشاط قطاع العقاري، ومن أبرز صيغ التمويل العقاري الإسلامي، صيغة المشاركة **(الفرع الأول)**، صيغة المرابحة **(الفرع الثاني)**، صيغة الإجارة **(الفرع الثالث)**، صيغة الإستصناع **(الفرع الرابع)**.

الفرع الأول: صيغة المشاركة

تعتبر المشاركة من صيغ التمويل طويلة الأجل التي تقوم على أساس الربح والخسارة بين الأطراف. لهذا سوف نتطرق إلى:

أولاً: تعريف المشاركة

سيتم تعريف مصطلح المشاركة من الناحية اللغوية ثم من الناحية الفقهية وأخيراً من الناحية القانونية.

1- تعرف المشاركة من الناحية اللغوية:

المشاركة كلمة عربية مشتقة من كلمة شراكة، جاء في لسان العرب الشَّرَكَة والشَّرَكَة سواء مخالطة الشريكين، يقال: اشتركنا أي بمعنى تشاركنا، وقد اشترك الرجلان وتشاركوا وشارك أحدهما الآخر⁽¹⁾، والمشاركة هي اشتقاق من مصدر الشركة.

(1)- جمال الدين أبو الفضل محمد بن كرم، لسان العرب، الجزء 08، الطبعة الأولى، دار ابن منظور صادر للطباعة والنشر، بيروت، 2006، ص.67.

2- تعريف المشاركة من الناحية الفقهية:

عرف الحنفية الشركة «عبارة عن عقد يكون بين شخصين أو أكثر يكون رأس المال والربح مشتركا بينهما».

-أما تعريف الشافعية «هو خلط المال بالمال والعمل فيه واقتسام الربح»

-أما تعريف الحنفية «هي عبارة عن عقد بين المشاركين في رأى المال والربح⁽¹⁾»

3-تعريف المشاركة من الناحية القانونية:

عرفها المشرع الجزائري في نص المادة 6 من النظام رقم 02/2020 الذي يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية على أن المشاركة هي «عقد يعقد بين بنك أو مؤسسة مالية وواحد أو عدة أطراف، بهدف المشاركة في رأس مال مؤسسة في مشروع او في عمليات تجارية من أجل تحقيق أرباح»⁽²⁾

من خلال هذه التعريفات نستنتج أن المشاركة هي اتفاق بين طرفين أو أكثر من أجل تمويل مشروع ما، يساهم كل منهم بحصة في رأس المال على ان يحصل كل طرف منهم على نصيبه من الربح بحسب الاتفاق ويتحملون الخسارة بحسب كل الحصة المقدمة لكل واحد منهم.

ثانيا: أنواع المشاركة

تعد المشاركة في البنوك الإسلامية من أبرز صيغ التمويل النظام الإسلامي، حيث تقوم على مبدأ المشاركة في الربح والخسارة، من بين الصيغ التي تستخدمها البنوك الإسلامية لتمويل بالمشاركة نوجزها فيما يلي:

(1)- وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء الرابع، الطبعة الثانية، دار الفكر، 1985، ص.792.
(2)- النظام رقم 02/2020 المؤرخ في 15 مارس 2022، المحدد للعمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية، الجريدة الرسمية، العدد 16، الصادرة بتاريخ 24 مارس 2020

1- المشاركة الثابتة:

تعني بها هي مشاركة البنك في تمويل مشروع ما، مما تترتب عليه أن يكون شريكا في ملكية هذا المشروع وتسييره وإدارته، وكذلك شريكا في كل ما ينتج من ربح أو خسارة⁽¹⁾. وتنقسم المشاركة الثابتة إلى نوعين:

أ- المشاركة الثابتة المستمرة:

أو ما يعرف بالمشاركة الثابتة الدائمة، هي أن يدخل البنك بالمساهمة في تمويل جزء من مشروع معين، بحصة لا تنتهي إلا بانقضاء غير الشركة أو خروجه منها. بالمعنى أن المشاركة الدائمة لا ترتبط بمدة معينة أو محدودة، بحيث لا يوجد لدى البنك أي نية مسبقة لإنهاء مشاركة في وقت محدد⁽²⁾.

ب- المشاركة الثابتة المنتهية:

هي المشاركة التي تتضمن توقيتا لتمويل، أي ان الشركات حددوا أجلا محددًا. بالمعنى هي اشتراك البنك في مشروع معين مع تحديد طريقة لإنهاء مشاركة البنك في هذا المشروع⁽³⁾.

2- المشاركة المنتهية بالتمليك:

هي عبارة عن شركة يتعهد فيها أحد الشركاء بشراء حصة الآخر تدريجيا إلى أن يمتلك المشتري المشروع كله بكامله، حيث في بادئ الأمر تتكون هذه العملية من الشركة أولا ثم البيع والشراء بين الشريكين⁽⁴⁾.

يكون من حق الشريك فيها أن يحل محل البنك في ملكية المشروع إما دفعة واحدة أو عبر دفعات، وتسمى كذلك بالمشاركة المتناقصة بعدم توفر عنصر الاستمرار فيها وكذلك من خلال أن حصة تتناقص البنك وتزيد حصة الشريك إلى أن ينفرد بملكية الكاملة. حيث ان

(1)- هاجر مامي، التمويل الإسلامي بصيغة المشاركة كآلية لدعم التنمية الاقتصادية في الجزائر، مجلة آفاق علوم الإدارة والاقتصاد، المجلد 03، العدد 02، 2019، ص.265.

(2)- نعيم تمر داوود، البنوك الإسلامية نحو الاقتصاد الإسلامي، الطبعة الأولى، دار البلدية ناشرون وموزعون، عمان 2012، ص.149.

(3)- حسين محمد سمحان، موسى عمر مبارك، محاسبة المصارف الإسلامية في ضوء المعايير الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة والضوابط المؤسسات المالية الإسلامية، الطبعة الثانية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، 2011، ص.144.

(4)- أمال زقاري، التمويل بعقد المشاركة في المصارف الإسلامية، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخير المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، العدد الرابع، جانفي، 2018، ص.36.

نظرنا من جهة البنك يظهر أنه كلما استرجع جزءا من أصل التمويل تقلصت مشاركته في ذلك، اما من جهة العميل فإنها تكون منتهية التمليك فكلما سدد جزء من أصل التمويل زادت نسبة تملكه الى ان يسدد كامل مستحقات البنك عليه، وبذلك تصبح ملكية المشروع له⁽¹⁾.

ثالثا: دور المشاركة في التمويل العقاري

للمشاركة دور مهم في التمويل العقاري سواء عن طريق شركة الملك (الملكية المشتركة) أو المشاركة المتناقضة، فالمشاركة تصلح بنوعها كوسيلة للتمويل العقاري، حيث يكون العقار ملكا للشريكين أو الشركاء حسب نصيبه من الشركة كالاشتراك في شراء مبنى متعدد الطوابق، أو الاشتراك في شراء قطعة الأرض وبنائها وتقسم بينهم بعد ذلك أو تظل الشركة قائمة، تقدم كذلك البنوك العقارية لأصحاب المشروعات استصلاح الأراضي لكن على سبيل المشاركة بالنصف أو الثلث⁽²⁾.

أما المشاركة المتناقضة فتكون باتفاق طرفين على المشاركة في شراء عقار، حيث يقدم الطرف الأول الأرض مثلا التي سوف يقام عليها العقار ويقدم الطرف الآخر التمويل اللازم لبناء العقار، أي بمعنى:

- يوقع البنك والشخص عقد المشاركة، ويشترى الشخص السكن وتكون ملكية العقار مشتركة بين البنك والشريك.
- يستأجر الشريك العقار من البنك بموجب عقد إيجار، يحدد فيه قيمة الإيجار ومدته وكيفية سداه.
- يشتري الشريك تدريجيا، وتتناقص قيمة الأقساط مع تناقص حصة الشريك، حتى يمتلك العقار بالكامل وتصبح ملكيته له⁽³⁾.

(1) - هاجر مامي، المرجع السابق، ص.266.

(2) - هشام محمد القاضي، التمويل العقاري دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، دار الفكر الجماعي، الإسكندرية، 2012، ص.238.

(3) - بن إبراهيم الغالي، أبعاد القرار التمويلي والاستثمار في البنوك الإسلامية، دراسة تطبيقية، دار النفائس للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2011، ص.77.

الفرع الثاني: صيغة المربحة

تعد صيغة المربحة من أهم أساليب التمويل الإسلامي، فهي من صيغ التمويل القصير الأجل، وتعتبر من العقود البيع المهمة، سنقوم بدراستها من خلال:

أولاً: تعريف المربحة

سيتم تطرق إلى تعريف كلمة المربحة من الناحية اللغوية، ثم من الناحية الفقهية، وأخيراً من الناحية القانونية.

1- تعريف المربحة من الناحية اللغوية:

المربحة لغة: تحقيق الربح، يقال أَرْبِحُهُ عَلَى سَلْعَةٍ، أَي أُعْطِيْتَهُ رِبْحًا، ومعناه الزيادة الحاصلة في البيع، يقال: رَبِحْتَ تِجَارَتَهُ رِبْحًا وَرَبِحًا وَرِبَاحًا أَي: كَسَبْتَ وَنَمَتَ⁽¹⁾. أي المربحة هي كلمة مشتقة من مصدر الربح.

2- تعريف المربحة من الناحية الفقهية:

تعددت تعريفات الفقهاء للمربحة، نذكر بعضها:

- عرف الحنفية المربحة بأنها: المربحة نقل ما ملكه بالعقد الأول بالثمن الأول مع زيادة الربح⁽²⁾.
- وعرفها الشافعية بأنها: بيع بمثل الثمن أو ما قام عليه به مع ربح موزع على الأجراء⁽³⁾.
- وكذلك عرفها المالكية بأنها: المربحة هي أن يذكر البائع للمشتري الثمن الذي اشترى به السلعة ويشترط عليه ربحاً للدينار أو الدرهم⁽⁴⁾.

(1)- شهاب الدين حاشية، أحمد بن أحمد بن سلامة القيلوبي المصري، على شرح المحلى على المنهج، الطبعة الثالثة، مصر، 1956، ص.151.

(2)- علي بن أبي بكر بن عبد الجليل الفرغاني، برهان الدين أبو الحسن، الهداية في شرح بداية المبتدي، دار أحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ص.56.

(3)- سليمان بن محمد بن عمر البجيرمي المصري الشافعي، على شرح المنهج، مطبعة الحلبي، 1950. ص.282.

(4)- محمد بن أحمد بن رشد القرطبي، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، الجزء الثاني، الطبعة السادسة، دار العرفة للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، ص.213.

3- تعريف المربحة من الناحية القانونية:

عرفها المشرع الجزائري في نص المادة 5 من النظام 02-2020 الذي يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصرافة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرق البنوك والمؤسسات المالية، بأن المربحة هي «عقد يقوم بموجبه البنك أو المؤسسة المالية ببيع لزبون سلعة معلومة، سواء كانت منقولة أو غير منقولة، يملكها البنك أو المؤسسة المالية بتكلفة لاقتنائها مع إضافة هامش متفق عليه مسبقا ووفقا لشروط الدفع المتفق عليها بين الطرفين»⁽¹⁾.

من خلال ما تم التطرق إليه من التعريفات نستنتج أن المربحة هي صيغة من صيغ التمويل العقاري، فهي نوع من البيوع حيث يقتني البنك بموجبه ويطلب من الزبون سلعة معينة (عقار على سبيل المثال) بهدف إعادة بيعه لزبون مقابل هامش ربح متفق عليه مسبقا.

ثانيا: أشكال صيغة المربحة

تتخذ المربحة شكلين أساسيين تتمثل في:

1- المربحة العادية (البسيطة):

هي أن يقوم البنك بشراء سلعة دون أن يكون هناك طلب مسبق لها من الطالب، بالمعنى أن التعامل يكون مباشر مع المشتري عند الطلب على أن يكون المبيع موجود لدى البائع فهو قادر على التصرف فيه لأنه مالكة، أما إذا كان المبيع غير موجود ولا يمتلكه البائع فهنا يسمى البيع الغائب، غير الموجود وهو لا يجوز لقول الرسول صلى الله عليه وسلم «لا تبع ما ليس عندك»⁽²⁾.

(1)- النظام رقم 02/2020، المحدد للعمليات البنكية المتعلقة بالصرافة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية.
(2)- عبد المطلب عبد الحميد، اقتصاديات الاستثمار والتمويل الإسلامي في الصيرفة الإسلامية، دار الجامعية، ص.250.

2- المراجعة للأمر بالشراء (المركبة):

هي أن يرغب الزبون بشراء سلعة معينة (عقار، آلات، معدات) فيذهب إلى البنك أو المؤسسة المالية، فيحدد له السلعة المطلوبة ويصفها بوصف دقيق له، وعده أن يشتريها منه بعد شراءه لسلعة المحددة ويتفقان على الربح ويكون اداء الثمن مقسطاً⁽¹⁾.

ثالثاً: دور المراجعة في التمويل العقاري

تعد المراجعة من أهم صيغ التمويل العقاري الإسلامي بحيث تلعب دوراً حيوياً من خلال تقديم الحلول التمويلية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، فهي بديل عن القروض الربوية

يتم استخدام صيغة المراجعة في مجال التمويل العقاري عبر خطوات وهي كالتالي:

- يقوم الزبون بتقديم طلب إلى البنك أو المؤسسة المالية لشراء العقار المرغوب فيه، بتحديد مواصفات العقار كموقع، مساحة، سعر تقريبي...، ويقوم بدراسة هذا الطلب.
- بعد الموافقة على الطلب، يقوم البنك بشراء العقار من المالك الأصلي باسمه على أن يصبح مالك الفعلي للعقار لفترة مؤقتة قبل بيعه للعميل.
- بيع العقار للزبون بثمن مؤجل يتضمن هامش الربح المتفق عليه، مع الاتفاق على مدة السداد على أن العقد بين البنك والزبون عقد مراجعة.
- بعد توقيع العقد، يتم نقل ملكية العقار إلى الزبون، مع احتفاظ البنك بحق الرهن كضمان حتى سداد كامل المبلغ⁽²⁾.

(1) عبد القادر لنصراني، محمد بن بيا، بلقاسم ميموني، أثر التمويل بالمراجعة للأمر بالشراء على مؤشرات السيولة في

البنوك الإسلامية، دراسة قياسية للبنوك الإسلامية في نيجيريا خلال فترة 2011/2020، ص.92.

(2) منى لطفي البيطار، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في البنوك الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، دمشق، سوريا، 2009، ص.27.

الفرع الثالث: صيغة الإجارة

تعتبر صيغة الإجارة من صيغ متوسطة الأجل، وهي صورة مستحدثة من صور التمويل على ضوء قواعد عقد الإجارة، فهي صيغة تمويلية تحقق حاجات الراغبين في اقتناء الأصل ولا يملكون كامل الثمن فوراً. اذن من خلال هذا الفرع سنتعرف على ما هي صيغة الإجارة وعلى ماذا تتضمن؟

أولاً: تعريف الإجارة

لا بد من معرفة معنى كلمة الإجارة، من الناحية اللغوية ومن الناحية الفقهية.

1- تعريف الإجارة من الناحية اللغوية:

الإجارة لغة مشتقة من الأجر، وفعلها أجر، ولها معنيان، الأول بالمعنى الكراء على العمل أما الثاني معناه جبر العظم الكسير، والإجارة ما أعطيت من أجر في العمل وقال غيره: وذلك من مهر المرأة، قال تعالى ﴿فَأَتَوْهُنَّ أَجُورَهُنَّ﴾⁽¹⁾.

وفي معنى الآخر للإجارة في اللغة بأنها: مشتقة من الأجر، وهو العوض ومنه سمي الثواب أجراً، لأن الله تعالى يعوض العبد به على طاعته أو صبره عن معصيته⁽²⁾.

2- تعريف الإجارة من الناحية الفقهية:

تعددت آراء الفقهاء والتعريفات حول معنى الإجارة نذكر منها ما يلي:

- عرف الحنفية الإجارة بأنها: «عقد على المنافع بالعوض»⁽³⁾.
- أما المالكية فعرفوها بأنها: «تمليك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض»⁽⁴⁾.
- أما الحنابلة «هي عقد على منفعة مباحة معلومة، مدة معلومة، من عين معلومة، أو موصوفة في الذمة، أو عمل بعوض معلوم»⁽⁵⁾.

(1)- سورة النساء، الآية (24)

(2)- أحمد أبو الحسين، ابن الفارسي، معجم مقاييس اللغة، الجزء الأول، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، مصر، 1979، ص.62.

(3)- علي أبو الحسين، المرغاثي، الهداية على شرح بداية المبتدى، الجزء الثالث، الطبعة الأخيرة، مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي، مصر، ص.231.

(4)- عامر محمد محمد، ملخص أحكام الشرعية على معتمد من مذهب المالكية، الطبعة الثانية، المطبعة الأهلية، 1972، ص.213.

(5)- عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامية، دراسة الفقهية، جدة، ص.22.

3- تعريف الإجارة من الناحية القانونية:

عرف المشرع الجزائري الإجارة في نص المادة 8 من النظام 02/2020 الذي يحدد عمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية على أن «الإجارة هي عقد إجار يضع من خلاله البنك أو المؤسسة المالية، المسمى المؤجر، تحت تصرف الزبون المسمى المستأجر، على أساس الإيجار، سلعة منقولة أو غير منقولة، يملكها البنك أو المؤسسة المالية، لفترة محددة مقابل تسديد إيجار يتم تحديده في العقد»⁽¹⁾.

وكتعريف جامع لمصطلح الإجارة يمكن تعريفها بأنها: «هي اتفاق بين شخصين أو أكثر (المستأجر، المؤجر) على تحقيق منفعة مشروعة، ويعد من عقود المعاوضة، حيث يتم بموجبه منح المؤجر للمستأجر حق الانتفاع بأصل معين لمدة زمنية معينة، مقابل أجر معلومة، وتعد الإجارة من عقود المعاوضة، حيث يحصل كل طرف على مقابل لما يقدمه دون انتقال ملكية الأصل إلى المستأجر على أن يردها للمؤجر بعد انتهاء مدة الإيجار»⁽²⁾.

ثانياً: أنواع الإجارة

تتمثل أنواع الإجارة في:

1- الإجارة التشغيلية:

هي عبارة عن عقد يسمح بموجبه المالك (المؤجر) للمستأجر باستخدام الأصول، أي تأجير الأصول (الآلات والمعدات، العقارات) وتشغيلها لمدة محددة من الزمن دون تملكها، فهي أقل من عمر إنتاجي للأصل على أن يقوم المؤجر بالمحافظة على الأصول (الآلات، المعدات، العقارات)، ويكون مسؤولاً عن صيانتها وإصلاحها وجميع التكاليف المرتبطة

(1) النظام رقم 02/2020، المحدد للعمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية

(2) سمير هربان، إشكالية تطوير الآليات الصيغ التمويلية الإسلامية للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، نموذج مقارنة بين التجربة السودانية وتجربة المملكة الأردنية، أطروحة الدكتوراه، تخصص إدارة أعمال وتنمية المستدامة، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر (3)، 2021/2022، ص.125.

بها⁽¹⁾، على أن يتم إعادة أصل للمالك الأصل بإعادة تأجيرها من جديد أي يبقى الأصل ملك له دائماً، ليعود من جديد لتأجير كل مرة تنتهي فيها فترة الإيجار⁽²⁾.

2- الإجارة المنتهية بالتملك:

هي من الأساليب الجديدة التي استحدثتها البنوك الإسلامية، تتمثل على أنها: نوع من الإجارة يتضمن وعداً بنقل ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر، إما خلال مدة العقد أو عند نهايته⁽³⁾.

فهي عملية التأجير تنتهي بالتملك الأصل (العقارات، الآلات، المعدات) مقابل أجر يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة، بعدها تنتقل الملكية للمستأجر عند سداها للأقساط جميعها بعقد جديد عن طريق عقد البيع أو عقد هبة مستقل عن عقد الإجارة بتملك بموجبه المستأجر الأصل⁽⁴⁾.

3- الإجارة التمويلية:

المشرع الجزائري أطلق على الإجارة التمويلية مصطلح الاعتماد الإيجاري بموجب الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري في المادة الأولى منه يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانوناً ومعتمدة صراحة بهذه الصفة مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أم الأجانب «أشخاص طبيعيين كانوا أو معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص، تكون قائمة على عقد الإيجار يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح المستأجر.

(1)- محي الدين بوري، عمليات التمويل الاستثمارات البنوك الإسلامية، رسالة الماجستير، تخصص تحليل الاقتصادي، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2010/2011، ص.70.
(2)- حسين محمد سمحان، أحمد عارف العساف، تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة بين التمويل الإسلامي والتقليدي، الطبعة الأولى، دار المنيرة للنشر والتوزيع للطباعة، عمان، 2015، ص.199.
(3)- ياسين سامي، الإجارة التمويلية والإجارة المنتهية بالتملك، دراسة مقارنة بين العقود التقليدية والإسلامية، مجلة مجاميع المعرفة، المجلد 08، العدد 01، 2022، ص.260.
(4)- حسين بن باير، عبد القادر عبد الرحمان حمزة سايج، تطبيقات صيغ التمويل المصرفي الإسلامي القائمة على مبدأ الدين التجاري - بإشارة إلى بعض البنوك الإسلامية، مجلة دفاتر اقتصادية، العدد الأول، 2010، ص.115.

وتتعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية⁽¹⁾».

فيقوم المؤجر بشراء أصل معين (عقار مثلا) حدده المستأجر فيستعمله لفترة ثابتة ومحددة، من خلال هذه المدة يقوم المستأجر بتسديد أقساط للمؤجر مع هامش الربح أي عند انتهاء مدة عقد الإجارة يكون قد أكمل كامل التكلفة للأصل الربح (العقار) وبعد نهاية مدة الإيجار، يكون أمام المستأجر ثلاثة خيارات تتمثل في: اما تجديد العقد لفترة زمنية أخرى، او شراء هذا الأصل (أي يملكها)، او انتهاء العقد ورد الأصل (العقار) للمؤجر⁽²⁾.

ثالثا: دور الإجارة في تمويل العقاري

تعتبر الإجارة من أهم الأنظمة المالية الإسلامية، فهي صيغة تمويلية تستخدم كبديل لتمويل شراء العقار دون الحاجة إلى القروض الربوية، تتم الإجارة وفق لخطوات التالية:

- تقديم طلب من المستأجر إلى البنك بتأجير أصل (عقار مثلا) معين، ويكون الطلب مرفقا بوثائق من بينها (طبيعة العقار، مواصفاته، فترة الإيجار الضمانات...)⁽³⁾
- موافقة البنك على طلب المستأجر، يقوم بشراء العقار وفقا للمواصفات المتفق عليها. بعد ذلك يصبح البنك هو مالك العقار.
- توقيع عقد الإيجار بين البنك بصفته المؤجر، والعميل بصفته المستأجر، على أن يلتزم المستأجر بتسديد أقساط الإيجار في الآجال المحددة المتفق عليها.
- عند انتهاء مدة العقد يكون أمام المستأجر ثلاثة خيارات اما تجديد عقد الإجارة لمدة زمنية أخرى، أما الخيار الثاني يعيد الأصل إلى البنك ويقوم هذا الأخير بالبحث عن مستأجر آخر لإيجاره، وخيار الأخير هو رغبة المستأجر في تملك هذا العقار (الأصل) والحصول عليه بإحدى طرق نقل الملكية، ويكون بعقد مستقل عن عقد الأول (عقد الإجارة)⁽⁴⁾.

(1)- الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10 جانفي 1996، المتضمن للاعتماد الإيجاري، الجريدة الرسمية، العدد 3، الصادرة في 14 جانفي 1996.

(2)- سمير هريان، المرجع السابق، ص.128.

(3)- عبلة لمسلم، ابتسام طوبال، طرق وأساليب التمويل الإسلامي للسوق العقاري، دراسة حالة بنك البركة نموذجا، مجلة العلوم التربوية والاجتماعية، مجلد 7، العدد 6، جوان 2020، ص.97.

(4)- حسين محمد سمحان، أحمد عرفان العساف، المرجع السابق، ص.ص.130.131.

الفرع الرابع: صيغة الإستصناع

يعتبر الإستصناع صيغة من صيغ متوسطة الأجل، فهو أحد الأساليب الهامة لتمويل في البنوك الإسلامية لاسيما في مجال الأنشطة الصناعية الإسلامية، حيث أصبح يشكل أحد البدائل الهامة عن القروض الربوية من خلال هذا الفرع سنتطرق إلى:

أولاً: تعريف الإستصناع

قبل معرفة ما يتضمن الإستصناع لابد لنا أولاً تعريف مصطلح الإستصناع لغةً واصطلاحاً وقانوناً.

1- تعريف الإستصناع من الناحية اللغوية:

الإستصناع من استصنع الشيء، أي دعا إلى صنعه الإستصناع في اللغة هو طلب الصنعة، أي صنع الصنع "بالضم" مصدر قولك صنع إليه معرفاً والصناعة: حرفة الصانع وعمله الصنعة¹ واصطنعه، أي اختاره قال تعالى ﴿وَاصْطَنَعْتُكَ لِنَفْسِي﴾² أي اخترتك.

قال ابن منظور في تعريفه للإستصناع اصطنع فلان خاتماً، إذا سأل الرجل أن يصنع له خاتماً، واستصنع الشيء دعا إلى صنعه، والصناعة هي حرفة الصانع وعليه الإستصناع هو طلب عمل من الصانع ليعمل شيئاً له.³

2- تعريف الإستصناع من الناحية الاصطلاحية:

اختلفت الآراء حول مصطلح الإستصناع في الفقه الإسلامي نذكر أبرز التعاريف من بينها:

- تعريف الحنفية: هو عقد على مبيع في الذمة وشرط عمله على الصانع.⁴
- تعريف الكاساني: هو عقد على مبيع في الذمة، شرط فيه العمل.⁵

1- إسماعيل بن حماد الجوهري، الصحاح، تاج اللغة وصحاح العربية، دار الحديث، القاهرة، 2009، ص.658.

2- سورة طه، الآية (41).

3- ابن المنظور، لسان العرب، الجزء الثامن، ص.208.

4- كمال الأمين محمد فضل الله، التكليف الفقهي والقانوني لعقد الإستصناع وتطبيقاته المصرفية المعاصرة، مجلة

الجزيرة تفكر، المجلد 18، العدد 01، 2018، ص.12.

5- علاء الدين الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الجزء 5، الطبعة 2، دار الكتب العلمية، لبنان، 1986، ص.5.

- أما تعريف وهبة الزحلي: الإستصناع هو عقد مع صانع على عمل شيء معين في الذمة، أي شراء ما يصنعه الصانع وتكون العين والعمل من الصانع.¹

3- تعريف الإستصناع من الناحية القانونية:

نصت عليه المادة 10 من النظام 02/2020 الذي يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية والقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية على أن «الإستصناع هو عقد يتعهد بمقتضاه البنك أو المؤسسة المالية بتسليم سلعة إلى زبونه صاحب الأمر، أو بشراء لدى مُصنِّع سلعة تُصنَّع وفقاً لخصائص محددة ومتفق عليها بين الأطراف، بسعر ثابت ووفقاً لكيفيات تسديد متفق عليها مسبقاً بين الطرفين»²

من خلال هذه التعاريف نستنتج أن الإستصناع هو عقد يبين الصانع والمشتري بأن يقدم الصانع للمشتري سلعة المتفق عليها الخاصة المصنوعة (عقاراً مثلاً) في وقت محدد وتاريخ المتفق عليه.³

كأن يطلب (المتصنع) من الصانع (المقاول) بناء منزل أو تجديد عقار بمواصفات معينة مقابل مبلغ معين يتفقان عليه في وقت لاحق.

