

# دورة القانون العقاري لغير القانونيين: الملكية والعقود والإيجارات والمنازعات

2027 مارس 8 – 12

جنييف





## دورة القانون العقاري لغير القانونيين: الملكية والعقود والإيجارات والمنازعات

المرجع: 21097\_312 التاريخ: 8 - 12 مارس 2027 المكان: جنيف الرسوم: GBP 5500

### ملخص البرنامج

القانون العقاري لغير القانونيين محور دورة تدريبية تمتد 5 أيام بمستوى إداري لقيادات العقار والأصول والاستثمار والمرافق، ويخرج منها كل مشارك بموجز المخاطر القانونية لصفقة أو أصل واحد. فقرارات العقار تقوم على شروط الملكية والعقود والإيجارات التي يوقعها القادة في الغالب اعتمادا على الثقة. ويتدرج البرنامج من الملكية وسندها، مروراً بعقود البيع والإيجارات والضمانات، إلى المنازعات والتعامل مع المستشار القانوني، ثم إلى موجز عملي. تقدم مارس للتدريب المملكة المتحدة هذا البرنامج في القانون العقاري لغير القانونيين.

### المبررات المؤسسية

لا تظهر عيوب السند وغموض صياغة العقود وشروط الإيجار التي لم تفحص إلا حين تتعثر صفقة بيع، أو يغادر مستأجر، أو يعلن مقرض التعثر. أما القيادات التي تلاحظ المسألة القانونية مبكراً وتوجه سؤالاً دقيقاً إلى المستشار وتوازن بين الحل وتكلفته، فتحافظ على مسار الصفقات وتتفادى نزاعات يمكن تجنبها وتحمي القيمة الممتدة للأصل على مدى سنوات الاحتفاظ به، وتقدم لمجالسها وشركائها صورة واضحة عن المخاطر المقبولة وتلك التي تحتاج إلى معالجة.

- تعثر الصفقات: ينخفض حين تكتشف مسائل السند والعقد أثناء الفحص النافي للجهالة لا بعد التوقيع.
- منازعات الإيجار: تقل حين تقرأ شروط الإيجار والصيانة والاستخدام والخروج وتفاوض عليها عن قصد.
- كلفة الاستشارات القانونية: تصبح أكثر تركيزاً حين تبين تعليمات المستشار المسألة والخيارات والقرار المطلوب.

### المبادئ والأساس المعرفي

- مصفوفة المخاطر القانونية: يرتب تقدير الاحتمال والأثر المسائل المكتشفة في الجلسات 1 إلى 3.
- توزيع المخاطر تعاقدياً: يوجه مبدأ إسناد الخطر إلى الطرف الأقدر على ضبطه قراءة العقود والإيجارات في الجلستين 2 و3.
- طيف تسوية المنازعات: تقارن في الجلسة 4 مسارات التفاوض والوساطة والتحكيم والتقاضى.



## المشاركون المستهدفون

- قيادات العقار والأصول التي تعتمد عمليات الاستحواذ والتصرف والتأجير.
- قيادات الاستثمار التي تعتمد على الفحص القانوني قبل توظيف الأموال.
- قيادات المرافق والأمالك التي تدير التشغيل وتبعات الإيجار وعلاقة المؤجر.
- قيادات التطوير والإقراض التي تحتاج إلى قراءة مسائل الضمان والموافقات والملكية.

يخدم البرنامج الاستثمار العقاري والمصارف وأمالك الرعاية الصحية ووظائف العقار في القطاع العام.

## مخرجات التعلم

1. سيكون المشاركون قادرين على تحليل وثائق الملكية وسندها لتحديد العيوب والقيود.
2. سيكون المشاركون قادرين على تقييم شروط عقد البيع والشراء من حيث توزيع المخاطر.
3. سيكون المشاركون قادرين على مقارنة شروط الإيجار في الأجرة والصيانة والاستخدام والتنازل والإنهاء.
4. سيكون المشاركون قادرين على ترتيب أولويات المخاطر القانونية في صفقة عقارية بمصفوفة مخاطر.
5. سيكون المشاركون قادرين على اختيار مسار لتسوية نزاع عقاري وتبرير الاختيار.
6. سيكون المشاركون قادرين على صياغة تعليمات واضحة إلى المستشار والدفاع عن موجز المخاطر القانونية العقارية.

