



جامعة آكلي محند أولحاج - البويرة



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم : القانون الخاص

مخاطر القروض العقارية في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق

تخصص : قانون الأعمال

تحت إشراف الأستاذ:

- أ. نبهي محمد

من إعداد الطالبين:

- بوسعادي زكرياء

- داعو سليم

لجنة المناقشة:

- الأستاذة: د. معزوز دليلة رئيسا

- الأستاذ: نبهي محمد مشرفا ومقررا

- الأستاذة: د. ربيع نصيرة مناقشا

تاريخ المناقشة: 2019/11/15

شكر وتقدير

فهي هذه اللحظات فواجب علينا شكر الله سبحانه وتعالى على توفيقه لنا في مشوارنا الدراسي.

نتقدم بالشكر والعرفان إلى كل من أشعل شمعة في دروب عملنا.
إلى من وقف على المنابر وأعطى من حصيلة فكره لتسيير دربنا،
إلى الأساتذة الكرام في كلية الحقوق والعلوم السياسية
بجامعة البويرة.

ونتوجه بالشكر الجزيل إلى الأستاذ "نبيهي محمد"
الذي تفضل بالإشراف على مذكرتنا، فجزاه الله خيرًا وله منا فائق التقدير والاحترام.
كما نشكر أعضاء لجنة المناقشة أستاذتنا الكرام على تقبلهم لمناقشة مذكرتنا هذه.

إلى كل من وقف بجانبنا ولو بإبتسامة صادقة أو كلمة طيبة إليكم أخلص التشكرات

إهداء

إلى من جرع الكأس فارغاً ليسقني قطرة حب
إلى من كلت أمانه ليقدّم لي لحظة سعادة، إلى من صدّ الأشواك عن
دربي ليسهل لي طريق العلم
إلى القلب الكبير والدي العزيز.
إلى من أرضعني الحُب والحنان، إلى رمز الحُب وبلسم الشفاء.
إلى القلب الناصع بالبياض والذتي الحبيبة.
إلى كل من وسعتهم ذكرايتي وقلبي ... مذكرتي
إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة جهدي.
إلى كل من تحلوا بالوفاء والأفاء إلى من معهم سعدت وبردفتهم في دروب
الحياة سررت، إلى من كانوا معي على طريق النجاح والخير.
إلى كل طالب علم يحمل النور بين يديه

اللقمة

يعتبر السكن عنصر أساسي لحياة الأفراد، ووسيلة من وسائل التنمية الاقتصادية، حيث أنه كل انجاز سكني مسجل يعطي للاقتصاد انتعاشا وتطورا، ويحرك العمالة ويحقق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، مما ينعكس ايجابيا على الوضع السياسي للبلاد، وكل حرمان للأفراد من هذا المنتج قد يؤدي إلى الإحباط النفسي والاجتماعي، مما قد يجعل سلوك الأفراد في المجتمع غير سوي لا ترضاه لا الفضيلة ولا القيم الإنسانية ولا الخلق الحميدة، لذا نجد أن كل دراسة من الدراسات الاقتصادية للدول إلا وأخذ قطاع السكن نصيب منها، وذلك من خلال الطلب المتزايد عليه.

وفي الجزائر شهد هذا القطاع أعقد المشاكل إبان الاستعمار الفرنسي، وازدادت تفاقما بعد الاستقلال بسبب اهتمام السلطات العمومية في تلك الفترة بحل مشاكل أخرى، كانت في نظرها ذات أولوية، في الوقت الذي عرفت فيه البلاد زيادة سكانية كبيرة بسبب النمو الديمغرافي من جهة، وارتفاع مستوى المعيشة من جهة ثانية، ومن جهة أخرى ضعف وافتقار الموارد المالية للأفراد التي تسهل لهم شراء أو بناء مسكن، وكل هذه الأسباب بطريقة مباشرة أو غير مباشرة ساهمت في تعقيد الأزمة السكنية في الجزائر.

وأمام هذه الوضعية المزرية التي يشهدها القطاع، ومحاولت الدولة النهوض به وتحسينه، حيث أخذت على عاتقها مهمة إنجاز وتمويل الوحدات السكنية، وهذا ما لمسناه في عدة مخططات لتنمية، التي أخذ قطاع السكن نصيب منها، وذلك خلال مرحلة المخطط الثلاثي (1967-1969) ومرحلة المخطط الرباعي الأول (1970-1973)، والرباعي الثاني (1974-1979) ومرحلة المخططين الخماسين (1980-1989).

تميزت فترة المخططات بسيطرة الهيئات العمومية على السوق السكنية، باعتبارها صاحبة العرض الوحيد في هذا المجال، حيث كانت الدولة المتعهد الوحيد في بناء المساكن وتمويلها، على سبيل المثال أنه خصص 10 ملايين دينار لقطاع السكن فيما بين 1962 و1979، وأكثر من 71 مليار دج ما بين 1980 و1989 حسب تقرير المجلس الاقتصادي

والاجتماعي¹، كما نلمس في هذه الفترة منعاً قانونياً للقطاع الخاص من الدخول إلى السوق العقارية، حيث كانت الوسيلة الوحيدة لاقتناء مسكن هي الإيجار من طرف الهيئات العمومية.

بالرغم من الجهود التي بذلتها الدولة في هذا المجال، غير أن هذه الجهود لم تسفر عن النتائج المرجوة في مجال السكن، نظراً لظروف اقتصادية تتمثل في تراجع الإيرادات المالية عقب الأزمة البترولية سنة 1986، حيث لم تعد الدولة تملك الوسائل المالية الملائمة لطموحها الأول في البناء، فالموارد العامة محدودة بسبب ركود الإيرادات المالية، مما نتج عنه عدم استقرار طريقة لتمويل السكنات العمومية بالإضافة إلى انعدام ميكانيزمات التمويل الخاص، الأمر خلق عراقيل في عملية إنجاز المشاريع السكنية مما جعل العديد من السكنات في طور الإنجاز تعرف توقفاً في عملية إنجازها.

ومما لا شك فيه أن كل تنمية وتطوير للعقار على اختلاف أنواعه، لا يتحقق إلا بتوفر الوسائل المادية التي تتطلبها عملية الإنجاز، ولعل أهم وسيلة تكمن في الموارد المالية وتبقى هذه الأخيرة العائق الوحيد في امتلاك مسكن بالنسبة للأفراد، وعليه قصد توفير هذا العنصر كان من الضروري تغيير سياسة التمويل، لذا باشرت السلطات العمومية على تبني إصلاحات جذرية كان أولها الخروج من الاشتراكية والدخول في اقتصاد السوق، الذي كان له أثره في مجال تمويل السكن والعمران، حيث أوكل ذلك إلى البنوك قصد القيام بعمليات التمويل، وتأتى ذلك بعد إصلاحات شهدتها الميدان المصرفي تماشياً مع التوجهات الجديدة لدولة بصدور القانون 90-10 المؤرخ في 14 أبريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض²، حيث بفضل هذا القانون أصبحت البنوك والمؤسسات المالية مستقلة فيما يتعلق بمنح القروض، وحررة في اختيار مجال تدخلها والنشاط الذي تمويله، والشيء الذي يؤكد انتقال مهمة

(1) تقرير حول السكن الاجتماعي، لجنة السكان و الحاجات الاجتماعية، المجلس الاقتصادي و الاجتماعي، دورة أكتوبر 1995، ص 4

(2) قانون رقم 90-10، المؤرخ في 14 أبريل 1990 المتضمن قانون النقد والقرض، ج ر عدد 16 المعدل والمتمم بـ الأمر 01-01 ج ر عدد 14.

التمويل من الهيئات العمومية إلى البنوك والمؤسسات المالية، وهو إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط و تحويله إلى بنك تجاري بناء على مصادقة مجلس النقد والقرض رقم 01-97 الصادر بتاريخ 20-07-1997.

ويلاحظ أنه ابتداء من هذه الفترة تم اختيار وسيلة القرض لتمويل الوحدات السكنية باختلاف أنواعها، ومن هذا المنطلق فإن الجزائر وكغيرها من الدول أخذت من القرض وسيلة لتمويل جميع المشاريع والاستثمارات بصفة عامة، والأشغال والأعمال العقارية بصفة خاصة، وذلك قصد تحقيق الأهداف المرجوة التي عجزت الخزينة العمومية أثناء فترة المخططات من تحقيقها، وبهذا الوصف يعتبر القرض الموجه إلى تمويل السكن أو ما يصطلح عليه في الوسط المصرفي بالقرض العقاري وسيلة جديدة في الجزائر.

ولكن في بداية الأمر شهد مجموعة من الإشكالات حالت دون إقبال البنوك والمؤسسات المالية لتمويل القطاع العقاري، وذلك نظراً للأسباب التالية:

غياب الخبرة والتجربة في تمويل العقار، وذلك راجع إلى افتقار وسائل تسيير القروض العقارية التي تتصف بالأجل الطويل، وضخامة مبلغ التمويل وعدم وجود قدرة إحصائية لأجل الدفع.

كما أن عزوف البنوك والمؤسسات المالية هذا، ناتج عن البيئة القانونية العقارية في بلادنا التي تتصف بالغموض والجدل من حيث عقود الملكية، غياب خبراء التقييم العقاري الذي من شأنه يؤدي إلى عرقلة تحديد القيمة الدقيقة للعقار محل التمويل، وتغير وعدم استقرار النظام الجبائي على العقود العقارية، وغيرها في العوائق التي جعلت البنوك متخوفة من تمويل السكن وترى في القرض العقاري عبئاً حقيقياً، وبالتالي قد يشكل مصدر خطر يهدد سيرها واستقرارها في الوسط المصرفي، وأنه حسب المنظومة التشريعية العقارية قد ينتج عنه مخاطر مصرفية، خاصة أن كل أشكال الائتمان التي يمنحها البنك محفوفة بدرجة معينة من المخاطر، التي تعتبر عنصراً ملازماً للقرض، أي لا يمكن تصور عملية إقراض دون مخاطر.

وما يمكن قوله، أنه من خلال محاولة الدولة النهوض بقطاع السكن تجد نفسها في أزمة مصرفية ناتجة عن توزيع القرض العقاري، ولهذه الأسباب باشرت الدولة باتخاذ سياسة التشجيع قصد دخول عدد معتبر من البنوك والمؤسسات المالية لمنح القروض العقارية. ومما تقدم طرحه نورد الإشكالية التالية:

ماهي الآليات القانونية والمؤسسية التي وفرتها الدولة لتشجيع البنوك والمؤسسات المالية على منح القروض العقارية في مأمّن من المخاطر المصرفية؟
وللإجابة على هذه الإشكالية، تبينت ضمن هذا البحث خطة تعتمد أساسا على المنهج الوصفي التحليلي، الذي يستند في المقام الأول على دراسة النصوص القانونية المتعلقة بموضوع البحث، وكذلك طرق وأساليب تجسيدها في الواقع، لذا قسمت هذا البحث إلى فصلين يتضمننا:

الفصل الأول: نتطرق من خلاله إلى حصر ومعرفة المخاطر المتعلقة بالقروض العقارية، ولكن تمت في هذا الفصل- وذلك من الناحية المنهجية- تسليط الضوء إدراج مبحث نتناول فيه ماهية القروض العقارية وتحديد أنواعها.

الفصل الثاني: نلم فيه الجوانب القانونية والأجهزة والمؤسسات التي استحدثته السلطات العمومية حيث تضمن من خلالها للبنوك والمؤسسات المالية التي تعمل على منح القروض العقارية، تسير المخاطر وخلق الظروف العادية لتجاوزها.

الفصل الأول

عقد القروض العقاري والمخاطر

المصرفية المرتبطة به

تقديم

بفضل الإصلاحات المجسدة في الميدان المصرفي، أصبحت البنوك والمؤسسات المالية جهة تمويل مختلف النشاطات والقطاعات التي تأخذ البعد الاقتصادي، ويعتبر قطاع السكن بابا من أبوابها، هذا القطاع كغيره من القطاعات الاقتصادية الأخرى يحتاج إلى مبالغ مالية هائلة قصد استخدامها في كافة عمليات الإنجاز والأشغال العقارية.

تماشيا مع الإشكالية المطروحة أعلاه، إن الوظيفة الأساسية للبنوك تتمثل في منح القروض، بالرغم من أن هذه العملية تم تصنيفها من طرف خبراء الاقتصاد أخطر الوظائف أو الأعمال المصرفية، كون أن تلك القروض التي تمنح ليست ملك للبنوك أو أي جهة قرض أخرى، بل هي في الغالب أموال المودعين لديها أو زبائنهم، ولهذه الأسباب على المصرفي توخي الحيطه والحذر عند تقديم القروض، خاصة ونحن نعلم أن البنوك على اختلاف أنواعها تتعرض للعديد من المخاطر، في مقدمتها خطر القرض الذي يؤثر على أدائها وسيرها.

تماشيا مع موضوع بحثنا، أنه بدخول البنوك والمؤسسات المالية لتمويل العقار في الجزائر، أصبح هناك إقبال هائل لديها من قبل الأفراد وحتى المؤسسات العاملة في الترقية العقارية، حيث يصل حجم القروض العقارية الموزعة في السنة الواحدة إلى مبالغ هائلة، لذا نتساءل عن المخاطر المصرفية التي يمكن أن تخلفها القروض العقارية؟ وللإجابة عن هذه التساؤلات، نقسم هذا الفصل إلى مبحثين هما:

المبحث الأول: ماهية عقد القرض العقاري

المبحث الثاني: المخاطر المصرفية المرتبطة بالقرض العقاري

المبحث الأول

ماهية عقد القرض العقاري

السكن هو المكان الذي يشعر فيه الإنسان بالأمان، وهو المكان الذي يحقق فيه الأفراد احتياجاتهم الاجتماعية والاقتصادية، ومن هنا تبرز الحاجة إلى توفيره للعائلات. في بلادنا يشهد هذا القطاع مشاكل كبيرة، تتمثل في قلة وندرة الوحدات السكنية حيث أن الطلب عليه من قبل العائلات أكثر من العرض أي الإنتاج، لذا تبنت الدولة إستراتيجية ترمي إلى التخفيف من حدة هذه الأزمة، وذلك بتشجيع ودعوة رؤوس الأموال التي تزخر بها البنوك والمؤسسات المالية، قصد تمويل الأفراد والعائلات والتعاونيات بالموارد المالية بالقدر الذي يسهل الحصول على السكن، هذا ما يصطلح عليه في الوسط المصرفي بالقرض العقاري.

إن وسيلة القرض العقاري هي أنجح وسيلة تستعملها الدول لنهوض بقطاع السكن لأن هذا الأخير يحتاج إلى موارد مالية ضخمة ليصل إلى قمة التطور من جهة وضمن توزيع الوحدات السكنية على الأفراد والعائلات بوجه عادل من جهة ثانية، وتكمن أهمية هذا القرض أنه موجه بالدرجة الأولى للعائلات ذات الدخل البسيط ليسهل لهم الحصول على سكن يضمن لهم العيش الكريم.

من خلال أهمية القرض العقاري من جهة، وحادثة العمل به في الوسط المصرفي الجزائري من جهة أخرى، كان من الضروري علينا الإلمام بجميع الجوانب التي تتعلق به لذا من خلال هذا المبحث سنتطرق إلى مفهوم القرض العقاري رغم غياب تعريف قانوني أو قضائي له، بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين نتعرض إلى مفهوم القرض العقاري ونبرز خصائصه وطبيعته القانونية (المطلب الأول)، ثم نتطرق في إلى صور أو أنواع القرض العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم القرض العقاري

من خلال هذا المطلب سنحاول تعريف القرض العقاري (الفرع الأول)، ثم التطرق إلى طبيعته القانونية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف القرض العقاري

يتوجب علينا أولاً التطرق إلى مفهوم القرض بوجه عام، وبعدها ضبط معنى العقار، وذلك حتى نستطيع خلق قاعدة معلومات نستعين بها لوضع الملامح العامة للقرض العقاري، وخاصة وأن هذا الأخير هو عبارة عن نوع من عمليات القروض.

أولاً: تعريف القرض: سنقوم بإعطاء تعريف لقرض من الناحية اللغوية والفقهية والقانونية.

1. القرض لغة: هو « ما تعطيه غيرك من المال على أن يردّه إليك بعد أجل معلوم¹... »

وتوجد لكلمة القرض في اللغة العربية العديد من المرادفات أهمها:

أ- الائتمان: ومعناه ائتمن فلان فلان، أي عده أميناً عليه وجدير ببرد الأمانة إلى أهلها وجدير بالثقة.

ب- السلفة: وتعني المال المقترض وجمعها سلف، كثيراً ما يصطلح على تسمية القرض الاستهلاكي².

2. القرض اصطلاحاً: باللغات الأوروبية فإن كلمة المقابلة لكلمة قرض هي crédit أصلها هي الكلمة اللاتينية "créditum" المشتقة من الفعل اللاتيني credere.

3. تعريف القرض فقهيًا: نجد هناك عدة تعاريف فقهية للقرض نذكر منها ما يلي:

- هو تقديم مبلغ معين من قبل المقرض إلى المقترض، مقابل فائدة معينة في مواعيد السداد المحددة، وكذا يقوم على أساس الثقة أي أن القروض هي من أفعال الثقة بين الأفراد،

(1) شاكر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 90.

(2) لطيفة طالي، القرض العقاري، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون (فرع عقود ومسؤولية)، جامعة الجزائر،

كلية الحقوق، 2001-2002 ص 5.

ويتجسد القرض في ذلك الفعل الذي يقوم بواسطة شخص هو الدائن (البنك حالة القروض البنكية)، بمنح أموال (بضاعة، نقود..) إلى شخص آخر هو المدين وذلك مقابل ثمن أو تعويض هو الفائدة والعمولات والمصاريف. وتتضمن القرض فترة زمنية يتفق عليها مسبقا للتسديد¹.

كما يعرف بأنه تلك الخدمات المقدمة للعملاء والتي يتم بمقتضاها تزويد الأفراد والمؤسسات والمنشآت في المجتمع بالأموال اللازمة، على أن يتعهد المدين بسداد تلك الأموال وفوائدها والعمولات المستحقة عليها والمصاريف دفعة واحدة أو على أقساط في تواريخ محددة، وتدعم هذه العملية بمجموعة من الضمانات التي تكفل للبنك استرداد أمواله في حالة توقف العميل عن السداد بدون أي خسائر².

بصفة عامة القرض هو عبارة عن ثقة ناتجة من منفعة متبادلة³، يمنح من خلالها شخص طبيعي أو معنوي (المقرض) مبلغ مالي أو أصل ما، إلى شخص آخر ليستخدمه مؤقتا ولغرض اقتصادي أو اجتماعي، مع التعهد بتسديده في زمن معين وبدفع فائدة مقابل تلك المخاطرة.

3. التعريف القانوني للقرض : نجد معنى كلمة قرض من خلال المادة 112 من قانون رقم 90-10 قانون النقد والقرض التي جاء نصها كما يلي: « تشكل عملية قرض في تطبيق هذا القانون كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر أو يأخذ بموجبه لمصلحة الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي

(1) عبد المعطي رضا الرشيد، محفوظ أحمد جودة، إدارة الائتمان طبعة الاولى روائل لطباعة و النشر، الاردن 1999، ص 31.

(2) عبد المطلب عبد الحميد، البنوك الشاملة و عمليات إدارتها، دار الجامعة الإسكندرية، مصر، 2000، ص 103.

(3) محمد اللوشي، الأخطار المصرفية (القروض البنكية تقييم خطورتها والتحكم فيها)، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية (فرع نقود ومالية)، جامعة الجزائر (كلية العلوم الاقتصادية)، 2001، 2002،

أو الكفالة أو الضمان...». وهو نفس المضمون الوارد في نص المادة 68 من الأمر 11-03 المتعلق بالنقد والقرض¹.