ثانياً: أنواع الإستصناع

للإستصناع نوعين تتمثل في:

1- الإستصناع العادي:

هو أن يقوم البنك أو المؤسسة المالية بصناعة الشيء الذي ألزم بصناعته بنفسه في موعد متفق عليه وبأوصاف محددة مقابل ثمن سواء كان معجل أو مؤجل، فالإستصناع العادي يكون مباشرة أي علاقة مباشرة بين البنك والمشتري ليس بينهما وسيط.¹

1- وهبة الزحلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء الخامس، الطبعة الأولى، دار الفكر للطباعة والتوزيع والنشر، دمشق، سوريا، ص. 631.

2- النظام 02/2020، المحدد للعمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية.

3- الدراجي لعفيفي، تمويل المؤسسات الناشئة باستخدام منتجات الصيرفة الإسلامية، مجلة دراسات في الاقتصاد وإدارة الأعمال، المجلد 07، العدد 1، جوان 2024، ص. 163.

2- الإستصناع الموازي:

تم تعريفه في نص المادة 45 من التعليمات 03-2020 على أن «يمكن أن يقوم البنك أو المؤسسة المالية بإبرام عقد ثاني يسمى (الإستصناع الموازي) مع مصنع لتصنيع المنتج موضوع عقد الإستصناع».²

فالإستصناع الموازي هو أن يترك البنك أمر الصناعة لطرف آخر، يكون في شكل عقد الإستصناع آخر، حيث يحافظ على نفس المواصفات ونفس الميعاد المتفق عليه في العقد. يستخدم هذا النوع عندما لا يكون لدى البنك القدرة على الصنع، فيقوم بإعادة بيع نفس السلعة المصنوع آخر بموجب عقد ثاني.³

ثالثاً: دور الإستصناع في التمويل العقاري

يُمكن دور الإستصناع في التمويل العقاري في أنه لا يشمل على فوائد ربوية كما يتم استخدامه لمن يريد إقامة مسكن خاص أو مشروع تجاري، كذلك لإنشاء عقارات للبيع، يوفر للمقاولين التمويل اللازم بدون الحاجة إلى الاقتراض.⁴

تتمثل أهم خطوات الإستصناع لتطبيقه في:

- شخص يملك قطعة أرض ويريد أن يبني عليها مسكن خاص به واتفق مع مقاول لبنائها بمبلغ معين لكنه ليس له تمويل.
- يتقدم إلى البنك أو مؤسسة المالية يطلب إقامة المسكن بموجب عقد الإستصناع على أن يتفق البنك أو المؤسسة المالية مع المقاول بموجب عقد ثاني الإستصناع الموازي لإقامة المسكن مع تحديد المبلغ والمدة المحددة ويتفقان على طريقة سداد الثمن.⁵

1- عبير مزغيش، نصر يحيى الشريف، دور منتجات الصيرفة الإسلامية في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 11، العدد 11، 2023، ص875.

2- التعليمات رقم 03/2020، المؤرخة في 02 أبريل 2020، المعرفة للمنتجات المتعلقة بالصيرفة الإسلامية، والمحددة للإجراءات والخصائص التقنية لتنفيذها من طرف البنوك والمؤسسات المالية.

3- حنان درحمون، حسين بو رعدة، التأصيل النظري لصيغة التمويل بالسلم وتطبيقاتها في المصارف الإسلامية، مجلة كلية العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، العدد 16، 2016، ص219.

4- زهور بلطرش، المرجع السابق، ص183.

5- المرجع نفسه، ص184.

الفصل الثاني

الإطار التطبيقي للتقليب العقاري ودوره في الاستثمار

يعتبر كل من عقد البيع وعقد الإيجار ركزتين أساسيتين في عمليات تقليب العقاري الذي يقوم على شراء العقارات بغرض إعادة بيعها أو تأجيرها لتحقيق الأرباح، فبتطور التكنولوجيا وانتشار المعاملات الالكترونية تم استحداث القوانين من أبرزها قانون رقم 05/18 المتعلق بالتجارة الالكترونية¹ الذي يعد الخطوة الهامة في ضبط وتنظيم العقود الالكترونية من بينها عقد البيع الالكتروني وعقد الإيجار الالكتروني، حيث يبرم عقد البيع لنقل الملكية، فهو الأداة الأساسية التي يعتمدها الأفراد في عملية التقليب العقاري لتحقيق الربح، في حين يستخدم عقد الإيجار كوسيلة أو كمرحلة مؤقتة للعقار قبل إعادة البيع لتحقيق العائد المالي.

سوف نقوم بدراسة هذا الفصل من خلال مبحثين، عقد البيع الالكتروني في مجال تقليب العقاري (المبحث الأول)، عقد الإيجار الالكتروني في مجال تقليب العقاري (المبحث الثاني).

¹ - القانون رقم 05/18 المؤرخ في 10 ماي 2018، المتضمن التجارة الالكترونية، الجريدة الرسمية، العدد 28، المؤرخة في 18 ماي 2018.

المبحث الأول

عقد البيع الإلكتروني في مجال تقليب العقاري

سعى المشرع الجزائري في كل مرة إلى مواكبة التطورات الجارية في مجال التجارة من خلال إصدار القانون رقم 05/18 المتعلق بالتجارة الإلكترونية والذي نظم من خلاله الإطار القانوني للمعاملات الإلكترونية بما في ذلك عقد البيع الإلكتروني، رغم نص القانون المدني الجزائري على إمكانية اعتماد الوسائل القانونية الكترونية لإبرام العقود، إلا أن العقود التي يكون محلها العقار والحقوق العينية تخضع لشكل معين حسب ما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من قانون المدني.

كما نص القانون رقم 05/18 المتضمن القانون التجارة الإلكترونية قد استثنى بعض العقود من نطاق تطبيقه وعلى رأسها الحقوق العينية العقارية والعقار وتركها خاضعة لأحكام القانون المدني، سنتطرق من خلال هذا إلى أركان عقد البيع الإلكتروني **(المطلب الأول)**، آثار عقد البيع الإلكتروني **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول

أركان عقد البيع الالكتروني

كل عقد لا يقوم إلا بأركانه الأساسية، فإن عقد البيع الالكتروني لا يخرج عن هذا المبدأ طبقاً للقواعد العامة، فكل عقد سواء تم بالوسائل التقليدية أو الالكترونية يتطلب توفر الأركان الجوهرية، سوف نقوم بدراستها التي تتمثل في ركن التراضي في عقد البيع الالكتروني (**الفرع الأول**)، ركن المحل في عقد البيع الالكتروني (**الفرع الثاني**)، ركن السبب في عقد البيع الالكتروني (**الفرع الثالث**)، ركن الشكلية في عقد البيع الالكتروني (**الفرع الرابع**).

الفرع الأول: ركن التراضي في عقد البيع الالكتروني

يعد التراضي عنصر جوهري في عقد البيع الالكتروني فالعقد بدونه لا يقوم، فالتراضي الالكتروني لا يختلف عن مبدأ التراضي التقليدي، ولا فرق بينهما الا من حيث الخصوصية الالكترونية فالعقد الالكتروني يبرم بطريقة الالكترونية. هو ككل العقود يتطلب تطابق ارادتين اي توافق الإيجاب والقبول، وذلك طبقاً للمادة 59 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم «يتم العقد بمجرد تبادل التعبير عن ارادتهما المتطابقتين دون الاخلال بالنصوص القانونية» من خلال هذا سوف نتطرق لكل من:

أولاً: الإيجاب الإلكتروني

إن الإيجاب الإلكتروني لا يختلف في العقد البيع الإلكتروني عن الإيجاب في العقد البيع التقليدي إلا من خلال الوسيلة المستخدمة في التعبير عنه، فالإيجاب الإلكتروني يتم وفقاً للوسائل الحديثة، سوف نتطرق من خلاله إلى:

1- تعريف الإيجاب الإلكتروني:

يعرف الإيجاب بصفة عامة على أنه «تعبير جازم عن إرادة الشخص في إبرام عقد معين»⁽¹⁾.

وفي هذا الإطار نصت المادة 60 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أنه «التعبير عن الإرادة يكون باللفظ أو الكتابة، أو بالإشارة المتداولة عرفاً، كما يكون باتخاذ موقف لا يدع أي شك في دلالاته على مقصود صاحبه».

ويجوز أن يكون التعبير عن الإرادة ضمناً إذا لم ينص القانون أو يتفق الطرفان على أن يكون صريحاً، يتضح من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري ذكر وسائل التعبير عن الإرادة على سبيل المثال فقط.

أما الإيجاب الإلكتروني فيعرف على أنه «تعبير بات عن الإرادة يتم عن بعد، باستخدام وسائل الاتصال سواء كانت صوتية أو مرئية أو كلاهما، ويحتوي على كل الشروط الأساسية للعقد المراد إبرامه، بحيث يعتبر العقد منعقد إذا اقترن هذا التعبير بالقبول»⁽²⁾.

كما أقر المشرع الجزائري إمكانية التعبير عن الإرادة عبر وسائل الإلكترونيات بمختلف أنواعها، هذا ما نصت عليه المادة 10 من القانون 05/18 المتعلق بالتجارة الإلكترونية «يجب أن تكون كل معاملة تجارية إلكترونية مسبقة بغرض تجاري وأن توثق بموجب عقد إلكتروني يصادق عليه المستهلك الإلكتروني».

يفهم منها على أن كل معاملة تجارية إلكترونية يسبقها عرض تجاري إلكتروني وهو ما يعرف بالإيجاب الإلكتروني الصادر من المتعاقد الإلكتروني يوجهه إلى المستهلك

(1)- علي فيلاني، الالتزامات (النظرية العامة للعقد)، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2001، ص.118.

(2)- نور الهدى مرزوق، التراضى في العقود الإلكترونية، شهادة ماجستير في القانون تخصص المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزوو، 2012، ص.97.

الإلكتروني أي قبوله وبتلاقي الإيجاب الإلكتروني والقبول الإلكتروني ينعقد العقد الإلكتروني⁽¹⁾.

حيث تعتبر الكتابة أهم وسيلة لتعبير عن الإيجاب الإلكتروني، فهي لها نفس القيمة القانونية للكتابة الورقية، هذا ما نصت عليه المادة 323 مكرر 1 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أنه يعتبر الإثبات بالكتابة في شكل الإلكتروني كإثبات بالكتابة على الورق، بشرط إمكانية التأكد من هوية الشخص الذي أصدرها وأن تكون معدة ومحفوظة في ظروف سلامتها.

2- خصائص الإيجاب الإلكتروني:

يتميز الإيجاب الإلكتروني بمميزات تميزه عن الإيجاب التقليدي ومن أهم هذه الخصائص نذكر منها:

أ- الإيجاب الإلكتروني يتم عن بعد:

كون الإيجاب الإلكتروني يتم إبرامه دون تواجد الفعلي للأطراف التعاقد أي يتم عن بعد، فالموجب هنا يتمكن من عرض إيجابه عبر الإنترنت بكل سهولة أو عبر البريد الإلكتروني⁽²⁾.

إن الإيجاب الإلكتروني يخضع للقواعد العامة الخاصة بحماية المستهلك في العقود عن بعد والتي تفرض على المورد مجموعة من الواجبات التي يلتزم بها تجاه المستهلك الإلكتروني من بينها شخصية التاجر وعنوانه، عنوان البريد الإلكتروني، الخصائص الأساسية للمنتجات والخدمات المعروضة، أوصافها، أثمانها، طريقة التسليم ووسائل الدفع....⁽³⁾

إذا لحماية المستهلك الإلكتروني يجب أن يتضمن الإيجاب العناصر الجوهرية هذا ما نصت عليه المادة 3 من القانون 05/18 المتعلق بالتجارة الإلكترونية على أن يجب أن

(1)- باهي التركي، حياة محمود، الإيجاب والقبول في العقد الإلكتروني، دراسة في ضوء القانون المدني الجزائري، مجلة البحوث والدراسات، المجلد 19، العدد 02، 2022، ص.318.

(2)- صلاح الدين بوحلمة، نصوصية الإيجاب والقبول في العقد الإلكتروني، مجلة العلوم السياسية، المجلد ب، العدد 52، 2019، ص.282.

(3)- نور الدين دناي، الإيجاب والقبول في العقود الإلكترونية، مجلة معالم لدراسات القانونية والسياسية، المجلد الأول، العدد الثاني، 2018، ص.95.

يتضمن العقد الالكتروني على الخصوص المعلومات الآتية: الخصائص التفصيلية للسلع أو الخدمات، شروط الضمان وخدمات ما بعد البيع، شروط فسخ العقد الالكتروني، شروط وكيفيات الدفع، شروط وكيفيات إعادة المنتج...

ب- الإيجاب الالكتروني يتم عبر وسيط الكتروني:

يعرف الوسيط الالكتروني بأنه مقدم خدمة شبكة الأنترنت الذي يتوسط الموجب بعرض إرادته عبر المواقع الالكترونية⁽¹⁾.

فيتم الإيجاب الالكتروني بواسطة مقدم الخدمة الالكترونية، وباستخدام وسيلة مسموحة مرئية كالفاكس أو الهاتف أو التلغراف⁽²⁾. وما يميز هذا النوع من الإيجاب أنه لا يكون فعالاً من وقت صدوره، بل من وقت التي يتم فيه إطلاق الإيجاب من خلال الأنترنت⁽³⁾.

ج- الإيجاب الالكتروني ذو طابع دولي:

يتميز الإيجاب الالكتروني عن الإيجاب التقليدي بالنظر إلى الوسيلة المستخدمة لتعبير عن الإرادة وهي الأنترنت التي جعلت من العالم قرية صغيرة واحدة ونتيجة لذلك يخضع الإيجاب للصفة الدولية، بحيث أن البائع يتمكن من عرض سلعة في السوق الدولية من خلال متجر افتراضي تجسده وسائل الاتصال الحديثة⁽⁴⁾.

(1)- محمد أنيس حميدي، صحة العقد المبرم عبر الأنترنت، رسالة ماجستير، تخصص قانون دولي للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزوو، 2016، ص.13.

(2)- خديجة جنيط، عيسى حداد، خصوصية الإيجاب الالكتروني، ملتقى دولي حول التجارة الالكترونية وتكنولوجيات الاتصالات المفروض والتحديات، كلية الحقوق العلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريرج، ص.6.

(3)- زكية بو المعالي، خصوصية الإيجاب الالكتروني، مجلة الحقيقة، العدد 43، ديسمبر 2017، ص.4.

(4)- رحيم أحمد مانج، التراضى في العقود الالكترونية عبر شبكة الأنترنت، رسالة ماجستير، تخصص قانون خاص، جامعة السليمانية العراق، ص.143.

3- صور الإيجاب الإلكتروني:

نذكر صور الإيجاب الإلكتروني في ثلاث صور تتمثل في:

أ- الإيجاب عبر البريد الإلكتروني:

يكون التعبير عن الإيجاب الإلكتروني بواسطة البريد الإلكتروني عن طريق إرسال رسالة بيانات المكتوبة يقوم من خلالها الشخص الراغب في التعاقد بإرسال رسالة من بريده الإلكتروني إلى البريد الإلكتروني لشخص آخر الذي يرغب في التعاقد معه حيث تتضمن هذه الرسالة البيانات والشروط الأساسية للتعاقد والخاصة بالمرسل، ليتم الرد عليها بنفس الطريقة لإرسال سواء عن طريق القبول أو الرفض⁽¹⁾.

ويجب أن تتضمن هذه الرسالة أو العرض الذي يعبر عنه الإيجاب جميع البيانات المنصوص عليها في قانون التجارة الإلكترونية على أن «يجب أن يقدم المورد الإلكتروني العرض التجاري الإلكتروني بطريقة مرئية ومقروءة ومفهومة، ويجب أن يتضمن على الأقل، ولكن ليس على سبيل الحصر المعلومات الآتية: رقم التعريف الجبائي، والعناوين المادية والإلكترونية ورقم هاتف المورد الإلكتروني، رقم التسجيل التجاري أو رقم البطاقة المهنية الحرفي، طبيعة وخصائص وأسعار السلع أو الخدمات المقترحة باحتساب كل الرسوم، حالة توفر السلعة أو الخدمة...»⁽²⁾

يختلف الإيجاب عبر البريد الإلكتروني في حالة إذا كان الاتصال الكتابي مباشرة بين المتعاملين وفي حالة هناك فترة زمنية بين الإيجاب والقبول.

- في حالة وجود فترة زمنية فاصلة بين الإيجاب والقبول:

إذا كان الإيجاب موجهًا من طرف شخص آخر، فتكون أمام حالة شبيهة بالإيجاب الصادر عبر الفاكس أو البريد العادي، حيث يكون الموجب بحاجة لفترة زمنية فاصلة للاستلام الإجابة³.

(1)- خديجة زروقي، بيع العقار في المعاملات الإلكترونية بين المبدأ والاستثناء وفق التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 13، العدد 02، 2021، ص.1058.

(2)- المادة 11 من القانون رقم 05/18، المتضمن التجارة الإلكترونية

3 - عبد الحميد بادي، الإيجاب والقبول في عقد الإلكتروني، رسالة الماجستير، تخصص العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، 2011، ص.283.

نصت 63 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم «إذا عين أجل للقبول التزم الموجب بالبقاء على إيجابه إلى انقضاء هذا الأجل، وقد يستخلص الأجل من ظروف الحال، أو من طبيعة المعاملة».

وبالتالي يكون الإيجاب قائماً غير ملزم، إلا في حالة إذا تضمن التزاماً من طرف الموجب بالبقاء على إيجابه لفترة محددة، فإذا كان إيجاباً غير ملزم تم به العقد متى كان باتاً وجازماً، كما يمكن أن يسقط في حالة رفضه عن طريق البريد الإلكتروني، كما يستطيع الرجوع عن الإيجاب عبر نفس لوسيلة، أو عن طريق وسيلة أخرى.¹

- في حالة الاتصال بالكتابة مباشرة:

يكون في حالة يقترب الإيجاب من الإيجاب عبر التلكس، الذي يوفر الاتصال المباشر في إيجابه وقبوله، بحيث يمكن أن يرد القبول فور صدور الإيجاب، ويكون للموجب العدول عن إيجابه بأي فعل أو قول يدل على الاعتراض الذي يبطل الإيجاب، كما يكون للقابل عند الرفض أن يعبر عن طريق موقع آخر غير موقع الموجب.²

ب- الإيجاب عن طريق الموقع الإلكتروني:

ويكون التعبير عن الإرادة الموجب إما بالكتابة الإلكترونية أو بالنقر على لوحة المفاتيح في الخانة المخصصة في صفحة الويب⁽³⁾.

فالإيجاب عبر الموقع الإلكتروني يشبه كثيراً الإيجاب الصادر عبر الصحف أو التلفاز فيكون إيجاباً مستمراً على مدار الساعة، وعادة ما يكون هذا الإيجاب محددًا بزمن أو معلقاً على شرط عدم نفاذ السلعة، فيكون الإيجاب عبر شبكة الويب معلقاً على شرط عدم تغير الأسعار، حيث يحتفظ الموجب بحقه في تعديل الثمن.⁽⁴⁾

1 - محمد عقوني، الإيجاب والقبول في العقد الإلكتروني، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد السابع، 2017، ص.96.

2 - المرجع نفسه، ص.97.

(3) - خديجة زروقي، المرجع السابق، ص.1058.

(4) - محمد عقوني، المرجع السابق، ص.97.

حيث يلتزم المورد بعرض السلعة أو خدمة عبر الشبكة وفقا لنص المادة 11 من القانون 05/18 المتضمن التجارة الالكترونية السالفة الذكر، على أن يكون مشتمل بمجموعة من البيانات المنصوص عليها.

ج-الإيجاب عبر المحادثة أو المشاهدة المباشرة:

تسمح للموجب أن يرى على شبكة الأنترنت ويتحدث مع المتصل معه على شاشة الحاسوب الآلي، أما عن طريق كاميرا بجهاز الحاسوب لدى كل من الطرفين على أن يتصدر كل منهما إيجاب يصادفه قبولاً من الطرف الآخر.(1)

وفي هذه الحالة تكون أمام مجلس عقد افتراضي وهو أقرب ما يكون إلى المجلس الحقيقي، وينطبق على ما ينطبق في التعاقد بين حاضرين زماناً في هذه الحالة.(2)

طبقاً لما نصت عليه المادة 64 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، فيكون الإيجاب غير ملزم إذا لم يحصل القبول الفوري في المجلس، أما إذا عدل الموجب عن إجابته سقط الإيجاب، وإذا صدر قبول بعد ذلك فلا يعد قبولاً وإنما يعدل إجاباً جديداً.(3)

فالتعبير عن الإرادة الموجب هنا يكون بالتواصل مباشرة بين الأطراف المتعاقدة سواء بالكتابة أو المشاهدة عبر شبكة الأنترنت في وقت واحد باستعمال الكاميرا للتواصل بالصوت والصورة عن طريق الإرسال والرد، فيكون التعبير الصريح عن الإرادة بهذه الوسائل سواء باللفظ أو الكتابة أو الإشارة.(4)

(1) - عبد الحميد بادي، المرجع السابق، ص.284.

(2)- يوسف بو عيسى، التراضي في العقود الالكترونية، مجلة ضياء للدراسات القانونية، المجلد 1، العدد 1، 2019، ص.156.

(3) - محمد عقوني، المرجع السابق، ص.97.

(4)- عبد الوهاب مخلوفي، التجارة الالكترونية عبر الأنترنت، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011، ص.84.

ثانياً: القبول الالكتروني

يجب ان يتطابق القبول مع الإيجاب حتى ينعقد العقد، إن القبول الالكتروني لا يختلف عن القبول التقليدي سوى أنه يتم عن بعد، من خلال هذا سنقوم بدراسته من خلال:

1- تعريف القبول الالكتروني:

يعرف القبول بصورة عامة بأنه هو الإجابة بالموافقة على عرض الموجب ويتطابق الإيجاب مع القبول ينعقد العقد⁽¹⁾. فهو التعبير عن رضا من وجه إليه الإيجاب بكامل الشروط التي عينها الموجب⁽²⁾.

وطبقاً للقواعد العامة فإنه قبول المتعاقد يجب ان يصدر في مدة الإيجاب ويكون مطابقاً له حتى ينعقد العقد وينتج آثاره القانونية⁽³⁾.

فالقبول الالكتروني يعرف على أنه يتم من خلال استخدام وسيلة الكترونية يصدر من وجه إليه الإيجاب الالكتروني، بناءً على موافقته يتم إبرام العقد وفقاً لشروط الواردة في الإيجاب الالكتروني⁽⁴⁾.

2- شروط القبول الالكتروني:

هناك شروط يجب توافرها في القبول الالكتروني، حيث أن هذا الأخير يخضع لكافة الأحكام العامة التي يخضع لها القبول التقليدي، فهي شروط العامة المطلوبة في كل تعبير عن الإرادة تتمثل في:

أ- أن يكون القبول الالكتروني باتاً وجازماً:

بمعنى أن يتضمن القبول النية القاطعة ممن صدرت منه، وعليه ان تكون هذه الإرادة جازمة لتكوين العقد والالتزام به، لذا إذا صدر قبول وعلق على التفكير أو معلق على شروط فإنه لا يصلح أن يكون قبولاً يتم بعد العقد⁽⁵⁾.

(1)- نور الدين دناي، المرجع السابق، ص.96.

(2)- رامي علوان، التعبير عن الإرادة عن طريق الانترنت واثبات التعاقد الالكتروني، مجلة الحقوق، العدد 4، 2002، ص.250.

(3)- يمينة حوحو، عقد البيع الالكتروني، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2012/2011، ص.87.

(4)- رشيدة عيلام اكسوم، المركز القانوني للمستهلك الالكتروني، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون خاص داخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزوو، 2018، ص.147.

(5)- عزور لعلال، القبول الالكتروني صور التعبير عنه وشروطه، مجلة آفاق العلوم العدد التاسع، سبتمبر 2017، ص.271.

ب- أن يكون القبول الإلكتروني صريحا وواضحا:

يشترط في القبول الإلكتروني ان يكون معبرا عن إرادة واضحة، وصريحة صادرة عن إدراك قائم على علم بكافة شروط العقد، سواء كانت منشورة على الصفحات او وثائق الملحقة أو الأخرى المرتبطة بها عن طريق الروابط الإلكترونية لأن بهذه الروابط يستقر العقد(1).

ويكون كذلك القبول حرا بحيث لا يكون القابل قد وقع تحت إكراه أو ضغط لقبول العقد وأنها يجب ان يكون نابعا عن إرادة حرة لقبول التعاقد(2).

ج- تطابق القبول الإلكتروني مع الإيجاب:

يجب ألا يتضمن القبول أي تعديل في الإيجاب سواء زيادة أو نقصان حتى يعتبر مطابق للإيجاب حيث نص المشرع الجزائري في نص المادة 66 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على ان «لا يعتبر القبول الذي يغير من الإيجاب إيجابا جديدا»، وبالتالي لا ينعقد العقد الا إذا كان القبول مطابقا للإيجاب(3).

د- أن يصدر القبول الإلكتروني والإيجاب مزال قائما:

حتى ينعقد العقد يجب أن يصدر القبول في الوقت الذي يكون الإيجاب مزال قائما، فإذا تم القبول بعد زوال الإيجاب (بسقوطه، أو انتهاء المدة المحددة، أو عدول الموجب عنه) فلا يتم العقد هنا لعدم الارتباط والتوافق بين الإيجاب والقبول مثال: أن يعرض شخص بيع سلعة على صفحة الانترنت ويكون العرض محددًا بمدة 20 يوما وبعد مرور المدة المحددة صدر القبول فإنه لا يعد القبول، ولا يتم إبرام العقد، لأن القبول صدر والإيجاب قد سقط ولم يعد قائما(4).

(1)- وسيلة لزعر، القبول في التعاقد الإلكتروني، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد التاسع، 2017، ص.374.

(2)- المرجع نفسه، ص.375

(3)- محمود عبد الرحيم الشريفات، التراضى في تكوين العقد عبر الأنترنت، الطبعة الثانية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011، ص.375.

(4)- إبراهيم صبري أيسر، إبرام العقد عن الطريق الإلكتروني واثباته، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2014، ص.81.

3- طرق القبول الإلكتروني:

إن طرق القبول الإلكتروني هي نفسها طرق الإيجاب الإلكتروني سابقة الذكر، بحيث تكون صور القبول عن طريق الفاكس أو التلكس وبواسطة البريد الإلكتروني بالكتابة، كما تكون صور التعبير عن القبول الإلكتروني بواسطة المشاهدة والمحادثة عبر شبكة الأنترنت سواء باللفظ أو الإشارة المتداولة عرفاً ولا يمنع أن يكون القبول بطريق الإلكتروني غير الطريق الذي تم الإيجاب بواسطته⁽¹⁾.

كما يكون التعبير عن القبول الإلكتروني بواسطة الضغط على الأيقونة المخصصة لإعلان عن الموافقة والقبول عن طريق النقر مرتين (Double Click) على الأيقونة المخصصة للقبول من أجل التأكد من صحة إجراء القبول، فإن النقر مرة واحدة في هذه الحالة لا يعد قبولا، فلا يترتب اثر لانعقاد العقد⁽²⁾.

كذلك يتم القبول الإلكتروني عن طريق تقنية التنزيل أو التحميل أو نسخ البرنامج، كقيام مثلا القابل بإرسال معلومات بطاقة الائتمان خاصة به الى الموجب، كما قد يقوم بتنزيل أو تحميل المنتجات الإلكترونية عبر الشبكة وقد يعمل الموجب على اتخاذ الإجراءات اللاحقة لصدور القبول، كالإجابة عن بعض الأسئلة التي توجه إلى القابل كتحديد محل إقامة الذي يجب إرسال المنتج إليه وكل هذا من أجل تأكيد القبول وإبرام العقد⁽³⁾.

4- حق العدول:

استنادا لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين يصبح العقد ملزما لكل الطرفين من خلال تطابق القبول مع الإيجاب، ولكن نظرا لأن المستهلك في العقد الإلكتروني ليس لديه الامكانية الفعلية لمعاينة السلعة والخدمة قبل إبرام العقد، له الحق في العدول فعلى سبيل المثال القانون الفرنسي أعطى الحق للمشتري في إعادة المنتج خلال مدة 7 أيام كاملة تبدأ من تاريخ تسلمه لاستبداله أو لاسترداد الثمن.