## هيكل البرنامج

### اليوم 1: الملكية والسند والفحص النافي للجهالة

من يملك العقار، وما الحقوق والقيود المرتبطة به؟

- أشكال الملكية والحقوق على الأرض
- قراءة وثائق السند والسجل
- جدول الرهون والارتفاقات والقيود
- قائمة طلبات الفحص النافي للجهالة
- مصفوفة مخاطر القانون العقاري

### اليوم 2: عقود البيع والشراء

أي شروط العقد تنقل الخطر بين المشتري والبائع؟



- مذكرة الشروط الأساسية والشروط المسبقة
- الإقرارات والتعويضات وبنود تعديل السعر
- أحكام العربون والإتمام والإخلال
- شروط التراخيص والموافقات في إطار عام
- تأشير مراجعة العقد

### اليوم 3: عقود الإيجار والضمانات

بماذا تلزم شروط الإيجار والضمان كل طرف؟

- مدة الإيجار والأجرة وأحكام المراجعة
- واجبات الصيانة ورسوم الخدمات والاستخدام
- التنازل والتأجير من الباطن وحقوق الإنهاء المبكر
- أساسيات الرهن وحزمة الضمانات
- مواقف التفاوض بين المؤجر والمستأجر

### اليوم 4: المنازعات والتعويضات والتعامل مع المستشار

كيف يسوى النزاع العقاري وكيف توجه تعليمات المستشار؟

- أنماط المنازعات العقارية الشائعة
- سبل الانتصاف: التعويض والفسخ والتنفيذ العيني
- جدول مقارنة مسارات التسوية
- ملف الأدلة لمطالبة عقارية
- نموذج تعليمات المستشار

### اليوم 5: تطبيق القانون العقاري على صفقة

هل موجز المخاطر القانونية العقارية جاهز لصاحب القرار؟

- تطبيق نتائج السند من الجلسة 1 على الصفقة المختارة
- تأشير شروط العقد من الجلسة 2
- اختيار مواقف الإيجار من الجلسة 3
- اختيار مسار التسوية من الجلسة 4 للمسائل المفتوحة
- إنجاز موجز المخاطر القانونية العقارية



## المنهجية

يقوم البرنامج على تحليل الحالات والتمارين المنظمة. ويعمل المشاركون على ملخصات سندات وفقرات عقود وبنود إيجار مجهولة المصدر من عقارات مكتبية وتجارية وصحية، فيؤشرون المخاطر في فرق صغيرة ويدافعون عن أولوياتهم أمام لجنة استثمار محاكاة. ويعرض القانون العقاري عبر مفاهيم وقوائم فحص قابلة للنقل، ليطبق المشاركون قانون ولايتهم مع مستشاريهم.

- نشاط مقترح: قراءة ملخص سند نموذجي وسرد الأسئلة التي يثيرها للبائع.
- نشاط مقترح: تأشير مقتطف من عقد بيع على بنود المخاطر المنازعة لطرف واحد.
- نشاط مقترح: إعداد تعليمات موجزة إلى المستشار بشأن واجب صيانة متنازع عليه.

## المخرج الختامي

يعد كل مشارك موجز المخاطر القانونية العقارية لصفحة أو أصل واحد. ويتضمن قائمة بنتائج السند، وجدولاً بمسائل العقد والإيجار، ومصفوفة مخاطر مرتبة، وتوصية بمسار التسوية، ومسودة تعليمات إلى المستشار. ويستخدم لإحاطة صاحب القرار وتركيز الأسئلة الموجهة إلى المستشارين القانونيين في الاجتماعات اللاحقة.

## الأسئلة الشائعة

### هل يناسب التدريب على القانون العقاري القيادات التي لا تملك خلفية قانونية؟

نعم، فهو بمستوى إداري، ويفترض مسؤولية عن القرارات العقارية، لا مؤهلاً قانونياً ولا دراسة سابقة للقانون.

### ما النماذج التي يقوم عليها القانون العقاري في هذا البرنامج؟

يدرس القانون العقاري عبر مصفوفة المخاطر القانونية وتوزيع المخاطر تعاقدياً وطيف تسوية المنازعات، ويطبق على قانون ولاية المشارك.

### كيف يستخدم موجز المخاطر في القانون العقاري في العمل؟

يستخدم موجز المخاطر القانونية العقارية لإحاطة صاحب القرار، وترتيب المسائل قبل التوقيع، وكتابة تعليمات دقيقة إلى المستشار.