وفقا للقواعد العامة وبالضبط في نص المادة 450 من القانون المدني²، التي تنص على ما يلي « عقد القرض يكون محله دائما بشيء مثلي في الغالب». منة خلال هذه التعاريف يمكن استخلاص التالية:

أ- **القرض اتفاقي (رضائي):** أن القرض يقوم بمجرد تلاقي وتوافق إرادتي طرفية أي بين المقرض والمقترض، وذلك حسب القواعد العامة أن عقد القرض يتحدد بإنشاءه بتلاقي الإيجاب والقبول، وينطبق عليه مبدأ الرضائية، لا حاجة إلى تسليم مبلغ القرض لأن هذا الأخير يسلم حكما بمجرد التوقيع على اتفاقية القرض، ولو لم يتم إيداع المبلغ في حساب المقرض.

وحسب منظور آخر إن قاعدة الرضائية التي يختص بها القرض تؤدي حتما إلى استبعاد مبدأ شكلية العقود، حيث أنه لا يتطلب إفراغ إرادة طرفي العقد في الشكل الرسمي، ولا يترتب عليه البطلان، ولكن من الناحية العملية اقتضت الضرورة على تحرير شكلية معينة للقرض قصد الحجة والإثبات، وذلك له أهمية كبيرة نلخصها على النقاط التالية:

* توفير وسيلة لإثبات حقوق الأطراف وهذا وفقا لنص المادة 333 القانون المدني. *

توفير الحماية اللازمة لمصالحهم عند نشوب أي نزاع بين المقرض والمقترض. ب-

القرض نقدي: أي أن القرض غالبا ما يكون محله مبلغ من النقود³، موجه إلى تمويل الأشغال، ونستشف ذلك من خلال نص المادة 450 سالفه الذكر.

ج- **القرض مقترن بفائدة:** إن المدين أو المستفيد من القرض يلتزم بمبلغ من النقود كنتيجة لاستفادته من القرض، وهذا ما يصطلح عليه في الوسط المصرفي بالفائدة وهذه الأخيرة

(3) الأمر 11-03 المؤرخ في 26 أوت 2003 يتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم بـ الأمر رقم 10-04 المؤرخ في 26 أوت 2010.

(2) الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

(3) « le crédit immobilier est un prêt d'argent a financer des opérations a caractère immobilier....» GAY Raymond, crédit immobilier, Juris classeur, concurrence et consommation, Fax D 99,1997, P3.

محظورة العمل بها بين الأفراد حسب قواعد القانون المدني بالضبط في نص المادة 454 التي تحكم هذا المجال، حيث نجدها إلا عند من أقر لهم القانون العمل بالفائدة (البنوك المؤسسات المالية) حسب نص المادة 456 من القانون المدني.

ثانياً: تعريف العقار: هو كل شيء مستقر بحيزه ثابت في مكانه ولا يمكن نقله دون تلف، وكل ما هو مخالف لذلك فهو منقول، ولقد تطرق إلى هذا التعريف المشرع الجزائري في نص المادة 683 من القانون المدني، وعلى العموم نلاحظ أن الأملاك العقارية تنحصر في ثلاثة صور وهي:

1. أرض فضاء غير عامرة سواء كانت فلاحية أم لا.
2. بناء مشيد بغرض السكن بصفة أساسية، كالمساكن الفردية أو الجماعية أو المخصصة للاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي أو الصناعي!
3. الأملاك الصناعية العمومية، وهي المنشآت الثابتة كالجسور والقناطر والطرق.

ثالثاً: ضبط مفهوم القرض العقاري: من خلال ما تقدم طرحه حول المفهوم العام للقرض والعقار يمكن استخلاص تعريف القرض العقاري على النحو التالي:

1. القرض العقاري هو مختلف العمليات المالية التي تهدف إلى تمويل الأشغال التي ترد على الأملاك العقارية، وذلك في إطار سياسة الدولة المنتهجة، التي توفرها عن طريق مصارفها لصالح القائمين بهذه الأشغال، على أن يقوم هؤلاء بتسديد ما لهم من أموال والفوائد المترتبة عنه في الأجل المحددة في العقد.

2. يمكن تبسيط تعريف القرض العقاري اعتماداً على ما هو جاري به العمل في الوسط المصرفي على أنه ذلك القرض الذي ينتمي إلى فئة القروض طويلة الأجل لارتباطه بالعقار، وتمنحه البنوك والمؤسسات المالية للعائلات والأسر لتمكينهم من حاجاتهم الاجتماعية.

(2) مخالدي عبد القادر، القرض العقاري في التشريع الجزائري، بحث لنيل شهادة الماجستير، جامعة سعد دحلب (البلدية)، 2006-2007، ص 10.

وتجدر الإشارة أن القرض العقاري الذي نحن بصدد دراسته والتطرق إلى مخاطره هو القرض الموجه لتمويل البناء ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري حيث تستبعد من دراسة القرض الموجه إلى تمويل الفئة الثالثة من العقارات حسب ما أوردناه آنفاً.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للقرض العقاري

إن تحديد هذه الطبيعة تقف عند التعرض إلى طرفا عقد القرض العقاري وتبيان صفاتهم، وبعدها يمكن إعطاء وصف قانوني للقرض العقاري.

أولاً: أطراف القرض العقاري: ينعقد القرض العقاري بين طرفين المقرض يتمثل في البنك أو مؤسسة مالية، وبين المقترض الذي يكون إما فرداً عادياً أو شخص معنوي.

1. المقرض: استناداً إلى الأحكام الواردة في القواعد العامة بشأن الجهة المخولة بمنح القروض، أنها دوماً تكون مؤسسة متخصصة للقيام بهذه العملية، وورد ذلك في نص المادة 456 من القانون المدني.

بالرجوع إلى القواعد الخاصة المنظمة للقطاع المصرفي، ونعني بذلك أحكام الأمر 11-03 المعدل والمتمم، نجد أنه قد أورد في نصوصه الجهات التي تختص دون سواها بمنح القروض، وتتمثل في البنوك والمؤسسات المالية، حسب مضمون المواد 70 و 71 من الأمر 11-03 المعدل والمتمم.

أ- البنك: سنحاول إعطاء تعريف للبنك من الناحية الفقهية والقانونية كما يلي:

* **التعريف الفقهي للبنك**: هو منشأة مالية تنصب عملياتها الرئيسية على تجميع النقود الفائضة عن حاجة الجمهور والمنشآت الأعمال أو الدولة، لغرض إقراضها للآخرين وفق أسس معينة أو استثمارها. كما يعرف أيضاً بأنه هيئة مالية تتاجر بالنقود¹، حيث تختص بتجميع الودائع من الأفراد وتقديمها للآخرين اللذين يكون بحاجة لها في شكل قرض. كما يعرف بأنه المنشأة التي تقبل الودائع من الأفراد والهيئات تحت الطلب أو الأجل ثم تستخدم هذه الودائع في منح القروض والسلفيات².

1) Michel Mathieu, *l'exploitation bancaire et risque du crédit*, France, 1995, p 27.

(2) عقيل جاسم عبد الله، النقود والبنوك، دار حامد للنشر، الطبعة الأولى، الأردن، 1999، ص 276.

* **التعريف القانوني للبنك:** استنادا إلى نص المادة 70 من الأمر 03-11 التي تنص على مايلي « البنوك مخولة دون سواها بالقيام بجميع العمليات المبينة في المواد 66 إلى 68 »، اعتمادا على مضمون المواد الواردة في مضمون المادة المذكورة أعلاه (66-68) يعرف البنك على انه هيئة مالية تقوم بالعمليات المصرفية، في مقدمتها تلقي الأموال من الجمهور (الودائع)، وكذا القيام بعمليات القرض أي استخدام أموال الجمهور المودعة لديه، وعليه من خلال المواد 68-66-70 من الأمر 03-11 نجد أن المشرع اعتمد على المعيار المادي في تحديد المفهوم العام للبنك، إذن البنوك العقارية هي التي تهتم بتقديم القروض اللازمة لشراء العقارات في شكل أراضي ومنازل أي تقوم بتشجيع مشروعات الإسكان الفردي¹.

ب- **المؤسسة المالية:** هي أشخاص معنوية مهمتها العادية والرئيسية القيام بالأعمال المصرفية ماعدا تلقي الأموال من الجمهور بمعنى نص المادة 71 من الأمر 03-11. ومن ثمة فإن الفرق بين المؤسسة المالية والبنك يتمثل في مصادر الاستخدام والتوظيف للأموال، حيث أن المصدر الرئيسي للبنك هو الودائع التي تتلقاها من الجمهور التي يحق لها توظيفها واستعمالها، الأمر المحذور على المؤسسات المالية ممارسته. حاليا تحتكر البنوك والمؤسسات المالية عملية الإقراض في المجال العقاري، حيث تقوم بدور الوسيط المالي بين الأشخاص الذين لهم فائض مالي ويريدون توظيف أموالهم توظيفا جيدا، وبين الأفراد الذين هم في حاجة إلى مبلغ مالي كبير على أن يقوم برده بعد مدة طويلة وبنسبة فائدة معقولة، ويضمن البنك هذه الوساطة بسرعة وكفاءة وفعالية.

2. **المقترض:** يكون المقترض من البنك شخص طبيعي أو معنوي.

أ- **المقترض شخص طبيعي (الأفراد):** لكل فرد جزائري الجنسية ويتمتع بأهلية الكاملة وله راتب شهري مستقر يضمن له سداد الأقساط المتفق عليها، الحصول على قرض عقاري بهدف تمويل شراء أو بناء سكن جماعي أو فردي داخل الإقليم الجزائري، إلا انه ليس كل الطلبات التي يقدمها الأفراد تتوج بالقبول، إذ يجب أن يمثل طالب القرض للشروط

1) عبد القادر بالطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي (السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن)، ديوان

المطبوعات الجامعية، دون سنة طبع، ص 120.

القرض، حماية لمصالح مؤسسة القرض من مخاطر التوقف عن الدفع، التي تحددها هذه المؤسسة بناء على معايير وعوامل ترتبط بحالته العائلية والمالية.

ب- **المقترض شخص معنوي:** ونقصد بذلك المؤسسات أو المتعاملين في الترقية العقارية، سنتطرق إلى موضوع تمويل الترقية العقارية لاحقاً في المطلب الثاني.

ثانياً: الوصف القانوني للقرض العقاري: يعتبر القرض العقاري عقد أحد طرفاه يكون بنك أو مؤسسة مالية تحمل صفة المقرض، ومقترض الذي يكون شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً على الوجه الذي بيناه أعلاه، وبالتالي تبرز أهمية تحديد طبيعة القرض العقاري لكل طرف.

1. طبيعة القرض العقاري بالنسبة لمؤسسة القرض: تعتبر عملية القرض مبدئياً عملية مدنية، باعتباره عقد مسمى تطرق القانون المدني إلى تنظيمه في المواد 451 وما بعدها، إلا أنه يتغير هذا الوصف إلى العمل التجاري إذا قام به بنك أو مؤسسة مالية قصد تحقيق الربح.

والطبيعة التجارية لعقد القرض العقاري جاءت مبينة في نص المادة 2 فقرة 13 من القانون التجاري¹ التي تنص « يعد عمل تجاري حسب موضوعه كل عملية مصرفية... » ونقصد بالعمليات المصرفية جميع العقود والتصرفات التي تبرمها وتجريها البنوك والمؤسسات المالية مع العملاء والزبائن، هناك تعريف قانوني للعمليات المصرفية قد أورده المشرع في نص المادة 66 من الأمر 03-11 المعدل والمتمم، كما نشهد نفس التعريف في نص المادة 2 من النظام 94-13 الذي يحدد شروط البنوك المطبقة على الأعمال المصرفية التي جاء بها كما يلي² « تعتبر عمليات مصرفية كل العمليات التي تقوم بها البنوك والمؤسسات المالية في معاملاتها مع الزبائن كما يحددها لتشريع والتنظيم المعمول بها. »

(1) الأمر 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم بالأمر رقم 96-27 المؤرخ في 9 ديسمبر 1996، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-02 المؤرخ في 06/02/2005 (ج ر عدد 11 المؤرخة في 09/02/2005).

(2) النظام رقم 94-13 المؤرخ في 02/06/1994، ج ر عدد 72 المؤرخة في 06/11/1994

نستخلص من جميع هذه المواد إن عملية القرض العقاري تعتبر عمل تجاري بالنسبة للبنك أو المؤسسات المالية مانحة القرض.

2. الطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة للمقترض: إن توزيع القروض العقارية قد يكون موجه للأفراد أو الأشخاص الاعتبارية.

أ- الطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة لأفراد: يلجأ الأفراد للبنوك والمؤسسات المالية لطلب قرض عقاري قصد تلبية حاجياته الشخصية المتعلقة بالإيواء والسكن¹، لا يهدف إلى الاستثمار وتحقيق الربح، وعليه فإن هذه العملية بالنسبة للأفراد تعتبر ذات طبيعة مدنية، كما يعتبر هذا القرض قرض استهلاكي مما ينتج عنه حماية المستهلك حسب قواعد النظام العام.

ب- الطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة للأشخاص الاعتبارية: نقصد بذلك المؤسسات التي تقوم بنشاطات الترقية العقارية، التي تعتبر حسب نص المادة 4 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري²، أعمال تجارية حسب الموضوع، التي تنص كما يلي: « فضلا عن الأحكام التي نص عليها في هذا المجال المادة 2 من الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن قانون تجاري المذكور أعلاه، تعد أعمال تجارية بحكم غرضها، الأعمال التالية:

- كل نشاطات الاقتناء والتهيئة لأوعية عقارية قصد بيعها أو تأجيرها.
- كل النشاطات التوسعية في الميدان العقاري، لاسيما بيع الأملاك العقارية أو تأجيرها..»، وعليه نستخلص أن القرض العقاري ذو طبيعة تجارية بين طرفيه البنك أو المؤسسة المالية، والمقترض في شكل مؤسسة ترقية عقارية، إذ تعتبر أعمال تجارية بتبعية حسب نص المادة 4 من القانون التجاري.

الفرع الثالث: خصوصية القرض العقاري

بالإضافة إلى الخصائص العامة التي يمتاز بها القرض العقاري، كونه عقد رضائي وعقد نقدي، وعقد بفائدة نتيجة الاستفادة منه، فإنه هناك مجموعة من الخصوصيات نلمحها في

(1) لطيفة طالي، المرجع السابق، ص 12.

(2) المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بنشاط الترقية العقارية ج ر عدد 14.

القرض العقاري، تتضح من خلال التعامل به في الوسط المصرفي الجزائري، سنوضح ذلك في النقاط التالية:

أولاً: خصوصية القرض العقاري من حيث دعم الدولة: إن هدف من القرض العقاري هو الحصول على سكن، لقلّة الموارد المالية للفرد والأسر لإنجاز أو شراء مسكن جماعي أو فردي، لدى عمدت الدولة استحداث نظام خاص لدعم الأفراد بمبلغ مالي يتم دمجها في القرض العقاري، حيث تصطلح عليهما المساعدة المالية للحصول على مسكن، سنوضح ذلك في النقاط التالية:

أ- المدلول القانوني للمساعدة المالية (A.A.P): إن مفهوم المساعدة المالية لم يتحدد إلا من خلال القرار الوزاري المشترك¹ المؤرخ في 15 مارس 1998 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني لسكن في مجال الدعم المالي للعائلات²، حيث نصت المادة 2 منه على مايلي: « تتمثل المساعدة المالية من أجل الحصول على ملكية سكن في مساعدة مباشرة تمنح إما في شكل مساهمة نهائية أو إما في شكل قسط غير مسترد عن هيئة مالية... ».

ونظراً لغموض النص في تحديد الدقيق للمساعدة المالية³، صدر قرار وزاري مشترك آخر في 15 نوفمبر 2000⁴، من خلال نص المادة 2 منه التي عرفت المساعدة المالية كما يلي: « يتمثل الدعم المالي من أجل الحصول على الملكية في إطار مسكن عائلي غير مستحقة السداد تمنحها الدولة إما إلى المستفيد مباشرة أو عن طريق هيئة اقتراض مالية. »، حيث حدد هذا القرار بدقة مفهوم المساعدة المالية من خلال تحديد أشكالها حيث يتم منحها مباشرة للفرد، أو يتم إدماجها في قرض عقاري، وهذا هو المعمول به حالياً.

(1) الجريدة الرسمية الجزائرية عدد 41.

(2) المؤرخ في 4 أكتوبر 1994، ج ر عدد 66.

(3) رحمانى فايزة، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون (تخصص إدارة مالية) جامعة الجزائر كلية الحقوق، 2004/2003، ص 110.

(4) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر 2000 ألغى القرار الوزاري السابق، ج ر عدد 16 المؤرخ في

. 2001/03/11

ب- تسيير المساعدة المالية: أوكلت هذه المهمة إلى الصندوق الوطني للسكن (CNL)، وتم إنشائه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-144¹، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي موضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن، تحديد مهامه كمايلي:

- تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة.

- ترقية كل أشكال التمويل لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل. لهذا الغرض تم إنشاء شبك وحيد داخل البنوك التي تمنح القروض العقارية حيث أبرمت اتفاقيتين تحمل نفس المضمون مع القرض الشعبي الجزائري، والصندوق الوطني لتوفير والاحتياط- بنك في 30 جوان و29 أوت على التوالي.

ثانياً: خصوصية القرض العقاري من حيث تخفيض سعر الفائدة: في إطار تخفيف العبء المالي الواقع على المقترض من جهة، وتشجيع التمويل المصرفي من جهة أخرى، عملت الدولة على تخفيض نسبة سعر الفائدة للقروض الرامية إلى تمويل السكن باختلاف أنواعه، تحت إسم القروض الميسرة ونصت على ذلك المادة 109 من قانون المالية التكميلي² لسنة 2009، وفي تطبيق هذه المادة وردت عدت تساؤلات حول كيفية تطبيق إجراءات القروض الميسرة، لذا صدر المرسوم التنفيذي رقم 10-87 حيث حدد نسبة الفائدة المطبقة على القروض العقارية³، تم ذلك على النحو التالي:

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

(1) المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني لسكن (ج ر عدد 25)، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتضمن القانون الأساسي الخاص لصندوق الوطني لسكن جريدة رسمية عدد 32.

(2) الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 22-07-2009، يتضمن القانون المالية التكميلي لسنة 2009، الجريدة الرسمية عدد 44.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010 يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء جماعي وبناء سكن ريفي، ج ر عدد 17.

2. وتحسب نسبة الفائدة بـ 3% إذا كان الصافي المستفيد يساوي 6 مرات الأجر القاعدي الأدنى المضمون وأقل من 12 مرة من الأجر القاعدي الأدنى المضمون¹.

ثانياً: خصوصية القرض العقاري من حيث مدته: إن القرض العقاري يصنف ضمن القروض طويلة الأجل حيث تفوق مدتها في الغالب 7 سبع سنوات، و يمكن أن تمتد أحياناً إلى غاية ثلاثين 30 سنة²، موجه لتمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل الحصول على عقارات (أراضي، مباني بمختلف استعمالاتها المهنية... الخ)³.

وعادة يقوم بتقديم هذا النوع من القروض البنوك السكنية أو البنوك العقارية، حيث يمول هذا النوع من المصارف قطاع السكن والتعمير، كما أن طبيعة عملها تختلف عن البنوك التجارية الأخرى، حيث تعتمد هذه الأخيرة كثيراً على القروض القصيرة الأجل، أما البنوك العقارية وبحكم عملها تعتمد على المصادر الاستثمارية ذات التمويل طويل الأجل⁴، حيث تتولى منح القروض العقارية لمدة طويلة للأفراد الذين يرغبون في شراء المساكن وإقامتها أو ترميمها، وتجدر الإشارة هنا أنه لا تقتصر وظيفة البنوك العقارية على التمويل بل يمتد نشاطها إلى مجالات الدراسات الفنية والاقتصادية وتكوين الشركات العقارية وتقسيم الأراضي وبيعها، كما يمكن أن تساهم في تكوين إتحادات تعاونية للجمعيات الإسكان.

(1) نص المادة 2 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 87/10.

(2) حسب دليل إعلامي للقرض العقاري من قبل الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط - بنك.

(3) الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 75.

(4) خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية و الطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل لنشر، الأردن، 1998، ص 137.