(1) - بلقاسم حامدي، إبرام العقد الإلكتروني، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2015، ص.67.

(2) - محمد عماد الدين فادي توكل، عقد التجارة الإلكترونية، الطبعة الأولى، منشورات الطبي، بيروت، 2010، ص.87.

(3) - محمد عقوني، مرجع سابق، ص.105.

أما القانون الأمريكي نص على مدة 30 يوما لإتمام العقد أو إرجاع البضاعة، أما المشرع الجزائري لم ينص على حق العدول ومدته في قانون التجارة الالكترونية، في حين ذكر في نص المادة 11 منه العدول الاتفاقي عند الاقتضاء لكن نجده منح المستهلك الالكتروني حق العدول في حالة ما إذا لم يحترم المورد الالكتروني آجال التسليم يمكن للمستهلك إعادة ارسال المنتج على حالته في أجل أقصاه 4 أيام يبدأ حساب مهلة ابتداءً من التسليم الفعلي للمنتج وهذا حسب ما نصت عليه المادة 22 من قانون 05/18 المتعلق بالتجارة الالكترونية على أن «في حالة عدم احترام المورد الالكتروني لآجال التسليم، يمكن المستهلك الإلكتروني إعادة إرسال المنتج على حالته في أجل أقصاه أربعة (4) أيام عمل ابتداءً من تاريخ التسليم الفعلي للمنتج، دون المساس بحقه في المطالبة بالتعويض عن الضرر» .

كما يمكن للمستهلك أيضا في حالة عدم المطابقة أو عيب في المنتج إعادة ارسال السلعة في أجل أقصاه 4 أيام ابتداءً من تاريخ التسليم الفعلي للمنتج مع الإشارة إلى سبب الرفض وهذا حسب المادة 23 من نفس القانون².

ثالثا: صحة التراضي في عقد البيع الالكتروني

لا يكفي تطابق الإرادتين (الإيجاب والقبول) لانعقاد عقد بيع الالكتروني صحيحا، بل يجب أن تكون الإرادة المجسدة في التراضي صحيحة أي صادرة من ذي أهلية صحيحة وسليمة خالية من عيوب الإرادة من خلال هذا سنقوم بدراسة ما يلي:

1- الأهلية في عقد البيع الالكتروني:

سيتم التطرق من خلال التعرف على الأهلية وبيان أنواعها وتطرق إلى وسائل التحقق منها.

¹ - درماش بن عزوز، حماية المستهلك في مجال التجارة الالكترونية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، العدد 02، جوان 2011، ص.378.

² - نورة بسعدي، خيرة العرابي، النطاق القانوني لحق المستهلك الالكتروني في العدول وفق قانون التجارة الالكترونية والقانون المقارن، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 10، العدد 1، 2022، ص.442.

أ- تعريف الأهلية:

تعرف الأهلية بوجه عام، على أنها هي صلاحية الشخص للالتزام لكسب الحقوق وتحمل الالتزامات وممارسة كافة التصرفات القانونية⁽¹⁾. فالأهلية باعتبارها ركنا أساسيا لصحة الأعمال والتصرفات القانونية فإنها تعد كذلك بالنسبة للعقود الالكترونية، فيشترط أن يكون المتعاقدين كاملا أهلية لمباشرة التصرفات القانونية.

ب- أنواع الأهلية:

والأهلية طبقا للقواعد العامة هي نوعان تتمثل في:

- أهلية الوجوب: تثبت أهلية الوجوب من الوجود القانوني للشخص، بمعنى ولادته حيا وحتى قبل ولادته، وكل ما يعود عليه بالنفع كالإرث، الهبة، الوصية، النسب...⁽²⁾.
- أهلية الأداء: هي صلاحية الشخص وقدرته على استعمال الحقوق المقررة له فهي من الصفات اللصيقة بالشخص القانوني، فالأهلية الوجوب ترتبط بالوجود القانوني للشخص، أما أهلية الأداء ترتبط بسن الشخص ودرجة تميزه، حيث تنص المادة 40 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على ان «كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية، ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية وسن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة»⁽³⁾.

ج- وسائل التحقق من الأهلية في عقد بيع الكتروني:

يعد عملية التحقق من أهلية المتعاقدين أمرا جد صعب، فهو من أهم المشكلات القانونية في مجال العقود التجارة الالكترونية. إن مسألة التأكد من الأهلية في العقود التقليدية سهلة خلافا للعقود الالكترونية لأنها بين الأطراف الحاضرين في مجلس واحد. غير أن الأمر بالنسبة للعقود الالكترونية يختلف فبتالي يصعب على كل من المتعاقدين التأكد من شخصية المتعاقد الآخر والتحقق من الأهلية. فمن أهم التقنيات أو الوسائل المستعملة لتحقيق في الأهلية تتمثل في:

(1)- جلالى شويرب، حنان عكوش، عقد البيع الإلكتروني، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 06، العدد 1، 2023، ص.155.

(2)- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص.283.

(3)- لزهى بن سعيد، النظام القانوني لعقود التجارة الإلكترونية، دار هومه، الجزائر، 2012، ص.94.

- **البطاقات الالكترونية:** تتمثل في الرقائق الكترونية التي تحتوي على الوحدات والشرائح، فهي بمثابة الحاسوب المتنقل، تحتوي على كامل المعلومات والبيانات الشخصية لحاملها كالسكن والاسم ومحل الإقامة والمصرف المتعامل معه⁽¹⁾.

وتتمتع هذه البطاقة برقم سري ومزودة بعدة عناصر لحماية صاحبها من عمليات التزوير أو سوء الاستخدام في حالة الضياع أو السرقة أو حتى محاولة تقليدها. هناك بعض المواقع Web Master مجهزة بأنظمة تقنية حديثة تستطيع التحقق من سن زوارها، باستخدام أجهزة وسيطة مثل Abitsign Abitsign فهي تطلب من زوارها ادخال رقم البطاقة الائتمان الشخصية للتأكد من أهليتهم⁽²⁾.

- **التوقيع الالكتروني:** لم تعد الوسيلة التقليدية في اثبات توثيق العقود هي التوقيع اللفظي مناسبة للمعاملات الإلكترونية، حيث أقر المشرع الجزائري بأن التوقيع الالكتروني يعتبر وسيلة توثيق الالكتروني وهو ما نصت عليه المادة 2 من القانون رقم 04/15 المتعلق بالتوقيع والتصديق الإلكترونيين بأن «بيانات في شكل الكتروني مرفقة او مرتبطة منطقيا بالبيانات الكترونية أخرى تستعمل كوسيلة توثيق»⁽³⁾. إذن هنا لم يبين لنا الطريقة التي يستخدم بها التوقيع الالكتروني وإنما قام بتعريفه تعريفا عاما.

تتمثل وظائف التوقيع الالكتروني في تحديد هوية وشخصية الطرف المتعاقد، انز التوقيع الالكتروني هو عبارة عن إشارات أو رموز أو حروف مرخص بها من جهة المختصة باعتماد التوقيع، فهي تميز صاحبها وتحدد هويته وتكشفه دون غموض عن رضائه بهذا التصرف القانوني⁽⁴⁾. فهو يقتصر على الإمضاء او بصمة الأصابع فقط بل يشمل الصور، الحروف، الأرقام، الرموز، تمييز الوجه...⁽⁵⁾.

(1)- محمد أنيس حميدي، صحة التراضي عبر الإنترنت، رسالة الماجستير، تخصص قانون دولي للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة معمرى مولود، تيزي وزوو، 2016، ص.45.

(2)- عبد المالك رقاني، نذير شوقي، إشكالية تحديد أهلية التعاقد الإلكتروني عبر وسائل الإتصال الحديثة، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، مجلد 10، عدد 3، 2021، ص.143.

(3)- القانون 04/15 المؤرخ في 1 فيفري 2015، المتضمن تحديد القواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والتصديق

الإلكترونيين، الجريدة الرسمية، العدد 6، المؤرخة في 10 فيفري 2015.

(4)- عبد المالك رقاني، نذير شوقي، المرجع السابق، ص.144.

(5)- فضيلة قرنان، خصوصية الأهلية وأشكالها في العقد الإلكتروني، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 08، العدد 02، 2022، ص.ص.902، 903.

- **التصديق الالكتروني:** نظم المشرع الجزائري موضوع التصديق الالكتروني، حيث أثار في القانون رقم **04/15** المتعلق بالتوقيع والتصديق الالكترونيين في نص المادة **7/2** على أن «شهادة التصديق الالكتروني وثيقة في شكل الكتروني تثبت الصلة بين بيانات التحقق مع التوقيع الالكتروني والموقع».

قد يلجأ المتعاقدين عبر شبكة الأنترنت إلى الاستعانة بوسيط الكتروني فيتولى مهمة التحقق من هوية المتعاقدين وأهليتهم القانونية، فمهمته هي تنظيم العلاقة بينهما، فيتولى اصدار شهادة مصادقة عليها تتضمن كافة المعلومات خاصة بأطراف العقد الالكتروني⁽¹⁾.
فالتوثيق الالكتروني يعد وسيلة هامة للتأكد من أهلية وهوية الأطراف المتعاقدة في العقود المبرمة عن بعد، بحيث هناك مواقع على الانترنت تصمم بشكل يلزم الطرف الراغب في التعاقد الكشف عن هويته وافصاح عن نفسه وفي حالة رفضه لا يسمح له بإبرام العقد اطلاقاً⁽²⁾.

2- سلامة الإرادة من العيوب في عقد البيع الالكتروني:

لكي يكون الرضا صحيحاً لا بد اي يصدر من شخص ذي أهلية قانونية كاملة وإرادة لا يشوبها أي عيب من عيوب الرضا، لهذا يجب التحقق من الإرادة وصحتها من العيوب وإلا كان العقد قابل للإبطال، وسنفضل في كل عيب على حدى من خلال ما يلي:

أ- عيب الغلط في عقد البيع الالكتروني:

يعرف الغلط على أنه «هو وهم او اعتقاد خاطئ يصور في ذهن المتعاقد الأمر على غير حقيقته، فيدفعه إلى التعاقد بحيث لو لم يكن الغلط لما أبرم الشخص العقد»⁽³⁾.
يشترط لتمسك بالغلط كعيب من عيوب الإرادة، ان يكون قد وقع الغلط في صفة جوهرية للشيء محل التعاقد او في الشخص او في صفة من صفاته، وكانت تلك الصفة هي السبب الرئيسي في التعاقد⁽⁴⁾، على ان يطلب المتعاقد ابطال هذا العقد إذا وقع في الغلط

(1)- أنيسة حمادوش، حول إشكالية التحقق من أهلية المتعاقدين في التعاقد الالكتروني، مجلة القانون، المجتمع وسلطة، المجلد 08، العدد 02، 2019، ص.72.

(2)- عبد الله صادق لماشهلب، مجلس العقد الالكتروني، رسالة الماجستير، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية بنابلس، فلسطين، 2008، ص.44.

(3)- محمد حسين منصور، النظرية العامة للالتزام - مصادر الالتزام، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2005، ص.119.

(4)- محمد عقوني، حسن عبد الرزاق، عيوب الإرادة في عقود التجارة الالكترونية على ضوء التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد الفضائي، العدد التسلسلي 25، جانفي 2021، ص.633.

الجوهري اثناء التعاقد هذا ما نصت عليه المادة 81 من الأمر 58/75 المتعلق بالقانون المدني المعدل والمتمم «بأن يجوز للمتعاقد الذي وقع في الغلط جوهري وقت إبرام العقد، ان يطلب إبطاله».

وعرفت المادة 82 من نفس الأمر الغلط الجوهري على أنه «يكون الغلط جوهريا إذا بلغ حدا من الجسامة بحيث يمتنع معه المتعاقد عن إبرام العقد لو لم يقع في هذا الغلط».

فالغلط في عقد البيع الالكتروني أمر متصور الحدوث، بسبب العرض الناقص للمنتوجات او الغموض فيه لهذا يجب ان يقوم مقدمي الخدمات بعرض الخدمة على العميل بالدقة واعلامه بوسائل فعالة وسهلة وبسيطة حتى يتمكن من فهم المعطيات الالكترونية مما يتجنب وقوعه في الغلط⁽¹⁾.

وقد أوجب المشرع الجزائري من خلال قانون التجارة الالكترونية رقم 05/18 على أن «يقدم العرض التجاري الالكتروني بطريقة مرئية ومقروءة ومفهومة، ويتضمن البيانات، كما نص على ضرورة التحقق من تفاصيل الطلبية من طرف المستهلك الالكتروني، لا سيما فيما يخص ماهية المنتوجات او الخدمة المطلوبة، والسعر الإجمالي، والكميات المطلوبة بغرض تعديل الطلبية او الغائها، تأكيد الطلبية الذي يؤدي إلى تكوين العقد بوجوب» أن يكون الاختيار الذي يقوم به المستهلك الالكتروني معبرا عنه بصراحة⁽²⁾.

قد يصعب اثبات ان العرض الناقص لأنه يتم عبر صفحة الأنترنت وقد يتم تغييره او تعديله في أي وقت بوسيلة الكترونية من دون ترك أي أثر لذلك. لهذا ينصح بطريقة التسجيل هذه البيانات على دعامة الكترونية بأسلوب يسمح بحفظها واسترجاعها عند الحاجة، او الاستعانة بوسيط معتمد لتوثيق هذه المعاملات الالكترونية⁽³⁾.

(1)- فاطمة دريسي، فرحات حمو، خصوصية عيوب الإرادة في العقود الالكترونية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة العربي بن مهيدي، ام البواقي، 2018/2019، ص.91.

(2)- المادة 12 من القانون رقم 05/18، متضمن القانون التجارة الالكترونية.

(3)- وسيلة لزعر، التراضي في العقود الالكترونية، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، ام بواقي، 2018/2019، ص.91.

ب- عيب التدليس في عقد البيع الإلكتروني:

يعرف التدليس على أنه «استخدام الطرق الاحتيالية بقصد إيقاع شخص الإبرام العقد»⁽¹⁾.

فالتدليس يشترط لوقوعه توفر ثلاثة شروط وفقا للقواعد العامة وهي:

- استعمال طرق احتيالية
- أن يكون التدليس هو الدافع إلى التعاقد
- أن يصدر التدليس من طرف الأثر، أو علمه به، أو بإمكانه العلم بهذا التدليس الذي وقع والذي دفعه إلى إبرام العقد⁽²⁾.

يتخذ التدليس في مجال العقود الإلكترونية عدة الأشكال من بينها الوسائل الإشهارية الكاذبة التي تضل الشخص المنشورة عبر مواقع الإنترنت والتي تعطي المعلومات الخاطئة التي من شأنها أن تضلل حقيقة المبيع ما يدفع المتعاقد إلى إبرام هذا العقد تحت هذا التضليل⁽³⁾. لذلك استعمال العلامة التجارية لشخص آخر ونشر المعلومات غير صحيحة بقصد ترويجها أو انشاء موقع وهمي لا وجود له في المواقع.

أقر المشرع الجزائري في القانون التجارة الإلكترونية ضمان ميزانية الموردين الإلكترونيين من الغش والتحايل من أجل دفع المستهلك للتعاقد، «تتم كفيات الرقابة ومعاينة المخالفات المنصوص عليها بالقانون حسب نفس الأشكال المحددة وتنظيم المعمول بهما، لسيما تلك المطبقة على الممارسات التجارية وعلى الشروط ممارسة الأنشطة التجارية وعلى حماية المستهلك وقمع الغش، يجب على المورد السماح للأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات بالولوج بحرية إلى تواريخ المعاملات التجارية»⁽⁴⁾.

(1)- محمد عماد الدين فادي توكل، المرجع السابق، ص.100.

(2)- خالد عجالي، المرجع السابق، ص.206، 207.

(3)- أمينة الغربي شحط، التراضى في عقد الإلكتروني في ظل التغييرات المستجدة، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 14، العدد 03، 2021، ص.167.

(4)- المادة 36 من القانون رقم 05/18، متضمن القانون التجارة الإلكترونية.

ج- عيب الإكراه في عقد البيع الإلكتروني:

نص المشرع الجزائري على عيب الإكراه في نص المادتين 88 و 89 من الأمر رقم 58/75 المتعلق بالقانون المدني المعدل والمتمم، فيعرف الإكراه على أنه «هو ان يقوم الشخص بضغط نفسي على الشخص آخر يجبره على إبرام عقد معين»⁽¹⁾.

أن الإكراه يصعب تصوره في عقد البيع الإلكتروني، لأنها عقود تبرم عن بعد بين طرفين يفصل بينهما مكان ومجلس العقد الذي يجمعهما هو مجلس عقد افتراضي، إلا أنه يمكن ان يقع الإكراه عبر الأنترنت بسبب التبعية الاقتصادية لأن المتعاقدين تجاه الآخر، على أن يضطر المستهلك الإلكتروني للتعاقد نتيجة عوز اقتصادي للاحتكار منتوجات معينة يحتاج إليها فيضطر إلى التعاقد بسبب تهديد مصالحه⁽²⁾.

وعمل المشرع الجزائري على ذلك وأكد عليها في قانون التجارة الإلكترونية على أي شيء يؤدي إلى توجيه إرادة المتعاقد والضغط عليه في نص المادة 12 من القانون التجارة الإلكترونية منه على أن «يجب الا تتضمن الخانات المعدة للملء من قبل المستهلك الإلكتروني أية معطيات تهدف إلى توجيه اختياره».

د- عيب الاستغلال في عقد البيع الإلكتروني:

نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة 90 من الامر رقم 58/75 المتعلق بالقانون المدني المعدل والمتمم على أنه «إذا كانت التزامات أحد المتعاقدين متفاوتة كثيرا في النسبة مع ما حصل عليه هذا المتعاقد من فائدة بموجب العقد أو مع التزامات المتعاقد الآخر، وتبين ان المتعاقد المغبون لم يبرم العقد إلا ان المتعاقد الآخر قد استغل فيه طيشا بين أو هوى جامحا، جاز للقاضي بناء على طلب المتعاقد المغبون، أن يبطل العقد أو أن ينقص التزامات هذا المتعاقد...».

فالاستغلال (الغبن) يعني به هو عدم المساواة في الالتزامات بين كل من المتعاقدين بين ما يحصل عليه المتعاقد وبين ما يلتزم به نتيجة الاستغلال المتعاقد الآخر⁽³⁾.

(1)- زكرياء مايش، الوجيز في مصادر الالتزام "العقد والإرادة المنفردة"، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص.70.

(2)- محمد عقوني، عبد الرزاق حسين، المرجع السابق، ص.637.

(3)- بلقاسم حامدي، المرجع السابق، ص.28.

نجد أن تطبيق الاستغلال في العقد البيع الالكتروني في حال وقوع المستهلك او المشتري ضحية لطيشه وهواه الجامح، فيقوم بإبرام العقد لوقوعه تحت تأثير نفسي المتمثل في "الطيش البين والهوى الجامح، بسبب أن الطرف الآخر يتمتع بنظرة واسعة أي ذو شخصية اجتماعية بارزة، فهنا يكون الاستغلال الطرف الآخر قام العقد مختلا بتوازنه اختلالا واصحا بين قيمة المبيع والتمن⁽¹⁾. يتحقق عيب الاستغلال الذي يعيب الإرادة الا أنه يبقى احتمال ضئيل بالنسبة لحدوثه في مجال الالكتروني⁽²⁾.

الفرع الثاني: ركن المحل في عقد البيع الالكتروني

يعد المحل ركنا ثانيا في عقد البيع الالكتروني، فمحل عقد البيع الالكتروني خاضع لنفس الشروط الموجودة في عقد البيع التقليدي على اعتبار أن دراستنا هي عقد البيع الالكتروني وعقد البيع يكون منصبا على العقارات، سنقوم بدراسة أحكام البيع العقاري التقليدي نظرا لعدم نص المشرع الجزائري على ذلك في قانون التجارة الالكترونية، للبيع العقاري محلان أساسيان هما المبيع والتمن سنتطرق لكل واحد منهما على حدى.

أولاً: المبيع

يقصد بالمبيع هو العقار لأن المحل فيه هو العقار الذي يعتبر محل الشيء، سنتطرق إلى تعريفه وشروطه.

1- تعريف المبيع:

وعلى اعتبار أن المبيع هو العقار فقد عرفه المشرع الجزائري في نص المادة 386 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم «كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف فهو عقار، وكل ماعدا ذلك فهو منقول».

2- شروط المبيع:

يشترط المشرع الجزائري ثلاثة شروط خاصة بالمحل نصت عليها المواد من 92 إلى 97 من القانون المدني وتتمثل في:

(1)- فاطمة دريسي، فرحات حمو، المرجع السابق، ص.619.

(2)- نور الهدى مرزوق، المرجع السابق، ص.78.

أ- أن يكون العقار موجودا او قابلا للوجود:

يشترط لصحة البيع أن يكون العقار موجودا وقت البيع أو قابلا للوجود في المستقبل، فيجوز أن يكون المبيع شيئا مستقبلا وهذا ما نص عليه نص المادة 92 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم «يجوز أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا ومحققا».

فاستحالة المحل يؤدي إلى بطلان العقد هذا ما أكدته نص المادة 93 من نفس الأمر على أن «إذا كان محل الالتزام مستحيلا في ذاته او مخالف للنظام العام او الآداب العامة كان باطلا بطلان مطلقا»⁽¹⁾.

فالمحل في عقد الكتروني يكون حسب اعتقاد المتعاقدين، فإذا كان المحل العقار موجودا انعقد العقد ثم هلك قبل انعقاد العقد هنا العقد يعتبر باطلا، أما إذا هلك العقار بعد التعاقد يعتبر صحيحا لتوفر المحل⁽²⁾.

منه نستنتج ان محل في عقد البيع الالكتروني يجب أن يكون موجودا أو قابل للوجود في المستقبل، وعلى المتعاقد أن يوفر المحل على شبكة قبل عرضه لكي يكون العقد هنا صحيحا لتوفر الشرط⁽³⁾.

ب- أن يكون العقار معينا او قابلا للتعيين:

نصت المادة 94 من نفس الأمر «إذا لم يكن محل الالتزام معينا بذاته وجب أن يكون معينا بنوعه، ومقداره وإلا كان العقد باطلا».

يجب أن يكون العقار معينا تعيينا دقيقا ينفي بجهالته، فهو يعتبر من الأشياء القيمة أي المعينة بذاتها، ويكون تعيين العقار بذكر جميع مواصفاته (حدوده، موقعه، مساحته، رقمه، إذا شمله المسح العام للأراضي...) بحيث يجب على البائع تمكين المشتري من معرفة الصفات الجوهرية للعقار⁽⁴⁾.

(1)- خليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص.76.

(2)- عبد الله صادق لمسهب، المرجع السابق، ص.115.

(3)- رحاب أرجيلوس، الإطار القانوني للعقد الإلكتروني، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية، ص.99.

(4)- حورية زاهية سي يوسف، الوجيز في عقد البيع، الطبعة الأولى، دار الأمل، تيزي وزوو، الجزائر، 2008، ص.73.74.

يتم وصف محل العقد المبرم على الأنترنت عبر الخط أي شبكة الأنترنت فيكون مصحوبا بصور على الموقع للعقار مثلا (كبيع بالكتالوج) كما قد يتلقى المتعاقد بعض الرسائل الالكترونية تتضمن تأكيدا للعقار وموصفاته، فوصف المحل (العقار) يتمتع بقيمة قانونية، فهو التزاما يؤديه عبر ضمان جودة العقار وصحته ودقته ومطابقة الصفات المطلوبة فيه والمنصوص عليها في العقد المراد إبرامه عبر الأنترنت⁽¹⁾.

ج- أن يكون العقار مشروعاً وقابلاً للتعامل فيه:

يشترط في العقار ان يكون مشروعاً غير مخالف للنظام العام والآداب العامة وهذا ما أكدت نص المادة 682 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على ان «كل شيء غير خارج عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون يصلح أن يكون محلاً للحقوق المالية، والأشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها هي التي لا يستطيع أحد أن يستأثر بحيازتها وأما الخارجة بحكم القانون فهي التي يجيز القانون أن تكون محلاً للحقوق المالية». بحيث أن هناك نوعين من الأشياء لا تصلح ان تكون محلاً لعقد البيع أما بحكم طبيعتها أو بحكم القانون تتمثل في:

- الأشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها: وهي التي يمكن للإنسان ان يتأثر بحيازتها كالماء والهواء واشعة الشمس⁽²⁾.
 - الأشياء التي تخرج عن التعامل بحكم القانون: وهي التي غير قابلة للتعامل فيها بحكم لقانون فهي مخالفة لنظام العام والآداب العامة وهي:
- أموال مملوكة للدولة من العقارات والمنقولات المخصصة للمصلحة إدارة عامة أو مؤسسة عمومية ذات طابع اداري، بيع التركة المستقبلية، بيع ملك الغير، بيع الحقوق المتنازع عليها وغيرها...⁽³⁾.

كما نجد المشرع الجزائري نص على استثناءات محل العقد الالكتروني في نص المادة 3 من القانون التجارة الالكترونية على أنه «تمنع كل معاملة عن طريق الاتصالات

(1)- عبد الوهاب مخلوفي، المرجع السابق، ص.115.

(2)- جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية البيع والإيجار المقاولية، طبعة الأولى، دار الثقافة لنشر والتوزيع، الأردن، 2014، ص.67.

(3)- علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، طبعة الثامنة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، ص.73.

الإلكترونية تتعلق بما يلي: لعب القمار والرهان، المشروبات الكحولية والتبغ، المنتجات الصيدلانية، المنتجات التي تمس بحقوق الملكية الفكرية أو الصناعية أو التجارية...»

ثانياً: الثمن

يعتبر الثمن المحل الثاني بالنسبة لعقد البيع، فلا يمكن أن يتم البيع بدون وجود الثمن يلتزم بدفعه المشتري للبائع، فالثمن قد يكون نقداً كما قد يكون إلكترونياً. للثمن شروط لا بد من توافرها في عقد البيع والمتمثلة في:

1- أن يكون الثمن نقداً:

هذا ما نصت عليه المادة 351 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أن «البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية الشيء أو حق مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي» فيشترط في الثمن أن يكون بمقابل نقدي دون غيره⁽¹⁾.

2- أن يكون الثمن معين أو قابلاً للتعيين:

يجب تعيين الثمن من طرف المتعاقدين وتقديره بهدف حماية مصلحتهما وعدم الوقوع في الغبن والتقدير قد يكون فوراً أو بالإشارة على أسس تعيين ثمن البيع تتمثل في السعر السوق، حسب السعر المتداول⁽²⁾، حسب العرف أو جرى التعامل به بين المتعاقدين⁽³⁾.

3- أن يكون الثمن جدياً لا تافهاً حقيقياً لا صورياً:

يجب أن يكون الثمن حقيقياً أي جدياً وإلا كان لا أساس له من عدمه فالثمن الحقيقي هو أن إرادة الطرفين اتجهت إلى إلزام المشتري أن يدفع فعلاً باعتباره حقيقياً لا رمزياً للمبيع⁽⁴⁾. يعرف الثمن الصوري على أنه يلتزم المشتري بثمن أقل أو أكثر مما ذكر أو على أن لا يلتزم به أبداً ويبرئ ذمته من الوفاء به، فهو الثمن الذي اعتمده البائع والمشتري في مظهر الحقيقي لإتمام العقد (كعقد البيع ستر عقد الهبة)⁽⁵⁾.

أما الثمن التافه فهو الذي لا يتناسب مع قيمة المبيع، بحيث يكون أقرب منه إلى العدم من الوجود، فهنا الثمن يصير في حكم المعدوم، وبالتالي هنا بطلان العقد البيع بطلاناً مطلقاً⁽¹⁾.

(1)- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص.364.

(2)- المادة 356 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

(3)- المادة 376 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

(4)- سليمان مرقس، عقد البيع، الطبعة الرابعة، عالم الكتب، القاهرة، 1980، ص.173.

(5)- محمد صيري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص.157.

الفرع الثالث: ركن السبب في عقد البيع الالكتروني

هو ركن ثالث في عقد البيع الالكتروني فهو يخضع لنفس أحكام القواعد العامة، سنتطرق إليه.

يعرف السبب هو الدافع أو الرغبة للتعاقد⁽²⁾، الا أن المشرع الجزائري لم يعرف السبب في مواده القانونية، لكنه اكتفى بنص المادة 97 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم «إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو الآداب العامة كان العقد باطلا».

فتتمثل شروط السبب في أنه يجب أن يكون مشروعاً غير مخالف لنظام العام والآداب العامة، والأمر لا يختلف في عقد البيع الالكتروني فيترتب عند ذلك ان العقود التي تكون سببها غير مشروع تكون باطلة بطلان مطلق، كما من شروط السبب في عقد البيع الالكتروني أن يكون صحيحاً وموجوداً، وألا يكون وهمياً ولا صورياً فيؤدي الى إبطال العقد وفقاً للقانون⁽³⁾.

الفرع الرابع: ركن الشكلية في عقد البيع الالكتروني

طبقاً للقواعد العامة للعقد ثلاثة أركان تتمثل في التراضي، المحل، السبب فإذا انعدم أحدهما لا ينعقد العقد ويكون باطلاً بطلاناً مطلقاً، واستثناءً قد يتطلب القانون افراده في شكل معين وهي الكتابة الرسمية فالعقود التي يكون محلها العقار أو الحقوق العينية العقارية وهي موضوع دراستنا بصدد عقد بيع عقار يتطلب الرسمية والتي لازالت لحد الساعة غير مطبقة وغير مفعلة في التعاملات الالكترونية، مما يتطلب تطبيق أحكام القواعد العامة، فالكتابة الالكترونية وسيلة لتعاقد والتوقيع الالكتروني وسيلة قانونية للإثبات التعامل الالكتروني من خلال حماية ومرونة تعاقد الأطراف في إبرام العقود الالكترونية. لهذا سوف نقوم بتطرق لدراسة القواعد العامة ثم تفصيل في أحكام الخاصة.

(1)- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص.386.

(2)- محمد يحيى عبد الرحمن محاسة، مفهوم المحل والسبب في العقد، دار النهضة العربية، 1986، ص.80.

(3)- حورية زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص.126.

أولاً: الكتابة الرسمية

اشتراط المشرع الجزائري في نص المادة 1/324 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، إخضاع عقد البيع العقاري في قالب رسمي، سنقوم بدراستها من حيث:

1- تعريف العقد الرسمي:

عرفه المشرع الجزائري بأنه عقد يثبت فيه الموظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه وما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه⁽¹⁾.

2- شروط العقد الرسمي:

تتمثل شروط العقد الرسمي في:

أ- صدور الورقة من طرف موظف عام او شخص مكلف بخدمة عامة او ضابط عمومي:

فالضابط العمومي هو ما يعرف بالموثق، فهو كل شخص يخوله القانون سلطة التصديق على المحررات واعطائها الصيغة الرسمية، فهو مكلف بالطابع الرسمي للعقود ومسؤولاً عنها شخصياً في إطار مهنة حرة مستقلة ويجب أن تكون تحت ولايته أي في حالة ممارسة القانونية لعمله⁽²⁾.

والموظف العام هو كل عون في وظيفة عمومية دائمة، له صلاحية تحرير العقود الرسمية كمدير أملاك الدولة مثلاً يبرز دوره في نقل الملكية العقارية التابعة للدولة باعتباره موظف وموثق للدولة⁽³⁾.

أما الشخص المكلف بخدمة عامة فهو الذي يخول له القانون هذه الصفة بسبب مهنته كالخبير مثلاً⁽¹⁾.

(1)- المادة 324 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني.

(2)- يمينة صامت شعشوع، الشكلية في عقد البيع العقاري، رسالة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب بالبلدية، 2003/2002، ص.25.

(3)- ريم مراني، الشكلية في البيع العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 15، 2018، ص.88.

ب- أن يكون مختصا بتحرير العقد الرسمي:

فيجب ان يكون الموظف العام مختصا موضوعيا في تحرير العقد الرسمي، أن يقوم بتحريرها بحدود الاختصاص النوعي والإقليمي، إذا لا يباشر مهامه خارج دائرة اختصاصه، كما يجب أن تصدر في ولايته أي وقت مزاولته لعمله فلا يكون قد استقال أو موقوف عن العمل⁽²⁾.

ج- البيانات التي يجب مراعاتها في تحرير العقد الرسمي:

باستقرار النصوص الواردة في القانون 02/06 المتعلق بالتوثيق³، ونص المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن التأسيس السجل العقاري⁽⁴⁾، نستنتج الأشكال الواجب مراعاتها لاكتساب العقد الصفة الرسمية تتمثل في:

- أن يحرر العقد باللغة العربية في نص واحد
- أن تكتب المبالغ والسنة والاشهر يوم تحرير وتوقيع العقد من ذوي الشأن بالحروف
- أن يحدد العقار محل التعامل تحديدا كافيا نافيا للجهالة من حيث موقعه ومساحته ورقمه ومعالمه الحدودية
- أن يتضمن تحديد أصل الملكية
- أن يتم إيداع خمس المبلغ بين يدي الموثق
- أن يتضمن ذكر اسم الموثق وتوقيعه على العقد بمعية الأطراف والشهود⁽⁵⁾.

(1)- محمود زواوي، الشكالية للصحة في التصرفات المدنية في القانون الجزائري، رسالة الماجستير، تخصص العقود

والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، ص.39

(2)- حياة محمود، باهي التركي، الشكالية في العقد البيع الإلكتروني للإثبات أم للانقضاء، مجلة دفاتر السياسية والقانون، المجلد 14، العدد 01، 2022، ص.24.

3 - القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 8 مارس 2006.

(4)- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30.

(5)- سامية براهامي، إثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصة في القانون الجزائري، رسالة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2008، ص.34.

ثانيا: إجراء التسجيل

يفرض القانون اجراء التسجيل على كل التصرفات الرسمية، منها العقارات أو الحقوق العينية العقارية، تستوفي بموجبه ضريبة تسمى رسم التسجيل.

يعرف التسجيل بأنه إجراء إداري يقوم به موظف عمومي مؤهل قانونا بتسجيل التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل، فالغرض من عملية تسجيل العقود الرسمية هو مراقبة ومتابعة إدارة الضرائب لجميع التحويلات في الملكية الخاصة العقارية وتحصيل الرسوم والضرائب المترتبة عليها⁽¹⁾.

يتم إجراء التسجيل بمفنتشية التسجيل والطابع التابع لإدارة الضرائب خلال الأجل المعينة وفقا للقانون⁽²⁾.

فالمرحلة التسجيل هي مرحلة تتوسط مرحلتين مهمتين هما مرحلة التوثيق (العقد الرسمي) التي تتم بمعرفة الموثق ومرحلة الشهر التي يتولاها المحافظ العقاري، فإن الموثق يتولى تحصيل الرسوم والحقوق المالية بمختلف أنواعها لصالح الدولة من الأطراف الملزمين بتسديدها، ويقوم بدفعها مباشرة لدى قابضات الضرائب المختصة⁽³⁾.

فالتسجيل التزام قانوني بموجب المادة 1/175 من الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، فيقع على عاتق الموثق تسجيل عقد البيع العقاري في أجل شهر من تاريخها وفقا للمادة 58 من قانون التسجيل⁽⁴⁾.

ثالثا: الشهر العقاري

اشترط المشرع الجزائري صفة الرسمية في جميع العقود المتعلقة بالعقار والحقوق العينية العقارية الخاضعة للشهر ولم ينص على أي استثناء لهذا المبدأ، فكل عقد لا يكون فيه صفة الرسمية يكون محل رفض الإيداع من قبل المحافظ العقاري.

(1)- خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر، سنة 2008، ص.19.

(2)- جملي بن يطو، ياسين مقدم، العقد الرسمي كأساس المعاملة العقارية، مجلة الأستاذ الباحث والدراسات القانونية والسياسية، مجلد 8، العدد 1، جوان 2023، ص.308.

(3)- حمان بكاي، العقد التوثيقي الإجراءات المراحل التي يمر بها، مجلة الموثق، مجلد 2، العدد 11، 2004، ص.31.

(4)- الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل، المعدل بأمر رقم 07/21، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخ في 08 جويلية 2021، المتضمن قانون المالية التكميلي.

إن قاعدة الشهر العقاري جاءت لاحقة لقاعدة الرسمية فكل عقد يكون موضوع الإشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم على شكل رسمي(1).

فالعقد البيع العقاري لا ينتج أثره ولا يكون نافذا في مواجهة الغير إلا من تاريخ شهره وهو ما أكدته نص المادة 15 من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن " كل حق ملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم اشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية(2).

كما نصت المادة 793 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على «لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار، سواء كان ذلك بين المتعاقدين أمر في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار».

فإنه لا مجال للتمسك أو الاحتجاج بأي سند فيها يتعلق بالمعاملات العقارية والحقوق العينية العقارية مالم تكن في شكل رسمي ومستوفية لإجراء الشهر العقاري(3).

فالشهر العقاري يكون على مستوى المحافظة العقارية يقوم به المحافظ العقاري فهو يظهر الملكية من كافة العيوب وبإجراء الشهر تنتقل ملكية العقار.

رابعاً: وسائل الإثبات

على الأساس أن دراستنا تقوم على عقد البيع الإلكتروني، فنجد أن المشرع الجزائري لم يتطرق لأي استثناءات ولم يعدل النصوص القانونية التي تشرط الرسمية التي يكون محلها العقار أو الحقوق العينية العقارية فهو يخضعها للقواعد التقليدية أي الكتابة الرسمية التسجيل، الشهر في المحافظة العقارية لانقال ملكية العقار، إذن هنا سنتطرق الى الكتابة الإلكترونية والتوقيع الإلكتروني في عقد البيع الإلكتروني باعتبارهما وسائل الإثبات من خلال:

(1)- المادة 61 من المرسوم 63/76، المتضمن لتأسيس السجل العقاري.

(2)- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة الرسمية، العدد 92.

(3)- مفيدة المزري، آليات إشهار العقود في التشريع الجزائري، مجلة الفقه القانوني والسياسي، المجلد 1، العدد 1، جوان 2019. ص.97.

1- الكتابة الالكترونية:

سيتم التطرق إلى تعريف الكتابة الالكترونية وإبراز شروطها وبيان حجيتها في الإثبات.

أ- تعريف الكتابة:

نص المشرع الجزائري في نص المادة 323 مكرر من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم «ينتج الإثبات بالكتابة من تسلسل الحروف أو أوصاف أو أرقام أو أية علامات أو رموز ذات معنى مفهوم، مهما كانت الوسيلة التي تتضمنها وكذا طرق إرسالها»⁽¹⁾.

فيلاحظ أن المشرع الجزائري اعترف بالكتابة الالكترونية، والاثبات الالكتروني في نص المادة 323 مكرر 1 من نفس القانون التي تنص على أن «يعتبر الإثبات بالكتابة في الشكل الالكتروني كالإثبات بالكتابة على الورق، يشترط إمكانية التأكد من هوية الشخص الذي أصدرها وأن تكون معدة ومحفوظة في ظروف تضمن سلامتها».

ب- شروط الكتابة الالكترونية:

للكتابة الالكترونية شروط نذكرها فيما يلي:

- أن تكون الكتابة مقروءة وواضحة: يجب أن تكون الكتابة مدونة بالحروف والرموز وإشارات معروفة يسهل قراءتها حتى يمكن اثبات مضمونها الاحتجاج بها أمام الغير⁽²⁾.
- استمرارية الكتابة: نقصد بها تثبيت الكتابة والحفاظ عليها حتى الرجوع بها في وقت الحاجة وهو ما يتحقق عبر شبكة الأنترنت كالحفظ في بريد الالكتروني أو على ذاكرة الحاسوب من أجل استخدامها كإثبات التصرفات مثلا⁽³⁾.

(1)- المادة 323 مكرر من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

(2)- عبد الفتاح فايد عابد فايد، الكتابة الالكترونية في القانون المدني بين التطور القانوني والأمن التقني دراسة في الفكرة القانونية للكتابة الالكترونية ووظائفها في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2014،

ص.132.

(3)- حبيب بلقنيش، إثبات التعاقد عبر الأنترنت، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2010/2011، ص.17.

- **عدم تعديل او تحريف الكتابة:** تكون خالية من أية علامات تدل على التعديل في البيانات مضمون الكتابة من الحشو أو غيره من العيوب التي تفقد الكتابة قيمتها القانونية وحجيتها في الاثبات⁽¹⁾.

ج-حجية الكتابة الالكترونية في الاثبات:

نصت المادة 323 مكرر 1 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم «يعتبر الاثبات بالكتابة في شكل الالكتروني كالاثبات بالكتابة على الورق، بشرط إمكانية التأكد من هوية الشخص الذي أصدرها وأن تكون معدة ومحفوظة في ظروف تضمن سلامتها».

نجد أن المشرع الجزائري اعترف من خلاله بالحجية الكاملة للكتابة الالكترونية في الاثبات وسوى بينها وبين الكتابة التقليدية من خلال نص المادة 1/323 سالف الذكر والمادة 327 من نفس الأمر.

وحتى يكون للمحرر الالكتروني الحجية الكاملة في الاثبات لابد من توافر مجموعة من الشروط التي نصت عليها المادة 323 مكرر 1 وتمثلة في إمكانية تحديد هوية مصدر الكتابة الالكترونية والمحافظة على علامة بياناتها المدونة فيها وعدم تحريفها وحفظها في ظروف تضمن سلامتها كالبريد الالكتروني أو أقراص ممغنطة مثلا⁽²⁾.

فالكتابة الالكترونية لا يمكن أن تكون لها حجية كاملة إلا إذا كانت مرتبطة بتوقيع الالكتروني، أن بواسطة التوقيع الالكتروني يمكن تحديد الشخص المنسوبة إليه الكتابة الالكترونية وبذلك يصبح لها حجية للاثبات⁽³⁾.

إن المشرع الجزائري ساوى بين الكتابتين بشرط إمكانية التأكد من هوية الشخص الذي أصدرها وفقا لشروط سلامتها، لكن بما أنه لم يعدل النصوص التي معاملاتها تتطلب الرسمية

(1)- عبد الكريم هدار، مبدأ الثبوت بالكتابة في ظل ظهور المحررات الالكترونية، رسالة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر(1)، 2013/2014، ص.29.

(2)- عبد الكريم هدار، المرجع السابق، ص.29.

(3)- عنبة باطلي، الكتابة الالكترونية، المجلة الجزائرية لقانون أعمال، العدد الثاني، ديسمبر 2020، ص.20.

في بعض العقود كالعقارات وتلك التي تتطلب الحضور الشخصي في الأحوال الشخصية، فيفهم أنه مازال يخضعها للقواعد التقليدية ما يجعلها تخرج من نطاق الإثبات الإلكتروني.¹

2- التوقيع الإلكتروني:

سيتم إبراز تعريف التوقيع الإلكتروني ثم بيان صورته وأخيرا حجيته في الإثبات.

أ- تعريف التوقيع الإلكتروني:

نصت المادة 1/2 من القانون رقم 04/15 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والتصديق الإلكترونيين على أنه «بيانات في شكل الكتروني مرفقة أو مرتبطة منطقيا ببيانات الكترونية أخرى تستعمل كوسيلة توثيق»⁽²⁾.

لم يعرف المشرع الجزائري التوقيع الإلكتروني في القانون المدني، ولكن اكتفى في نص المادة 2/327 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أنه «يعتمد بالتوقيع الإلكتروني وفق الشروط المذكورة في المادة 323 مكرر 1»

أن التوثيق يستخدم لتوثيق هوية الموقع وبيان موافقته على المضمون ما وقع عليه⁽³⁾، هذا ما نصت عليه المادة 6 من القانون 04/15 السابق الذكر على أن «يستعمل التوقيع الإلكتروني لتوثيق هوية الموقع وإثبات قبوله مضمون الكتابة في الشكل الإلكتروني» إذن التوقيع الإلكتروني هو «علامة أو رمز تعود للشخص، من خلاله يعبر على إرادته ويؤكد حقيقة البيانات الموجودة في السند الذي وقعه»⁽⁴⁾.

ب- صور التوقيع الإلكتروني:

يتمثل التوقيع الإلكتروني في العديد من الصور نذكر منها ما هو أكثر انتشارا واستعمالا فيما يلي:

1 - خالد ممدوح إبراهيم، المرجع السابق، ص.244.
2- القانون رقم 04/15، المتضمن تحديد القواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والتصديق الإلكترونيين.
3- أمال بو هنتالة، بسمة فوغالي، مدى حجية التوقيع الإلكتروني في عقود التجارة الإلكترونية، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 05، العدد 02، 2020، ص.71.
4- باسم محمد فاضل، التعويض على إساءة التوقيع الإلكتروني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2018، ص.24.

- **التوقيع الرقمي:** هو مجموعة أرقام أو حروف يختارها صاحبها ويتم ترتيبها في شكل غير مفهوم ومقروء، ويتضمن طريقة تحديد شخصية صاحبه على أن يكون معلوماً إلا له كتعاملات البنكية (بطاقة الائتمان)⁽¹⁾.

إن توقيع الرقمي يعتمد على نظام التفسير باستخدام نظام المفاتيح أحدهما للتفسير وسمي المفتاح الخاص وقام المشرع الجزائري بتعريفه هذا الأخير بأنه «عبارة عن سلسلة من الأعداد يحوزها حصرياً الموقع فقط وتستخدم لإنشاء التوقيع الإلكتروني، ويرتبط هذا المفتاح بمفتاح تفسير العمومي»².

أما المفتاح الثاني يتمثل لفك التفسير وهو مفتاح التفسير العمومي وعرفه المشرع في المادة سابقة الذكر الفقرة التاسعة على أنه «سلسلة من الأعداد تكون في متناول الجمهور بهدف تمكينهم من التحقق من الإمضاء الإلكتروني، وتدرج بشهادة التصديق الإلكتروني»

- **التوقيع البيومتري:** هو توقيع الذي يتم باستخدام أحد الخصائص الفيزيائية لشخص كالبصمة الشخصية أو التعرف على الوجه...

فيتم عن طريق تصوير صورة دقيقة مثلاً ليد الشخص ثم تخزينها بطريقة مشفرة داخل ذاكرة جهاز الحاسوب، لمنع أي عبث بها لتغييرها⁽³⁾.

- **التوقيع بالقلم الإلكتروني:** هو كتابة توقيع الشخصي للشخص باستخدام قلم الكتروني يكون على جهاز الحاسوب عن طريق برنامج خاص بهذه العملية يتحقق من صحة هذه العملية بالأشكال وحركة هذا القلم التي يتخذها من دوائر أو انحناءات وغيرها...⁽⁴⁾.

ج- حجية التوقيع الإلكتروني في الإثبات:

يتمتع التوقيع الإلكتروني بحجية قانونية في إثبات التصرفات القانونية خاصة في مجال التجارة الإلكترونية، وحتى يتمتع بهذه الحجية لابد له توافر شروط والمتمثلة في تحديد هوية

(1)- رشيدة بوكري، التوقيع الإلكتروني في التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع، ديسمبر 2016، ص 69.

2 - المادة 8/2 من القانون رقم 04/15، المتضمن تحديد القواعد العامة بالتوقيع والتصديق الإلكترونيين.

(3)- أحمد يوسف التوافقة، الإثبات الإلكتروني في المواد المدنية والمصرفية، الطبعة الأولى، دار الثقافة لنشر والتوزيع، الأردن، 2012، ص 280.

(4)- رشيدة بوكري، المرجع السابق، ص 70.

الموقع والتحقق من نسبة التوقيع إلية وأن تكون معدة ومحفوظة في ظروف تضمن سلامتها⁽¹⁾.

كما نص المشرع الجزائري على الشرط فضلا عن شروط أخرى في القانون 04/15 المتضمن تحديد القواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والتصديق الإلكتروني، فالتوقيع الإلكتروني الموصوف هو التوقيع الإلكتروني الذي تتوفر فيه متطلبات الآتية:

- أن ينشأ على أساس الشهادة التصديق الإلكتروني
- أن يرتبط بالموقع دون سواه.
- أن يمكن من تحديد هوية الموقع.
- أن يكون مصمما بواسطة آلية وسائل مؤمنة خاصة بإنشاء التوقيع الإلكتروني.
- أن يكون منشأ بواسطة وسائل تكون تحت التحكم الحصري للموقع.
- أن يكون مرتبط بالبيانات الخاصة، بحيث يمكن الكشف عن التغييرات اللاحقة لهذه البيانات⁽²⁾.

كما أشار صراحة إلى التوقيع الإلكتروني وعدم رفضه كدليل اثبات أمام القضاء، وهذا ما أكدته نص المادة 9 من القانون رقم 04/15 المتضمن بالتوقيع والتصديق الإلكتروني.

بغض النظر عن أحكام المادة 8 أعلاه لا يمكن تجريد الإلكتروني من فعاليته القانونية أو رفضه كدليل أمام القضاء لسبب:

- شكله الإلكتروني.
- أنه لا يعتمد على شهادة تصديق الكتروني موصوفة.
- أنه لم يتم إنشاؤه بواسطة آلية مؤمنة لإنشاء التوقيع الإلكتروني.

نلاحظ من هذه المادة أن المشرع الجزائري صرح بقبول التوقيع الإلكتروني في الاثبات حتى استوفى شرط الكتابة في شكل الإلكتروني بغض النظر على نوعه سواء كان

(1)- المادة 323 مكرر 1 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
(2)- المادة 7 من القانون 04/15، المتضمن تحديد القواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والتصديق الإلكتروني.

توقيع بسيط أو موصوف⁽¹⁾، فهي تتمتع بالحجية كاملة في الإثبات أمام القضاء مثلها مثل التوقيع التقليدي⁽²⁾.

ويعتبر قرار من الموقع على صحته ما ورد في المحرر المستند لبيانات اتمام التزام العقد⁽³⁾.

المطلب الثاني

آثار عقد البيع الإلكتروني

على اعتبار أن عقد البيع الإلكتروني هو عقد ملزم لجانبين، فهو ينشئ التزامات متبادلة بين البائع والمشتري، تماما كما في عقد البيع التقليدي فلا فرق بينه وبين عقد البيع الإلكتروني، فالبائع يلتزم بنقل الملكية وتسليم الشيء المبيع (العقار) وضمن عدم التعرض والاستحقاق، إلا أن الالتزام بالتسليم يختلف حسب طبيعته قد يكون ماديا يتطلب تسليمه أو معنويا كالخدمة يتطلب تقديمها، كما يلتزم المشتري بالتسلم ودفع ثمن المبيع، سنتطرق إلى دراسة كل من التزامات على حدى.

الفرع الأول: التزامات البائع في عقد البيع الإلكتروني

تتمثل الالتزامات البائع في عقد البيع الإلكتروني في الالتزام بنقل الملكية، الالتزام بتسليم الشيء المبيع، الالتزام بضمان تفصل كل منهما على حدى.

أولاً: الالتزام بنقل الملكية

تم التطرق لها من خلال الفرع الرابع تحت عنوان ركن الشكلية في عقد البيع الإلكتروني.

(1)- عيسى عنان ربضي، القواعد الخاصة بالتوقيع الإلكتروني، الطبعة الثانية، دار الثقافة، عمان، 2012، ص.175.
(2)- نادية باكور، حجية الكتابة الإلكترونية والتوقيع الإلكتروني في مجال إثبات العقود الذكية، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد السابع، العدد الثاني، جوان 2022، ص.1047.
(3)- طاهر شوقي مؤمن، عقد البيع، بحث في التجارة الإلكترونية، دار النهضة العربية، مصر، 2001، ص.77.

ثانياً: الالتزام بتسليم الشيء المبيع

أن مفهوم الالتزام في عقد البيع الإلكتروني لا يختلف عن مفهوم التسليم في المبيع التقليدي، إلا من حيث خصوصية التسليم، سواء كان المبيع شيء مادي فإن المبيع يتطلب تسليمه وإذا كان عبارة عن تقديم قيمة فيتم عبر الإنترنت، على اعتبار أن المبيع هو عقار فتتم دراسته وفقاً لأحكام العامة حسب نص المادة 367 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم فإن الالتزام ينقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم.

1- تعريف التسليم في عقد البيع الإلكتروني:

إن مفهوم التسليم في عقد البيع الإلكتروني لا يختلف عن مفهوم التسليم في عقد البيع التقليدي، بالرجوع إلى أحكام القانون المدني «يتم تسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق»⁽¹⁾.

2- أنواع التسليم:

استناداً إلى المادة 367 من الأمر السالف الذكر يتبين أن تسليم قد يكون التسليم فعلي أو تسليم حكمي.

أ- التسليم الفعلي:

يقوم بوضع البائع العقار تحت تصرف المشتري وفقاً لما اتفق عليه، وبإعلام البائع المشتري بوضع العقار تحت تصرفه⁽²⁾، فإذا كان المبيع منزل فيتم إخلاء البائع للمنزل، بحيث يمكن المشتري وضع يده عليها وشغلها دون عائق⁽³⁾. ومقام هذا أن مجرد العلم لا يكفي لحصول التسليم، وإنما يجب إخطار البائع المشتري بذلك حتى يتمكن من الانتفاع بالعقار⁽⁴⁾.

(1)- المادة 367 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

(2)- محمد ناصر حمودي، عقد البيع الدولي الإلكتروني المبرم عبر الإنترنت، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الجزائر،

2012، ص.382.

(3)- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص.592.

(4)- أحمد السعيد الزقرد، أصول قانون التجارة الدولية البيع الدولي للبضائع، المكتبة العصرية للنشر والتوزيع، مصر،

2007، ص.162.

ب- التسليم الحكمي:

هو اتفاق على تغيير صفة الحائز شيء دون تغيير في الحيازة الفعلية للمبيع، كأن يكون المبيع قبل البيع موضوع بوصفه مستأجرا أو مرتهنا رهنا حيازيا له، فهنا لا يحدث تغيير في الحيازة المادية ويكون التسليم ب حكم الاتفاق، فينقلب المشتري من حائز إلى المالك⁽¹⁾.

وقد نصت المادة 2/376 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم «وقد يتم التسليم بمجرد تراضي الطرفين على المبيع، إذا كان موجودا تحت يدي المشتري قبل البيع، أو كان البائع قد استبقى المبيع في حيازته يعد البيع لسبب آخر لا علاقة له بالملكية».

3- مكان وزمان تسليم المبيع:

بخصوص مكان تسليم العقار طبقا للقواعد العامة إذا كان محل الالتزام شيء معين بالذات، وجب تسليمه في المكان الذي كان موجود فيه وقت نشوء الالتزام مالم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك" فيفهم منها ان إذا كان المبيع معنا بالذات فمكان التسليم هو مكان الذي يوجد به العقار⁽²⁾.

أما بخصوص زمان التسليم: استنادا إلى أحكام النظرية العامة للالتزام فإن زمن التسليم يكون فورا بمجرد انعقاد البيع مالم يتم الاتفاق على غير ذلك او ينص القانون على ذلك⁽³⁾. فالالتزام بالبائع بتسليم العقار لاحقا للالتزام المشتري بدفع الثمن على أساس زمن التسليم، حيث يمكن ان يتم التسليم فور إبرام العقد كما يمكن في وقت لاحق بناءً على اتفاق معين⁽⁴⁾.

(1)- بلقاسم حامدي، إبرام العقد الإلكتروني، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون أعمال، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2015/2014، ص.157.

(2)- المادة 282 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

(3)- المادة 281 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

(4)- فراح مناني، العقد الإلكتروني وسيلة إثبات حديثة في القانون المدني الجزائري، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2016، ص.208.