المطلب الثاني

صور القرض العقاري

إن الهدف الرئيسي لإشراك البنوك أو المؤسسات المالية في عمليات تمويل قطاع السكن، هو تخفيف حدة الأزمة التي يعانيها هذا القطاع، ولهذا السبب نجد أن عملية توزيع القروض العقارية على المستفيدين تأخذ عدة أشكال وصور، وللإلمام بموضوع صور القرض العقاري نقسم هذا المطلب إلى قسمين، القرض العقاري الموجه إلى الأفراد (فرع الأول)، والقرض العقاري الموجه إلى تمويل الترقية العقارية (فرع الثاني).

الفرع الأول: القرض الموجه إلى الأفراد

ونعني بالمصطلح الأفراد الأشخاص الطبيعية العادية، أي كل شخص طبيعي يريد إنجاز مسكنه الخاص أو شراء مسكن، ولا تسمح قدرته المالية على تغطية التكاليف الإجمالية للانجاز أو الشراء، لذا يلجأ إلى طلب قرض عقاري من إحدى البنوك. وما تجدر الإشارة إليه أن هذا القرض قد يأخذ أحد الصور التالية:

أولاً: القرض العقاري الموجه للبناء¹: ويمنح لأي شخص طبيعي يريد بناء مسكنه الشخصي أو العائلي ويصطلح عليه أيضاً البناء الذاتي، حيث تكون للفرد قطعة أرضية ويريد بناء مسكن عليها ولكن قدرته المالية لا تكفي لتكاليف الانجاز، كما يدخل في ذلك عملية تمويل مساكن جاهزة قصد التعلية والتهيئة أو التوسيع، وهذا القرض يمنح من قبل البنوك أو المؤسسات المالية للأفراد على دفعات اعتماداً على تقدم الأشغال، و تتراوح مدة هذا القرض ما بين 15 إلى 30 سنة، وتوجد جملة من الشروط يتطلبها هذا القرض أهمها:

1. أن تكون لدى طالب القرض ملكية قطعة الأرض التي يريد تشييد المسكن عليها، أو ملكية المسكن قصد تمويل التهيئة أو التوسع والتعلية².

1) BDL circulaire d'application N°06/2008 relative a condition et procédure d'octroi et mise en oeuer des crédit immobiliers aux particuliers.

2) BDL Not N°05/07, Rappel sur les condition de distribution de crédit immobiliers aux particulier .

2. أن يكون لدى طالب القرض العقاري دخل شهري مستقر، وذلك حتى يعطي للبنك أو المؤسسة المالية مانحة القرض التنبؤ من مدى القدرة على السداد، حيث أن تحديد أقساط التسديد للقرض تحسب من خلال دخل المقترض.

3. يجب على المقترض تكوين ملف يتضمن الوثائق التالية:

* استمارة طلب القرض مقدمة من البنك أو المؤسسة المالية، وكالة بنك التنمية المحلية مثلاً.

* شهادة عمل حديثة للمقترض أو كشف يتضمن راتبه الشهري.

* عقد ملكية الأراضي ورخصة البناء وذلك حتى يتسنى للبنك أو المؤسسة المالية إقامة الرهن عليها.

* شهادة الإقامة وشهادة ميلاد... الخ.

- **تطبيقات هذا القرض من قبل البنوك:** نسلط الدراسة على الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط- بنك، الذي يميز في منح القروض العقارية بين الشخص المدخر وغير مدخر لديه، أي تكون الأفضلية لمن فتح حساب ادخار لدى الصندوق قصد الحصول على قرض عقاري لتمويل عملية البناء أو التوسيع والتعليق، شريطة أن يكون له على الأقل ثلاثة سنوات ادخار، مرتباً في ذلك على الأقل 2500 دج فائدة¹.

أما بالنسبة لغير المدخر له إمكانية طلب قرض لتمويل إنجاز مسكنه الشخصي وتطبق عليه نفس شروط المدخر، و يكمن الاختلاف بينهما في مدة القرض تصل إلى 15 سنة بالنسبة له، في حين أنه تصل مدة القرض المدخر إلى 25 سنة للمدخر.

ثانياً: القرض العقاري الموجه إلى الشراء: يأخذ القرض العقاري الموجه إلى تمويل شراء مسكن الأشكال التالية:

1. **القرض العقاري لتمويل شراء مسكن جاهز:** ويكون ذلك في طلب قرض عقاري قصد شراء بناية جاهزة، سواء يكون هذا المسكن ملك للغير، أو يكون سكن إجتماعي تساهمي من خلال تمويل شراء وحدة سكنية منجزة في إطار الترقية العقارية.

(1) رحمانى فايزة، المرجع السابق، ص 85.

- تطبيقات هذا النوع من القروض نأخذ على سبيل المثال القرض الشعبي الجزائري (CPA) الذي يعتبر من أهم البنوك الممولة للعقار في الجزائر، حيث ساهم مؤخرًا في تمويل قروض شراء مساكن منجزة في إطار الترقية العقارية¹، ويتميز هذا القرض بما يلي:

أ. مبلغ القرض يغطي كحد أقصى 80% من ثمن المسكن في حدود ثلاثة ملايين دينار جزائري وفق دخله الشهري.

ب. مدة القرض 15 سنة كحد أقصى دون أن يحمل المقترض سن التقاعد المحدد بـ 60 سنة.

ج. نسبة الفائدة متغيرة.

د. التسديد يكون بأقساط شهرية ثابتة وتكون هناك فترة إعفاء من التسديد تكون تاريخ منحه القرض إلى تاريخ أو تسديد وهي تقارب 3 أشهر.

و. تقديم جملة من الضمانات (رهن، تأمين...)

1- تمويل شراء مسكن قبل الإنجاز: حيث يدخل البنك أو المؤسسة المالية في عملية تمويل الأفراد لشراء مساكن قبل عملية الإنجاز أو في طور ذلك وفقًا لتقنية البيع على التصاميم، وهذا الأخير يعتبر حديث النشأة حيث لم تعرفه الساحة العقارية إلا في السنوات القليلة الماضية، هذا ما يجعله مجهول لدى الكثيرين، ولذا ارتأينا أن نبرز معالم هذه التقنية، من خلال تعريف البيع على التصاميم، و التتطرق إلى شروط تمويله.

أ- **تعريف البيع على التصاميم (VSP):** تم تنظيم البيع على التصاميم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، ولكن لم يورد أي تعريف له إذ تركت المسألة للفقه، سنقوم بتعريف البيع على مخطط من الناحية الفقهية كما يلي:

* يعرف البيع على التصاميم أو ما يصطلح عليه أيضًا البيع وفق مخطط على أنه « عقد بيع عقاري محله سكن في طور التشييد يلتزم بمقتضاه المرقى العقاري (البائع) بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه وبالمواصفات المطلوبة وأن تنتقل ملكيته للمشتري، الذي يلتزم

1) *le Financement d'immobilier par le C.P.A (Accès au logement avec Facilité de paiement) Revue habitat et constructions mars avril 1999, p 20 et 21.*

بدفع للبائع دفعات مخصصة من ثمن البيع تحدد قيمتها وطريقة أجال دفعها بالاتفاق بينهما..».

* كما يعرف أنه: «عقد بموجبه يلتزم البائع - متعامل في الترقية العقارية - بانجاز بناية أو جزء من بناية للمشتري مقابل ثمن تقديري يدفعه هذا الأخير بنسب في أجال يتفق عليها الطرفان، ويسمى البيع على التصاميم لأن المشتري يعاين محل العقد في مخطط يحدد كل مواصفاته قبل وجوده على أرض الواقع.».

ويعرف أيضا بأنه: «عقد بيع عقاري محله عقار لم ينجز بعد أو في طور الانجاز يلتزم بتشييده البائع المتعامل في الترقية العقارية وفقا لنماذج والتصاميم المطلوبة وخلال الأجل المتفق عليه في العقد وتسليمه للمشتري، وذلك مقابل تسبيقات ودفعات مجزأة يدفعها هذا الأخير بحسب تقدم الأشغال، في المدة ما بين إبرام العقد وتسليم العقار»¹.

ب- تمويل شراء مسكن وفق البيع على التصاميم: لاستفادة المشتري من قرض عقاري لتمويل شراء مسكن وفق تقنية البيع على التصاميم، يجب أن تتوفر الشروط التالية:

* أن يكون حائز على عقد بيع على التصاميم يكون محرر لدى موثق ويكون مطابق لأحكام المرسوم التشريعي 94-89 المتعلق بنموذج البيع على التصاميم²، ويكون مؤشر عليه من المرقى العقاري.

* يجب أن يكون ملف القرض مرفق بـ شهادة الضمان مسلمة من قبل صندوق ضمان والكفالة المتبادلة لترقية العقارية ويطلق عليه عقد تأمين بيع على مخطط.

* يجب أن يقوم المشتري طالب القرض بإبرام عقد حوالة الحق لفائدة البنك الممول ليحل محله إتجاه صندوق ضمان الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

تطبيقات هذا القرض: إن جميع البنوك التي تمنح قروض عقارية تقوم بتمويل شراء سكن وفق البيع على التصاميم، وتجدر الإشارة أن مبلغ القرض يمنح على شكل تسبيقات وليس

(1) نوي عقيلة، النظام القانوني لعقد بيع العقار بناء على التصميم في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع: عقود ومسؤولية، كلية الحقوق - بن عكنون - لسنة 2004/2003 ص 17.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 94-85 المؤرخ في 7 مارس 1994 المتعلق بنموذج البيع وقف التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر عدد 13.

دفعة واحدة، ونأخذ على سبيل المثال، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك حيث أنه في خلال 6 سنوات في الفترة الممتدة من 2002 إلى 2008¹، تمت الموافقة على تمويل السكنات تحت صيغة البيع على مخطط أو التصاميم، وقدرت حوالي 16103 قرض بمبلغ 6,5 مليار دينار جزائري.

الفرع الثاني: القرض العقاري الموجه إلى تمويل الترقية العقارية

من خلال هذا الفرع، سنتناول تعريف الترقية العقارية وموضوع القرض فيها.

أولاً: تعريف الترقية العقارية: إن ضبط تعريف لترقية العقارية لم يجد العناية اللازمة من قبل الفقه، حيث نجد هناك غياب تعريف دقيقاً وشاملاً لترقية العقارية وربما يعود السبب في ذلك أن الترقية العقارية لم تظهر إلا بصفة تدريجية في أشكال مختلفة مما جعل مهمة إعطاء تعريف يصلح لجميع أشكالها وتقنياتها أمر متعذر².

فبالنسبة للمشرع الجزائري فإنه بتعريفه لترقية العقارية خالف عرفاً سائداً لديه، وكان ذلك في نص المادة 2 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 الذي سبق ذكره، دون أن نعتمد على النصوص الواردة في قانون 86-07 المؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية وذلك نظراً لاختلاف الجزائري بينهما.

لأن قانون 86-07 قد تم إلغائه، كما أنه كان يكرس احتكار الدولة لقطاع السكن باحتكار البلديات للمعاملات العقارية وكذا المؤسسات العمومية المؤهلة قانونياً وغيرها، وعند صدور المرسوم التشريعي 93-03 حرر القطاع وجعله يقوم على المنافسة.

جاء نص المادة 2 كالتالي: «يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإنجاز أو تلبية حاجيات خاصة، ويمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات طابع سكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري»، وتجدر الإشارة أن هناك اختلاف في الصياغة بين

1) CNEP NEWS, Revue Trimestriel de la CNEP –Banque, 31 Novembre 2009, Page 6

(2) مخالدي عبد القادر، المرجع السابق، ص 230

النص العربي والنص الفرنسي¹، حيث أن الأول يتكلم عن نشاط الترقية العقارية، في حين أن النص بالغة الفرنسية يذكر الترقية العقارية، رغم ما يوجد بين المصطلحين من اختلاف جوهري.

يمكن إدراج ملاحظة هامة حول قصور هذا النص حيث من خلال عباراته لم نلمس تحديد صفة المرقي العقاري أي الشخص الذي يقوم بأعمال الترقية العقارية، كما أن المشرع الجزائري اعتمد في تعريفه لترقية العقارية على المعيار المادي دون إعطاء جانب للمعيار العضوي أي الشخص القائم بهذه الأعمال، الشيء الذي لا يمكننا من التمييز بين المرقي العقاري ومقاول البناء، حيث أن كلها مصطلحات متداخلة المفهوم ينبغي التفريق بينها. وتدارك لنقص المادة 2 من المرسوم التشريعي 93-03، صدر قانون 04-11 الذي يحدد شروط ممارسة نشاط الترقية العقارية²، وحسب نص المادة 3 فقرة 13، 10، 14 نجدها قد أزلت كل التساؤلات والغموض الذي شاب نص المادة 2 من المرسوم التشريعي 93-03 من خلال تعريف الترقية العقارية والمقاول العقاري.

اعتماداً على نص المادة 2 سألنا الذكر يمكن تعريف الترقية العقارية بأنها ذلك النشاط العقاري الذي يقوم به شخص طبيعي أو معنوي من أجل إنجاز أو تجديد مباني بغرض بيعها أو تأخيرها أو استعمالها لتلبية حاجيات خاصة، ملتزماً بأخذ زمام المبادرة والعناية الرئيسية في عملية الإنجاز بأن يباشر بنفسه أو بواسطة الغير (المقاول) كل أو بعض الأعمال التي تتطلبها الترقية العقارية.

ثانياً: القرض الموجه إلى تمويل الترقية العقارية: من خلال تعريف الترقية العقارية نستخلص أن الموضوع القرض فيها هو:

1. تمويل البناء: يعني تشييد مختلف مشاريع العقارية من أجل تلبية حاجيات الأفراد الخاصة في بناء مساكن فردية أو جماعية أو في إطار تعاونيات عقارية.

(1) إن النص باللغة الفرنسية في المادة 2 كالتالي: « L'activité de Promotion immobilière... ». وعند المقارنة بين النص العربي والفرنسي نجد أن النص الفرنسي هو الأصح والأرجح لأنه ينسجم مع إرادة المشرع، كما أن بقية النص تفيد بما لا يدع الشك أن المقصود هو نشاط الترقية العقارية.

(2) قانون 11-04 مؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14.

2. التجديد: ويكون ذلك من خلال الزيادة في حجم البناء أو ارتفاعه وهو كل ما يكون من أعمال الترميم والصيانة والتوسيع والتعليمية، أو المحافظة على البناء أي إعادة تأهيل. ولقد ركزنا لدراستنا على البناء والتجديد حسب ترتيب الأولويات ولما تحتاجه هذه الأعمال من سيولة مالية لا يمكن تحصيلها إلا عن طريق القرض العقاري، ولكن السؤال المطروح ما هي الأملاك العقارية، التي تكون محل تمويل قرض عقاري من قبل البنوك والمؤسسات المالية؟

وللإجابة على السؤال المطروح استنادنا على التنظيم المعمول به على مستوى البنوك والمؤسسات المالية واعتمادًا على اللائحة الصادرة عن بنك التنمية المحلية نجد أن هناك تعريف للقرض العقاري الموجه إلى تمويل الترقية العقارية كما يلي:

« قرض تمويل إنشاء السكنات والمحلات التجارية والمهنية المحددة للبيع أو الإيجار، أو شراء قطعة أرض لأجل إنشاء عليها عمليات الترقية العقارية»¹.

ولهذا القرض خصائص تميزه عن القرض العقاري الموجه إلى الأفراد، سوف نبرز ذلك في النقاط التالية:

1. قيمة القرض تكون مرتفعة جدًا وذلك لتعدد وتنوع الأنماط السكنية.
2. حجم المشروع محل التمويل يفوق بكثير تكلفة بناء مسكن فردي أو شراء مسكن جاهز.
3. الاختلاف في المدة حيث تكون في هذا القرض متوسطة الأجل 5 سنوات.

ثالثًا: شروط الاستفادة من القرض الموجه لترقية العقارية: هناك جملة من الشروط يجب أن تتوفر في المرقي العقاري، حتى يمكنه الاستفادة من القرض، وتتمثل هذه الشروط في مايلي:

1. يجب أن يكون المرقي العقاري مسجل في السجل التجاري، وذلك نظرًا على اعتبار أن أعمال الترقية العقارية أعمال تجارية حسب موضوع.
2. يجب أن يثبت ملكية قطعة الأرض التي سوف يتم إنجاز المشروع العقاري الترقوي فيها، سواء سكنات أو محلات مهنية أو تجارية، أما في حالة شراء قطعة أرض من قبل

1) BDL circulaire N°01/2008 relative Regel, procédure et condition d'octroi de crédit aux promoteurs immobiliers .

شخص آخر يجب أن يقدم عقد ملكية هذا الشخص حتى يمكنه الاستفادة من القرض العقاري لشراء هذه القطعة، مع تقديم التزام مباشرة عمليات الترقية العقارية على هذه القطعة¹.

3. يجب على المرقي العقاري أن يقوم بالتقدم في الأشغال تساوي على الأقل 40% من القيمة الإجمالية للمشروع الترقوي.

4. وكضمان للقرض يجب على المرقي العقاري أن يوقع رهن على قطعة الأرض في حالة تمويل شراءها أو رهن البنيات التي تم إنجازها التي تساوي 40% حسب ما أورد فيها أعلاه.

5. يجب على المرقي العقاري أن يتقدم إلى البنك بملف يتكون من:

* طلب قرض مؤرخ وممضي من طرف المرقي العقاري أو عن طريق الشخص المؤهل قانون منصوص عليه في القانون الأساسي، ويجب على أن يدون في هذا الطلب مبلغ القرض ومحلله والضمانات المقدمة.

* نسخة من السجل التجاري تعطي له حق ممارسة نشاط الترقية العقارية.

* نسخة من النظام الأساسي لشركة حتى يمكن من إبراز سلطة المسيرين وإمكانيتهم طلب قرض بنكي.

* رخصة بناء المشروع ومخططه ويجب أن يكون مؤشر عليها من طرف مصالح التهيئة والتعمير.

* تأمين مدني مهني يغطي مدة الإنجاز، وبعد إتمام ملف القرض تأتي مرحلة دراسة الملف الذي يجب أن تكون وثائقه مطابقة للشروط والتعليمات البنكية.

رابعاً: تطبيق هذا القرض: أن العديد من البنوك الآن تمول الترقية العقارية، الأمر الذي يشجع على دخول المرقيين العقاريين وإسهامهم في تنمية قطاع السكن، حيث انه في اجتماع لمجلس الوزراء 19 أكتوبر 2003 تم إدراج عدة محفزات لتشجيع المرقيين العقاريين لدخول في بناء أو تشيد الوحدات السكنية، وكانت التوصية تحث على ضرورة تبسيط الإجراءات لإقتناء القروض العقارية لفائدة المرقيين العقاريين، وذلك كي يساهموا في السياسة السكنية والتخفيف نوعاً ما من حدة الأزمة التي يعرفها القطاع، وحسب الأرقام

(1) أنظر الملحق رقم 3.

الإحصائية في توزيع السكنات المنجزة خلال الفترة الممتدة من 2005 إلى 2009، نجدها قد وصلت إلى 1045000 سكن، كما نجد أن إجمالي القروض التي منحها الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط - بنك تقدر ب 12,984 مليون دج، بما يمثل 78% من إجمالي القروض العقارية¹.

1) Revue d'information du Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, Mai 2010, N5, page 6.