4- جزاء الاخلال بالتزام التسليم:

كما يمكن للمشتري طلب فسخ العقد إذا كان التنفيذ العيني مستحيلا بفعل البائع مع التعويض بناءً على حكم من القاضي أو بحكم القانون أو بتراضي الطرفين، يعتبر البائع مخلا بالتزاماته إذا لم يستلم المشتري العقار في الوقت المتفق عليه حتى ولو كان لا دخل له بسبب قوة القاهرة أو حادث مفاجئ⁽¹⁾.

فإذا كان الهلاك الكلي بسبب لا يد للبائع فيه قبل تسليم العقار، سقط البيع واسترد المشتري الثمن، إلا إذا وقع الهلاك بعد إعدار المشتري بتسليم المبيع «فيفهم من نص المادة أن هلاك المبيع كان لسبب القوة القاهرة أو حادث مفاجئ لا دخل للبائع فيه هنا يسقط البيع والتزام البائع ينقضي لاستحالة تنفيذه، كما ينقضي تبعاً لالتزام المشتري بدفع الثمن فهنا يفسخ العقد بقوة القانون»⁽²⁾.

أما في حالة الهلاك الجزئي قبل تسليم العقار نصت المادة 370 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أن «إذا انقضت قيمة المبيع قبل التسليم لتلف أصابه جاز للمشتري إما أن يطلب فسخ البيع إذا كان النقص جسيماً بحيث لو طرأ قبل العقد لما أتم، وأما أن يبقى البيع مع إنقاص الثمن».

فالبائع يتحمل تبعه الهلاك لأنه ملتزم بتسليم المبيع دون نقص أو تلف فهو التزام متفرع عن الالتزام بنقل الملكية، فالمشتري خيارين إما فسخ أو إنقاص الثمن دون الحق في التعويض، فيكون له الحق في الفسخ إذا كان المالك بلغ قدراً من الجسامة بحيث لو طرأ هذا الهلاك قبل العقد لما تعاقده، فإذا لم يبلغ الهلاك حداً من الجسامة هنا للمشتري الحق في المطالبة بإنقاص الثمن فقط، إلا أنه هناك حالة استثنائية يمنع للمشتري الفسخ حتى لو كان الهلاك قد يبلغ حداً من الجسامة في حالة ان الغير حسن النية حق عيني على العقار، فهنا لا يملك المشتري الحق في الفسخ و عليه المطالبة لإنقاص الثمن فقط⁽³⁾.

(1)- خليل أحمد حسين قزادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص.141.

(2)- المادة 369 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

(3)- زاهية حورية سي يوسف، المرجع السابق، ص.214.

ثالثاً: الالتزام بضمان التعرض والاستحقاق

إن ضمان التابع بموجب تسليم العقار هو في نفس وقت التزامه بتمليك شيئاً مفيداً ونافعاً.

ويقصد بالالتزام بضمان التعرض والاستحقاق: هو أن يلتزم البائع بأن يمكن المشتري من حيازة المبيع والانتفاع به انتفاعاً هادئاً ومستمرّاً لا يتعرض له أي أحد في الحيازة سواء من البائع أو من غيره⁽¹⁾.

1- الالتزام بالضمان التعرض:

يعرف التعرض بأنه كل فعل يؤدي إلى حرمان المشتري من كل أو في جزء من السلطات التي يخولها له الحق على المبيع طبقاً للحالة التي كان عليها وقت ما اتجهت إرادة المتعاقدين⁽²⁾.

فالتعرض قد يكون قانوني أو مادي صادر من البائع نفسه بالالتزام بضمان التعرض الشخصي أو أن يكون صادراً من الغير.

أ- التزام البائع بضمان التعرض الشخصي:

أن أول ما يجب على البائع أن يضمنه هو ضمان تعرضه شخصي وهو ما نصت عليه المادة 371 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم «يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله...».

- شروط التزام البائع بضمان تعرضه الشخصي: ليس كل تعرض يصدر من البائع، يقوم الالتزام بالضمان لهذا تتمثل هذه الشروط في:

- أن يقع التعرض فعلاً: مثلاً إذا هدد البائع المشتري بأنه سوف يتعرض له لكن لم ينفذ التعرض فعلياً للمشتري في العقار، هنا البائع غير ملزم بالضمان⁽³⁾.

(1) حسام الدين كامل الأهواني، عقد البيع في القانون المدني الكويتي، الطبعة الأولى، ذات السلاسل للطباعة والنشر، الكويت، 1989، ص.516.

(2) وليد تركي، ضمان التعرض والاستحقاق في عقدي البيع والإيجار طبقاً لأحكام القانون المدني الجزائري، رسالة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة برج مختار، عنابة، 2011، ص.06.

(3) عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص.626.

- **عدم المشروعية التعرض الصادر من البائع:** يجب ان يكون هذا التعرض يتعارض مع الالتزامات الناشئة عن عقد البيع أي أن يكون غير مشروع، فالبائع لا يكون متعرضا إذا كان له الحق في القيام بإجرائه بمقتضى العقد أو القانون، كما إذا طلب بفسخ عقد البيع لعدم قيام المشتري بدفع الثمن⁽¹⁾.
- **وأن يؤدي التعرض إلى حرمان المشتري من الانتفاع بالمبيع:** الأصل هو تمكين المشتري من حيازة المبيع والانتفاع به، فإذا صدر من البائع أي فعل يهدد المشتري من الانتفاع بعقاره ويعيق حيازة المشتري الهادئة الغير مخلا بالتزاماته بالضمان⁽²⁾.
- **أنواع التعرض الشخصي:** يتمثل في نوعين هما:
 - التعرض المادي الصادر من البائع هو كل ما يقوم به البائع يترتب عليه أن يحرم المشتري من الانتفاع العقار قد يكون حرمان جزئيا أو كليا دون أن يدعى حقا على المبيع، كإغتصاب البائع العين المباعة من المشتري⁽³⁾.
 - أما التعرض القانوني هو ان يستعمل البائع حق يدعيه على العقار والذي من شأنه نزع ملكية أو المبيع من يد المشتري كأن يكون البائع ليس مالكا ثم يملك العقار بعد التقادم المكسب مثلا⁽⁴⁾.
- **جزاء الاخلال بالالتزام بضمان التعرض الشخصي:** يتمثل جزاء الاخلال بضمان التعرض الشخصي في مطالبة المشتري بالتنفيذ العيني إذا كان التعرض المادي ذلك عن طريق إزالة ما وقع من تعرض بطلب المشتري طرد البائع من العقار مع تعويضه عن الضرر⁽⁵⁾.
- وإذا كان التعرض القانوني على سبيل دعوى استرداد يرفعها البائع ضد المشتري كان للمشتري أن يدفع هذه الدعوى بالتزام البائع بالضمان لأن وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض.

(1)- محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد البيع، دار النهضة العربية، القاهرة، 1961، ص.133.

(2)- محمد أحمد ربحي هزيم، ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع، رسالة الماجستير، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2007، ص.37.

(3)- محمد حسين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعة الجامعية بن عكنون، الجزائر، ص.128.

(4)- خليل أحمد حسن قداة، المرجع السابق، ص.147.

(5)- المرجع نفسه، ص.150.

ب- التزام البائع بضمان تعرض الغير:

نصت عليه المادة 371 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أن «بضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله أو من فعل الغير يكون له وقت البيع حق على المبيع يعارض به المشتري، ويكون البائع مطالباً بالضمان ولو كان حق ذلك الغير قد ثبت بعد البيع وقد وكل إليه هذا الحق من البائع نفسه».

فالبائع يضمن تعرض الغير إلا إذا كان التعرض قانوني، إذا انه لا يضمن تعرض الغير إذا كان مادياً أي غير قانوني كإغتصاب (التعدي) أو التهديد فيكون على المشتري دفع هذا التعرض بكافة الطرق التي كفل بها القانون كدعوى الحيازة⁽¹⁾.

- شروط ضمان التعرض الصادر من الغير: تتمثل هذه الشروط في:

- أن يكون التعرض قانونياً: ان تعرض الغير الذي يضمنه البائع يجب ان يكون قانونياً الذي قد يكون أساسه اخلال البائع بنقل ملكية العقار إلى المشتري محلاً بحقوق الغير⁽²⁾.
فالحق الذي يدعيه الغير قد يكون حق عيني كانتفاع أو ارتفاق، وقد يكون حق شخصياً كحق المستأجر⁽³⁾.

- أن يكون التعرض فعلاً: لا يقوم ضمان البائع الا إذا وقع فعلاً للمشتري تعرض من قبل الغير كرفع دعوى الرهن يطالب فيها بدين مضمون برهن على المبيع كما قد تكون دعوى إيجار يتمسك بها الغير بعقد إيجار صادر كالمستأجر له، أو قد يقوم البائع بببيع العين المبيعة مرتين وقام بتسليم المبيع للمشتري الثاني، فإن البائع هنا يكون قد باع مالا لا يملكه هنا كان للبائع ضمان الاستحقاق لأن من المفروض أن تنتقل الملكية للمشتري الأول⁽⁴⁾.

(1)- زاهية حورية سي يوسف، المرجع السابق، ص.243.

(2)- أنور العروسي، العقود الواردة في القانون المدني المبيع المقايضة الهبة، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2002، ص.151.

(3)- محمد حسين، المرجع السابق، ص.136.

(4)- أحمد السعيد الزقود، الوجيز في عقد البيع في القانون المدني الكويتي، ص.206.

- جزء اخلاص البائع بالتزامه بضمان التعرض الصادر عن الغير: يلتزم البائع بمنح الغير من التعرض وهو ما يعرف بالتنفيذ العين إذا لم يستطع ذلك البائع وجب عليه تعويض المشتري عن الضرر أصابه من جراء الاستحقاق الكلي للمبيع أو الجزئي⁽¹⁾.

2- الالتزام بالضمان الاستحقاق (تنفيذ عن طريق التعويض):

يقصد به إذا عجز البائع على التنفيذ التزاماته بوضع حد للتعرض الصادر من الغير وان انتهب التعرض باستحقاق المبيع من يد المشتري، فهنا من واجب البائع تنفيذ التزامه بضمان الاستحقاق وذلك بتمكين المشتري من مختلف الحقوق التي اقترتها المادتين 375 و376 من الأمر 58/75 المتضمن قانون المدني المعدل والمتمم، وعليه فإن ضمان الاستحقاق يعتبر جزء عدم تنفيذ الالتزام بضمان التعرض⁽²⁾.

فالمشتري أن يرفع دعوى على البائع بضمان الاستحقاق وفقا للحالات مثل في:

- إذا لم يتدخل البائع في الدعوى رغم اخطاره من المشتري الذي اعترف بحق الغير أو تصالح معه ولم يستطع البائع اثبات ان الغير على حق في دعواه
- إذا تدخل البائع في دعوى الاستحقاق المرفوعة على المشتري وصدر الحكم لصالح الغير المتعرض بالاستحقاق المبيع.
- إذا لم يخطر المشتري البائع بالدعوى وحكم المعارض دون أن يثبت البائع ان تدخله في الدعوى كان سيؤدي إلى رفضها.

فإذا تحققت حالة من الحالات المذكورة للالتزام البائع بضمان جاز للمشتري أن يرفع على البائع دعوى بضمان الاستحقاق وذلك في حالة الاستحقاق الكلي للمبيع أو في حالة الاستحقاق الجزئي للمبيع⁽³⁾

أ- الاستحقاق الكلي للمبيع:

يعرف بأنه نزع ملكية المبيع من يد المشتري بمقتضى حكم يلزمه ترك المبيع لمدعي الاستحقاق من كان هذا الحكم صادرا في مواجهة البائع⁽¹⁾.

(1)- خليل أحمد حسن ققادة، المرجع السابق، ص.155.

(2)- محمد شتا أبو سعد، عقد البيع، دار الفكر العربي للطباعة والنشر، 2001، ص.246.

(3)- المرجع نفسه، ص.246.

فإن وقع الاستحقاق الكلي للمبيع كان للمشتري أن يرجع بالتعويض على البائع في حالة نزع اليد الكلي عن المبيع، فالمشتري أن يطلب من البائع قيمة المبيع وقت نزع اليد قيمة الثمار التي ألزم بردها إلى الملاك الذي تنزع يد المشتري عن المبيع، المصاريف النافعة التي يمكنه أن يطلبها من صاحب المبيع جميع مصاريف دعوى الضمان ودعوى الاستحقاق باستثناء ما كان للمشتري يستطيع أن يتقيه منها لو أعلم البائع بهذه الدعوى الأخيرة وفقا للمادة 373 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم وتعويضه بوجه عام عما لحقه من خسائر وما فاتته من كسب بسبب نزع اليد عن المبيع، كل ذلك إذا لم يقع المشتري على طلب الفسخ أو بطلان البيع⁽²⁾.

ب- الاستحقاق الجزئي للمبيع:

نصت المادة 376 من الأمر رقم 75/58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم في حالة النزع الجزئي عن المبيع وفي حالة وجود تكاليف عنه وكانت خسارة المشتري قد بلغت قدرا لو علمه المشتري لما أتم العقد، كان له أن يطالب البائع بالمبالغ المبينة في المادة 375 من نفس الأمر السالف الذكر مقابل رد المبيع مع الاتفاق الذي حصل عليه منه.

فالاستحقاق الجزئي هو ثبوت حق الملكية للغير لجزء من المبيع سواء كان جزء مقرر أو شائع أو حكم للغير بحق متفرع عن حق الملكية لحق الارتفاق والانتفاع⁽³⁾.

رابعاً: الالتزام بضمان العيوب الخفية

يقع على البائع الالتزام القانوني بضمان العيوب الخفية منه هو تمكن المشتري من الحصول على المنفعة الكاملة من شيء العقار.

(1)- رمضان محمد أبو السعود، شرح الأحكام القانون المدني، العقود المسماة (البيع، المقايضة، الإيجار، التأمين)، منشورات الحلبي الحقوقية، الإسكندرية، 2010، ص.337.

(2)- المادة 375 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

(3)- أنور سلطان، العقود المسماة، شرح عقد البيع والمقايضة، دار الجامعة الحديثة، مصر، 2005، ص.319.

1- تعريف العيب الخفي:

نصت المادة 379 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أن «يكون البائع ملزماً بالضمان إذا لم يشتمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته».

فالبائع لا يضمن العيب إذا كان المشتري على علم به أو كان باستطاعته الاطلاع على العيب أو فحصه⁽¹⁾.

فالعيب الخفي هو عيب غير المعلوم للمشتري الذي لم يكتشفه بواسطة فحصه للمبيع بعناية الرجل العادي⁽²⁾، فهنا البائع يقع عليه ضمان العيب الخفي.

2- شروط العيب الخفي:

تتمثل شروط العيب الخفي في:

أ- أن يكون العيب مؤثراً:

إذا كان من شأنه أن ينقص من قيمة العقار أو من منفعة أي ان يكون العيب قد بلغ حداً من الجسامة بحيث لو علم به المشتري لما أقدم على التعاقد، فيعتبر العيب مؤثراً إذا خلا المبيع من صفة التي كفل البائع للمشتري وجودها ولم تكن كذلك⁽³⁾.

ب- أن يكون العيب خفياً:

بحيث لو كان ظاهراً لما أقدم المشتري إلى التعاقد فإذا كان العيب ظاهراً في المبيع وقت تسلمه للمشتري فقبل المبيع ولم يعترض هنا يسقط حق المشتري في الضمان، فلكي يعتد بالعيب الخفي الذي يلتزم به البائع فيجب ألا يعلم به المشتري هذا ما أكدته نص المادة 379 السالفة الذكر بقولها غير أن البائع لا يكون ضامناً للعيوب التي كان للمشتري على علم بها وقت البيع⁽⁴⁾.

(1)- المادة 379 الفقرة الثانية من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
(2)- نعيمة غدوش، حماية المستهلك الإلكتروني، رسالة الماجستير، تخصص المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزوو، 2012، ص.64.
(3)- سليمان مرقس، المرجع السابق، ص.400.
(4)- خليل أحمد حسن ققادة، المرجع السابق، ص.175.

ج- أن يكون العيب قديماً:

حسب المادة 379 سالفه الذكر يتبين أنها شرطت أن يكون العيب قديماً «يكون البائع ملزماً إذا لم يشتمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري»، فالعيب القديم هو عيب سابق لعملية البيع على أن يظهر العيب إلا بعد التسليم فهنا البائع يضمنه في هذه الحالة، أما إذا طرأ العيب بعد التسليم أي صار المبيع في يد المشتري فهنا لا ضمان فيه على البائع⁽¹⁾.

الفرع الثاني

التزامات المشتري في عقد البيع الإلكتروني

باعتبار أن عقد البيع الإلكتروني يرتب الالتزامات المتقابلة بين طرفيه، فالالتزامات المشتري في عقد البيع الإلكتروني لا تختلف عن الالتزامات في عقد البيع التقليدي، فتمثل الالتزامات المشتري في دفع الثمن بمقابل نقل الملكية له والالتزام الثاني الذي يقع على عاتقه هو الالتزام بتسلم المبيع، سنتطرق إلى شرح كل منهما.

أولاً: التزام المشتري بدفع الثمن

إن المشتري ملزم بالوفاء بثمن المبيع الذي اتفق عليه مع البائع ما لم يكمل هناك نص أو حكم يقضي بإنقاص الثمن أو زيادته، فالالتزام المشتري بدفع الثمن هو الالتزام الأصلي.

1- تعرف دفع الثمن في عقد البيع الإلكتروني

هو تصرف قانوني يهدف إلى تسوية الدين في ذمة شخص ما لصالح شخص آخر إما عن طريق وسائل دفع التقليدية أو عبر الوسائل الدفع الحديثة⁽²⁾.

(1)- درماش بن عزوز، تطور آلية العيب الخفي في مجال حماية المستهلك دراسة مقارنة، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد الأول، العدد 25، 2015، ص.57.

(2)- كوثر سعيد عدنان خالد، حماية المستهلك الإلكتروني، أطروحة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة بنها، مصر، 2010/2009، ص.551.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد عرف وسيلة الدفع الالكتروني بأنها كل وسيلة دفع مر نص بها طبقا لتشريع المعمول به تمكن صاحبها من القيام بالدفع عن قرب أو عن بعد، عبر المنظومة الالكترونية⁽¹⁾.

2- زمان الوفاء بالثمن

طبقا لنص المادة 388 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم التي تنص على أنه «يكون ثمن المبيع مستحقا في الوقت الذي يقع فيه تسليم المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك» ويفهم منها أن زمان الوفاء بالثمن يتحدد بإرادتي الطرفين فلهم الحرية في اختيار زمان الدفع، فإذا لم يتم الاتفاق على ميعاد الدفع، كان الدفع الثمن مستحق الأداء فور إتمام العقد وفقا للقواعد العامة⁽²⁾.

كما نصت المادة 16 من قانون رقم 05/18 التجارة الالكترونية على أن «ما لم ينص العقد الالكتروني على خلاف ذلك، يلتزم المستهلك الالكتروني بدفع الثمن المتفق عليه في العقد الالكتروني بمجرد إبرامه».

3- مكان الوفاء بالثمن

إذا كان الثمن مستحقا عند التسليم المبيع فإن المكان الذي يوفي به الثمن هو المكان الذي يتم فيه تسليم المبيع، ما لم يوجد اتفاق أو عرف مخالف لذلك، أما إذا كان الثمن غير مستحقا فإن الثمن يدفع في موطن المشتري وقت استحقاق الثمن⁽³⁾.

4- وسائل الدفع الالكتروني

تشمل وسائل الدفع الالكتروني مجموعة متنوعة من الوسائل سنذكر البعض منها:

أ- شبكات الالكترونية:

هو دفتر رقمي يحتوي على البيانات الرقمية مثلها مثل البيانات الموجودة في الشيك الورقي، يقوم المشتري بإرسالها إلى البائع عن طريق البريد الالكتروني موثق، يحتوي على

(1)- المادة 5/6 من القانون من القانون رقم 05/18، المتضمن التجارة الالكترونية
(2)- محمد حسن قاسم، الموجز في عقد البيع، دار الجامعية للطباعة والنشر، بالإسكندرية، مصر، 1999، ص.355.
(3)- المادة 387 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

البيانات التي يحتويها الشيك الورقي كتحديد مبلغ الشيك واسم المستفيد واسم من أصدر الشيك وكذا توقيع مصدر الشيك عن طريق رموز خاصة(1).

من أمثلة على الشيكات الالكترونية التي تتم عبر الانترنت من بينها:

- نت شيك net-cheque:

هو نظام صدر سنة 1995 بجامعة كارولينا الجنوبية ويشترط في هذا النظام أن يكون لكل من البائع والمشتري حساب خاص ويصبح الدفع بواسطة هذه الشيكات ممكنا من خلال تحميل برنامج خاص بالزبون على الجهاز الكمبيوتر، حيث يسمح للزبون أن يقوم بإرسال الشيك الالكتروني مشفر إلى التاجر.

- Echeck:

يحتوي على نفس البيانات الظاهرة على الشيك الورقي إلا أنه يتم عبر الأنترنت، فهو نظام آمن بطريقة جيدة من خلال استخدام التواقيع الرقمية(2).

ب- بطاقات الائتمان (credit card):

هي عبارة عن بطاقة بلاستيكية ذات الخصائص المعينة تحمل رقمها وتاريخ انتهائها واسم حاملها واسم المؤسسة المالية أو المصرفية التي أصدرتها أو شعارها، فهي تستخدم كوسيلة تعامل العوض عن النقود(3).

فيها تعطي صاحبها الحق في الحصول على تسهيل الائتمان لتلبية الحاجات المختلفة، فتستخدم كوسيلة ضمان توفير الجهد والوقت لحامل البطاقة، حيث تقدم تلك للتاجر لتسديد الثمن مشترياته على أن يقوم بتحصيل تلك القيمة من الجهة المصدرة لتقوم بدورها باستفاء تلك المبالغ من العامل(4).

(1)- رحاب أرجيلوس، المرجع السابق، ص.139.

(2)- ايمان العاني، البنوك التجارية وتحديات التجارة الالكترونية، رسالة الماجستير، تخصص العلوم الاقتصادية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، 2007/2006، ص.213.

(3)- رحاب أرجيلوس، المرجع السابق، ص.143.

(4)- جلال عايد الشورة، وسائل الدفع الالكتروني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2008، ص.25.

ج- التحويل الالكتروني:

يعتبر وسيلة للوفاء دون اللجوء إلى النقود، عن طريق اصدار المدين أمر بتحويل المبلغ المدين به لحساب دائنه يتم اصدار إما عبر الحاسوب أو عبر الهاتف النقال للعميل، فهو أحد العمليات المصرفية الالكترونية عبر شبكة الأنترنت⁽¹⁾.
فيتم بتحويل مبلغ مالي من حساب العميل إلى حساب المستفيد، دون اللجوء إلى استعمال بطاقة الدفع⁽²⁾.

د- وسائل الدفع في الجزائر:

فحسب ما جاء في القوانين المالية 2025 في نص المادة 207 على أن «دفع المبادلات المذكورة أدناه بوسائل الدفع الغير نقدية عن طريق القنوات البنكية والمالية:

- المعاملات العقارية للأملاك المبنية وغير المبنية
 - عمليات البيع المحققة من طرف الوكلاء وموزعي السيارات والآليات والتجهيزات الصناعية
 - شراء اليخوت وسفن النزهة
 - اكتساب عقود التأمين الإجبارية
- تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة، عن طريق التنظيم⁽³⁾».

- البطاقة السحب:

هي البطاقة التي يقتصر استخدام صاحبها على سحب النقود فقط، يتم استخراجها عبر جهاز الصراف الآلي مع ادخال حاملها الرقم السري والمبلغ المراد سحبه⁽⁴⁾.

(1)- حميد سلطاني، مفهوم الدفع الالكتروني وآفاق تطويره في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 11، العدد 02، 2022، ص.216.

(2)- محمد أمين الرومي، التعاقد الالكتروني عبر الأنترنت، دار المطبوعات الجامعية، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2004، ص.130.

(3)- القانون رقم 08/24، المؤرخ في 24 نوفمبر 2024، المتضمن قانون المالية لسنة 2025، الجريدة الرسمية، العدد 84.

(4)- هاجر ديدوش، عبد الغني حريري، وسائل الدفع الالكتروني بين النظرية والتطبيق، دراسة حالة البنك الخارجي-وكالة الشلف، مجلة الاقتصاد الجديد، المجلد 13، العدد 2، 2022، ص.5.

فحسب المادة 543 مكرر 23 من قانون 02/05 المتضمن القانون التجاري على أنه «تعتبر بطاقة السحب كل بطاقة صادرة عن البنوك أو الهيئات المالية المؤهلة قانونا وتسمح لصاحبها فقط لسحب الأموال»⁽¹⁾.

- البطاقة البنكية CIB:

هي البطاقة المغناطيسية تصدرها البنوك والمؤسسات المالية تسمح لحاملها بسداد الثمن حاجاته أو السحب بواسطة الآلات الالكترونية، وهي نوعين هما:

- **البطاقة الكلاسيكية La carte classique:** هي بطاقة توفر خدمات الدفع والسحب ما بين البنوك الزبائن وفقا لشروط يحددها البنك كمداخل الزبائن، تمنح للأفراد ذوي الدخل الضعيف او المتوسط⁽²⁾.

- **البطاقة الذهبية:** هي بطاقة ذات حدود الائتمانية العالية تمنح للأفراد ذوي الدخل العالي فهي تتميز عن البطاقة الكلاسيكية في سقف الارتفاع الاشتراك فيها بإضافة إلى لون الذهبي المختلف عنها⁽³⁾.

كما أقر المشرع الجزائري على «الإلزامية الدفع المعطي بموجب بطاقة الدفع غير قابل للرجوع فيه ولا يمكن الاعتراض على الدفع إلا في حالة ضياع أو سرقة البطاقة المصرح بها قانونا أو تسوية قضائية أو إفلاس المستفيد»⁽⁴⁾.

ثانيا: التزام المشتري بتحمل النفقات وتكاليف المبيع

إضافة إلى التزام المشتري بدفع الثمن فإن عقد البيع يرتب آثار أخرى وهي التزامه بتحمل النفقات وتحمل تكاليف المبيع.

(1)- القانون رقم 59/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية، العدد 101، المؤرخة في 19 ديسمبر 1975 المعدل والمتمم بالقانون 05/02 المؤرخ في 06 فيفري 2005، الجريدة الرسمية، العدد 11 المؤرخ في 9 فيفري 2005.

(2)- محمد خاوي، واقع وسائل وأنظمة الدفع الالكترونية في النظام البنكي الجزائري، مجلة الدراسات الاقتصادية المعاصرة، العدد 04، 2017، ص-

(3)- هاجر ديدوش، عبد الغني، المرجع السابق، ص.5.

(4)- المادة رقم 543 مكرر 24 من القانون رقم 02/05، المتضمن القانون التجاري.

1- الالتزام بتحمل نفقات البيع

يلتزم المشتري بتحمل النفقات البيع وهي تكاليف إبرام العقد وما ارتبط به من المبالغ كنفقات التسجيل والرسوم الإعلان العقاري والتوثيق، فيتحملها المشتري وحده إلا إذا وجدت النصوص القانونية تخالف ذلك⁽¹⁾.

2- الالتزام بتحمل تكاليف المبيع

فالمشتري ملزم بتحمل تكاليف المبيع فهي المصاريف التي ترتبط بصفة مالك الشيء مثل مصاريف الصيانة والمحافظة على المبيع والضرائب، على أساس أن المشتري ينتفع من ايراد الشيء وثماره ونماؤه، حيث نجد أن المشرع الجزائري فيما يتعلق بتكاليف المبيع تركها لإرادة الطرفين، أما بالنسبة لنفقات البيع فَعَلَّ إرادة الطرفين وجعلها على عاتق المشتري⁽²⁾.

ثالثاً: التزام المشتري بتسلم المبيع

إن التزام البائع هو تسليم المبيع فيقع على عاتق المشتري الالتزام مقابل له وهو تسلم المبيع فهو الالتزام مهم به تنتقل ملكية العقار للمشتري.

1- زمان ومكان تسلم المبيع

نصت المادة 394 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على إن «إذا لم يعين الاتفاق أو العرف مكاناً أو زماناً لتسلم المبيع وجب على المشتري أن يتسلمه دون تأخير باستثناء الذي تتطلبه عملية التسلم».

فعملية التسلم هي وضع المشتري يده فعلاً على الشيء المبيع ويقبضه، أي يكون في حيازته فيكون التسلم العقار بالحصول على مفاتيح العقار وحرية التصرف فيه⁽³⁾.

2- نفقات التسلم

تكون نفقات التسلم المبيع على عاتق المشتري مالم يوجد عرف او اتفاق يقضي بغير بذلك.

(1)- المادة 393 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

(2)- المادة 389 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

(3)- بشار محمود المومني، مشكلات التعاقد عبر الأنترنت، عالم الكتب الحديث، الأردن، 2004، ص.192.

والمقصود بنفقات التسلم المبيع هي نفقات انتقال المشتري إلى مكان التسلم ونفقات نقل المبيع من مكان التسليم إلى الجهة التي يريد المشتري ان يضع فيها المبيع (النقل، الارسال، التفريغ، الرسوم الجمركية)⁽¹⁾.

(1) - المادة 395 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

المبحث الثاني

عقد الإيجار الإلكتروني في مجال تقليب العقاري

يعتبر عقد الإيجار الإلكتروني من العقود المسماة التي نظمها القانون المدني، فهو الوسيلة القانونية التي يتم من خلالها تمكين الشخص من الانتفاع بشيء معين مملوك للغير، مقابل أجر معلوم ومدة معلومة.

فعقد الإيجار الإلكتروني لا يقتصر على كونه وسيلة لتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بل هو أداة استثمارية تحقق عوائد مالية أثناء العمل على رفع قيمة العقار تمهيدا لبيعه ضمن استراتيجيات تقليب العقاري، في هذا المبحث سنتطرق لدراسة كل من أركان عقد الإيجار الإلكتروني (المطلب الأول)، آثار عقد الإيجار الإلكتروني (المطلب الثاني).

المطلب الأول

أركان عقد الإيجار الإلكتروني

عقد الإيجار كغيره من العقود لا ينعقد الا بتوفر مجموعة من الأركان الأساسية إلا انها تتميز بخصوصية نظرا لطبيعة العلاقة التي تنشأ عن العقد الإيجار والتي تقوم على تمكين المستأجر من الانتفاع بعين مستأجرة مقابل أجر معلوم، سنقوم بدراسة كل واحدة على حدى.

الفرع الأول: التراضي في عقد الإيجار الإلكتروني

يعد التراضي عنصر جوهري لانعقاد عقد الإيجار، ذلك بتطابق الإيجاب والقبول أي إرادتي المؤجر والمستأجر، حيث يتم الاتفاق على المسائل الجوهرية والمسائل القانونية.

أولاً: الاتفاق على المسائل الجوهرية

يتفق المؤجر والمستأجر على العناصر الجوهرية المتمثلة في طبيعة العقد، الشيء المؤجر، المدة، وفي حالة عدم الاتفاق على هذه المسائل لا ينعقد العقد⁽¹⁾.

ثانياً: الاتفاق على المسائل الثانوية

إذا لم يتفق المؤجر والمستأجر على المسائل الثانوية فإنه لا يؤثر على انعقاد العقد، إلا إذا اتفقا على أنه في حالة الاتفاق عليها لا ينعقد العقد، كأن يتفقان الطرفان في حالة عدم الاتفاق على المدة التي يتم فيها مراجعة الأجرة لا ينعقد العقد⁽²⁾.

ثالثاً: صحة التراضي في عقد الإيجار الإلكتروني

يسري على عقد الإيجار القواعد العامة بشأن توافر الأهلية وأن يكون خالي من عيوب الإرادة (الغلط، التدليس، الإكراه، الاستغلال).

1- الأهلية في عقد الإيجار:

سنتطرق لأهلية كلا الطرفين (المؤجر، المستأجر) فيما يلي:

أ- أهلية المؤجر:

على اعتبار عقد الإيجار من الأعمال الدائرة بين النفع والضرر، لهذا وجب أن بتوافر كل من المؤجر والمستأجر الأهلية الكاملة وهي سن 19 سنة⁽³⁾.

أما إذا كان مميزاً ولم يبلغ سن الرشد فإن إيجاره قابلاً للإبطال لمصلحته، حيث تكون نافذة في حقه وتكون باطلة إذا كانت ضارة به وتتوقف على إجازة الولي أو الوصي، إذا كان ناقص الأهلية عمره 18 سنة فإن إيجاره يقع صحيحاً شريطة ألا يتجاوز مدته 3 سنوات على اعتبار أن الإيجار من أعمال الإدارة⁽⁴⁾. حسب المادة 468 من الأمر رقم 58/75 المتضمن

(1) علي هادي لعبيدي، العقود المسماة "البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين"، دار الثقافة لنشر والتوزيع، الأردن، عمان، 2010، ص.219.

(2) المادة 65 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

(3) المادة 40 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

(4) عبد المنعم بدرأوي، العقود المسماة، الإيجار والتأمين الأحكام العامة، دار الكتاب العربي، القاهرة، مصر، 1961، ص.28.

القانون المدني المعدل والمتمم على أنه «لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة ان يعقد إيجار تزيد مدته عن ثلاث (3) سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك».

ب- أهلية المستأجر:

كما هو الحال بالنسبة لأهلية المؤجر تتوجب الأهلية الكاملة 19 سنة للمستأجر حتى تكون تصرفاته صحيحة(1).

فإذا كان المستأجر ناقص الأهلية فيكون إيجاره قابلا للإبطال، الا إذا اجازه الوالي أو الوصي حتى يكون تصرفه نافذا(2).

2- سلامة الإرادة من العيوب في عقد الإيجار:

تتمثل في الغلط، الإكراه، التدليس، الاستغلال، التي تم تطرق لها سابقا في عنصر التراضي في عقد البيع الالكتروني.

الفرع الثاني: المحل في عقد الإيجار الالكتروني

يتمثل محل عقد الإيجار في منفعة الشيء مؤجر التي يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بها، بإضافة إلى بدل الإيجار ومدته، سنقوم بدراستها فيما يلي.

أولاً: الشيء المؤجر (العقار)

على أساس دراستنا تقوم على العقار فإن الشيء المؤجر يتمثل في العقار فيشترط في العقار المؤجر طبقاً للأحكام القواعد العامة من المواد 92 إلى 95 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم أن يكون موجوداً أو قابلاً للوجود، أن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين، أن يكون مشروعاً وقابل لتعامل فيه ثم التطرق لهم بتفصيل.

ويشترط أن يكون العقار المؤجر غير قابل للاستهلاك، فيما أن عقد الإيجار وارد على المنفعة فلمستأجر ملزم برد عين المؤجر عند انتهاء مدة الإيجار، لهذا وجب أن يكون من الأشياء غير قابلة للاستهلاك(1).

(1)- سمير شيهاني، الوجيز في عقد الإيجار المدني فقهاً وتشريعاً وقضاءً، الطبعة الأولى، جسر النشر والتوزيع، الجزائر، ص.73.

(2)- المادة 83 من القانون رقم 11/84، المؤرخ في 9 جويلية 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27 فيفري 2005، الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة في 27 فيفري 2005.

ثانيا: مدة الإيجار

يتعين على المؤجر والمستأجر الاتفاق على مدة الإيجار، فعقد الإيجار عقد مؤقت لمدة محددة وهو ما نصت عليه المادة 467 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أن «الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة...»⁽²⁾.

ترك المشرع الجزائري مدة الإيجار لإرادة الطرفين (المؤجر والمستأجر) ولم يحدد الحد الأدنى أو الأقصى لمدة الإيجار، إلا أنه إذا كان الشيء المؤجر ملكا للقاصر فلا يجوز أن تزيد مدته عن ثلاث سنوات إذا قام بالإيجار من ينوب إليه، أما في حالة إذا كان عقد الإيجار عقار مكتوب المدة تخضع إلى إرادة الطرفين نفس الشيء بالاتفاق على مدة معينة وبإنهائها ينتهي العقد⁽³⁾.

ثالثا: بدل الإيجار

يعد بدل لأجرة ضروري لانعقاد عقد الإيجار، في تقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وحكم تخلفها يعد العقد الإيجار باطل بطلانا مطلقا، فإذا لم توجد بدل الأجرة فإن العقد يعتبر تبرعا، فالمشرع الجزائري أجاز تحديد بدل الإيجار إما نقدا او بتقديم أي عمل آخر هذا حسب المادة 467 السابقة الذكر⁽⁴⁾.

فيكون لطرفي عقد الإيجار الحرية في تحديد بدل الإيجار عن طريق الاتفاق غير أنه في الغالب يكون مبلغا نقديا يؤديه المستأجر لقاء انتفاع بالعين المؤجرة⁽⁵⁾.

(1) رمضان محمد أبو سعود، العقود المسماة عقد الإيجار الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2006، ص.100.

(2) هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الطبعة الثانية، جسور النشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص.62.

(3) خديجة زروقي، التزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2012/2013، ص.27.28.

(4) عز الدين السيار، التزامات طرفي عقد الإيجار وفقا للقانون رقم 05/07، رسالة الماجستير، تخصص العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2014، ص.74.

(5) جعفر محمد جواد الفضلي، الوجيز في عقد الإيجار، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان، 2013، ص.426.

كما يجب أن يكون بدل الإيجار جدي وحققي ويكون بدل الإيجار حقيقي إذا ما أظهره المتعاقدان في عقد لا يستتر اتفاق آخر حولها(1).

كما يجب أن يكون بدل الإيجار مشروعاً وغير مخالف للآداب العامة والنظام العام(2).

الفرع الثالث: السبب في عقد الإيجار الإلكتروني

فالسبب في عقد الإيجار يخضع لنفس الأحكام القواعد العامة، فيكون الباحث عن الإيجار مشروعاً غير مخالف للنظام العام والآداب العامة وإلا كان عقد الإيجار باطلاً(3).

الفرع الرابع: ركن الشكلية في عقد الإيجار الإلكتروني

أن المشرع الجزائري استحدث الشكلية وفقاً لمرسوم رقم 03/93 متضمن النشاط العقاري⁴ والذي اشترط بموجبه تجسيد علاقة إيجارية بين المؤجر والمستأجر في المرسوم التنفيذي 69/94 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار⁵، لكنه لم يحدد نوع الكتابة ولا الغرض منها لكن بموجب التعديل الأخير لأمر رقم 58/75 المعدل والمتمم بموجب قانون 05/07 المتضمن القانون المدني اشترط الشكلية كركن للانعقاد.

بالرجوع إلى نصوص القانون المدني قبل تعديله نجد أن عقد الإيجار بوصفه بأنه عقد رضائي لا يخضع لشكل معين بل ينعقد بتوافق الإيجاب والقبول(6).

(1) - هلال شعوة، المرجع السابق، ص.55.

(2) - رمضان محمد أبو سعود، الإيجار، منشأة التعارض، مصر، 1996، ص.248.

(3) - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة على الانتفاع بشيء الإيجار والعارية، الجزء السادس، دار الإحياء التراث العربي، لبنان، 1986، ص.354.

4 - المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/3/1، المتضمن بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14.

5 - المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 7 شوال عام 1414 هـ الموافق لـ 19/03/1994، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93، المؤرخ في 1 مارس 1933،

المتضمن النشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 143

(6) - سناء شيخ، تحليل بعض إشكاليات عقد المساكن قانون الجزائر، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 4، العدد 2، جويلية 2021، ص.50.

حيث جاءت المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري على أن «تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى...»⁽¹⁾.

نصت على الكتابة ولم تعين نوعها ومع صدور التعديل الجديد للأمر رقم 58/75 بموجب القانون 05/07 بموجب نص المادة 467 مكرر منه تنص أن «ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا»، وبالتالي أصبح الإيجار عقدا شكليا لا يكفي اتفاق طرفين على العين المؤجرة وبدل الإيجار والمدة، بل يجب افراعه في طابع شكلي معين، فإذا اختلفت هذه الشكالية اعتبر العقد باطلا بطلانا مطلقا، لهذا أصدر مرسوم تنفيذي رقم 69/94 يحدد نموذج عقد الإيجار التي تخضع لأحكام المرسوم التشريعي رقم 03/93 سالف الذكر على ان تتضمن ما يلي: تعيين طرفي العقد، المدة، ثمن بدل الإيجار، الأعباء، الضمانات، الالتزامات كل من المؤجر والمستأجر⁽²⁾.

ف عقد إيجار هو عقد رسمي يقوم بتحريره الضابط العمومي (الموثق) بسبب المهنة التي ينتمي إليها³ حسب ما نصت عليه المادة 5 من القانون التوثيق⁽⁴⁾.

(1) - المرسوم التشريعي رقم 03/93، 993، المتضمن بالنشاط العقاري.
(2) - المرسوم التنفيذي رقم 69/94، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار.
3 - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، 2007، ص.142.
(4) - القانون رقم 02/06، المتضمن تنظيم مهنة الموثق.

المطلب الثاني

آثار عقد الإيجار الإلكتروني

باعتبار أن عقد الإيجار عقد ملزم لجانبين، فهو ينشئ في ذمة الطرفين (المؤجر والمستأجر) الالتزامات، كل الالتزام على طرف يقابله حق للطرف آخر، وعليه سنعرض هذه الالتزامات.

الفرع الأول: التزامات المؤجر

تتمثل الالتزامات الواقعة على ذمة المؤجر في الالتزامات التالية التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة، التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة، التزام المؤجر بالضمان، سنستعرض كل واحدة منها على حدى.

أولاً: التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة

أحال المشرع الجزائري تحديد محل الالتزام بالتسليم إلى النصوص الواردة بتحديد محل تسليم الشيء وفقاً للمادة 478 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، في هذه الحلة ترجع إلى أحكام الواردة بشأن تسليم المبيع مع بيان خصوصية الإيجار.

فالتسليم هو وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر يتحمله المؤجر يسمح للمستأجر حيازة العين المؤجرة والانتفاع بها⁽¹⁾.

1- تسليم العين المؤجرة:

يلتزم المؤجر بتسليم العين المتفق عليها في العقد ذاتها، فلا يجوز له تسليم عين أخرى غيرها حتى لو كانت تزيد من قيمتها مع ملحقات عين المؤجرة كذلك، فيجب عليه تعيين العين المؤجرة فمثلاً يعين منزل وضع للإيجار على صفحة "الفييس بوك" أو الموقع الإلكتروني آخر، من خلال بيان مساحته وعدد الغرف والأثاث الموجود فيه من خلال صور له

(1)- جميلة دوار، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري، دراسة نظرية وفقاً لأحدث التعديلات، طبعة الأولى، 2011، ص.54.

وعرض كل ملحقاته وعلى هذا الوصف يقوم عقد الإيجار، فالمؤجر ملزم بتقديم المنزل كما تم وصفه تماما نافيا للجهالة به(1).

2- كيفية تسليم العين المؤجرة:

يتم تسليم العين المؤجرة وملحقاتها وفقا لكيفية تسليم المبيع وهو ما نصت عليه المادة 478 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أن «يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجر ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام، خاصة ما تتعلق منها بتاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر».

فالتسليم يكون فعليا كما نصت عليه المادة 367 السالفة الذكر، أي أنه تسليم يمكن وضع العين المؤجرة في يد المستأجر للانتفاع بها، حتى لو لم يستلمه المستأجر فإذا قام المؤجر بإخطاره بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه، فالعقار هنا فإن تسليمه يقتضي تخليه المؤجر للعقار وتسليم المفاتيح بما في ذلك الوثيقة التي تثبت حقه في الإيجار على أساس ان عقد الإيجار لا ينعقد ولا يثبت الا بالكتابة حتى يتمكن المستأجر من حيازته(2).

3- مكان وزمان التسليم:

هنا نقوم بإحالة إلى أحكام تسليم المبيع وفقا للمادة 478 السالفة الذكر وطبقا للقواعد العامة الواردة في نص المادة 282 السالفة الذكر إذا كانت العين المؤجرة شيئا معيننا بالذات، فإن التسليم يكون في المكان الذي وجد فيه العين وقت التأجير(3).

إذا اتفق الطرفان على تعيين الوقت الذي فيه تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر عُدها الوقت هو وقت التسليم، أما إذا لم يعينها التزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة مباشرة عند إبرام العقد(4).

(1)- سمير شيهاني، المرجع السابق، ص-145.

(2)- يمينة حوحو، أحكام عقد الإيجار في القانون المدني، دار بلقيس للنشر، الجزائر، ص-44.

(3)- هلال شعوة، المرجع السابق، ص-102.

(4)- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص-232.

4- جزاء الإخلال بالالتزام بتسليم العين المؤجرة:

نصت المادة 477 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أن «إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للاستعمال الذي أجرت من أجله أو طرأ على هذا الاستعمال نقص معتبر، جاز للمستأجر ان يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا اقتضى الأمر ذلك».

أ- التنفيذ العيني:

يكون إذا كان تسليم العين المؤجرة المعينة فإذا لم يحصل في الزمان والمكان المتفقين عليه في ذلك، أو إذا كان التسليم بدون ملحقات، أو إذا لم يتم المؤجر بإجراء الترميمات التي تجعل العين المؤجرة صالحة للاستعمال من أجل الانتفاع بها، كل هذا عملاً بنص المادة 119 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أنه «يجوز للمستأجر أن يطالب بتنفيذ العيني على التسليم بعد الحصول على حكم قضائي يقضي بذلك»⁽¹⁾.

ب- إنقاص بدل الإيجار:

قد لا يطلب المستأجر التنفيذ العيني فإذا كان قد تأخر في التسليم العين المؤجرة أدى إلى حرمان المستأجر من استعمالها، جاز له ان يطلب اعفائه من بدل الإيجار لأن مصلحته تقتضي استمراره في الانتفاع بالعين على الحالة التي تسلمها عليها رغم النقص في استعمال العين المؤجرة، على أن يطالب بإنقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من انتفاعه بالعين⁽²⁾.

حيث أنه لا يجوز للمستأجر طلب إنقاص بدل الإيجار مع طلب الفسخ إلا أنه يحق للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني مع إنقاص بدل الإيجار من الفترة التي انقضت مع التعويض⁽³⁾.

(1) عبد الحميد شواربي، المرجع السابق، ص.146.

(2) عز الدين السيار، التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وفقاً للقانون رقم 05/07، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد الثاني، ماي 2016، ص.265.

(3) عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص.266.

ج-فسخ العقد:

يحق للمستأجر طلب فسخ عقد الإيجار إذا كانت العين المؤجرة لا تصلح للاستعمال الذي أبرمت من أجله أو تأخر في التسليم، فالقاضي هنا غير ملزم للاستجابة لطلب المستأجر إذا لم يكن التزام المؤجر قليل الأهمية بالنسبة للالتزام ككل، كما يمكن ان يمنح القاضي للمؤجر أجلا لتنفيذ التزامه بالتسليم العين المؤجرة.

للمستأجر الحق في طلب التعويض شراء كان قد طلب التنفيذ العيني أو إنقاص بدل الأجرة أو فسخ عن الضرر الذي أصابه لعدم قيام المؤجر بتنفيذ التزاماته، شريطة ألا يكون هذا راجعا إلى سبب أجنبي لأنه إذا أثبت المؤجر هذا السبب فلا يحق للمستأجر أن يطلب التعويض⁽¹⁾.

ثانيا: التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة:

الزم المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية للحفاظ على العين، لتمكين المستأجر من الانتفاع، فهو التزام مستمر طوال مدة الإيجار، فيقع على عاتق المؤجر الالتزام بالترميمات الضرورية والترميمات التأجيرية يلتزم بها المستأجر، سوف نقوم بدراستها كما يلي:

1- الترميمات الضرورية:

حسب نص المادة 479 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أن «يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم ويجب عليه ان يقوم بالترميمات الضرورية اثناء مدة الإيجار دون الترميمات الخاصة بالمستأجر».

فيتحمل المؤجر مسؤولية القيام بالترميمات الضرورية التي تحتاج إليها العين المؤجرة لكي تبقى على حالة التي كانت عليها وقت التسليم، باستثناء الترميمات البسيطة التي تنشأ عن الاستعمال العادي للعين والتي يتحملها المستأجر⁽²⁾.

فالترميمات الضرورية التي يلتزم بها المؤجر تكون إما ضرورية لحفظ العين من الهلاك أو أن تكون ضرورية للانتفاع بالعين.

(1)- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص.242.

(2)- عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص.153.

أ- الترميمات الضرورية للحفاظ على العين المؤجرة:

هي الترميمات اللازمة لحفظ العين (العقار) من الهلاك وعدم القيام بها يهدد العين بالهلاك، فيجب على المؤجر القيام بها فلا يستطيع المستأجر أن يحتج بأن هذه الترميمات تخل بانتفاعه بالعين، لأن حفظ العين من الهلاك مقدم على انتفاع المستأجر⁽¹⁾.

نصت المادة 18 من العقد النموذجي من المرسوم رقم 147/76 الذي يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر بمحل معد للسكن وتابع لدوان الترقية والتسيير العقاري بحيث ذكر أعمال الصيانة على سبيل المثال ومن بينها: اصلاح وترميم السقوف، اصلاح المصاعد، ترميم السقوف الحاملة وهياكل البناءات وكذلك الواجبات...⁽²⁾.

ب- الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة:

هي الترميمات اللازمة حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعا كاملا، ومتمثلة في أعمال تنظيف الآبار وصيانة وتفريغ المراحيض والقنوات صرف المياه⁽³⁾.

2- الترميمات التأجيرية:

هي الترميمات البسيطة التي يلتزم بها المستأجر لقيام بها ما لم يوجد اتفاق على أن يتحملها المؤجر، وهو ما أكدته نص المادة 494 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، من بين هذه الترميمات كإصلاح أسلاك الكهرباء وزخرفة أسقف الغرف وإصلاح المفاتيح المياه وزجاج النوافذ فهو يقوم بالترميمات أي من شأنها تحسين العين المؤجرة وتحصيلها⁽⁴⁾.

(1)- سفيان بوط، الالتزام بصيانة العين المؤجرة في التشريع الجزائري، أطروحة ماجستير، تخصص القانون العقاري الزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دلب، بلدية، 2006 ص.47.

(2)- المرسوم التنفيذي 147/76، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، الذي يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 12، المؤرخة في 1977.

(3)- المادة 3/497 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

(4)- عز الدين السيار، صيانة العين المؤجرة على ضوء القانون 05/07، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 09، العدد 01، 2023، ص.141.

3- جزاء الإخلال بالالتزام بصيانة العين المؤجرة:

يجوز للمستأجر بعد إعدار المؤجر المطالبة بفسخ أو إنقاص بدل الإيجار مع طلب التعويض في حال إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة⁽¹⁾، فإذا نشأ خطأ عن طريق المستأجر أو سبب أجنبي فلا يلتزم المؤجر بأي تعويض، فتعويض يخضع لأحكام القواعد العامة على أن يكون مسبقاً بإعدار المؤجر لقيامه بإجراء ترميمات وتبقى للمحكمة السلطة التقديرية في الفسخ⁽²⁾.

ثالثاً: التزام المؤجر بالضمان

المؤجر ملزم بالضمان التعرض وضمان العيوب الخفية طبقاً للمواد المنصوصة على ذلك من 483 إلى 490 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

1- ضمان التعرض:

على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر العين المؤجرة ولا أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع فلا يضمن المؤجر الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه فقط، بل يمتد ذلك إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر من مستأجر آخر أو أي شخص⁽³⁾.

أ- ضمان التعرض الشخصي:

فالمؤجر يضمن كل تعرض ينشأ عن فعله سواء كان تعرض مادياً أو قانونياً.

- **التعرض المادي:** هو كل فعل صادر عن المؤجر يخل بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة كدخول المؤجر المنزل بدون إذن المستأجر⁽⁴⁾، أما إذا استند المؤجر إلى حق ثابت لا

(1)- المادة 480 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

(2)- نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة بالإيجار في القانون المدني والقوانين الإيجار الأماكن، منشأة المعارف، مصر، 2003، ص.389.

(3)- المادة 483 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

(4)- أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني والقوانين الإيجار الأماكن المبنية، الطبعة الثالثة، مصر، 2013، ص.234.

يعتبر التعرض بإجراء بالترميمات الضرورية⁽¹⁾، أو يقوم المؤجر بهدم العين المؤجرة أو جزء منها.

- **التعرض القانوني:** هو أن يقوم المؤجر بادعاء حق يعارض المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة، كأن يدعى حق المرور، كذلك قيام المؤجر بإيجار العين المؤجرة غير مملوكة له تؤول إليه عن طريق الإرث أو الوصية مثلاً⁽²⁾.

ب- ضمان التعرض صادر من الغير:

أن التزام المؤجر بضمان التعرض لا يقتصر على الأفعال الصادرة منه فقط وإنما يمتد إلى كل تعرض قانوني كما هو الحال في عقد البيع أو هو ما أكدته المادة 2/483 السالفة الذكر «بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن المستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر»، فالمشرع الجزائري أورد صورتين للتعرض الصادر عن الغير تتمثل في:

- الصورة الأولى: مواجهة المستأجر من طرف عدة مستأجرين للعين المؤجرة

نصت المادة 485 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أنه «تعدد المستأجرين لعين واحدة تكون الأولوية لمن كان عقده سابقاً في ثبوت التاريخ على العقود الأخرى، وإذا كان للعقود نفس التاريخ تكون الأولوية لمن حاز الأماكن، يجوز للمستأجر حسن النية، إذا أبرم من هذه الأولوية مطالبة المؤجر بالتعويض».

في حالة تزامم المستأجرين لعين واحدة ولمدة واحدة، وفي حالة يدعي المستأجر الآخر أكثر أحقية في الانتفاع بالعين المؤجرة، الأولوية على غيره من المستأجرين كأساس تحديد يكون بتاريخ ثابت أي الأولوية لمن كان تاريخه ثابت المادة 467 مكرر من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.⁽³⁾

(1)- محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص.444.

(2)- هلال شعوة، المرجع السابق، ص.117.

(3)- هلال شعوة، المرجع السابق، ص.130.

- الصورة الثانية: التعرض الصادر عن سلطة إدارية

نصت المادة 486 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أن «إذا ترتب على عمل قامت به السلطة الإدارية بمقتضى القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر حسب الظروف أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص ثمنه وله أن يطالب بتعويضه إذا كان عمل السلطة الإدارية قد صدر سبب كون المؤجر مسؤولاً عنه كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك»، تضمنت هذه المادة أن تقوم سلطة إدارية بالتعرض للمستأجر كقيامها بقطع أشجار مثمرة من العين المؤجرة فإذا كان للسلطة الإدارية مبرر قانوني بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة هنا لا يكون على المستأجر الرجوع على المؤجر بضمان التعرض الصادر عن الغير أو سبب قوة القاهرة، هنا يكون للمستأجر طلب فسخ الإيجار أو انقاص من بدل الإيجار دون التعويض⁽¹⁾، أما إذا ثبت أن دخلاً لسلطة إدارية كان بسبب أعمال المؤجر عن عدم القيام بإجراءات الترميمات الضرورية مما أدى إلى السلطة أن تهدمها بموجب قرار الهدم فهنا يرجع المستأجر على المؤجر بالتعويض وفسخ العقد⁽²⁾.

2- ضمان العيوب الخفية:

نصت المادة 488 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أن «يضمن المؤجر للمستأجر باستثناء العيوب التي يرى العرف على التسامح فيها، كل ما يوجد بالعين المؤجرة من العيوب تحول دون استعمالها أو تنقص من هذا الاستعمال نقصاً محسوساً، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك، ويكون كذلك مسؤولاً عن الصفات التي تعهد بها صراحة، غير أن المؤجر لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد».

(1)- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 409

(2)- هلال شعوة، المرجع السابق، ص 133.