المبحث الثاني

المخاطر المصرفية المرتبطة بالقروض العقارية

إن الحديث عن المخاطر ليس قصرا على القروض العقارية فقط، بل أن جميعها ناتج عن توزيع القروض عشوائيا، كما أنه حسب العرف المصرفي لا توجد عملية قرض معفية من الخطر ولا يمكن تجاهله بأي شكل من الأشكال¹، ولكن ما شدنا لدراسة عنصر الخطر المتعلق بالقروض العقارية هي الأسباب التالية:

- * تصنيف السكن من قبيل الاستثمارات المكلفة (Investissements coûteux) في نفس الوقت يعتبر سلعة استهلاكية دائمة (un bien de consommation durable)².
 - * كذلك أن أغلب القروض موجهة بالدرجة الأولى إلى الأفراد أو الأشخاص الطبيعية، وهؤلاء لا يملكون قاعدة مالية مستقرة، حيث تم تصنيفهم كمستهلكين.
 - * الطلب على السكن في تزايد مستمر بسبب ازدياد عدد السكان من جهة، و ندرة أو نقص مواد البناء وعدم كفايتها من جهة أخرى، جعلت الطلب عليها يزداد مما أدى إلى ارتفاع تكلفتها، مما ينتج عنه ارتفاع مبلغ القرض العقاري.
 - * طول مدة القرض العقاري حيث تصل في غالب الأحيان إلى 25 سنة.
- وكل هذه الأسباب تجعل عملية توزيع القروض العقارية محفوفة بالمخاطر، ولهذا سنقسم هذا المبحث إلى قسمين، الأول نتناول فيه مفهوم المخاطر المصرفية (المطلب الأول)، ثم نتطرق للنظم المصرفية في تسييرها (المطلب الثاني).

1) M Mathieu op.cit, p M 159.

2) Jean peythieu, Le financement de la construction de logement, édition sirey, Paris, 1991, P 3 4.

المطلب الأول

مفهوم مخاطر القروض

للإلمام بمفهوم المخاطر الناتجة عن سياسة الإقراض، فإنه ينبغي علينا أولاً التطرق إلى تعريف المخاطر (الفرع الأول)، ثم بعد ذلك نتطرق إلى أنواعها توافقا مع طبيعة القرض العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف المخاطر المصرفية

كمرحلة أولى يمكن لنا إعطاء تعريف للخطر، ثم نتطرق إلى تعريفه من خلال ارتباطه بعملية القرض، سيتم عرض ذلك كتالي:

أولاً: تعريف الخطر: يمكن تعريف الخطر وفق التوجهات التالية:

1. تعريف الخطر لغة: كلمة خطر أو مخطر مستمدة من المصطلح اللاتيني *erscecare* والذي يعني الانقطاع في التوازن وحدث تغيير ما بالمقارنة مع ما كان منتظر¹.

2. تعريف الخطر اصطلاحاً: يعني الالتزام الذي يحمل في طياته الريبة وعدم التأكد المرفقين باحتمال حدوث النفع أو الضرر، حيث يكون هذا الأخير إما تدهور أو خسارة، فالخطر إذن عبارة عن حدث غير منتظر وأقل تأكداً، من شأنه التأثير على الأفراد والخدمة المالية.

كما يعرف أيضاً- حسب معناه الواسع- حصول أحداث غير مرغوب فيها تؤدي إلى انحراف معاكس في النتيجة المرغوبة أو المتوقعة والمأمولة².

ثانياً: تعريف خطر القرض: ونقصد ارتباط الخطر بعملية القرض، عدم تأكد البنك أو المؤسسة المالية المقرضة من استرداد قيمة القرض وفوائده، الشيء الذي يهدد سيولة المؤسسة المقرضة مستقبلاً، إذن هو كل قرار من قرارات البنوك والمؤسسات المالية يتضمن خطر ابتعاد النتائج المحققة عن الأهداف المسطرة.

1) Michel Rouch, Gérard Nolleau, *le contrôle de gestion Bancaire et financière*, Edition d'organisation, 1998, p 179.

2) طارق عبد العال حماد، إدارة المخاطر (أفراد، شركات، بنوك)، الدار الجامعية، مصر، 2003، ص 196.

الفرع الثاني: أنواع المخاطر المصرفية

سوف نحاول في هذا الفرع حصر جميع الأخطار المختلفة، التي يمكن تصنيفها في فئتين الأخطار الاقتصادية أو التجارية¹ أولاً، ثم نتطرق إلى الأخطار الأخرى ثانياً.

أولاً: الأخطار الاقتصادية (التجارية): تعتبر عمليات القرض المصدر الأساسي للاستقرار المالي والوفرة المالية للبنوك، إلا أنه عندما يكون هناك عدم عقلانية وتبصر في منح أو توزيع القروض، قد تحمل في طيات هذه العملية الكثير من المخاطر، التي قد تجعل البنك أو المؤسسة المقرضة حال وقوعها في وضعية مالية خانقة تصل إلى حد الإفلاس²، وهذه المخاطر الاقتصادية نجدها تتفرع إلى ما يلي:

1 خطر الطرف المقابل (Risque contrepartie): كما يصطلح عليه خطر القرض أو خطر التوقيع، وورد تعريف قانوني لهذا الخطر في نص المادة 2 في الفقرة 1 من النظام 02-03 المتعلق بالمراقبة الداخلية للبنوك والمؤسسات المالية³، التي تنص: « هو الخطر الناشئ في حالة عجز طرف مقابل أو أطراف مقابلة .. » ويستخلص من مضمون هذه المادة، أن حالة خطر الطرف المقابل ناتجة عن عدم تسديد أو عدم قدرة المقرض (المستفيد) من دفع استحقاقاته المالية في الأجل المتفق عليها، ويعود السبب في ذلك إلى إفلاس المؤسسة المقرضة أو إفسار الفرد وأسباب الإفلاس أو الإعسار عديدة نذكر منها:

أ- الأخطار العامة: وهي المخاطر التي يرجع سببها إلى عوامل خارجية يصعب التحكم فيها كالوضعية السياسية والاقتصادية للبلد الذي يمارس المقرض نشاطه فيه أو يقطن فيه، بالإضافة إلى العوامل الطبيعية كالحوادث الزلازل والفيضانات... الخ. كما يعبر عنه

1) Bougoua SAID, La gestion des crédits immobiliers Mémoire de fin d'étude s en vue d'obtenir du diplôme supérieure d'étude bancaire, Ecole supérieure de Banque .p 39

2) مورقي أمال، تسيير القروض البنكية قصيرة الأجل، مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، جامعة

الجزائر-كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 2001-2002، ص 79.

3) نظام رقم 02-03 المؤرخ في 14 نوفمبر 2002 يتضمن أعرافاً الداخلية للبنوك والمؤسسات المالية، الجريدة

الرسمية، العدد 84، الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 2002.

بخطر الظروف الطارئة الذي له علاقة بالبيئة الاقتصادية والاجتماعية والسياسية العامة لدولة، ومعدلات النمو السكاني والتغير في السياسات والتشريعات النقدية.

ب- الأخطار المرتبطة بالمقترض: وهو الخطر الأكثر انتشارا والأصعب التحكم فيه نظرا لأسباب متعددة وكثيرة، والتي تؤدي إلى العجز عن التسديد أي حالة الإعسار أو إفلاس، وسنحاول أن نوضح بإيجاز الأسباب التي تؤدي إلى هذه الحالة في النقاط التالية:

* **السبب المالي:** ويتعلق أساسا بمدى قدرة الجهة المقترضة على الوفاء بتسديد ديونها في الآجال المتفق عليها، ويتم تحديد ذلك من خلال تشخيص الوضعية المالية للمقترض، حيث عادة ما يقوم البنك بطلب وثائق لها علاقة بميزانية المؤسسة أو كشف الرواتب للأفراد.

* **السبب الإداري:** وهو خطر محقق بالمؤسسات أي الأشخاص المعنوية، حيث أنه يتوقف خطر عجز المؤسسة عن التسديد حسب نوعية الإدارة وخبرتها وكفاءتها¹، الأمر الذي ينعكس بالإيجاب على ميزانية المؤسسة ومواردها المالية.

* **أسباب راجعة للمقترض في حد ذاته:** وذلك أن هذا الأخير ليس له رغبة في تسديد قيمة القرض أو تعمد التأخر في دفع المستحقات.

2. **خطر السيولة (Risque de liquidité):** لقد اهتم رجال المصارف الأقدمون بموضوع السيولة، لأنها تعتبر روح الأعمال المصرفية، ولتفعيل دورها داخل البنوك كان لابد من ربطها في موارد مالية لإنعاش مصارفهم، ولدى توجب علينا أن نعرف السيولة ونبين أقسامها، قبل التطرق إلى الخطر المتعلق بها.

أ. **تعريف السيولة:** وهناك عدة تعاريف واردة في هذا الشأن ونذكر منها مايلي :

* السيولة هي قدرة البنك على مواجهة التزاماته بشكل فوري وذلك من خلال تحويل أي أصل من أصوله إلى نقد و بسرعة، دون خطر أو أي خسارة في قيمتها.

* السيولة في معناها العام هي مدى توافر أصول سريعة التحويل إلى سيولة نقدية دون خسائر في قيمتها لمقابلة ديون مستحقة في مواعدها دون تأخير².

(1) محمد مطر، التحليل المالي والائتماني (الأساليب والأدوات والاستخدامات المالية)، دار النشر والتوزيع، عمان، 2000، ص36.

(2) سيد الهواري، إدارة البنوك، مكتبة عين شمس، القاهرة، 1981، ص 100.

* السيولة هي مجموعة التدفقات والأرصدة النقدية المتاحة للبنك، حيث تحدد قدرته على مواجهة الظروف الطارئة التي تتطلب أموال إضافية فورية، وللسيولة طابع إيجابي يتمثل في كونها عامل رئيسي في زيادة مقدرة البنك في الحصول على ودائع إضافية من العملاء واستقطاب المزيد من المدخرات.

ب. أقسام السيولة: تعتبر النقود أكثر الأموال سيولة وأكثرها طلباً، ولكن هذا لا ينفي وجود أموال أخرى لها درجة سيولة، وتوصل الاقتصاديون وخبراء المالية إلى تقسيم السيولة إلى مايلي:

* **سيولة من الدرجة الأولى:** وتتعلق بالنقود الجاهزة الموجودة في خزينة البنك أو المؤسسة المالية من أوراق نقدية و عملات أجنبية¹، حيث يمكن استخدامها بسهولة وبسرعة في عملية الإقراض، وكذلك في حالة إقبال المودعين على السحب العادي وحاجات المعاملات اليومية، بالإضافة إلى هذه الأموال هناك أصول أخرى مثل الشبكات المسحوبة على بنوك أو مؤسسات مالية أخرى، وكذا الرصيد النقدي الذي يضعه البنك أو المؤسسة المالية في البنك المركزي على وجه الإلزام حسب ما نصت عليه المادة 70 من الأمر 03-11 المتضمن قانون النقد والقرض.

* **سيولة من الدرجة الثانية:** تتضمن الموجودات غير سائلة ولكن تمتاز بقابليتها لتحويل إلى سيولة من الدرجة الأولى بعد القيام بعملية الخصم لدى البنوك الأخرى أو إعادة خصمها لدى البنك المركزي، وهي أصول قصيرة الأجل مثل سندات الحكومة، أنونات الخزينة وسندات تجارية.

* **السيولة من الدرجة الثالثة:** وندخل فيها الموجودات التي يكون تاريخ استحقاقها بعيد وتخص بالذكر السندات أو القروض طويلة الأجل، حيث أنها يصعب تحويلها إلى سيولة من الدرجة الأولى وقد تتعرض إلى تقلبات في القيمة، ويمكن للبنك أن يسجل خسائر كبيرة إذا حاول بيع هذه السندات قبل حلول تاريخ استحقاقها.

ج. **تعريف خطر السيولة:** من خلال تعريف الخطر في المطلب الأول والمفهوم العام لسيولة حسب ما أورده أعلاه، يمكن لنا تعريف خطر السيولة في النقاط التالية:

(1) محمود يونس عبد المنعم و محمد مبارك، أساسيات علم الاقتصاد، الدار الجامعية، مصر، ص171.

* خطر السيولة هو وقوع حالة العجز لتلبية طلبات الزبائن في أوقات معينة الناتجة عن تدهور السيولة بجميع درجاتها.

* خطر السيولة هو خطر مالي مستقبلي له تأثير على إيرادات البنك ورأسماله، حيث يجد نفسه غير قادر على مقابلة التزاماته عند تاريخ الاستحقاق، أي أن حجم الموارد المالية له (نقود سائلة، شبكات، سندات...) غير كافية لمقابلة الالتزامات¹. كما يرجع خطر السيولة إلى السحب المكثف للمودعين² مما يجعل البنك عرضة لأزمات تمس استقراره المالي، وذلك أن طلب السحب المكثف تقابله عدم إمكانية الأموال الخاصة في مقابلة ذلك، ويرجع السبب في ذلك إلى:

- إفلاس مقترض أو مجموعة من المقترضين الشيء الذي يؤثر سلبا على مردودية البنك، وذلك بفقدان جزء من موارده المالية.

- منح قروض بمبالغ مالية كبيرة من شأنه أن يؤثر على أصول البنك في حالة التعطيل على استرجاعها.

- اعتماد البنك على مصادر مالية قصيرة الأجل في إعادة التمويل وتحويلها إلى قروض طويلة الأجل ومتوسطة الأجل.

وينتج عن خطر السيولة أوضاع حرجة تقع على عاتق المؤسسة المقرضة، نلخصها في النقاط التالية:

* قد يلجأ البنك إلى السوق المالي الضيق - ما بين البنوك - بإصدار سندات تكون عادة بفوائد مرتفعة جدا.

(1) إبراهيم الكراسنة، اطر أساسية ومعاصرة في الرقابة على البنوك وإدارة المخاطر، معهد السياسات الاقتصادية (صندوق النقد العربي)، أبو ضبي، مارس 2006، ص 42.

2) « le risque de liquidité et lie a la possibilité de rentait massifs de fond propre de la banque » Amine TARAZI, risque bancaire (déréglementation financière et réglementation prudentielle) presses universitaire de France, 1996,page14.

* يجد البنك نفسه في حالة عدم القدرة على تسديد ديون المودعين حين طلبها في حالة الودائع لأجل، مما يؤثر سلباً على السمعة التجارية للبنك، وقد يؤدي إلى تهرب الزبائن من التعامل معه وبالتالي قد تنكمش أعماله وتتقلص حجم مردوديته.

* قد يلجأ إلى البنك المركزي كأخر فرصة بطلب مكشوف، مع دفع معدل فائدة مرتفع جداً يدعى بالمعدل الجهنمي، وقد يكون معدل المكشوف الذي طلبه البنك أعلى جداً من المعدل المطروح في السوق¹

3. خطر سعر الفائدة (Risque taux d'intérêt): ويطلق عليه أيضاً خطر سعر الفائدة الإجمالي حسب ما ورد في نص المادة 2 الفقرة 2 من النظام رقم 02-03 الذي سبق ذكره، التي جاء نصها كمايلي « خطر معدل الفائدة الإجمالي خطر ناشئ في حالة حدوث تغير في معدلات الفائدة الناجمة عن مجموع عمليات الميزانية وخارج الميزانية... ».

وتجدر الإشارة أن البنك المركزي هو الذي له صلاحية تحديد وتغيير نسب الفائدة المطبقة في عمليات البنوك (الودائع والقروض)، وذلك بتحديد هامش أقصى حسب نص المادة 4 فقرة 2 من النظام 94-13، حيث تنص هذه المادة « غير أنه يمكن لبنك الجزائر أن يحدد هامش أقصى يستوجب إحترامه من قبل البنوك والمؤسسات المالية بالنسبة لعمليات القرض² ». «

وبناء على ما تقدم فإن خطر سعر الفائدة هو احتمال تأثير مردودية البنك أو مؤسسة مالية بتطور معدلات الفائدة، ويظهر هذا الخطر عندما يحول البنك ديون قصيرة الأجل إلى ديون طويلة الأجل، فهنا في حالة ارتفاع في معدلات الفائدة، فإنه يلاحظ تراجع على مستوى هامش فائدته من جهة، و ارتفاع في تكاليف الديون (الودائع) من جهة أخرى، مما يؤدي إلى تقليص الناتج الصافي للبنك، وعلى العكس فإن انخفاض المعدلات يكون في صالحه.

(1) هاشم فوائد عوض، اقتصاديات والتوازن النقدي، دار النهضة العربية، 1976، ص 142.

(2) النظام 94-13 المؤرخ في 2 يونيو 1994، الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية.

ثانيا الأخطار الأخرى: وتتمثل في خطر عملياتي وخطر القانوني

1. خطر عملياتي (Risque opérationnelle): يصطلح عليه أيضا خطر التشغيل ومضمونه الخسائر الناجمة عن عدم كفاءة وإخفاق العمليات الداخلية والعناصر البشرية والأنظمة¹، كما أن حجم وتنوع العمليات اليومية للبنك يجعله عرضة للغلطات والتهاون والتأخير والغش، وكل هذه الأمور لها تأثير مالي على المؤسسة المصرفية، ولذا كثيرا ما يربط هذا الخطر بالسيولة حيث إن كل غلط أو تهاون يدفع من حساب البنك، وهذا الخطر يساهم أيضا في تدهور صورتها، وذلك أن عدم الفاعلية للجهاز البشري يترجم بارتفاع كبير في تكاليف الخدمات المقدمة وبالتالي إضعاف المردودية، الأمر الذي يؤثر على سمعة البنك أو المؤسسة المالية².

يوجد تعريف قانوني لهذا الخطر في نص المادة 2 من النظام 02-03 كما يلي:

« خطر عملياتي: خطر ناتج عن نقائص بصميم وتنظيم وتنفيذ إجراءات القيد في النظام المحاسبي وبشكل عام في أنظمة الإعلام الآلي الخاصة بمجموعة أحداث المتعلقة بعمليات البنك والمؤسسة المالية المعينة » ، إن أسباب هذا الخطر عديدة نذكر منها ما يلي:

أ. الجهل والمعرفة السيئة للقوانين المصرفية للجهاز البشري العامل في داخل البنك يمكن أن يكون السبب في الخسارة المالية.

ب. الغلطات و التأخيرات والتهاون في تنفيذ العمليات، التي قد تكون السبب في دفع فوائد إضافية ناتجة عن تأخير أو عدم مطابقة المبالغ المستحقة.

ج. غلطات الإشارة (-) و(+) في تسجيل العمليات، قد تكون لها أثر مضاعفة المبالغ وعدم وضوح وشفافية النتائج تجعل من المستحيل القيام بتحليل أو أي عمل تصحيحي.

1) « Risque opérationnelle.risque de pertes ou de sanctions du fait de défaillance des procédures et système internes, d'erreurs humaines ou d'événements extérieures » document de référence, SOCIETE GENIRALE, 2011, page 207.

2) إن مدى نجاح البنك أو فشله يعتمد بالدرجة الأولى على نوعية مجلس الإدارة وإدارته العليا من حيث الخبرة والنزاهة والكفاءة، وعليه يجب أن يتمتع مجلس الإدارة بالمهام بأعمال البنك خاصة في وضع السياسات والاستراتيجيات ومراقبة المخاطر، انظر في ذلك إبراهيم الكراسنة، المرجع السابق، ص4.

2. **خطر قانوني:** ونصت عليه المادة 2 في فقرة من النظام 02-03 كالتالي « خطر وقوع أي نزاع من طرف مقابل ناجم عن أي غموض أو نقص أو عجز أيا كانت طبيعته، وقد ينتسب للبنك أو المؤسسة المالية بموجب عملياتها. » .

عند محاولة شرح هذه النص نجد أن الخطر القانوني مرتبط بخطر الطرف المقابل أي ناتج عن نزاع بين المقرض والبنك أو المؤسسة المالية مانحة القرض، وهذه الأخطار متصلة بالعمليات القانونية التالية:

أ. **في حالة تحرير العقود:** أي حالة هناك نقص أو غلط في العقد، حيث يولد الشك مثلا عندما تكون التزامات ومسؤوليات الأطراف غير واضحة، أو يكون هناك غموض في غرض القرض¹.

ب. **حالة قيد القرض:** في هذه الحالة يجب الوقوف على عدة نقاط والتدقيق فيها وإلا خلقت خطر قانوني يؤدي إلى نزاع مستقبلا، وهذه المسائل القانونية هي :

* الرهن من الدرجة الأولى أم لا أو مثقل بحقوق امتياز.

* في حال عدم تسلم شهادة المطابقة لوجود عيوب في البناء، ومن ثمة لا مجال لتسجيل عقد البيع، وبالنتيجة فإنه لا مجال للبنك لتأسيس الرهن، ويعتبر هذا تهديدا حقيقيا لإعمال الرهن².