نستخلص من نص المادة أن شروط العيب الخفي في عقد الإيجار هي الخفاء وأن يكون مؤثراً وعدم علم المستأجر بهذا العيب، أما شرط القدم الذي عرفناه في عقد البيع فهو غير مش شرط فالمؤجر ضامن لكل العيوب طيلة فترة الإيجار⁽¹⁾.

- **جزاء المترتب على إخلال المؤجر بضمان العيوب الخفية:** نصت المادة 489 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أنه «إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان، يجوز للمستأجر حسب الحالة أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار، وله كذلك ان يطلب اصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان الإصلاح لا يشكل نفقة باهظة على المؤجر، فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب»

يفهم من خلال هذه المادة أنه في حالة ظهور العيب في الشيء المؤجر كان للمستأجر اما طلب التنفيذ العيني يكون بمطالبة المؤجر بالإصلاح العيب أو استبدال الشيء المعيب بشيء آخر على أن ينظر المستأجر المؤجر بوجود العيب فور اكتشافه⁽²⁾.

كما يمكن للمستأجر القيام بالإصلاح العيب شخصياً على نفقة المؤجر بشرط ان لا تكون نفقات هذا الإصلاح باهظة على المؤجر، وإما لا يختار المستأخر المطالبة بإزالة العيب بحيث تكون هذه الازالة باهظة الثمن، فيجوز هنا له المطالبة بفسخ الإيجار أو ان يختار إنقاص بدل الإيجار على ان يهمل المؤجر ليقوم بإزالة هذا العيب.

أما بالنسبة للتعويض فالمستأجر حق لطلب التعويض عن الأضرار التي لحقته جراء وجود العيب سواء أدت إلى حرمان من الانتفاع بالعين المؤجرة⁽³⁾.

(1)- رمضان محمد أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1999

(2)- المادة 497 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

(3)- رمضان محمد أبو السعود، الشرح أحكام القانون المدني، ص.214.

الفرع الثاني: التزامات المستأجر

من الواجب المستأجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة أن يوفي بدوره بمجموع من الالتزامات، وتتمثل هذه الأخيرة في:

أولاً: التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار

نصت المادة 498 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني على أنه «يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة ويكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك».

1- زمان الوفاء بالبديل الإيجار:

يفهم من نص المادة 498 السالفة الذكر أن ميعاد وفاء المستأجر ببديل الإيجار يكون باتفاق فقد يتم الاتفاق على أن يكون الأجرة دفعة واحدة أو عبر أقساط على حسب الميعاد المتفق عليه بين المؤجر والمستأجر، إذا اشترط التأجيل الأجرة بأن تدفع مقدما يلتزم المستأجر بذلك بدفعها وقت العقد اما إذا الشرط تأجيل أو تقسيطها عبر دفعات لا تكون مستحقة إلا بحلول الأجل⁽¹⁾.

فإذا لم يكن هناك اتفاق يتم تطبيق القواعد العامة التي تقضي بأن الأجرة لا تدفع إلا بعد استيفاء منفعة العين المؤجرة أي فور ترتيب الالتزام نهائيا في ذمة المدين طبقا للقواعد العامة في نص المادة 281 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني⁽²⁾.

فإذا كان المستأجر معسرا بحيث لا يمكنه السداد في الميعاد المتفق عليه، فلقاضي وفقا لسلطته التقديرية أن يمنحه مهلة الوفاء. حسب ما جاء في المادة 281 سالفة الذكر إلا أنه إذا قام به المستأجر بشكل متكرر دون مبرر فهذا يدل على سوء النية⁽³⁾.

(1) - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص.523.

(2) - خديجة زروقي، المرجع السابق، ص.142.

(3) - باشا عمر حمدي، دراسات قانونية مختلفة (عقد الإيجار)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص.64.

2- مكان الوفاء بالبديل الإيجار:

فمكان الوفاء ببديل الإيجار يكون في موطن المستأجر، فالموطن ليس بضرورة ليكون مكان تواجد العين المؤجرة، فإذا كان المستأجر مقيما بصفة دائمة في موطن آخر وإذا غيره فالعبرة بالموطن الموجود وقت انعقاد العقد⁽¹⁾.

3- اثبات دفع بدل الإيجار:

وفقا للقواعد العامة فإن عبئ الإثبات يقع على المستأجر باعتباره المدين وفقا لنص المادة 323 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم التي تنص ان «على الدائن اثبات الالتزام وعلى المدين اثبات التخلص منه».

فإثبات المستأجر بدفع بدل الإيجار يكون وفقا لطرق الإثبات سواء كانت الكتابة إذا كان تسديده دفعة واحدة أو على أقساط طالما أن البديل زادت قيمته عن مئة ألف دينار جزائري وفقا للمادة 333 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، كما يجوز الإثبات دفع بدل الإيجار عن طريق شهادة الشهود، كان يجب عليه أن يثبتته بالكتابة، إذا وجد مانع مادي أو أدبي يحول دون الحصول على دليل كتابي أو إذا فقد الدائن سنده الكتابي السبب أجنبي خارج عن إرادته⁽²⁾.

وتنص المادة 499 من نفس الأمر على أن «الوفاء بقسط من بدل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك»، يفهم من هذا النص أن إذا دفع المستأجر قسط من بدل الإيجار صار قرينة قانونية على وفائه بالأقساط السابقة حتى يثبت المؤجر عكسها⁽³⁾.

(1) - سمير عبد السميد تناغو، المرجع السابق، ص.216.

(2) - المادة 336 من الأمر رقم 58/75 من القانون المدني المعدل والمتمم.

(3) - عز الدين عيار، التزام المستأجر بالوفاء ببديل الإيجار وفقا للقانون رقم 05/07، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد الأول، يونيو 2016، ص.24.

ثانياً: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له

نصت المادة 491 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أن «يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر ان يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له»، فإذا كان التعرض استعمال العين المؤجرة هو السكن فلا يجوز للمستأجر استعمالها محل تجاري مثلاً⁽¹⁾.

بما أن المستأجر ملزم باستعمال العين المؤجرة أي لا يجوز تركها دون استعمال إذا كان من وراءه ضرر يلحق بها، فهو واجب وحق للمستأجر يجب عليه القيام به، فالمستأجر الذي يهجر منزلاً استأجره للسكن ولا يقوم بالصيانة فهنا يكون مسؤولاً عن تعويض الضرر ما قد يحدث في هذا المنزل من خراب أو تلف لعدم استعماله، أما إذا استأجره لعطلة الصيف فقط هنا لا يكون ملزماً بالسكن فيه طوال السنة فلا مسؤولية عليه بالصيانة إلا في الصيف⁽²⁾.

وجب على المستأجر ألا يغير أو يعدل من العين المؤجرة إلا بحصوله على إذن من المؤجر لمنع الضرر عن المؤجرة، فإذا قام المستأجر مثلاً بفتح النافذة لا يعتبر مخالفاً بالتزاماته هنا أما إذا أحدث تغييراً في العين المؤجرة بدون إذن من المؤجر هنا يلزم بإعادتها إلى حالتها التي كانت عليها ويعوض الضرر⁽³⁾. فإذا قام بتغيير في العين المؤجرة وزادت قيمتها هنا وجب على المؤجر أن يرد للمستأجر المصاريف التي أنفقها أو قيمة ما زاد في العين المؤجرة.

لقد أجاز المشرع الجزائري للمستأجر القيام بالتغيرات الضرورية مثل وضع أجهزة التدفئة أو الغاز ووضع أنابيب توصيل المياه وأسلاك الكهرباء وغيرها مع مراعاة عدم وضعها بشكل يهدد سلامة العقار⁽⁴⁾، وهو ما نصت عليه المادة في نصها 493 من الأمر رقم 58/75 المتضمن قانون المدني المعدل والمتمم «يجوز للمستأجر ان يضع بالعين المؤجرة

(1)- أنور طلبية، المرجع السابق، ص.317.

(2)- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص.559.

(3)- المادة 492 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

(4)- خالد مخلوف، دور الإدارة في تحديد عقد الإيجار، الطبعة الأولى، الناشر مكتبة الوفاء القانونية، 2016، ص.186.

أجهزة لتوصيل المياه والكهرباء والغاز، والتلفون وما يشبه ذلك على شرط ان لا تخالف طريقة وضع هذه الأجهزة القواعد المعمول بها، إلا إذا اثبت المؤجر ان وضع هذه الأجهزة تهدد سلامة العقار».

ثالثاً: التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة

نصت المادة 495 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أنه «يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثل ما يبذله الرجل العادي وهو مسؤول عما يلحق العين اثناء انتفاعه عن استعمالها استعمالاً عادياً».

يجب على المستأجر المحافظة على العين المؤجرة مثلما يفعلها الرجل المعتاد، فالالتزام هو بذل العناية لا تحقيق النتيجة، فإذا لم يتم بالتزامه في بذل العناية المطلوبة ولم يحقق الغرض المطلوب من هذه العناية فلا يكون قد أخل بالتزامه في المحافظة على العين المعتاد⁽¹⁾. وهو ما أكدته نص المادة 172 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أنه «في الالتزام بعمل، إذا كان المطلوب من المدين أن يحافظ على الشيء، وأن يقوم بإرادته أو أن يتوخى الحيلة في التنفيذ التزمه فإن المدين يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل في تنفيذ من العناية كل ما يبذله الشخص العادي، ولو لم يتحقق الغرض المقصود. هذا ما لم ينص القانون أو الاتفاق على خلاف ذلك، وعلى كل حال يبقى المدين مسؤولاً عن غشه، أو خطئه الجسيم».

يلتزم المستأجر بإخطار المؤجر بكل أمر يهدد سلامة العين مؤجرها أو ضرر يصيبها، كأن تحتاج العين المؤجرة إلى الترميمات المستعجلة أو ظهور العيب فيها أو أن يقع تعدي الغير عليها⁽²⁾.

كما يعد المستأجر مسؤولاً عن الحريق إذا وقع في العين المؤجرة ولا يعفى من المسؤولية، إلا إذا أثبت ان الحريق ناتج عن سبب أجنبي أو قوة القاهرة أو بخطأ المؤجر بعدم قيامه لأعمال الصيانة⁽¹⁾.

(1)- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص.535.

(2)- المادة 497 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

رابعاً: التزام المستأجر برد العين المؤجرة

نصت المادة 502 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم «يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويض باعتبار القيمة الإيجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر».

حيث يقوم المستأجر بتنفيذ التزامه برد العين المؤجرة من خلال وضعها تحت تصرف المؤجر ليتمكن من حيازتها والانتفاع بها، فهو ملزم برد العين ذاتها وملحقاتها وليس قيمتها أو شيء آخر غيرها⁽²⁾.

1- كيفية رد العين المؤجرة:

طبقاً لما نصت عليه المادة 503 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أن «يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسليمها، ويحرر وجاهياً محضر أو بيان وصفي بذلك».

فإذا تسلم المستأجر العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وفقاً لمحضر المعاينة، وعند رد العين المؤجرة يجب أن تكون وفق لذلك المحضر فهو دليل على حالة العين ومدى مطابقتها مواصفاتها وقت ردها مع وقت التسلم⁽³⁾.

فإذا تم رد العين المؤجرة دون محضر معاينة أو بدون تحديد وصفها، فيفترض في المؤجر أن يستردها في حالتها الحسنة ما لم يقع العكس من ذلك، فإذا وقع خلاف على ذلك يكون المستأجر مسؤولاً عما لحق العين المؤجرة من ضرر وهلاك ما لم يثبت عكس ذلك⁽⁴⁾.

(1)- المادة 496 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم
(2)- عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2000، ص.420.
(3)- سمير عبد السد تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1998، ص.225.
(4)- المادة 2/503 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

يكون مكان رد العين المؤجرة في المكان المتفق عليه، فإذا لم يتفق حول مكان الرد ففي المكان الذي يقضي به العرف، فإذا لم يكن هناك العرف فإن المكان يتحدد حسب طبيعة العين المؤجرة، وفقاً لأحكام العامة وبما أننا بصدد استئجار العقار فمكان رده في موطن العقار⁽¹⁾.
فإذا وقع خلاف بين المؤجر والمستأجر حول العين المؤجرة وجب الرجوع إلى محضر المعاينة⁽²⁾.

2- جزاء الإخلال بالتزام رد العين المؤجرة:

إذا تأخر المستأجر في رد العين المؤجرة أو ردها في حالة هلاك أو تلف وجب هنا على المؤجر المطالبة بالتعويض، كما يجب له طلب التنفيذ العيني إذا كان ذلك ممكناً⁽³⁾.

(1) - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص.422.
(2) - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص.706.
(3) - المرجع نفسه، ص.608.

الختامة

وفي الأخير نستنتج أن التقليب العقاري نوع من الاستثمار الحديث فهو يتيح فرصا كبيرة لتحقيق الأرباح في فترات زمنية معينة، من خلال عمليات التجديد والترميم والإصلاح وغيرها، فالتقليب العقاري يعتمد بشكل كبير كخطوة أولى على توفير التمويل لشراء العقارات وتجديدها وترميمها... من خلال الاعتماد على الصيغ، القروض العقارية، التوريق، المشاركة، المرابحة، الإجارة، الإستصناع.

فعمليات البيع أو الإيجار تعد مرحلتين أساسيتين لتسويق في التقليب العقاري، بل هي المرحلة النهائية تحدد نجاح المشروع من عدمه، فهما جزء من تحقيق العائد الاستثماري.

وعليه يمكن أن نستخلص النتائج التالية:

- فهم طبيعة ومضمون التقليب العقاري بأنه أحد الأساليب الاستثمارية قصيرة الأجل إلى طويلة الأجل التي تستهدف الربح.
 - أن عقد البيع التقليدي لا يختلف عن عقد البيع الإلكتروني إلا من حيث وسيلة إبرامه، فعقد البيع التقليدي يتم إبرامه حضوريا أما عقد البيع الإلكتروني يتم عن بعد.
 - أن المشرع الجزائري لم يخضع أحكام العقار والحقوق العينية العقارية إلى أحكام التجارة الإلكترونية بل مازالت طبقا لأحكام القواعد العامة.
 - أن محل عقد البيع الإلكتروني (خدمة وسلعة) يختلف عن محل في عقد البيع التقليدي (المبيع والتمن).
 - إغفال المشرع الجزائري بيان حجية الكتابة الإلكترونية في نص واضح وصريح.
 - المحل في عقد الإيجار ينصب على المنفعة (العين المؤجرة)، مدة الإيجار، بدل الإيجار.
 - اعترف المشرع الجزائري بوسائل الدفع الإلكتروني بالنسبة للمعاملات العقارية في القانون المالية لسنة 2025.
- وعلى رغم من هذه النتائج المستخلصة إلا اننا نطرح الاقتراحات التالية:
- ضرورة بيان أو توضيح حجية الكتابة الإلكترونية من طرف المشرع الجزائري في نص خاص بها.

- ضرورة إخضاع أحكام العقار والحقوق العينية العقارية إلى أحكام التجارة الإلكترونية بنص خاص بها لتسهيل المعاملات العقارية الإلكترونية.
- تسهيل وتسريع الإجراءات القانونية والإدارية بتوثيق العقود ونقل الملكية، من خلال الحد من التعقيدات البيروقراطية، بهدف تحفيز الاستثمار العقاري خصوصاً لدى فئة الشباب والمستثمرين محدودي الموارد.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

I-القرآن الكريم:

II-القواميس والمعاجم:

1-ابن المنظور، لسان العرب، الجزء الثامن.

2-_____، لسان العرب، دار صادر، بيروت، لبنان.

3-أحمد الطاهر الزاوي، القاموس المحيط، أساس البلاغة، المصباح المنير.

4-المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية، مصر، 1960.

III-النصوص القانونية

أ-النصوص التشريعية:

1-القانون رقم 59/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية، العدد 101، المؤرخة في 19 ديسمبر 1975 المعدل والمتمم بالقانون 02/05 المؤرخ في 06 فيفري 2005، الجريدة الرسمية، العدد 11 المؤرخ في 9 فيفري 2005.

2-القانون رقم 11/84، المؤرخ في 9 جويلية 1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27 فيفري 2005، الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة في 27 فيفري 2005.

3-المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1/3/1993، المتضمن بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14.

4-المرسوم التشريعي رقم 10/93، المؤرخ في 23 ماي 1993، المتعلق ببورصة القيم المنقولة، الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 23 ماي 1993، المعدل والمتمم.

5-القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 8 مارس 2006.

6-القانون رقم 05/06، المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن توريق القروض الرهنية، الجريدة الرسمية، العدد 15 الصادرة في 12 مارس، 2006.

7-القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،
الجريدة الرسمية، العدد14 ، مؤرخة في 20/07/2011 .

8-القانون رقم 04/15 المؤرخ في 1 فبراير 2015 ، المتضمن تحديد القواعد العامة المتعلقة بالتوقيع
والتصديق الإلكتروني، الجريدة الرسمية، عدد6 ، المؤرخة في 10/12/2015.

9-القانون رقم 05/18 المؤرخ في 10 ماي 2018 ، المتضمن التجارة الإلكترونية، الجريدة الرسمية،
العدد28 ، المؤرخة في 18 ماي 2018.

10-القانون رقم 09/23 المؤرخ في 11 جوان 2023، المتضمن القانون النقدي والمصرفي، الجريدة
الرسمية، العدد 43، الصادرة بالتاريخ 27 جوان 2023.

11-القانون رقم 08/24 ، المؤرخ في 24 نوفمبر 2024 ، المتضمن قانون المالية، لسنة 2025 ، الجريدة
الرسمية، العدد 84.

-الأوامر:

1-الأمر 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد78 ،
صادرة بتاريخ 30/09/1975 ، المعدل والمتمم.

2-الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس
السجل العقاري، جريدة الرسمية، العدد. 92 .

3-الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976 ، المتضمن قانون التسجيل، المعدل بأمر رقم
07/21، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخ في 08 جويلية 2021، المتضمن قانون المالية التكميلي.

4-الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10 جانفي 1996 ، المتضمن الاعتماد الإجاري، الجريدة الرسمية، العدد
3، الصادرة في 14 جانفي، 1996.

5-الأمر 04/03 ، المؤرخ في 17 فيفري 2003 ، المتعلق ببورصة القيم المنقولة، الجريدة الرسمية،
العدد11 ، المؤرخة في 19 فيفري. 2003 .

6-الأمر رقم 11/03 ، المؤرخ في 26/08/2003 الذي يتعلق بالنقد والنقض، الجريدة الرسمية، العدد
52، مؤرخة في 27/08/2003 ، المعدل والمتمم بمقتضى الأمر رقم 04/10، المؤرخ في 26 اوت
2010، الجريدة الرسمية، العدد 50، المؤرخة في 1 سبتمبر 2010.

7-الأمر رقم 01/09 المؤرخ في 22/07/2009 المتضمن قانون المالية التكميلي، سنة 2009 ، الجريدة
الرسمية، العدد44 ، المؤرخة في 26/07/2009 .

ب-النصوص التنظيمية:

-المراسيم:

1-المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30. 4-المرسوم التنفيذي 76/147 ، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 ، الذي يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 12 ، المؤرخة في 1977.

2-المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 7 شوال عام 1414 هـ الموافق لـ 19/03/1994 ، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93/03 ، المؤرخ في 1 مارس 1933 ، المتضمن النشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 143.

3-المرسوم التنفيذي رقم 87/10 ، المؤرخ في 10 مارس 2010 ، يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء جماعي وبناء سكن ريفي، جريدة الرسمية، العدد 17.

ج-الأنظمة

1-النظام رقم 02/2020 المؤرخ في 15 مارس 2022 ، المحدد للعمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية، الجريدة الرسمية، العدد 16، الصادرة بتاريخ 24 مارس 2020.

د-التعليمية:

1-التعليمية رقم 03/2020، المؤرخة في 02 أبريل 2020، المعرفة للمنتجات المتعلقة بالصيرفة الإسلامية، والمحددة للإجراءات والخصائص التقنية لتنفيذها من طرف البنوك والمؤسسات المالية.

ثانيا: قائمة المراجع باللغة العربية

I-المراجع باللغة العربية

أ/الكتب:

1-إبراهيم صبري أيسر، إبرام العقد عن الطريق الإلكتروني وإثباته، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2014.

2-أحمد أبو الحسين، ابن الفارسي، معجم مقاييس اللغة، الجزء الأول، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، مصر، 1979.

- 3- أحمد السعيد الزقرد، أصول قانون التجارة الدولية البيع الدولي للبضائع، المكتبة العصرية للنشر والتوزيع، مصر، 2007 .
- 4- _____، الوجيز في عقد البيع في القانون المدني الكويتي.
- 5- أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني والقوانين الإيجار الأماكن المبنية، الطبعة الثالثة، مصر، 2013 .
- 6- أحمد يوسف التوافلة، الاثبات الالكتروني في المواد المدنية والمصرفية، الطبعة الأولى، دار الثقافة لنشر والتوزيع، الأردن، 2012.
- 7- إسماعيل بن حماد الجوهري، الصحاح، تاج اللغة وصحاح العربية، دار الحديث، القاهرة، 2009.
- 8- أنور العروسي، العقود الواردة في القانون المدني-البيع-المقايضة-الهبة، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر.
- 9- أنور سلطان، العقود المسماة، شرح عقد البيع والمقايضة، دار الجامعة الحديثة، مصر، 2005.
- 10- باسم محمد فاضل، التعويض على إساءة التوقيع الالكتروني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2018 .
- 11- باشا عمر حمدي، دراسات قانونية مختلفة عقد الإيجار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006 .
- 12- بشار محمود المومني، مشكلات التعاقد عبر الأنترنت، عالم الكتب الحديث، الأردن، 2004 .
- 13- بن إبراهيم الغالي، أبعاد القرار التمويلي والاستثمار في البنوك الإسلامية، دراسة تطبيقية، دار النفائس للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2011.
- 14- جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية البيع-الإيجار-المقايضة، طبعة الأولى، دار الثقافة لنشر والتوزيع، الأردن، 2014 .
- 15- جعفر محمد جواد الفضلي، الوجيز في عقد الإيجار، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان، 2013، ص.426.
- 16- جلال عايد الشورة، وسائل الدفع الالكتروني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2008 .

- 17-جمال الدين أبو الفضل محمد بن كرم، لسان العرب، الجزء 08، الطبعة الأولى، دار ابن منظور صادر للطباعة والنشر، بيروت، 2006.
- 18-جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، 2007.
- 19-حسام الدين كامل الأهواني، عقد البيع في القانون المدني الكويتي، الطبعة الأولى، ذات السلاسل للطباعة والنشر، الكويت، 1989.
- 20-حسين محمد سمحان، احمد عارف العساف، تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة بين التمويل الإسلامي والتقليدي، الطبعة الأولى، دار المنيرة للنشر والتوزيع للطباعة، عمان، 2015.
- 21-_____، موسى عمر مبارك، محاسبة المصارف الإسلامية في ضوء المعايير الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة والضوابط المؤسسات المالية الإسلامية، الطبعة الثانية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، 2011.
- 22-حورية زاهية سي يوسف، الوجيز في عقد البيع، الطبعة الأولى، دار الأمل، تيزي وزوو، الجزائر، 2008.
- 23-خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر، سنة 2008 .
- 24-خالد مخلوف، دور الإدارة في تحديد عقد الإيجار، الطبعة الأولى، الناشر مكتبة الوفاء القانونية، 2016.
- 25-خليل أحمد حسن ققادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء 4 ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001 .
- 26-_____، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء 4 ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- 27-رمضان محمد أبو سعود، العقود المسماة عقد الإيجار الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2006 .
- 28-_____، الإيجار، منشأة المعارف، مصر، 1996.

29- _____ ، العقود المسماة، عقد الإيجار الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1999.

30- _____ ، شرح الأحكام القانون المدني، العقود المسماة البيع، المقايضة، الإيجار، التأمين، منشورات الحلبي الحقوقية، الإسكندرية، 2010.

31- زكرياء مايش، الوجيز في مصادر الالتزام "العقد والإرادة المنفردة"، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

32- سليمان بن محمد بن عمر البجيرمي المصري الشافعي، على شرح المنهج، مطبعة الحلبي، 1950.

33- سمير شيهاني، الوجيز في عقد الإيجار المدني فقها وتشريعا وقضاء، الطبعة الأولى، جسور النشر والتوزيع، الجزائر.

34- شهاب الدين حاشية، أحمد بن أحمد بن سلامة القيلوبي المصري، على شرح المحلي على المنهج، الطبعة الثالثة، مصر، 1956 .

35- طاهر شوقي مؤمن، عقد البيع، بحث في التجارة الالكترونية، دار النهضة العربية، مصر، 2001

36- عامر محمد محمد، ملخص أحكام الشرعية على معتمد من مذهب المالكية، الطبعة الثانية، المطبعة الأهلية، 1972 .

37- عبد الحميد الحجازي، التوريق المالي مدى أهمية في ظل القانون الجزائري، دار النهضة العمومية، القاهرة، مصر 2001 .

38- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، الجزء الرابع، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1986.

- _____ ، الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة على الانتفاع بشيء الإيجار والعارية، الجزء السادس، دار الإحياء التراث العربي، لبنان، 1986.

39- عبد الفتاح فايد عابد فايد، الكتابة الالكترونية في القانون المدني بين التطور القانوني والأمن التقني "دراسة في الفكرة القانونية للكتابة الالكترونية ووظائفها في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2014 .

- 40- عبد القادر لنصراني، محمد بن يبا، بلفاسم ميموني، أثر التمويل بالمرابحة للأمر بالشراء على مؤشرات السيولة في البنوك الإسلامية، دراسة قياسية للبنوك الإسلامية في نيجيريا خلال فترة 2011/2020.
- 41- عبد المطلب عبد الحميد، اقتصاديات الاستثمار والتمويل الإسلامي في الصيرفة الإسلامية، دار الجامعية
- 42- عبد المنعم بدرأوي، العقود المسماة، الإيجار والتأمين الأحكام العامة، دار الكتاب العربي، القاهرة، مصر، 1961
- 43- عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامية، دراسة الفقهية، جدة.
- 44- عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2000.
- 45- علاء الدين الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الجزء 5، الطبعة 2، دار الكتب العلمية، لبنان، 1986.
- 46- علي أبو الحسين، المرغناتي، الهداية على شرح بداية المبتدئ، الجزء الثالث، الطبعة الأخيرة، مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي، مصر.
- 47- علي بن أبي بكر بن عبد الجليل الفرغاني، برهان الدين أبو الحسن، الهداية في شرح بداية المبتدئ، دار أحياء التراث العربي، بيروت، لبنان.
- 48- علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، طبعة الثامنة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر.
- 49- علي فيلاني، الالتزامات النظرية العامة للعقد، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2001 .
- 50- علي هادي لعبيدي، العقود المسماة " البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، دار الثقافة لنشر والتوزيع، الأردن، عمان، 2010.
- 51- عنية باطلي، الكتابة الالكترونية، المجلة الجزائرية لقانون أعمال، العدد الثاني، ديسمبر 2020.
- 52- عيسى عنان ربضي، القواعد الخاصة بالتوقيع الالكتروني، الطبعة الثانية، دار الثقافة، عمان، 2012.

- 53-فراح مناني، **العقد الالكتروني وسيلة اثبات حديثة في القانون المدني الجزائري**، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2016 .
- 54-لزهر بن سعيد، **النظام القانوني لعقود التجارة الالكترونية**، دار هومه، الجزائر، 2012 .
- 55-محمد أمين الرومي، **التعاقد الالكتروني عبر الأنترنت**، دار المطبوعات الجامعية، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2004 .
- 56-محمد بن أحمد بن رشد القرطبي، **بداية المجتهد ونهاية المقتصد**، الجزء الثاني، الطبعة السادسة، دار العرفة للطباعة والنشر، بيروت، لبنان.
- 57-محمد حسن قاسم، **الموجز في عقد البيع**، دار الجامعية للطباعة والنشر، بالإسكندرية، مصر، 1999.
- 58-محمد حسين منصور، **النظرية العامة للالتزام – مصادر الالتزام**، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2005.
- 59-محمد حسين، **الوجيز في نظرية الحق بوجه عام**، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985.
- 60-_____، **عقد البيع في القانون المدني الجزائري**، ديوان المطبوعة الجامعية بن عكنون، الجزائر.
- 61-محمد خميسي بن رجم، **التوريق ووقعه على الأزمات المالية**، أبحاث اقتصادية وإدارية، العدد الثامن، 2010.
- 62-محمد شتا أبو سعد، **عقد البيع**، دار الفكر العربي للطباعة والنشر، 2001.
- 63-محمد صبري السعدي، **الواضح في شرح القانون المدني**، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر.
- 64-محمد عماد الدين فادي توكل، **عقد التجارة الالكترونية**، الطبعة الأولى، منشورات الطبي، بيروت، 2010.
- 65-محمد غانم أحمد، **التوريق**، المكتب الجامعي الحديث الإسكندرية، 2009.
- 66-محمد لبيب شنب، **شرح أحكام عقد البيع**، دار النهضة العربية، القاهرة، 1961.
- 67-محمد ناصر حمودي، **عقد البيع الدولي الالكتروني المبرم عبر الانترنت**، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012 .

- 68-محمد يحيى عبد الرحمن محاسة، مفهوم المحل والسبب في العقد، دار النهضة العربية، 1986 .
- 69-محمود عبد الرحيم الشريفات، التراضي في تكوين العقد عبر الأنترنت، الطبعة الثانية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011.
- 70-مولود ديدان، القانون المدني، دار بلقيس، 2007 .
- 71-نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة الإيجار في القانون المدني والقوانين الإيجار الأماكن، منشأة المعارف، مصر، 2003 .
- 72-نخيم تمر داوود، البنوك الإسلامية نحو الاقتصاد إسلامي، الطبعة الأولى، دار البلدية ناشرون وموزعون، عمان، 2012 .
- 73-هاجر مامي، التمويل الإسلامي بصيغة المشاركة كآلية لدعم التنمية الاقتصادية في الجزائر، مجلة آفاق علوم الإدارة والاقتصاد، المجلد 03 ، العدد 02، 2019 .
- 74-هشام محمد القاضي، التمويل العقاري دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، دار الفكر الجماعي، الإسكندرية، 2012 .
- 75-هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الطبعة الثانية، جسور النشر والتوزيع، الجزائر، 2015 .
- 76-وهبة الزحلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء الخامس، الطبعة الأولى، دار الفكر للطباعة والتوزيع والنشر، دمشق، سوريا.
- 77-وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء الرابع، الطبعة الثانية، دار الفكر، 1985 .
- 78-يمينة حوحو، أحكام عقد الإيجار في القانون المدني، دار بلقيس للنشر، الجزائر.

ب-الأطروحات ورسائل -الأطروحات الدكتوراه:

- 1-إيمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016/2017 .
- 2-بلقاسم حامدي، إبرام العقد الإلكتروني، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2015 .

- 3-حبيب بلقنيش، اثبات التعاقد عبر الانترنت، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2010/2011 .
- 4-خديجة زروقي، التزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2012/2013 .
- 5-رحاب أرجيلوس، الإطار القانوني للعقد الإلكتروني، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية.
- 6-رشيدة عيلام اكسوم، المركز القانوني للمستهلك الإلكتروني، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون خاص داخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزوو، 2018 .
- 7-زهور بلطرش، التمويل العقاري ودوره في الحد من أزمة السكن بالجزائر، أطروحة الدكتوراه، تخصص نفود والبنوك، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية والعلوم التسيير، جامعة يحي فارس المدينة، 2020/2021.
- 8-زويبر براحلية، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2016/2017 .
- 9-سمير هربان، إشكالية تطوير الآليات الصيغ التمويل الإسلامي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، نموذج مقارنة بين التجربة السودانية وتجربة المملكة الأردنية، أطروحة الدكتوراه، تخصص إدارة أعمال وتنمية المستدامة، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر(3) ، 2021/2022.
- 10-صالح بولحية، النظام القانوني للتوريق المالي، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة 1، 2017/2018 .
- 11-عبد القادر مخالدي، فعالية عقد القرض العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر(1) ، 2019 .
- 12-عبد الوهاب مخلوفي، التجارة الإلكترونية عبر الأنترنت، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011/2012 .
- 13-كوثر سعيد عدنان خالد، حماية المستهلك الإلكتروني، أطروحة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة بنها، مصر، 2009/2010 .

14-وسيلة رزيق، النظام القانوني للتوريق المصرفي، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر(1)،2018/2019 .

15-وسيلة لزعر، التراضي في العقود الالكترونية، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، ام بواقي،2018/2019.

16-يمينة حوحو، عقد البيع الالكتروني، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2011/2012.

رسائل الماجستير:

1-ايمان العاني، البنوك التجارية وتحديات التجارة الالكترونية، رسالة الماجستير، تخصص العلوم الاقتصادية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة،2006/2007 .

2-حياة اومحمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11/04 ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع قانون العقود، جامعة تيزي-وزوو، 2015 .

3-رحيم أحمد مانج، التراضي في العقود الالكترونية عبر شبكة الأنترنت، رسالة ماجستير، تخصص قانون خاص، جامعة السليمانية العراق.

4-رملة لعلجة، التمويل وإعادة التمويل الرهنّي، رسالة ماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر(1)، 2013 .

5-سامية براهيم، إثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصة في القانون الجزائري، رسالة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة،2008 .

6-سفيان زغيدي، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، رسالة الماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر(1)،2012/2013 .

7-سفيان بوط، الالتزام بصيانة العين المؤجرة في التشريع الجزائري، أطروحة ماجستير، تخصص القانون العقاري الزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دلب، بليدة، 2006.

8-عبد الحميد بادي، الإيجاب والقبول في العقد الالكتروني، رسالة الماجستير، تخصص العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، 2011 .

9-عبد الكريم هدار، مبدأ الثبوت بالكتابة في ظل ظهور المحررات الالكترونية، رسالة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر(1)،2013/2014 .

- 10- عبد الله صادق لماشهب، **مجلس العقد الالكتروني**، رسالة الماجستير، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية بنابلس، فلسطين، 2008 .
- 11- عز الدين السيار، **التزامات طرفي عقد الإيجار وفقا للقانون رقم 07/05** ، رسالة الماجستير، تخصص العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2014 .
- 12- محمد أحمد ربحي هزيم، **ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع**، رسالة الماجستير، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2007 .
- 13- محمد أنيس حميدي، **صحة التراضي عبر الانترنت**، رسالة الماجستير، تخصص قانون دولي للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة معمري مولود، تيزي وزوو، 2016.
- 14- _____، **صحة العقد المبرم عبر الأنترنت**، رسالة ماجستير، تخصص قانون دولي للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزوو، 2016 .
- 15- محمود زاوي، **الشكلية للصحة في التصرفات المدنية في القانون الجزائري**، رسالة الماجستير، تخصص العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر.
- 16- محي الدين بوري، **عمليات التمويل الاستثمارات البنوك الإسلامية**، رسالة الماجستير، تخصص تحليل الاقتصادي، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم تجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2010/2011.
- 17- نعيمة غدوش، **حماية المستهلك الالكتروني**، رسالة الماجستير، تخصص المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزوو، 2012 .
- 18- نور الهدى مرزوق، **التراضي في العقود الالكترونية**، شهادة ماجستير في القانون تخصص المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزوو، 2012 .
- 19- وليد تركي، **ضمان التعرض والاستحقاق في عقدي البيع والإيجار طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري**، رسالة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة برج مختار، عنابة، 2011 .
- 20- يمينة صامت شعشوع، **الشكلية في عقد البيع العقاري**، رسالة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب بليليدة، 2002/2003 .

ج-المقالات

- 1-أحمد نوعي، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق العلمية المجلد11 ، العدد04 ، سنة 2019.
- 2-أسماء بوشعالة، رشيد بدران، الالتزام بصيانة المباني في التشريع الجزائري، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد السابع، العدد01 ، جوان2011 .
- 3-أمال بو هنتالة، بسمة فوغالي، مدى حجية التوقيع الالكتروني في عقود التجارة الالكترونية، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد05 ، العدد02، 2020 .
- 4-آمال زقاري، التمويل بعقد المشاركة في المصارف الإسلامية، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، العدد الرابع، جانفي 2018 .
- 5-أمينة الغربي شحط، التراضي في عقد الالكتروني في ظل التغيرات المستجدة، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد14 ، العدد03، 2021 .
- 6-أنيسة حمادوش، حول إشكالية التحقق من أهلية المتعاقدين في التعاقد الالكتروني، مجلة القانون، المجتمع وسلطة، المجلد08 ، العدد02، 2019 .
- 7-باهي التركي، حياة محمود، الإيجاب والقبول في العقد الالكتروني، دراسة في ضوء القانون المدني الجزائري، مجلة البحوث والدراسات، المجلد19 ، العدد02، 2022 .
- 8-جلالي شويرب، حنان عكوش، عقد البيع الالكتروني، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد06، العدد1، 2023 .
- 9-جملي بن يطو، ياسين مقدم، العقد الرسمي كأساس المعاملة العقارية، مجلة الأستاذ الباحث والدراسات القانونية والسياسية، مجلد8 ، العدد1 ، جوان2023 .
- 10-حسين بن باير، عبد القادر عبد الرحمان حمزة سايح، تطبيقات صيغ التمويل المصرفي الإسلامي القائمة على مبدأ الدين التجاري – بإشارة إلى بعض البنوك الإسلامية، مجلة دفاتر اقتصادية، العدد الأول، 2010 .
- 11-حمان بكاي، العقد التوثيقي الإجراءات المراحل التي يمر بها، مجلة الموثق، مجلد2 ، العدد11 ، 2004.

- 12-حميد سلطاني، مفهوم الدفع الالكتروني وآفاق تطويره في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 11 ، العدد 02، 2022 .
- 13-حنان درحمون، حسين بو رعدة، التأصيل النظري لصيغة التمويل بالسلم وتطبيقاتها في المصارف الإسلامية، مجلة كلية العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، العدد 16، 2016.
- 14-حياة محمود، باهي التركي، الشكلية في العقد البيع الالكتروني للإثبات أم للانعقاد، مجلة دفاتر السياسية والقانون، المجلد 14 ، العدد 01، 2022 .
- 15-خديجة زروقي، بيع العقار في المعاملات الالكترونية بين المبدأ والاستثناء وفق التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 13 ، العدد 02، 2021 .
- 16-الدراجي لعفيفي، تمويل المؤسسات الناشئة باستخدام منتجات الصيرفة الإسلامية، مجلة دراسات في الاقتصاد وإدارة الأعمال، المجلد 07، العدد 1، جوان 2024.
- 17-درماش بن عزوز، تطور آلية العيب الخفي في مجال حماية المستهلك دراسة المقارنة، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد الأول، العدد 25، 2015 .
- حماية المستهلك في مجال التجارة الالكترونية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، العدد 02، جوان 2011.
- 18-رامي علوان، التعبير عن الإرادة عن طريق الانترنت واثبات التعاقد الالكتروني، مجلة الحقوق، العدد 4، 2002 .
- 19-رشيدة بوبكر، التوقيع الالكتروني في التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع، ديسمبر 2016 .
- 20-ريم مراني، الشكلية في البيع العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 15، 2018 .
- 21-زكية بو المعالي، خصوصية الإيجاب الالكتروني، مجلة الحقيقة، العدد 43 ، ديسمبر 2017 .
- 22-سناء شيخ، تحليل بعض إشكاليات عقد المساكن قانون الجزائر، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 4 ، العدد 2 ، جويلية 2021.
- 23-صلاح الدين بوحملة، نصوصية الإيجاب والقبول في العقد الالكتروني، مجلة العلوم السياسية، المجلد ب، العدد 52، 2019 .

- 24- عبد المالك رقاني، نذير شوقي، إشكالية تحديد أهلية التعاقد الإلكتروني عبر وسائل الإتصال الحديثة، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، مجلد10 ، عدد3 ، 2021 .
- 25- عبلة لمسلف، ابتسام طوبال، طرق وأساليب التمويل الإسلامي للسوق العقاري، دراسة حالة بنك البركة نموذجا، مجلة العلوم التربوية والاجتماعية، مجلد7 ، العدد6 ، جوان2020 .
- 26- عبير مزغيش، نصر يحيى الشريف، دور منتجات الصيرفة الإسلامية في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، مجلة الحقوق والحريات، المجلد11، العدد11، 2023.
- 27- عزالدين السيار، التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وفقا للقانون رقم07/05 ، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد الثاني، ماي2016 .
- 28- _____، صيانة العين المؤجرة على ضوء القانون07/05 ، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد09 ، العدد01 ، 2023 .
- 29- _____، التزام المستأجر بالوفاء ببديل الإيجار وفقا للقانون رقم07/05 ، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد الأول، يونيو2016 .
- 30- عزور لعلال، القبول الإلكتروني صور التعبير عنه وشروط، مجلة آفاق العلوم العدد التاسع، سبتمبر2017 .
- 31- عنية باطلي، الكتابة الإلكترونية، المجلة الجزائرية لقانون أعمال، العدد الثاني، ديسمبر2020 .
- 32- فاطمة بن الدين، مفهوم القرض العقاري، مجلة دراسات في الوظيفة العامة، العدد الثالث، جوان2015.
- 33- فاطمة دريسي، فرحات حمو، خصوصية عيوب الإرادة في العقود الإلكترونية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة العربي بن مهيدي، ام البواقي، 2018/2019 .
- 34- فضيلة قرنان، خصوصية الأهلية واشكالها في العقد الإلكتروني، مجلة الدراسات القانونية، المجلد08، العدد02 ، 2022 .
- 35- كمال الأمين محمد فضل الله، التكيف الفقهي والقانوني لعقد الإستصناع وتطبيقاته المصرفية المعاصرة، مجلة الجزيرة تفكر، المجلد18، العدد01، 2018.
- 36- محبوب بن حمودة، إسماعيل بن قانة، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، العدد5، 2001 .

- 37-محمد الطاهر بلعيساوي، توريق القروض الرهنية في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد03 ، 2010 .
- 38-محمد خاوي، واقع وسائل وأنظمة الدفع الالكترونية في النظام البنكي الجزائري، مجلة الدراسات الاقتصادية المعاصرة، العدد04، 2017 .
- 39-محمد عقوني، الإيجاب والقبول في العقد الالكتروني، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد السابع، 2017 .
- 40-_____، حسن عبد الرزاق، عيوب الإرادة في عقود التجارة الالكترونية على ضوء التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد الفضاوي، العدد التسلسلي25 ، جانفي2021 .
- 41-مفيدة المزري، آليات إشهار العقود في التشريع الجزائري، مجلة الفقه القانوني والسياسي، المجلد1، العدد1 ، جوان .2019.
- 42-مليكة بن سالم، شركات التمويل العقاري ودورها في تنمية المشاريع العقارية، مجلة قضايا معرفية، المجلد2 ، العدد3، 2022 .
- 43-منى لطفي البيطار، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في البنوك الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، دمشق، سوريا، 2009 .
- 44-نادية باكور، حجية الكتابة الالكترونية والتوقيع الالكتروني في مجال اثبات العقود الذكية، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد السابع، العدد الثاني، جوان2022 .
- 45-نور الدين دناي، الإيجاب والقبول في العقود الالكترونية، مجلة معالم لدراسات القانونية والسياسية، المجلد الأول، العدد الثاني، 2018 .
- 46-نورة بسعدي، خيرة العرابي، النطاق القانوني لحق المستهلك الالكتروني في العدول وفق قانون التجارة الالكترونية والقانون المقارن، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد10، العدد1، 2022 .
- 47-هاجر ديدوش، عبد الغني حريري، وسائل الدفع الالكتروني بين النظرية والتطبيق، دراسة حالة البنك الخارجي-وكالة الشلف، مجلة الاقتصاد الجديد، المجلد13 ، العدد2 ، 2022 .
- 48-هاجر مامي، التمويل الإسلامي بصيغة المشاركة كآلية لدعم التنمية الاقتصادية في الجزائر، مجلة آفاق علوم الإدارة والاقتصاد، المجلد03 ، العدد02 ، 2019 .

49-وسيلة لزرع، القبول في التعاقد الالكتروني، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد التاسع، 2017، ص.374.

50-ياسين سالمي، الإجارة التمويلية والإجارة المنتهية بالتمليك، دراسة مقارنة بين العقود التقليدية والإسلامية، مجلة مجاميع المعرفة، المجلد 08، العدد 01، 2022.

51-يوسف بو عيسى، التراضي في العقود الالكترونية، مجلة ضياء للدراسات القانونية، المجلد 1، العدد 1، 2019.

د-المدخلات العلمية:

1-انتصار مجوج، مفهوم الإصلاح والترميم العقاري في القانون رقم 04/11 وأثره في تحديد مفهوم عقد الترميم في القانون رقم 07/01 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف رقم 10/91، " أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع والافاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 28/27 فيفري 2012.

2-خديجة جحنيط، عيسى حداد، خصوصية الإيجاب الالكتروني، ملتقى دولي حول التجارة الالكترونية وتكنولوجيات الاتصالات المفروض والتحديات، كلية الحقوق العلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بو عريريج.

3-رشيد مترف، القرض العقاري كأداة لاكتساب الملكية ووسيلة لتطوير سوق السندات الرهنية، المؤتمر التاسع عشر لمؤتقي إفريقيا، أيام 17-20/11/2007، فندق الأوراس.

II-المراجع باللغة الأجنبية:

1-ABI Hook way، **Flip Or Flop، The Ultimate Guide To Property Flipping،** expert insight into buying، refurbishing and reselling UK Properties، Touchstone Education Ltd, 2022.

2-Barrett Williams، **The Beginner's Guide to Successfully Flipping Houses،** 2024.

3-Brandon Turner، **The Ultimate Guide to Flipping Houses all Rights Reserved،** Bigger Pocket inc,2004-2018.

4-Craig A. Depken II، Harris Hollan، Steve Swidler، **Flips، Flops and Foreclosures: Anatomy of a Real Estate Bubble،** Auburn University.

5-Daniel reig, Asabil Dictionnaire : Arabe / Français et française arabe, collection Saturne, librairie erouse, Paris, 1983.

6-David Hewitt, Andrew Peter, **House Flipping – Beginners Guide, The Ultimate Fix and Flip Strategies on How to find, Buy, fix, and Then Sell at a Profit to achieve Financial Freedom From Real estate Investing**, All rights Reserved, 2021.

7-David Hewitt, Andrew Peter, **The Complete Guide to House Flipping and Real estate**, This go to Guide Shows You How to Achieve Financial Freedom Through Property Investing including Rental, commercial, marketing, house flipping and more, All rights reserved, 2021.

8-Eric Tyson, Robert S.Griswold, **Real Estate Investment For Dummies**, 2nd edition, wily publishing, Canada, 2009,

9-Hervé le borgne, Mathématiques du credit, Eyrolles, Paris, 1991.

10-J Cyril, **Basic Guide To Property Flipping**, 20 august 2024,

11-j Cyril, Op-cit, **refurbishing and reselling UK Properties**, Touchstone Education Ltd, 2022.

12-White Paper, **Real Estate Investing and Flip Mortgages**, February 2024.

13-William Bronchick, and Robert Dahlstron, **The business Of Flipping Homes, short-Term Real estate investing For Long-term wealth**, 2017,

الفهرس

| | |
|--|--------|
| الآية. | |
| الشكر وعرافن. | |
| الإهداء. | |
| مقدمة | أ..... |
| الفصل الأول: الإطار النظري للتقليب العقاري ودوره في الاستثمار..... | 5 |
| المبحث الأول: مفهوم التقليب العقاري..... | 6 |
| المطلب الأول: تعريف التقليب العقاري..... | 6 |
| الفرع الأول: المقصود بالتقليب العقاري..... | 6 |
| أولاً: التقليب..... | 7 |
| ثانياً: العقار..... | 7 |
| ثالثاً: التقليب العقاري..... | 9 |
| الفرع الثاني: المصطلحات المشابهة للتقليب العقاري..... | 10 |
| أولاً: الترميم العقاري..... | 10 |
| ثانياً: التجديد العمراني..... | 10 |
| ثالثاً: التهيئة..... | 11 |
| رابعاً: الإصلاح..... | 11 |
| خامساً: التدعيم..... | 11 |
| سادساً: إعادة التأهيل..... | 12 |

- 12.....المطلب الثاني :أنواع التقليل العقاري
- 12.....الفرع الأول :العقارات السكنية
- 12.....أولاً: المنازل الفردية
- 13.....ثانياً: الشقق السكنية
- 13.....الفرع الثاني :العقارات التجارية
- 14.....المطلب الثالث :خطوات التقليل العقاري
- 14.....الفرع الأول :دراسة السوق
- 15.....الفرع الثاني :إعداد التمويل الخاص
- 15.....أولاً: القروض التقليدية
- 15.....ثانياً: الأصدقاء أو العائلة
- 15.....ثالثاً: الشراكة مع المستثمر
- 16.....الفرع الثالث :البحث عن وكيل عقاري
- 16.....الفرع الرابع :نوع العقار المراد شراؤه
- 16.....أولاً: العقارات المتعثرة
- 17.....ثانياً: العقارات المرهونة
- 18.....الفرع الخامس :عملياتي التجديد والبيع
- 19.....المبحث الثاني :أدوات التمويل في التقليل العقاري
- 19.....المطلب الأول :الصيغ التقليدية للتمويل العقاري
- 20.....الفرع الأول :القروض العقارية
- 20.....أولاً: تعريف القروض العقارية

- 22.....ثانيا: خصائص القرض العقاري
- 24.....ثالثا: أنواع القروض العقارية
- 25.....الفرع الثاني: التوريق
- 26.....أولا: تعريف التوريق
- 27.....ثانيا: أطراف عملية التوريق
- 29.....ثالثا: دور التوريق في التمويل العقاري
- 31.....المطلب الثاني: الصيغ الإسلامية للتمويل العقاري
- 31.....الفرع الأول: صيغة المشاركة
- 31.....أولا: تعريف المشاركة
- 32.....ثانيا: أنواع المشاركة
- 34.....ثالثا: دور المشاركة في التمويل العقاري
- 35.....الفرع الثاني: صيغة المرابحة
- 35.....أولا: تعريف المرابحة
- 36.....ثانيا: أشكال صيغة المرابحة
- 37.....ثالثا: دور المرابحة في التمويل العقاري
- 38.....الفرع الثالث: صيغة الإجارة
- 38.....أولا: تعريف الإجارة
- 39.....ثانيا: أنواع الإجارة
- 41.....ثالثا: دور الإجارة في التمويل العقاري
- 42.....الفرع الرابع: صيغة الإستصناع في التمويل العقاري
- 42.....أولا: تعريف الإستصناع
- 43.....ثانيا: أنواع الإستصناع

| | |
|----------|---|
| 44..... | ثالثا: دور الإستصناع في التمويل العقاري |
| 45..... | الفصل الثاني الإطار التطبيقي للتقليب العقاري ودوره في الاستثمار |
| 46..... | المبحث الأول : عقد البيع الإلكتروني في مجال التقليب العقاري |
| 47..... | المطلب الأول : أركان عقد البيع الإلكتروني |
| 47..... | الفرع الأول : ركن التراضي في عقد البيع الإلكتروني |
| 48..... | أولا: الإيجاب الإلكتروني |
| 53..... | ثانيا: القبول الإلكتروني |
| 56..... | ثالثا: صحة التراضي في عقد البيع الإلكتروني |
| 62..... | الفرع الثاني : ركن المحل في عقد البيع الإلكتروني |
| 63..... | أولا: المبيع |
| 65..... | ثانيا: الثمن |
| 66..... | الفرع الثالث : ركن السبب في عقد البيع الإلكتروني |
| 67 | الفرع الرابع : ركن الشكالية في عقد البيع الإلكتروني |
| 67..... | أولا: الكتابة الرسمية |
| 69..... | ثانيا: إجراء التسجيل |
| 70..... | ثالثا: الشهر العقاري |
| 71..... | رابعا: وسائل الإثبات |
| 77..... | المطلب الثاني : آثار عقد البيع الإلكتروني |
| 77..... | الفرع الأول: التزامات البائع في عقد البيع الإلكتروني |
| 77..... | أولا: الالتزام بنقل الملكية |
| 77..... | ثانيا: الالتزام بتسليم الشيء المبيع |

| | |
|---------|---|
| 80..... | ثالثا: الالتزام بضمان التعرض والاستحقاق |
| 85..... | رابعا: الالتزام بضمان العيوب الخفية |
| 87..... | الفرع الثاني: التزامات المشتري في عقد البيع الإلكتروني |
| 87..... | أولا: التزام المشتري بدفع الثمن |
| 91..... | ثانيا: التزام المشتري بتحمل النفقات وتكاليف المبيع |
| 92..... | ثالثا: التزام المشتري بتسلم المبيع |
| 93..... | المبحث الثاني: عقد الإيجار الإلكتروني في مجال التقليل العقاري |
| 93..... | المطلب الأول: أركان عقد الإيجار الإلكتروني |
| 93..... | الفرع الأول: التراضي في عقد الإيجار الإلكتروني |
| 94..... | أولا: الاتفاق على المسائل الجوهرية |
| 94..... | ثانيا: الاتفاق على المسائل الثانوية |
| 94..... | ثالثا: صحة التراضي في عقد الإيجار الإلكتروني |
| 95..... | الفرع الثاني: المحل في عقد الإيجار الإلكتروني |
| 95..... | أولا: الشيء المؤجر (العقار) |
| 96..... | ثانيا: مدة الإيجار |
| 96..... | ثالثا: بدل الإيجار |
| 97..... | الفرع الثالث: السبب في عقد الإيجار الإلكتروني |
| 97..... | الفرع الرابع: ركن الشكلية في عقد الإيجار الإلكتروني |
| 99..... | المطلب الثاني: آثار عقد الإيجار الإلكتروني |
| 99..... | الفرع الأول: التزامات المؤجر |
| 99..... | أولا: التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة |

| | |
|----------|---|
| 102..... | ثانيا: التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة. |
| 104..... | ثالثا: التزام المؤجر بالضمان. |
| 108..... | الفرع الثاني: التزامات المستأجر. |
| 108..... | أولا: التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار. |
| 110..... | ثانيا: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له. |
| 111..... | ثالثا: التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة. |
| 112..... | رابعا: التزام المستأجر برد العين المؤجرة. |
| 114..... | الخاتمة. |
| 116..... | قائمة المصادر والمراجع. |
| 127..... | الفهرس. |

ملخص

تناولت هذه الدراسة موضوع التقليل العقاري كأحد الأساليب الاستثمارية لتحقيق الربح السريع من خلال عمليات التجديد والترميم والإصلاح للعقار وغيرها، والتي تتم عن طريق الاعتماد على صيغ التمويل التقليدية كالقروض العقارية والتوريق، إلى جانب الصيغ التمويل الإسلامية كالمشاركة والمرابحة والإجارة والإستصناع، وذلك بهدف بيعها إلكترونياً أو تأجيرها وتحقيق العائد الربح منها. وبهذا نجد أن هذين العقدين هما أساس نجاح عمليات التقليل العقاري لما يضمنانه من التسهيل والسرعة في المعاملات الإلكترونية.

الكلمات المفتاحية: الاستثمار العقاري قصير الأجل، التجارة الإلكترونية، الاستثمار، التحسينات، الرقمنة.

Abstract

This study dealt with the subject of real estate flipping as one of the investment methods to achieve quick profit through the renovation, restoration and repair of the property and others, which are carried out by relying on traditional financing formulas such as real estate loans and securitization, in addition to Islamic financing formulas such as Musharaka (Participation) and Murabaha, Ijara (Lease) and Istisna'a, with the aim of selling them electronically or renting them and achieving a profit return from them. Thus, we find that these two contracts are the basis for the success of real estate flipping operations because they guarantee the facilitation and speed of electronic transactions.

Keywords: short-term real estate investment, e-commerce, investment, improvements, digitization.