1) Bougoua SAID, op.cit،p

2) Melle Zoghbi, chef secteur direction crédit aux particuliers, CNEP News, Numéro spécial salon méditerranéen de l'immobilier, 2003, p 24.

المطلب الثاني

النظم المصرفية لتسيير المخاطر

إن عنصر الخطر أو المخاطرة لا يمكن تجاهله في الأعمال المصرفية، وخاصة في عمليات القرض لذا وجدت عدة نظم معدة لتسيير هذه المخاطر داخل البنك قصد التقليل منه، ومن خلال هذا المطلب سوف نحاول التطرق إلى هذه النظم والسبل في ثلاثة فروع، التقليل من المخاطر بواسطة قواعد الحذر (الفرع الأول)، والتقليل من المخاطر عن طريق مركزية المخاطر (الفرع الثاني)، والتقليل من المخاطر عن طريق المراقبة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: التقليل من المخاطر عن طريق قواعد الحذر

هي عبارة عن قواعد تسييرية في الميدان المصرفي يتوجب على البنوك والمؤسسات المالية احترامها من أجل ضمان سيولتها¹، والظهور بحسن الملاءة أمام المودعين، الأمر الذي يضيف على العمليات المصرفية الممارسة نوع من الثقة، وهذه القواعد جاء اهتمامها الرئيسي على كفاية رأس المال، نظرا ما لهذا الأخير أهمية في شتى المعاملات المصرفية. أولا: تحديد نسبة الملاءة لرأس المال: من خلال نص المادة 62 من الأمر 11-03 التي جاءت بإعطاء الصلاحية لمجلس النقد والقرض بصفته سلطة نقدية لتحديد المقاييس والنسب التي تطبق على المؤسسات المالية فيما يخص المخاطر، ولتطبيق هذه المادة صدر النظام رقم 09-91 الذي يحدد تطبيق القواعد الحذرية²، وكذلك صدور التعليم رقم 74-94 المؤرخة في 1994/11/29 التي تشرح كفاءات العمل بهذا النظام وعلى العموم جاءت هذه التعليمات بتطبيق القواعد الحذرية على ضرورة تخصيص نسبة

1) « En application des dispositions désormais en vigueur les établissements de crédit comme de crédit comme Les compagnies financiers sont tenus les respecter...» Jean Claude TRICHET, la réglementation bancaire, ed SEFI, 1998, page 384.

(1) النظام رقم 09-91 المؤرخ بتاريخ 1991/08/14 المحدد للقواعد الحذرية في تسيير البنوك والمؤسسات المالية.

8% من رأس المال على البنوك احترامه، ويحدد ذلك على العلاقة بين مبلغ الأموال الخاصة بمجموع القروض الموزعة، وتجدر الإشارة أن هذه النسبة طبقت بشكل تدريجي وذلك مراعاة للمرحلة الانتقالية التي مرت بها البلاد من الاشتراكية إلى اقتصاد السوق¹.

وتجدر الإشارة أنه بتطبيق هذه النسبة تصبح البنوك جيدة الملاءة، ومثال ذلك أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك، حقق في عملية توزيعه للقروض عقارية نسبة ملائمة تقدر بـ14% سنة 2001، وهي نسبة جيدة مقارنة لحدائته خضوعه للأنظمة البنكية².

ثانيا: المؤونات المصرفية: حسب نص المادة 17 من التعليم رقم 94-74 والتي قسمت الحقوق إلى جارية ومصنفة يتم من خلالها تطبيق نسب المؤونات عليها، ونبين ذلك كما يلي:

أ- **الحقوق الجارية:** تعتبر حقوق جارية الديون (القروض) التي يتم استرجاعها كاملة في أجالها المحددة، وتشكل لها مؤونة عامة من 1% إلى 3% تأخذ طابع احتياطي لجزء من رأس المال.

ب- **الحقوق المصنفة:** وحسب نفس المادة 17 من التعليم، نجد أنها تقسم هذه الحقوق إلى ثلاثة مجموعات هي:

* **حقوق ذات المشاكل القوية:** وهي الحقوق التي يمكن استرجاعها ولكن بعد فوات الأجال المتفق عليها، ويتم تشكيل مؤونة تقدر بحوالي 30%.

* **الحقوق الجد خطيرة:** وهي الحقوق التي تتميز بإحدى الميزتين:

- عدم التأكد من استرجاع المبلغ بأكمله.

- التأخير في دفع مبلغ القرض والفوائد لمدة تصل إلى 6 أشهر وسنة. وتقرر تخصيص مؤونة مالية بنسبة 50%.

(1) عبد الله بلوناس وحاج موسى نسبي، دور معيار كفاية رأس المال في إدارة المخاطر المصرفية، مداخلة في الملتقى الدولي الثالث حول إستراتيجية إدارة المخاطر في المؤسسات "الأفاق والتحديات" جامعة حسية بن بوعلي- شلف، أيام الملتقى 25-26 نوفمبر 2006، ص4.

2) CNEP NWES, revus trimestriel de CNEP-BANK, Mars 2002, N 9, page 12

الحقوق الميئوس منها: وهي الحقوق التي لا يستطيع البنك استرجاعها بالطريقة العادية حتى يستعمل كل طرف الطعون الممكنة من أجل تحصيلها، و تقدر بـ 100%.

الفرع الثاني: التقليل من المخاطر عن طريق مركزية المخاطر

تلعب البنوك والمؤسسات المالية دورا مهما أو حلقة أساسية في توفير السيولة للأفراد والمؤسسات، عن طريق منح القروض على اختلاف أنواعها وخاصة القروض العقارية. غير أنه قد تواجهها عدة مخاطر على الشكل الذي بيناه سابقا، مما تلحق أضرار ليست فقط بالمصرف مانح القرض، بل تتعدى إلى النظام المصرفي ومنه إلى النظام الاقتصادي للبلاد، وهذا كله ناتج عن منح قروض لعملاء غير جذرين بالثقة من ناحية، ولعدم توفر لدى البنك أو المؤسسة المالية المعلومات الكافية المتعلقة بالجهة المقترضة من جهة أخرى، لهذه الأسباب رأت التشريعات المختلفة ضرورة إنشاء هيئة تلتزم فيها المصارف بالتصريح عن جميع القروض التي تمنحها لعملائها، هذا ما سلكه المشرع الجزائري باستحداث مركزية المخاطر، سنقوم بتقديم معلومات عامة حول هذه المصلحة في النقاط التالية:

أولاً: تنظيم وسير مركزية المخاطر: حسب نص المادة 98 من الأمر 04-10 التي عدلت نفس المادة من الأمر 03-11 بخصوص مركزية المخاطر، حيث تم التفصيل في هذه المصلحة، وأصبح يوجد مركزية مخاطر للمؤسسات أو الأشخاص الاعتبارية ومركزية المخاطر للأفراد والعائلات.

ولتطبيق هذه المادة صدر نظام رقم 01-92 ينظم مركزية المخاطر¹، فحسب نص المادة 3 مئة تنص « يجب على أجهزة القرض التي تمارس نشاطها في التراب الوطني أن تنظم إلى مركزية الأخطار التابعة لبنك الجزائر وتحترم قواعد عملها احترام دقيق...».

ثانياً: مهام مركزية المخاطر: تقوم هذه المصلحة بالمهام التالية:

1. جمع أسماء المستفيدين في القروض وطبيعتها والمبالغ، حيث أنشأت هذه الهيئة لهدف مركزية عملية منح القروض لزبائن، حيث يكون لكل مستفيد من قرض معلومات محددة ومدروسة تتعلق بوضعيته المالية وسمعته.

(1) نظام رقم 01-92 المؤرخ في 22 مارس يتضمن تنظيم مركزية المخاطر وعملها، ج ر عدد 8 مؤرخة في 07/1993/02.

2. مركزية المخاطر تسمح للبنوك التجارية معرفة الالتزامات الإجمالية للزبائن، مما يتعرف من خلالها على قدرة الدفع ونتائج الخطر.

3. تقوم مركزية المخاطر بتزويد البنك المركزي بمعلومات حول سياسات توزيع القروض من طرف أي بنك، وتكون المعلومات التي يبلغها البنك المركزي بإسم مركزية المخاطر سرية¹.

ثالثا: أهمية مركزية المخاطر: إن هذه المصلحة تحقق فوائد ونتائج ايجابية على النظام المصرفي ككل، وتظهر هذه الفوائد في مايلي:

1 تمكن هذه المصلحة البنوك والمؤسسات المالية من معرفة الوضعية الحقيقية للعملاء الذين يتعاملون معهم، باعتبار أن عملية منح القرض إلى مؤسسة أو عميل غالبا ما تتم عبر مراحل (دراسة الملف العميل الذي يريد الحصول على قرض).

كما تتطلب هذه العملية في حد ذاتها أن يكون البنك على دراية كاملة بوضعية الزبون، أي على البنك أو المؤسسة المالية تحديد الملاءة المالية لطالب القرض ومدى قدرته على التسديد، فمركزية المخاطر تعتبر كبديل عن القواعد والإجراءات التقليدية السابقة التي تتصف بعدم كفايتها في تقديم المعلومات الدقيقة حول الوضعية المالية للمقترض وتوضح الوضعية المالية لوقت محدد، كدراسة حجم رقم الأعمال مثلا، فضلا على أن تعدد البنوك والمؤسسات المالية في البلاد مما يعطي إحتمال ابرم عدة قروض مع عدة جهات قرض، لذلك كان اللجوء إلى مركزية المخاطر السبيل الأنسب لحصول البنك على المعلومات الحقيقية قبل إبرام القرض.

2. تعطي مركزية المخاطر لسلطات العمومية والبنك المركزي إمكانية معرفة التزامات البنوك والمؤسسات المالية اتجاه زبائنها، حيث تسمح بمعرفة المبالغ الممنوحة كقروض وهذا من شأنه أن يزود بمعرفة حركة النقود ومساراتها، فضلا عن هذا، تمكن هذه العملية

1) « central des Risque permetts aux Banque commerciales de connaitre l'engagement global de leurs clients, d'apprécie leurs clients, d'apprécier leur capacités de remboursement et conséquence de risque....» Balaid BRAHITI, Risque, Bilons et impayés, Média Bank, le Journal interne de la banque d'Algérie, Juillet 1992. P5.

من معرفة مدى إحترام الشروط التي تفرضها القوانين والتنظيمات المتعلقة بمنح القروض، وهذا من شأنه أيضا، أن يحقق الرقابة في منح القروض والتي يمارسها البنك المركزي، باعتبارها عملية تدخل ضمن اختصاصاته.

الفرع الثالث: التقليل من المخاطر عن طريق الرقابة

إن النشاط المصرفي من النشاطات الهامة والحساسة التي لها ارتباط وثيق بالاقتصاد الوطني، ويحتاج الكثير من الرقابة لدى ظهر ما يسمى بالرقابة المصرفية، وتعتبر هذه الأخيرة أهم رقابة توليها التشريعات اهتماما كبيرا، وعليه نلاحظ أن المشرع الجزائري نظم تحت عنوان مراقبة البنوك والمؤسسات المالية في الكتاب الأول وتكلم عن الهيئة التي تتكفل بالرقابة في الباب الثالث، تحت اسم اللجنة المصرفية¹، ومن خلال هذا الفرع سنحاول إعطاء مفهوم لرقابة، ثم نتطرق إلى صورها أو أنواعها لاحقا.

أولا: تعريف الرقابة: ليس هناك تعريف كامل وشامل لرقابة، ولكن يمكن تعريفها أنها التصرفات التي تنصب على مجموعة من البنوك والمؤسسات المالية، قصد الوقوف عن مدى تنفيذ شروط وأوامر السلطة النقدية وعدم تجاوز توجيهاتها في إطار السياسة المالية، ويقصد بالمراقبة التأكد من الاستعمال الجيد لإجراءات التسيير الوقائي لخطر القرض، قصد تغطية الأخطار، وتوجد هيئات مكلفة حسب التشريع المصرفي بالرقابة.

وهي عملية يقوم بها البنك المركزي لمراقبة أحوال البنوك التجارية ونشاطاتها، كأن يلزمها بتقارير دورية على نشاطاتها، أو يقوم هو بذاته بتفحص عملياتها، لتأكد على مدى التزامها بالأوامر والإجراءات التي يتخذها، تخضع جميع البنوك إلى المراقبة الخارجية الصادرة عن البنك المركزي ويقوم بهذا الدور اللجنة المصرفية، وللقيام بالمهام المسندة إليها تتوفر اللجنة على وسائل أعمال منها ما تتعلق بالمراقبة الدورية والمستندية وإن أقتضى الأمر القيام بالرقابة الميدانية.

(1) حسب نص المادة 105، 106 من الأمر 11-03 « أن يتم إنشاء لجنة مصرفية تسهر على مراقبة البنوك والمؤسسات المالية في مجال تطبيقها واحترامها لتشريعات تخص الجهاز المصرفي ».

ثانياً: أنواع الرقابة: سنحاول التطرق إلى أنواع الرقابة المصرفية في النقاط التالية:

1. الرقابة المستندية: يقصد بها دراسة الوضعية المالية للبنوك والمؤسسات المالية استناداً على الوثائق والمستندات التي ترسلها هذه الأخيرة بصفة دورية إلى اللجنة المصرفية، وتسمى أيضاً بالرقابة الدائمة، وتقوم اللجنة المصرفية بتحديد قائمة ونماذج وأجال إرسال هذه الوثائق والمعلومات الواجب إدراجها إلزاماً، تطبيقاً لنص المادة 109 من الأمر 03-11، كما تعتمد اللجنة على وثائق عامة مقررة في والقانون التجاري، هذه الوثائق المحاسبية مقررة في القانون التجاري في المواد 10، 10، 9 مكرر، 12، 11 مثل تقرير مجلس الإدارة وحساب الاستغلال العام حساب النتائج وحساب المعلومات خارج الميزانية، وتمتد هذه الرقابة أيضاً إلى فروع هذه البنوك والمؤسسات المالية.

2. الرقابة في مراكز البنوك والمؤسسات المالية (المكانية): إضافة إلى الرقابة المستندية التي تختص بها اللجنة المصرفية، خول لها قانون النقد والقرض أيضاً مهمة الرقابة في مراكز البنوك والمؤسسات المالية، تعني التواجد في مقرات البنوك والوكالات والفروع، تهدف إلى فحص والتحقق من المعلومات الملاحظة والمستنتجة أثناء القيام برقابة المستندات، هذه الرقابة تتم على أساس برنامج تقرره دورياً اللجنة المصرفية، ويكون ذلك في الحالات التالية:

أ- بأمر من اللجنة المصرفية، عندما يقرر المراقبون أن المعلومات المقدمة تستدعي التأكد منها في عين المكان.

ب- بأمر من بنك المركزي، حسب نص المادة 108 من الأمر 03-11.

وبعد نهاية كل عملية رقابية يحرر المشرفون على هذه العملية تقرير يتضمن كل ما أستخلص في التحقيق، بتحديد الأخطاء والمخالفات المكتشفة، مع إبداء ملاحظات دقيقة بشأنها، واقتراح توصيات خاصة بها.

فلاصة الفصل الأول

من خلال هذا الفصل، اتضح لنا أن القرض العقاري يعتبر احد الوسائل المالية التي اعتمدها الدولة ضمن استراتيجياتها في تمويل قطاع السكن، قصد حل الأزمة التي يعرفها، إذن فهو وسيلة التي تتضمن الحل والمساعدة المالية للإفراد والعائلات للحصول على الملكية العقارية.

والحلقة الأهم في تفعيل هذه الإستراتيجية هي البنوك والمؤسسات المالية، التي توجه ذخائرها من النقود السائلة إلى الاستثمار في مجال التمويل العقاري، ولكن كما اشرنا إليه في هذا الفصل انه نظرا لتكلفة عمليات بناء الوحدات السكنية من جهة، وارتفاع القيمة المالية للقرض حيث يصل إلى مبالغ هائلة نظر لارتفاع الشدائد لمواد البناء والعقار في السوق الجزائرية. أضف إلى ذلك أن القرض العقاري موجه بالدرجة الأولى إلى الأفراد والعائلات، وهؤلاء لا يملكون قاعدة مالية قوية ومستقرة.

ومما تقدم جعلنا نناقش ونعالج قضية المخاطر المرتبطة بالقرض العقاري، وخاصة أن المخاطر لا يمكن تجاهلها أو عدم اعتبارها في مجال الائتمان، حيث يكون في صورة عدم إمكانية المقترض من دفع قيمة القرض أو يتأخر في إتمام ذلك، أو نتيجة نقص الموارد المالية في خزائن مؤسسة القرض، ونكون بذلك أمام خطر السيولة.

وتجدر الإشارة أن موضوع المخاطر اهتم به التشريع المالي والمصرفي، وكذلك أنظمة البنك المركزي، وجاءت كلها قواعد احترازية في تسيير المخاطر بجميع أشكالها. وما يهمنا في هذا البحث هو التدابير والطرق العلاجية للمخاطر المصرفية المرتبطة بالقرض العقاري واليات جبرها حال حدوثها، وهذا ما سنقوم بمعالجته في الفصل الثاني.

الفصل الثاني

الآليات المتعددة لمواجهة مخاطر

القروض العقارية

تمهيد

يعتبر الخطر عنصراً ملازماً للقرض لا يمكن بأي حال من الأحوال إلغاؤه بصفة نهائية، أو استبعاد إمكانية حدوثه مادامت هناك فترة انتظار قبل حلول أجل استرداده، لذلك يجب على البنك أن يتعامل مع هذا الواقع بشكل حذر، وأن يقرأ المستقبل قراءة جيدة، على العموم هناك عدة أخطار متعلقة بنشاطات البنوك والمؤسسات المالية، ولكن أكثر المخاطر دراسة واهتمام من قبل المصارف هما خطر القرض أي تخلف أو عدم تسديد المقترض لمستحقات القرض، وخطر السيولة المتمثل في عجز البنك في مواجهة طلبات الزبائن أي المودعين. أمام هذا الواقع الذي لا يمكن تجنبه، ومن أجل زيادة الائتمان ومواجهة خطر عدم الدفع، قد يلجأ البنك إلى طلب ضمانات كافية من الأفراد أو المؤسسات التي تطلب خدمة القرض، خاصة عندما يتعلق الأمر بالقروض طويلة الأجل، فالأمر هنا لا يقتصر فقط على القيام بدراسة وتحليل الوثائق وقراءة أرقامها وإنما يتمثل الأمر في طلب أشياء ملموسة وذات قيمة مالية كضمان قبل منح القرض.

أما الخطر الثاني الذي لا يجذب البنك الوقوع فيه، هو خطر السيولة الذي يؤثر على أداء البنك وسمعته في الساحة المصرفية، وعليه يلجأ البنك إلى اتخاذ عدة أساليب لتفادي الوقوع في هاته الحالة، خاصة إذا كانت قروض تتصف بطول مدتها، على غرار القروض العقارية.

بناءً مما تقدم طرحه، نتساءل كيف للبنك أو المؤسسة المالية تفادي أو مواجهة خطر عدم الدفع، وخطر السيولة في القروض العقارية؟

وللإجابة على هذا السؤال، سنقوم بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: آليات مواجهة خطر عدم الدفع في القرض العقاري.

المبحث الثاني: آليات مواجهة خطر السيولة في القروض العقارية.

المبحث الأول

أليات مواجهة خطر عدم الدفع في القرض العقاري

حسب ما تقتضيه خصائص العمل المصرفي، فإنه دائماً ما تكون العلاقة بين البنك مانح القرض والزبون، تحمل في طياتها الشك والريبة على ظهور المخاطر، في مقدمتها عدم قدرة المقترض على التسديد ما يسمى "بخطر القرض"، وعليه فإنه لا يمكن للبنك أن يمنح قروضا لزبائنه دون الأخذ بعين الاعتبار العمليات اللازمة لتجنب هذه المخاطر، ومن أجل وضع حد لهذه الأخيرة، يلجأ البنك في تعزيز مركزه إلى طلب جملة من الضمانات¹، منها شخصية تركز على الاعتبار الشخصي، وأخرى عينية تركز على موضوع الشيء المقدم كضمان وذلك بتخصيص عين للوفاء بقيمة القرض، وتتمثل في قائمة واسعة من السلع والتجهيزات والقيم المنقولة والعقارات².

أما في ما يخص توزيع القروض العقارية- موضوع بحثنا- فنجد أن البنك يطلب ضمانات كثيرة تحد من نسبة احتمال حدوث خطر عدم الدفع مستقبلاً من طرف المقترض، سواء كانوا أفراد أو مرقبين عقاريين، وبناء على هذا سوف نتناول في هذا المبحث الضمانات المطلوبة قصد الاستفادة من القرض العقاري، ونستهل ذلك بالضمان الأول المتمثل في رهن العقار محل التمويل (المطلب الأول) يلي ذلك إستحداث وسيلة التأمين لمواجهة خطر عدم الدفع (المطلب الثاني)

1) بن داودية وهيبية، الضمانات البنكية ودورها في الحد من المخاطر البنكية، مداخلة في الملتقى الدولي الثالث حول "إستراتيجية إدارة المخاطر في المؤسسات الأفاق والتحديات"، جامعة حسيبة بن بوعلي (الشلف)، 25-26 نوفمبر 2006، ص1.

2) شلغوم رحيمة، ضمانات القرض، مذكرة لنيل شهادة الماجستير القانون الخاص "قانون الأعمال"، جامعة الجزائر (كلية الحقوق)، 2008/2007، ص59.

المطلب الأول

رهن العقار محل التمويل

إن التمويل العقاري يصنف ضمن القروض المتوسطة وطويلة الأجل، حيث أن آجال التسديد فيها بعيدة، كما أن تطورات المستقبل غير متحكم فيها، لذا تلجأ البنوك والمؤسسات المالية إلى اختيار أحسن الضمانات التي تتوافق مع طبيعة القرض العقاري، ويمكن أن تتجسد هذه الضمانات في أشياء ملموسة وذات قيمة مالية.

وأهم أنواع هذه الضمانات تكمن في الرهن العقاري، ويكون محله السكن الذي تم صرف مبلغ القرض لتمويله، وللإحاطة بهذا الموضوع سنقوم بإعطاء مفهوم لرهن العقاري (الفرع أول)، ثم نبين أنواعه في الفرع ثاني، ونخصص فرعاً ثالثاً ندرسه مدى فعالية الرهن العقاري كضمان.

الفرع الأول: مفهوم الرهن العقاري

للإحاطة بمفهوم الرهن العقاري، نتناول النقاط التالية:

أولاً: تعريف الرهن العقاري: نورد أولاً تعريفاً قانونياً لرهن العقاري، ثم نعرفه من الناحية الاصطلاحية.

1. التعريف القانوني: إن المشرع لم ينظم عملية الرهن العقاري بموجب نصوص خاصة، وإنما ترك تنظيمه محصوراً في القواعد العامة، وجاء ذلك في نص المادة 882 من القانون المدني حيث عرفته على أنه « عقد يكتسب به الدائن حقاً على عقار للوفاء بدينه ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة استثناء لحقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان . »

2. التعريف الاصطلاحي: يقصد بالرهن العقاري تأمين عيني وارد على عقار، يهدف إلى ضمان تحصيل قيمة الدين عند عدم التسديد في تاريخ الاستحقاق، حيث يقوم الدائن بالحجز

على العقار المرهون، سواء كان في يد المدين أو في يد الغير، مما يحصل دينه بالأفضلية من ثمن البيع¹.

كما يعرف أيضا أنه حق تباعي ينشأ بمقتضى عقد رسمي، حيث يقرر ضمان لدين على عقار مملوك للمدين أو غيره، ويكون للدائن بمقتضاه أن يتقدم في استيفاء حقه من المقابل النقدي لهذا العقار، مفضلا عن غيره من الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة، كما له الحق في تتبع العقار إذا انتقلت ملكيته للغير².

ويعرفه البعض أيضا أنه حق عيني ينشأ بموجب عقد رسمي، ضمنا للوفاء بدين وينصب على عقار مملوك للمدين أو الكفيل العيني، وبموجبه يكون للدائن الحق في استيفاء دينه من ثمن هذا العقار، متقدما في ذلك على باقي الدائنين العاديين لمالكه وللدائنين أصحاب الحقوق العينية على هذا العقار.

ثانيا: خصائص الرهن العقاري: من خلال تعريف الرهن من الناحية الإصطلاحية والقانونية، نجد أن الرهن العقاري له جملة من الخصائص حيث أنه يعتبر من الحقوق العينية، والحقوق التبعية، كما نجده من حقوق العينية الغير قابلة لتجزئة، كما تغلب عليه فكرة التخصيص، سنقوم بشرح هذه الخصائص في النقاط التالية:

1) « L'hypothèque est une sûreté réelle portant sur un immeuble afin de garantir le paiement d'une créance, sans dessaisissement du propriétaire de l'immeuble, le créancier, Faute de paiement de la dette a l'échéance, saisit l'immeuble dans les mains du débiteur ou même, si celui-ci a aliéné l'immeuble dans les mains des tiers, puis il le fait vendre pour être payé le premier sur le prix de la vente. », les SURETES DU CREDIT, Direction des études Juridique de la Réglementation et du contentieux (D.E.J.R), Republication de CNEP-Banque, 2003, p23.

2) سمير عبد السيد التناغو، التأمينات الشخصية والعينية والكفالة والرهن الرسمي حق الاختصاص الرهن الحجازي حقوق الامتياز، مطبعة الأطلس، القاهرة، 1994، ص127.

1. الرهن العقاري حق عيني: مما يعطي لصاحبه أفضلية على سائر دائني المدين الآخرين، فهو يتمتع في مواجعتهم بحق الأفضلية، وهذا الأخير يعدّ عنصراً أساسياً في الرهن، والعنصر الثاني هو حق التتبع¹.

2. الرهن العقاري حق تبعي: إذ أن الرهن لا ينفصل عن الدين المضمون بل يكون تابعاً له، وينتج عن هذه التبعية أن الرهن لا يقوم إلا إذا كان هناك حق (دين) يجب ضمانه، حيث يسير معه في وجوده وعدمه، فإن تقرر بطلان الدين المضمون بطل التأمين تبعاً لذلك².

3. الرهن العقاري حق عيني غير قابل للتجزئة: ومعنى هذا القول أن كل جزء من العقار المثقل بالرهن ضامن لكل الدين ولكل جزء منه³، الأمر الذي يسمح للمقرض تجنب آثار القسمة فيما بين الورثة⁴.

4. الرهن العقاري مخصص: ويقصد بتخصيص الرهن، أن يتقرر الحق على عقار بالذات وليس على كل أموال المدين الحاضرة والمستقبلية، فالرهن في صورته الحديثة هو رهن خاص وليس رهن عام، وهذه الخصية معمول بها أكثر في القرض الموجه إلى تمويل العقار، حيث أن البنوك تطلب توقيع رهن للعقار محل التمويل دون العقارات الأخرى.

ثالثاً: تكوين الرهن العقاري: لإنشاء الرهن العقاري يجب أن تتوفر شروط قانونية لانعقاده، حيث تكون عملية تأسيس الرهن موافقة للأحكام القانونية التي تنظمه، حيث أن هناك شروط موضوعية وأخرى شكلية، ليكون تأسيس الرهن صحيحاً منتجاً لأثاره سنقوم بشرحها على النحو التالي:

1. الشروط الموضوعية: يشترط لصحة الرهن العقاري أن يكون مشتملاً على عدة شروط موضوعية، وقسيم هذه الشروط إلى شروط موضوعية عامة، وشروط موضوعية خاصة، سيتم التفصيل فيها كما يلي:

(1) رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2005، ص 18.

(2) عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الأولى، 2009، ص 252.

(3) عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 206.

(4) محمد حسنين، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب،

1986، ص 121.

أ- **الشروط الموضوعية العامة:** يستلزم عقد الرهن العقاري لإنشائه شروط موضوعية عامة، تتمثل في التراضي الذي يكون خال من العيوب، ووجود محل وهو العقار ووجود سبب الرهن وهو القرض.

ب- **الشروط الموضوعية الخاصة:** لرهن شروط موضوعية خاصة تميزه، وهي ملكية الراهن للعقار، وتخصيص الرهن، نتطرق إلى شرحها في النقاط التالية:

* **شروط ملكية الراهن للعقار المرهون¹:** من خلال نص المادة 2/884 قانون المدني نجد أن المشرع إشتراط صراحة أن يكون الراهن مالك للعقار الذي تقع عليه عملية الرهن، ووفقا للقواعد العامة نجد دائما أن حق الملكية هو الذي يخول لصاحبه سلطة على الشيء ويمنحه حق استغلاله أو التصرف فيه.

* **مبدأ تخصيص الرهن:** يقصد بمبدأ تخصيص الرهن، أن يذكر في العقد على سبيل التخصيص الدين المضمون، وكذلك العقار المرهون².

- **مبدأ تخصيص الرهن من حيث الدين المضمون:** بالرجوع إلى نص المادة 882 من القانون المدني، نجد المشرع إستعمل عبارة "الوفاء بالدين" وهذا يعني الوفاء بمبلغ نقدي، ويقصد بتخصيص الرهن من حيث الدين المضمون تحديد الدين كافيا، ويشترط فيه أن يكون موجودا أو قابل للوجود، وان يكون مشروعا، وهذا وفقا للمادة 891 من القانون المدني، ويتم تحديد الدين بالاعتماد على عنصرين هما³:

1) « Le titre de propriété, un condition préalable de l'hypothèque... », rapport Finale d'analyse du cadre juridique et législatif du droit immobilier, Rapport réalise par Agence canadienne de développement international (ACDI) accordé par SGCI, Algérie, 20/2/2002, p 24.

2) « L'acte constitutif d'hypothèque doit respecter un double principe de spécialité quant la créance garante et quant au bien grève.. », M-NJOBARD BACHELLIER et MBOURASSIN, VBEMOND, Droit des sûretés, DALLOZ, France, 2007, p516.

3) « A peine de nullité, L'acte notarié constitutif d'hypothèque docte individualiser la créance garantie c'est-a dire indiquer sa cause et son montant... », M -N JOBARD et MBOURASSIN, VBEMOND, op.cit , p516.

• أولاً من حيث المصدر وذلك بتحديد السبب المنشئ للالتزام، أي السبب الذي تم من خلال رهن العقار وذلك تحت طائلة البطلان.

• ثانياً من حيث المقدار وذلك بتحديد قيمة الدين والحد الأقصى الذي ينتهي فيه الدين أي المدة، وكذا قيمة الفوائد وتاريخ سريانه، كذلك الحال في إطار عقد القرض العقاري، فإن البنك يقوم صرف مبلغ القرض وقت قيام المقترض بتأسيس رهن على المسكن محل التمويل.

- **مبدأ تخصيص الرهن من حيث العقار المرهون:** يتعلق هذا المبدأ بتحديد العقار في الرهن الرسمي (الاتفاقي)، ويفيد تخصيص الرهن من حيث العقار المرهون توفير الحماية لذوي الشأن والغير في أن واحد، كما يسهل عليه عملية الشهر العقاري لاحقاً يقتضي مبدأ تخصيص الرهن للعقار، معرفة هذا الأخير هل هو حق ملكية أو انتفاع كما تقتضي تحديد موقعه، وهناك شروط يجب أن تكون متوفرة في هذا العقار حسب نص المادة 886 من القانون المدني، وهي:

• أن يكون العقار مما يصح التعامل فيه.

• أن يكون قابل للبيع في المزاد العلني.

2. الشروط الشكلية: تتمثل الشروط الشكلية للرهن في الكتابة والقيود لدى المحافظة العقارية.

أ- **الكتابة:** استناداً إلى نص المادة 883 من القانون المدني، يجب أن تكون عملية الرهن مفرغة في الشكل الرسمي أمام موثق، ويترتب على ذلك أن عقود الرهن المبرمة خارج هذا الإطار لا يُعتد بها وفقاً للقواعد العامة، لذا فالإخلال بركن الشكلية يترتب عليه بطلان العقد بطلان مطلق، حسب ما نصت عليه المادة 61 من الأمر 03-76 المتضمن قانون السجل العقاري¹، كما تؤكد ذلك المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني.

(1) الأمر رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المضمن قانون السجل العقاري والمعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123-93 المؤرخ في 19 ماي 1993. وتنص المادة 61 مايلي "كل عقد موضوع شهر عقاري في المحافظة العقارية يجب أن يكون مفرغ في الشكل الرسمي".

أما من الناحية العملية فلأمر مغاير، حيث أن البنوك والمؤسسات المالية لها إمكانية توقيع رهن قانوني على عقارات المقترض، دون إفراغها في شكل رسمي، وهذا ما نعرضه لاحقاً.

ب- القيد لدى المحافظة العقارية: يعتبر القيد من الإجراءات الشكلية التي نصت عليها التشريعات لنفاذ الرهن في حق الغير، ولقد أحال المشرع الجزائي أحكام القيد إلى قانون الشهر العقاري، هذا ما تؤكدته المادة 905 من القانون المدني، والتي تنص على مايلي: «تسري على إجراءات القيد وتجديده وشطبه وإلغاء الشطب والآثار المترتبة على ذلك كله الأحكام الواردة في قانون تنظيم الشهر العقاري»، ويعني ذلك أن الحق العيني لا ينشأ بين الأطراف إلا بعد القيد، كما تنص المادة 16 من الأمر 75-74¹ «أن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية»

الفرع الثاني: أنواع الرهن العقاري

أشارت المادة 883 من القانون المدني إلا ثلاثة أنواع من الرهون:

أولاً: الرهن الاتفاقي: ويعد من الرهون الرسمية في المجال العملي، ويحرر هذا الرهن بناء على عقد رسمي بين البنك والمقترض، الذي يضع العقار الممول كضمان لمبلغ القرض، باعتبار أن التصرفات الواردة على العقار توجب الرسمية حسب نص المادة 12 من قانون التوثيق، والمواد 15 و16 من المرسوم رقم 75-74، إضافة إلى المواد المذكورة في القانون المدني، كما يجب على الموثق أن يذكر في العقد طبيعة ووضعية العقار وتحديد تحديد دقيقاً، وقيمة القرض المضمون وتاريخ استحقاقه، وكل هذه الإجراءات التي يقوم بها الموثق تكون في مصلحة البنك لضمان تسديد المبلغ المقترض وتسهيل التعاملات بكل ثقة، كما أنه بإتمام عملية الرهن يكون البنك حائز على سند قابل لتنفيذ تقادياً للجوء إلى الإجراءات القضائية المطولة.

(1) الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل

العقاري، ج ر عدد 42، سنة 1975.

ثانيا: الرهن القضائي: يتقرر هذا الرهن عن طريق حكم، فمتى كان لصالح البنك حكم واجب التنفيذ فإنه يمكنه تسجيل رهن على عقارات المدين، وذلك ضمانا لأصل دين، المصارف.

إن الرهن القضائي إجراء تحفظي عقاري يقع على عقار أو أكثر (أرض، بناية...) للمدين¹، ويتم وضعها تحت يد القضاء ويمنع المالك من التصرف فيها، وهناك عدة شروط منها:

أ. أن يكون البنك حامل لسند تنفيذي ليقيد رهن قضائي.

ب. أن يكون حكم حقيقي أي يستبعد الوساطة و رسوا المزاد، وجاء هذا النوع من الرهون في نص المادة 999 من القانون المدني.

ثالثا: الرهن العقاري القانوني: وهو الرهن الذي يمنح بقوة القانون لأحد الدائنين، ويعد رهنا عاما على جميع أملاك المقترض، وبدون أي اتفاق بينه وبين البنك أو المؤسسة المالية²، وقد نصت على هذا النوع من الرهون المادة 179 من القانون رقم 90-10 المتعلق بقانون النقد والقرض، مما يؤكد حرص المشرع أو سلطات العمومية على ضمان حقوق البنوك والمؤسسات المالية.

كما نجد أن العديد من قوانين المالية جاءت تتضمن هذا النوع من الرهون القانونية، وخاصة قانون المالية لسنة 2003³، وذلك في نص المادة 96 التي تنص على مايلي « على الرغم من التدابير المخالفة بإنشاء رهن قانوني على الأملاك العقارية للمدين لفائدة البنوك والمؤسسات المالية لضمان تحصيل ديونهم والالتزامات المترتبة لصالحهم »

1) « L'hypothèque Judiciaire est une mesure conservatoire immobilière, Elle port sur un ou plusieurs immeubles (Terrains, construction...Etc...)», (D.E.J.R), publication de CNEP-Banque, op.cit, p30

2) « L'hypothèque légale est une garantie instituée par la loi au profil de la banque et établissement financière en garantie du recouvrement de la créance détenue sur le déballeur. Elle est donc consentie de plein droit sous qu'une convention soit nécessaire entre la banque et le constatant.. », Guide du charge de crédit immobilier et de recouvrement, de la CNEP-BANQUE.

3) القانون رقم 02-11 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002 المتضمن قانون المالية لسنة، 2003، ج، عدد 86.

وتجدر الإشارة أن نفس المادة أضافت شرطا جديدا لتأسيس الرهن القانوني يتمثل في نص اتفاقية القرض على الرهن القانوني بين البنك والمقترض، كما نصت على هذا الرهن المادة 56 من قانون رقم 05-16 المؤرخ في 31 ديسمبر 2005 المتضمن قانون المالية 2006¹.

2. إجراءات قيد الرهن العقاري القانوني: تعتر إجراءات قيد الرهن القانوني مبسط بالنظر إلى الرهن الاتفاقي والقضائي، وقد تم تنظيمها وفقا لنص المادة 93 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ويتضمن التسجيل مايلي:

- جدولان موقعين ومصححان بكل دقة يودعها ممثل البنك المؤهل قانونا، ويكون ذلك وجوبا قد تم على استمارة مقدمة من طرف المحافظة العقارية - مختصة إقليميا- ويتضمن الجدولين البيانات التالية:

- التعيين الدقيق للبنك أو المؤسسة المالية والمقترض الراهن.

- اختبار أي مكان يكون فيه الاختصاص المحلي القضائي لموقع الأملاك.

- ذكر تاريخ ونوع السند وسبب القرض المضمون بواسطة الرهن القانوني.

- ذكر مبلغ القرض ولواحقه وتاريخ استحقاقه.

- التعيين الدقيق للعقارات المرهونة رهن قانوني.

ويرجع أحد الجدولين إلى البنك بعد أن يؤشر عليه المحافظ العقاري بثبوت تنفيذ الإجراء، أما الآخر يجب أن يحمل تأشيرة التصديق على هوية الأطراف، ويحفظ على مستوى المحافظة العقارية ويرتب ضمن الوثائق.

الفرع الثالث: فعالية الرهن العقاري كضمان

إن الرهن العقاري يعتبر ضمان حقيقي، بما فيه من ايجابيات للبنك في استرجاع الديون، ويمكن أن نلخص هذه الايجابيات في نقطتين هما:

أولاً: فعالية الرهن العقاري من حيث الامتيازات الممنوحة للبنك: كون الرهن العقاري من الحقوق العينية فإنه يعطي للبنك حق التقدم على جميع الدائنين والمتأخرين في المرتبة، كما يعطي حق تتبع العقار في يد من تنتقل إليه الملكية.

(1) جريدة رسمية عدد 85.

1. حق الأفضلية: كما يعبر على هذا الامتياز بحق الأولوية، ونص على ذلك المواد من 907 إلى 910، ويستعمل حق الأولوية عند الحجز على العقار المرهون ويبيعه في المزاد العلني، ويعني ذلك أن البنك هو أول من يكون سابق في استفاء دينه أمام أي دائن¹، ويرد هذا الحق على القيمة المالية للعقار المرهون، ويثبت بالشروط التالية:

* أن يكون هذا الرهن مسجلا في المحافظة العقارية.

* أن يكون هذا الرهن من الدرجة الأولى حيث يشترط دائما إرفاق ملف القرض شهادة ملكية المستخرجة من المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

غير أنه بالرجوع إلى نصوص المواد 991 و993 من القانون المدني نجد أن امتياز الخزينة العمومية وحقوق العمال والإجراء لمدة سنة إذا كان المقترض رب عمل (مستخدم)، حيث يسبقون البنك في استفاء الديون.

2. حق التتبع: حسب نص المادة 882 من القانون المدني يعطي الرهن العقاري إمكانية تتبع العقار وتوقيع الحجز عليه في أي يد كان، ولا يمارس حق التتبع من طرف البنك أو المؤسسة المالية المقرضة، إلا إذا قام المقترض بالتصرف في العقار محل التمويل تصرفا ناقلا للملكية (البيع)، وذلك وفقا للشروط التالية:

أ- أن يكون هذا البيع نافذ في مواجهة البنك، ويكون ذلك إذا كان تاريخ التنازل سابقا لعيد الرهن.

ب- ويشترط في الحائز أن تكون ملكية العقار قد انتقلت إليه.

ج- ويشترط في الحائز أن لا يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين (كفيل).

د- ولممارسة حق التتبع يجب أن يقوم البنك باتخاذ الإجراءين التاليين: تنبيه المقترض بدفع الدين (قيمة القرض + الفوائد) باعتبار المدين الأصلي. إنذار الحائز (المنتبع) إما بدفع قيمة القرض أو بالتخلي عن العقار المرهون.

ثانيا: فعالية الرهن العقاري من حيث بساطة إجراءات التنفيذ: وفقا للأحكام القانونية المقررة لتنفيذ على العقارات في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نجد هناك إجراءات

(1) فاروق إسماعيل، ماذا تعرف عن الرهن الرسمي والرهن الحيازي؟، مطبعة فتحي الحديثة، مصر، 2003،

معقدة ترهق الدائن في تحصيل ديونه، بدءاً باستصدار أمر الحجز التحفظي وبعدها استصدار أمر الحجز التنفيذي، والتسجيل في المحافظة العقارية.

بالرجوع إلى نص المادة 124 من الأمر 11-03 المتعلق بالنقد والقروض التي تنص على مايلي « يمكن البنوك و المؤسسات المالية إذا لم يتم تسديد المبلغ المستحق عليها عند حلول الأجل، وبغض النظر عن كل اعتراض وبعد مضي 15 يوماً، بعد إنذار مبلّغ للمدين بواسطة عقد غير قضائي، الحصول عن طريق عريضة بسيطة موجهة إلى رئيس المحكمة على أمر بيع كل رهن نشكل لصالحها، ومنحها بدون شكليات حاصل هذا البيع تسديدا لرأسمال والفوائد وفوائد التأخير، ومصاريف المبالغ المستحقة»، حيث نجدها تضمنت إجراءات تنفيذ مبسطة تكفل للبنوك والمؤسسات المالية سهولة تحصيل قيمة القرض والفوائد، حيث بعد مضي 15 يوماً من إنذار المدين بواسطة محضر قضائي مختص إقليمياً، يمكن استصدار أمر بيع كل رهن أكتتب لصالح البنوك أو المؤسسات المالية، وذلك عن طريق عريضة بسيطة موجهة إلى رئيس المحكمة المختصة.

لكن فيما يخص الرهن واجهت البنوك عملياً بعض العراقيل في ممارسة الامتيازات القانونية الواردة في نص المادة 124 التي سبق ذكرها، ومن هذه العراقيل على وجه الخصوص إشكالية الاعتراف بالرهن القانوني، تتمثل في رفض الكثير من المحاكم التوقيع على طلبات الحجز العقاري، بسبب عدم وجود عقد الرهن الرسمي وذلك عند شروع البنوك في التنفيذ على العقارات المرهونة، بالرغم من أن سريان الرهن القانوني عملياً وقانونياً بمجرد شهر جدول قيده لدى السجل العقاري الواقع في دائرته العقار المرهون، ليتدخل المشرع من جديد لفض هذا الإشكال السائد في المحاكم وكان ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 132-06 يحدد كفاءات الحصول على الصيغة التنفيذية لهذا النوع من الرهون¹، وذلك بإتباع الإجراءات التالية:

(المرسوم التنفيذي 132-06 المؤرخ في 2006/04/03 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لصالح البنوك

والمؤسسات المالية والمؤسسات الأخرى

1. يقوم الممثل المؤهل للبنك أو المؤسسة المالية بالإستعانة بمحضر قضائي، ليعاين عدم وفاء المدين بالتزاماته وديونه في التاريخ المحدد ويبلغ المحضر القضائي إعدارا بالدفع للمقترض لتسديد المبالغ المستحقة في أجل شهر واحد.
 2. في حالة عدم الدفع في الأجل المحدد، يعاد تبليغه عن طريق إعدار ثان للدفع من طرف المحضر القضائي، ويحدد له أجل جديد منه خمسة عشر يوما، قبل اللجوء إلى المحكمة المختصة إقليميا.
 3. إذا إمتنع المدين عن الدفع بعد انقضاء أجل خمسة عشر يوما، يقدم الممثل القانوني للبنك أو للمؤسسة المالية، ضد المدين العاجز عن الوفاء طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، طلبا إلى المحكمة المختصة إقليميا للحصول على الصيغة التنفيذية التي تمكن من تنفيذ إجراء الحجز العقاري.
 4. يتم تقديم الطلب المذكور آنفا في شكل عريضة تتضمن إلزاميا تسمية المقر الاجتماعي للبنك أو المؤسسة المالية، وكذا تعيين ممثلها المؤهل قانونا، هوية الكاملة للمقترض، التعيين الدقيق للعقار المثقل بالرهن القانوني، تحديد مبلغ القرض والفوائد وفوائد التأخير والمصاريف، وبيان أجل إستحقاقه.
- ويجب أن يلحق بالعريضة المذكورة الوثائق التالية:
- أ- إتفاقية القرض المبرمة بين البنك أو المؤسسة المالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية وزبونها.
 - ب- نسخة من جدول قيد الرهن القانوني بالمحافظة العقارية.
 - ج- نسخة من إعدارين بالدفع يحرران ويبلغان كما هو وارد في المادة 2 والمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 06-132.
 - د- يبلغ الممثل القانوني للبنك أو المؤسسة المالية المقترض عن طريق محضر قضائي، السند الممهور بالصيغة التنفيذية المسلمة إثر العريضة، مع أمره بالدفع في الحال.
 - و- في حالة عدم الدفع يقوم المحضر القضائي، بموجب أمر من المحكمة بتوجيه لطلب إشهار الأمر بالحجز أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا وهذا خلال مدة شهر واحد،

طبقا لأحكام المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد¹ ويعتبر هذا الإجراء حجزا عقاريا للممتلك موضوع الرهن القانوني.

هـ- يجب أن تتم عملية إشهار البيع بالمزاد العلني للممتلك المحجوز بالمحافظة العقارية طبقا للمواد 737 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(1) قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21 مؤرخة في 23 أفريل 2008.

المطلب الثاني

التأمين كآلية مستحدثة لمواجهة مخاطر القروض العقارية

غالبا ما يرتبط لفظ التأمين بنظرية التأمين على الحياة و التأمين على المخاطر التي تصيب الممتلكات، غير أن لفظ التأمين بدأ يأخذ معناه الواسع ليشمل جميع مجالات الحياة الاقتصادية، حيث أصبح ضمن خانة الضمانات التي تطلبها البنوك والمؤسسات المالية في منح الائتمان، طالما أنه يمنح الدائن حق الاستفادة من التعويض عن الأضرار التي تلحقه جراء عدم التزام المدين (المقترض) مستحقته لدائن (البنك)، سواء بسبب الإعسار أو الإفلاس، وحتى وفاة المدين.

إذن فالأثر الجوهري و الطبيعة القانونية للتأمين على القروض يتمثل في التعويض الذي يمنحه المؤمن للدائن جراء الخسائر الطارئة التي تسبب فيها المدين نتيجة عدم الوفاء بالتزامه بسبب فقدان ملاءته المالية، أما الأثر الثاني للتأمين على القروض هو الثقة والضمان يمكن أن يستفيد منهما البنك لتقديم القروض اللازمة لزيائنه، فالتأمين على القروض يأتي كوسيلة فعالة لبعث الثقة في طرفي عملية الإقراض، حيث يسمح القانون للمدين الذي اكتسب وثيقة التأمين أن يمنح حق الاستفادة من هذا التأمين إلى البنك، وذلك عن طريق الحلول القانوني (Subrogation légale) مكان المؤمن له عن طريق التزام تقدمه شركة التأمين للغير المستفيد من التأمين.

تجسدت آلية التأمين على القرض في الجزائر من خلال الإصلاحات التي عرفها قطاع التأمين، وذلك بإعادة هيكلة المؤسسات الوطنية بصدور الأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات¹، حيث بصدور هذا الأخير عرف قطاع التأمين نظاما جديدا متمثل في استقلالية المؤسسات العاملة أو الناشطة في هذا القطاع، وذلك بعد إدراك الدور الأساسي والفعال

(1) الأمر رقم 07-95 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات عدد 13، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-

04 المؤرخ في 15 فبراير 2006.

الذي يلعبه قطاع التأمين في جميع المجالات الاقتصادية، حيث أصبح في المجتمعات الحديثة ضرورة ملحة لدرء الأخطار التي لا يمكن للمؤسسات تجاهلها. وتخص ذلك البنوك والمؤسسات المالية التي اختارت التأمين كضمان تكملي للضمانات المطلوبة، حيث انه بجانب الضمانات العينية والشخصية، يمكن للبنك الطلب من زبونه اكتابة تأمين على القرض، وتكون الاستفادة منه لصالح البنك هذه العملية ليست من صميم العمليات المصرفية، وإنما تقوم بها شركات التأمين¹، لأنها جهات قادرة وبإمكانها تحمل الخطر، حيث أن التأمين على القرض يحول الخطر من فردي إلى خطر جماعي².

وفي مجال توزيع القروض العقارية نجد أن البنوك تعزيزا لثقة والاحتياط عن تخلف العميل من دفع مستحققاته، تطلب جملة من التأمينات في مقدمتها التأمين على القروض (الفرع الأول)، وتأمينات أخرى كالتأمين على الوفاة (الفرع الثاني)، وتأمين التسبيقات في إطار تمويل شراء مسكن وقف تقنية البيع على التصاميم (فرع ثالث).

فرع الأول: التأمين على القرض العقاري

نتطرق لفكرة التأمين على القرض العقاري وفق النقاط التالية:

أولاً: مفهوم التأمين على القرض العقاري: قبل الخوض في فكرة التأمين على القرض العقاري، نورد تعريف لتأمين ونبرز العناصر المكونة له أولاً، ثم من خلاله يمكن لنا استخلاص تعريفا لتأمين على القرض العقاري.

1) « A coté des suretés réelle ou personnelles de type classique, le banquier peut demander à son client de souscrire une assurance crédit et de en transmettre le bénéfice, cette opération n'est pas une opération bancaire, ces par des entreprise spécialisées, comme les compagnies d'assurance », Christian Gavlda et Jean Stoufflet, Droit bancaire, 4eme édition, ed Litec,1999, p361.

2) بوشنافة أحمد وأحمول طارق، مداخلة بعنوان: إدارة الخطر بشركات التأمين ، في الملتقى الدولي الثالث، إستراتيجية إدارة المخاطر ، المرجع السابق، ص5.

1. تعريف التأمين¹: هو اتفاق يتعهد بموجبه شخص طبيعي أو معنوي بتعويض الشخص المؤمن له عما يقع له من خطر أو ضرر، ولقد ورد تعريف في نص المادة 619 من القانون المدني، كما ورد في نص المادة 2 من قانون التأمينات، والتأمين في مفهوم نص المادة 619 من القانون المدني هو « عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى الغير المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيراد أو أداء مالي آخر، في حالة تحقق الخطر المبين في العقد وذلك مقابل أقساط أو أي دفعة مالية أخرى. » من خلال التعريف المذكور أعلاه واعتمادا على نص المادة 619 من القانون المدني نستخلص أن عناصر التأمين هي:

أ. الخطر: وهو المحور الأساسي في التأمين حيث يتم افتراضه، إذ يعتبر المحل الذي يرد عليه عقد التأمين، وفي مجال القروض العقارية جاء تعريف الخطر كما يلي: "الكارثة التي تؤدي إلى عجز المؤمن له بعد كل جهد أو عمل قام به هذا الأخير لدفع الديون المتعلقة بالمستفيد.

ب. القسط: وهو المقابل المالي الذي يلتزم به المؤمن له بدفعه لتغطية الخطر الذي يأخذه المؤمن على عاتقه، واحتساب قسط التأمين يعتمد على طبيعة الخطر ويختلف باختلاف هذه الطبيعة من حيث ترددها، ومدى الخسارة، ومبلغ التأمين، بالإضافة إلى العوامل أخرى². وفي التأمين على القرض العقاري حسب ما جاء في الشروط العامة في عقد تأمين القرض العقاري للأفراد، فإنه قسط موحد يدفع من المستفيد بمبلغ القرض خلال 30 يوم من تاريخ

3) «L'assurance est une opération par laquelle une partie l'assuré se fait promettre, moyennant un rémunération (la prime) pour lui ou pour un tiers en cas de réalisation d'un risque une prestation par une autre partie, l'assureur qui prenant en charge un ensemble des risque » Canstant Eliashberg et François couibaut et Michel LATRASSE, les grands principe de l'assurance, 3eme édition l'argus, paris, p3.

وانظر أيضا مصطفى محمد الجمال، أصول التأمين (عقد التأمين)، منشورات الحلبي الحقوق، لبنان، 1994، ص39.

(2) أسامة عزمي وشقري نوري موسى، إدارة الخطر والتأمين، دار حامد للنشر والتوزيع، الأردن، 2007، ص87.

صرف القرض، ويتم إلغاء أو فسخ عقد التأمين بعد 60 يوم من سريان عقد التأمين إذا لم يتم المؤمن له من دفع مبلغ القسط¹، ويتم احتساب مبلغ قسط القرض العقاري كمايلي:

نسبة القرض	نسبة احتساب القسط
نسبة القرض 40 إلى 60 %	1.25 %
نسبة القرض 60 إلى 70 %	1.50 %
نسبة القرض 70 إلى 80 %	7.3 %
نسبة القرض 80 إلى 90 %	3.5 %

وتجدر

الإشارة أن هذه النسب قابلة للمراجعة تطابقا مع التنظيمات وشروط السوق.

ج. مبلغ التأمين: ويتمثل في الأداء الذي يلتزم به المؤمن في النهاية يكون مبلغ النقود تدفع إلى المؤمن له أو شخص آخر المستفيد عن تحقق الحادث المؤمن عنه².

2. تعريف التأمين على القرض العقاري: نعرف التأمين على القرض بصفة عامة، ثم نخصص الحديث لتأمين على القرض العقاري.

أ. تعريف التأمين على القرض: " هو نظام تأميني يمكن للدائنين -مقابل اجر- من تغطية عدم الوفاء بديون في ذمة أشخاص تم تعيينهم مسبقا ويوجدون في حالة عجز عن دفع³ إذن التأمين على القرض هو عقد يكتتب من قبل الدائن مقابل دفع الأقساط، يضمن فيه خطر

1) *Conditions Générales « Contrat d'assurance crédit immobilier Aux particulier », (SGGI.)*

2) « L'engagement prise par l'assureur en cas de réalisation du risque constitue à verser une prestation, Il s'agit une naitre génial d'une somme d'argent », C.ELIASHBERG et F.COUILBAUT et M.IATRASSE, *op.cit.p 44.*

3) « L'assurance crédit est un système d'assurance que contre rémunération, permet à des créanciers d'être couverts contre le non paiement de créance du par des personnes préalablement identifiées et eu état de défaillance de paiement», Jean Bastin, *la défaillance de paiement et sa protection (l'assurance – crédit), ed LGDJ, paris, 1993, page 81.*

القرض، بعني القول بكل بساطة انه يتم ضد خطر عدم دفع المستحقات المالية¹. كما يمكن تعريفه بأنه تأمين الديون المتعثرة مستقبلا، حيث يتم تحويل مخاطر الديون المتعثرة من قبل المصرف إلى شركات التأمين في وقت تخلف العميل عن سداد قيمة الدين وفوائده، فتقوم شركات التأمين نيابة عن العميل بتسديده².

ويمكن تعريفه أيضا بأنه العقد الذي بواسطته يتحصل الدائن (البنك) من المؤمن (شركات التأمين) ضمان الأخطار المحتملة، ضد خطر إعسار أو إفلاس مدينه، أو ضد عدم الدفع عند الاستحقاق.

ب. تعريف التأمين على القرض العقاري: من خلال كل ما سبق يكمن تعريف التأمين على القرض العقاري، على أنه عقد يكتتب من قبل شخص طبيعي (الأفراد) أو شخص معنوي (مركبي عقاري) أمام شركة التأمين، يكون لصالح البنوك والمؤسسات المالية، حيث تقوم هذه جهات التأمين بتعويض البنوك عن ضياع أو عدم إمكانية استرجاع قيمة القرض و فوائده، إما عند استحقاق الدين أو بعد مرور مدة معينة من هذا الأجل.

وعقد التأمين على القرض العقاري يصنف ضمن العقود الرضائية، ولكن باعتباره متعلق بالمعاملات المالية، يوجب إفراغه في شكلية معينة كي يتسنى لمن أمكتتب التأمين لصالحه الإثبات، حيث يأخذ التأمين على القرض العقاري شكلية معينة³.

ثانيا: أهمية عقد التأمين على القرض العقاري: إن لتأمين على القرض دور مهم وفعال في الائتمان المصرفي طويل الأجل، منها القرض العقاري، لدى سنوضح أهميته في النقاط التالية:

1) « L'assurance crédit le contrat par le quel un créancier souscrire auprès d'un assureur moyennant de primer, une garantie contre les risque de crédit, c'est-à-dire au plus simplement contre mon paiement d'échéances », Christian Larroumet, les pool bancaire respect juridique, la tribune d'assurance, 2002, p 608.

2) أسامة عزمي وشقري نوري موسى، المرجع السابق، ص 72.

3) police d'assurance pour crédit immobilier aux particulier .

1. التأمين على القرض العقاري وسيلة لكفالة الأمان للمؤمن له: ويقصد من ذلك أن البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقروض العقارية، من خلال التأمين على القرض يلغي شك عدم التأكد من استفاء أو استرجاع مستحقات القرض، وذلك لان عقد التأمين يقوم بنقل أخطار معينة في دائرة المحيط المصرفي إلى شركات التأمين، التي تتعهد بتعويض البنك أو المؤسسة المالية في حالة حدوث الخطر المتفق عليه، ويعني هذا أن التأمين الواقع على القرض العقاري ينقل البنك من حالة الشك والقلق من الوقوع في خطر القرض، إلى حالة التأكد والأمان وضمن التي كفلتها شركات التأمين باسترداد مبلغ القرض وفوائده.

2. التأمين عامل من عوامل الوقاية وتسيير خطر القرض: رغم أن الهدف المباشر من التأمين على القرض العقاري هو تعويض البنك في حالة عجز المدين عن الوفاء إلا أنه يؤدي وبصفة غير مباشرة إلى الوقاية من المخاطر والعمل على التقليل منها عن طريق دراسة أسبابها¹، فشركات التأمين حاليا - رغبة منها في حصر مبلغ التعويض إلى أضيق الحدود- تعمل بطرق متعددة على التقليل من نسبة وقوع المخاطر المختلفة ووقاية المؤمن لهم منها، ولتحقيق ذلك كثيرا ما تلجأ شركات التأمين إلى تكوين ندوات وإعداد ملتقيات قصد دراسة أسباب المخاطر واتخاذ الاحتياطات الكافية لتفادي وقوعها².

3. بالنسبة للمقترض: يعتبر التأمين على القرض كوسيلة لدعم الائتمان إذ يسهل للمقترض الحصول على القرض، وذلك أن بتدعيم الرهن العقاري بضمان إضافي هو التأمين.

ثالثا: مظاهر التأمين على القرض العقاري: من خلال مواد الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات، نجد أنه لم يتم النص أو تنظيم التأمين على القرض إطلاقا، هذا ما وسع دائرة الجدل حوله، وتقاديا لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 95-388 المتعلق بإعداد قائمة

(1) محمد قاسم، محاضرات في عقد التأمين، الدار الجامعية، بيروت، 1997، ص40.

(2) في مجال القروض العقارية نجد إن شركة ضمان القرض العقاري (SGGI) بإعداد ملتقى وطني يوم 29 و 30 ماي 2000 بمشاركة مجموعة من البنوك الوطنية وهو: BEA، CNEP-Banque، BDL، CPA، الخ، إضافة على مشاركة شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) وهدف الملتقى هو التوعية في مجال توزيع القروض العقارية من خلال الشروط ونوعية الضمانات وذلك كله تقاديا للوقوع في المخاطر مستقبلا.

عمليات التأمين وحصرها¹، حيث صنف ضمنها التأمين على القرض في نص المادة 5/2، ولهذا لاحظنا أنه تم إنشاء شركات تأمين متخصصة لضمان أو تأمين القرض، حيث تلعب هذه الأخيرة ثلاثة ادوار أساسية وهي اختيار ومراقبة الزبون تغطية منازعات الديون، تعويض المؤمن له²، ومن بينها شركة ضمان القرض العقاري التي تقوم بضمان القروض الممنوحة لتمويل العقار السكني في الجزائر، وسوف نحاول في هذا الصدد تقديم معلومات عامة متعلقة بهذه الشركة في النقاط التالية:

1. نشأة شركة ضمان القرض العقاري (SGCI): تأسست بتاريخ 5 أكتوبر 1997 وحدد رأس مالها ب مليار دينار جزائري 2.000.000.000 دينار جزائري، وتم اعتماد هذه الشركة بتاريخ 28 ماي 1999 بموجب القرار رقم 22 الصادر من وزارة المالية، من أجل تأمين القروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية. وتحمل هذه الشركة عدة خصائص، كونها شركة ذات أسهم (SPA)، وشركة عمومية اقتصادية (EPE)، وذلك كونها أنشأت مشاركة بين المؤسسات المالية العمومية (بنوك وشركات التأمين) وهم كتالي:

أ- مجموعة البنوك العمومية المساهمة:

البنك الوطني الجزائري B.N.A

القرض الشعبي الجزائري C.P.A

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك C.N.E.P-Banque

البنك الخارجي الجزائري B.E.A

بنك الفلاحة والتنمية الريفية B.A.D.R

ب- مجموعة شركات التأمين المساهمة:

الشركة الجزائرية التأمين وإعادة التأمين C.A.A.R

(1) المرسوم التنفيذي رقم 95-338 المتعلق بإعداد قائمة التأمين وحصرها المؤرخ في 1995/10/30.

(2) « Les sociétés d'assurance jouent un triple rôle, la sélection et la surveillance des clients, le recouvrement contentieux des créances, en cas de sinistre, l'indemnisation de l'assuré » Jean-Luc ROSET et Didier VOYENNE, le crédit management en pratique les éd d'organisation, paris, 1997, page 98.

الشركة الجزائرية للتأمينات S.A.A

الشركة الجزائرية لتأمينات النقل C.A.A.T

الشركة الجزائرية لإعادة التأمين C.C.R

وتجدر الإشارة أن تجمع الشركات العمومية لإنشاء هذه الشركة جاء استنادا لنص المادة 3/14 من القانون رقم 01/88¹ « تنشاء المؤسسة العمومية الاقتصادية بموجب قرارات مشتركة صادرة عن مؤسسات عمومية أخرى تتخذها الأجهزة المؤهلة لهذا العرض طبقا لقوانينها الأساسية الخاصة بها وضمن الأشكال قانونا » .

2. نشاط شركة ضمان القرض العقاري: أنشأت هذه الشركة للقيام بالأغراض التالية:

- أ- تقديم ضمانات للإعتمادات أو القروض الممنوحة من طرف البنوك أو المؤسسات المالية المقرضة، الموجهة لتمويل عقار ذو طابع سكني أو مهني²، وعلى هذا تمنح لهذه المؤسسات الثقة وتشجعهم في عملية التمويل العقاري، حيث تضمن خطر عجز المقرض عن دفع قيمة القرض العقاري إضافة إلى الفوائد المترتبة عليه، كما تقوم شركة ضمان القرض العقاري بمراقبة تسيير المؤسسات المقرضة، وذلك في مادة المنازعات مع إمكانية حلول شركة محل البنك من اجل متابعة عملية تغطية الديون.
- ب- تنفيذ كل عمليات القرض الخاصة بمتعهدي البناء وعموما كل العمليات المالية العقارية التي يمكن أن تربط بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بموضوعها، والتي من شأنها تسهيل وتطوير أو تنفيذ هذا الموضوع.

(1) القانون رقم 01-88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن قانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

2) La SECI pour l'objet de :

- Fournir des garanties pour les prêts consentis pas les institutions financières prêteuses, en prévision d'acquisition des Biens immobiliers à usage d'habitation..
 - Gérer de manière autonome le fond de garantie constitue par les apport des établissements financiers.
 - Contrôler la gestion des établissements prêteur en matière de contentieux... »
- AbdelKrim SADEG, Réglementation de l'activité Bancaire, tome1, ed B.E.N, Alger, p105.

ج- تسيير صندوق الضمان المتكون من المؤسسات المالية.

د- المساهمة في تطوير الترقية العقارية، حيث أنه بالإضافة إلى كون الشركة كهيئة تأمين القرض العقاري، تقوم أيضا بتمويل نشاط الترقية العقارية، وذلك استنادا إلى القوانين المعمول بها في هذا المجال.

3. الضمانات الممنوحة من قبل شركة ضمان القرض العقاري: حسب الشروط العامة لعقد

التأمين على القرض العقاري تكون الضمانات كما يلي:

أ- عملية تأمين القرض العقاري الممنوحة للأفراد: تأخذ عملية التأمين على القرض شكلين، إما أن يكون تأمينا أو ضمانا بسيط ، وإما أن يكون كليا، ولكل منهما شروطه الخاصة، وسنوضح ذلك كما يلي:

* الضمان البسيط: ويكون ضد خطر الإعسار النهائي للمقترض، وفي هذه الحالة نميز بين التغطية المحدودة والتغطية الشاملة.

- التغطية المحدودة: عند استعمال الرهن وبيع الملك المرهون (العقار محل التمويل) من طرف المقترض، لا تكون هناك مسؤولية تقع على شركة ضمان القرض العقاري وفي هذه الحالة يكون التعويض بنسبة 90% من مجمل الأصل والفوائد، مع طرح المبلغ المتحصل عليه من بيع الملك المرهون.

- التغطية الشاملة: إن استعمال الرهن وبيع العقار المرهون مسؤولية شركة ضمان القرض العقاري، ويكون التعويض الناجم عن الضرر يساوي 60% من مجمل الأصول والفوائد خلال مدة سريان عقد التأمين على القرض، وبعد إثبات الحادث (التوقف عن دفع المستحقات)، أما المبلغ المالي المتبقي فيتم خصمه من قيمة التعويض بعد بيع العقار المرهون ويدفع لشركة ضمان القرض العقاري في حدود 30% الباقية.

* الضمان الكلي (الشامل): بالإضافة إلى الضمان البسيط تشمل عملية الضمان تعويض التأخر عن تسوية الاستحقاقات من طرف المقترض، ويسمى بالإعسار المؤقت، ويكون كذلك عند عجز الفرد المقترض عن دفع ما يلي:

- أربعة (4) استحقاقات شهرية مجتمعة.

- ستة (6) استحقاقات شهرية غير مجتمعة.

وفي هاتين الحالتين تقوم شركة ضمان قرض العقاري خلال هذه الفترة بتغطية هاتين الحالتين كحد أقصى، ولا تكون تغطية الحادث الناتج عن التأخير في الدفع إلا بعد سنة من تنفيذ القرض، كما أنه لا يعلن عن الحالات الناجمة عن التأخير في الدفع الاستحقاقات إلا بعد تأخر مدة شهرين مع تقديم المبررات.

ب- **ضمان القروض الممنوحة لترقية العقارية:** ويكون ذلك في حالة الإفلاس النهائي لشركات العاملة في الترقية العقارية، وتقدر بـ 90% من مجموع الاستحقاقات الفوائد، كما أن استعمال وبيع الأملاك المرهونة لا تسال عنه شركة ضمان القرض العقاري، ويمنح التعويض المستحق وذلك على النحو التالي:

- 50% من مجمل الأصل والفوائد المطلوبة إلى غاية تاريخ استعمال الضمان.

- أما البقية التي تمثل الرصيد المتحصل عليه بعد البيع الفعلي للعقار المرهون فيتم خصمه من التعويض (50% السابقة) في حدود 40% المتبقية.

ج- **شروط ضمان أو تامين القرض العقاري:** يجب أن يكون محل عقد التأمين على القرض العقاري يجب أن تتوفر فيه الشروط التالية:

- يجب أن يكون القرض موجه مباشرة إلى شراء أو بناء أملاك عقارية ذات طابع سكني أو مهني.

- يجب على البنك أو المؤسسة المالية التأكد جيدا، ما إذا كان المستفيد من القرض ذو ملاءة مالية ويتم إثبات ذلك بـ:

- كشف الرتب أو عائد مستقر لدى المستفيد من القرض كأن يكون له دخل شهري، عمل حر... الخ، مما يعطيه إمكانية تسديد قيمة القرض.

د- **التزامات المؤمن له (البنك):** يلتزم البنك بما يلي:

- التصريح بكل المعلومات وقت إبرام عقد التأمين، مما يسمح لشركة ضمان القرض العقاري بضبط الأخطار التي تتحملها.

- إشعار الشركة بكل الأخطار وتفاقمها في ظرف 7 أيام من تاريخ علم البنك بوقوع خطر عدم الدفع، وحسب شركة ضمان القرض العقاري، يعتبر عنصر في تفاقم الخطر كل ما يؤثر في مبلغ القرض خاصة المدة وقدرة المقترض على إرجاع قيمة القرض، وفي هذه

الحالة حتى تتمكن شركة التأمين على القرض العقاري في 30 يوم عن اكتشاف وقوع الخطر، يتم عرض بمطابقة القسط وعلى البنك خلال 30 يوم من تلقيه قيمة الأقساط الجديدة وفي حالة عدم الدفع يمكن للشركة فسخ عقد التأمين

4. الأخطار المستبعدة من الضمان: هناك عدة خسائر أو أضرار تجعل المقترض يعجز عن دفع مستحقاته سواء بصفة مؤقتة أو نهائية، وذلك في الحالات التالية:

أ- التوقف على الدفع الناتج عن حرب أهلية، احتلال أجنبي حتى وان كان على جزء من إقليم الدولة، ثورة شعبية أو إضراب عام أو حجز أو مصادرة، أو اختلال سياسي أو اجتماعي، أو هدم البناء أو العقار الممول من طرف المستفيد بعد أمر من قبل سلطة عامة.

ب- التوقف عن الدفع الناتج بصفة مباشرة أو غير مباشرة جراء زلازل، فيضانات، هبوط أرض... الخ مما يؤدي إلى هدم جزئي أو كلي للعقار.

ج- التوقف عن دفع ديون، كان أقرها القانون قبل دخول عقد التأمين على القرض العقاري، حيز النفاذ.

د- التوقف عن دفع ديون، تكون تمت تغطيتها أو ضمانها مسبقا من قبل شركات تأمين أخرى.

الفرع الثاني: التأمين على الوفاة المقترض

في مجال توزيع القروض العقارية، وقصد تعزيز الثقة بين المقترض والبنك، يعمد هذا الأخير على إجبار المقترض (شخص طبيعي) إلى اكتتاب تأمين على الوفاة، يضمن من خلاله البنك استرجاع مبلغ القرض، من خلال هذا الفرع سنحاول إعطاء مفهوم لتأمين على الوفاة، ثم نتطرق إلى كيفية العمل به في مجال القرض العقاري.

أولاً: مفهوم التأمين على الوفاة: حسب نص المادة 65 من قانون التأمينات الجزائري انه «عقد يتعهد بموجبه المؤمن له بدفع مبلغ معين للمستفيد أو المستفيدين عند وفاة المؤمن له مقابل قسط وحيد أو دوري». من خلال هذه المادة نستخلص أن لعقد التأمين على الوفاة الخصائص التالية:

1. تحقق حالة الموت للمؤمن له (المقترض): ويجب أن يكون ذلك خارج عن إرادة المؤمن له حيث انه في حالة انتحار لا يستحق خلفه مبلغ التأمين.

2. إن مبلغ التأمين لا يستحق إلا بعد دفع أقساط التأمين، ويكون ذلك مرة واحدة أو بصفة دورية، وتحقق حالة الوفاة للمؤمن له.

3. إن المستفيد في عقد التأمين على الوفاة يكون دائما شخص ثالثا، أي طرف أجنبي على العقد، وعادة ما يكون أفراد العائلة أو الأقارب، وفي حالات قد يستفيد الغير من مبلغ التأمين.

ونظرا لتطور الحياة الاقتصادية نجد إن هذه الصيغة من التأمينات تلجا إليها البنوك في إطار ضمانات القرض، إذ يعتبر إجراء تحفظي وقائي من خطر الوفاة، حيث بتحقق الموت للمقترض يكون البنك أمام حالة عدم الدفع. وعن طريق وثيقة التأمين يستطيع البنك مطالبة شركة التأمين بالمبلغ المستحق.

ثانيا: مظاهر العمل به في مجال القروض العقارية: نظرا لطول مدة القرض العقاري من جهة، والمستفيد منه غالب ما يكون شخص طبيعي من جهة أخرى، وعليه فانه كل فرد معرض للموت، وهذه الحالة في مجال الائتمان تعتبر بمثابة خطر يهدد الاستقرار المالي للبنك أو المؤسسة المالية، ولهذا السبب نجد في عقد القرض العقاري بندا إلزاميا يتضمن التأمين على حالة الوفاة للمقترض.

ومن الناحية التطبيقية نجد أنه تم إبرام اتفاق بين الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط- بنك- والشركة الجزائرية لتأمينات (SAA)، بتاريخ 2003/10/22 يتضمن تحويل خطر الوفاة إلى شركة التأمين لتغطيته¹. ويتم ذلك عن طريق صندوق الضمان لشركة الجزائرية لتأمينات.

إن الأفراد المستفيدين من قرض عقاري يجب عليهم اكتتاب تأمين ضد خطر الوفاة ولكن يتم ذلك عن طريق التوقيع على شهادة الإذعان (d'adhésion Certificat) التي تقدم خلال إبرام عقد القرض العقاري، إن هذا الإجراء يعتبر بمثابة التأمين على القرض، ولكن الاختلاف يكمن في تاريخ الاستحقاق، حيث يستحق مبلغ التأمين عند وفاة المقترض، على

1) L a convention CNEP Banque -SAA N° 286.PDG du 22/10/03

عكس التامين على القرض الذي يستحق حال تحقق خطر عدم الدفع، من خلال الاتفاق المبرم بين المؤسستين في إطار التامين على الوفاة، سنحاول تلخيص أهم المحاور التي تتولها الاتفاق في النقاط التالية:

1. محل التامين: يكون التامين على الوفاة بالنسبة للأفراد المستفيدين من قرض عقاري لدى الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط- بنك، ويجب أن يكون هذا القرض موجه لشراء أو بناء سكنات أو لشراء أو بناء محلات ذات الاستعمال التجاري أو المهني، أي على جميع صور القرض العقاري التي سبق لنا شرحها في الفصل الأول.

2. المبلغ المؤمن عليه: إن احتساب مبلغ القرض يكون حسب الجدول السنوي المعلن عليه (tableau d'amortissement)، وقد يكون المبلغ الأولي أو تعديله.

وحسب بنود الاتفاق إن مبلغ القرض الأولي أو المعدل يجب أن لا يكون اقل من 50 ألف دينار جزائري وأكثر من 30 مليون دينار جزائري، أما عن أقساط التامين تحدد من خلال جدول يتضمن تعريف الأقساط، مثلا قيمه القرض من 950.00.100 دينار جزائري إلى 1.000.000, 00 دج فان القسط يقدر ب 3.600.00 دج¹. وتدفع هذه الأقساط سنويا ويجب أن تسدد في اجل أقصاه 15 يوم من تاريخ الاستحقاق المحدد في شهادة الإذعان الموقعة من طرف المقترض².

3. إجراءات التسوية: في حالة وفاة المقترض يقع على عاتق الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط-بنك مهمة التصريح بهذه الواقعة، ويكون ذلك أمام المديرية الجهوية لشركة الجزائرية لتأمينات، لان لها صلاحيات تسيير عقد التامين، ويكون ذلك إما من يوم تحقق حالة الوفاة أو من تاريخ العلم بوقوعها، هذا في المرحلة الأولى، أما الإجراء الثاني هو

1) Tableau de tarif applicable aux emprunteurs de La CNEP/BANQUE pour les crédits immobilier.

2) La décision réglementaire N° 634 du 22/10/03.

مباشرة الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط- بنك تكوين ملف يتم إرساله إلى المديرية الجهوية لشركة الجزائرية لتأمينات، ويجب أن يتضمن هذا الملف الوثائق التالية¹:

أ- شهادة الإذعان الأصلية التي وقعها المؤمن له (المقترض)، أما في حالة تلفها أو ضياعها، يتم تعويضها بالنسخة الأصلية الموجودة على مستوى الشركة الجزائرية لتأمينات.

ب- رسالة تتضمن المطالبة بمبلغ القرض العقاري المتبقي من يوم تاريخ وفاة المقترض.

ج- شهادة وفاة المؤمن له.

د- شهادة طبية لإثبات سبب حالة الوفاة للمؤمن له.

و- تقرير يتم على مستوى السلطات المختصة (شرطة، الدرك الوطني) في حالة ما يكون سبب الوفاة حادث.

الفرع الثالث: الضمان المالي في عقد البيع على التمام

من خلال المادة 121 من قانون المالية رقم 89-26 المؤرخ في 31 ديسمبر 1989 المتضمن قانون المالية لسنة 1990، حيث نوهت هذه المادة على إمكانية إنشاء صناديق الضمان والكفالة المتبادلة في مختلف القطاعات، هدفها الأساسي ضمان القروض المصرفية الموجهة إلى الاستثمار في قطاع معين، ويجب أن تكون مبالغ التمويل مكتسبة طابع التسبيق، وهذا ما لمسناه في تمويل العقار في الجزائر أين أنشئ صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMPI)، سنورد بعض المعلومات العامة لهذه الهيئة في النقاط التالية:

أولاً: نشأة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية: استناداً إلى نص المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 الذي سبق ذكره، فإنه يتم تأسيس صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لترقية العقارية، وقد صدر في هذا الشأن المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المتضمن إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية المؤرخ في 03

1) La note d'instruction N° 33 du 12/11/03 .

نوفمبر 1997¹، فهو يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي موضوع تحت وصاية وزارة السكن، وهو ذو طابع تعاوني لا يسعى إلى تحقيق الربح.

ثانياً: تنظيم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية: يتكون صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، من مصالح إدارية تقوم بتسييره وتنظيم عمله، نتطرق إليها بإيجاز في النقاط التالية:

1. مجلس الإدارة: يتكون من 7 إلى 9 أعضاء حسب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406، يتم انتخابهم من طرف المنخرطين في الجمعية العامة، ويجتمع هذا المجلس في دورة عادية بناء على طلب رئيسه، ويكون عدد الدورات على الأقل أربعة (4) مرات في السنة، ويمكن أن يجتمع في دورة غير عادية كلما اقتضت المصلحة ذلك، بطلب من رئيسه أو ثلثي أعضائه، ويتمتع مجلس الإدارة وفقاً لنص المادة 12 من هذا المرسوم بما يلي:

- تحديد برامج عمل الصندوق.

- تحديد الشروط والكيفيات العامة لاكتتاب التأمين لدى الصندوق.

- تشكيل لجنة الضمان ومواعيد عملها، وغير ذلك عن المهام.

2. المدير العام: يعين بقرار من الوزير المكلف بالسكن، وإضافة إلى السلطات التي يمكن

أن يخولها له مجلس الإدارة، يتولى مهام أخرى، نلخصها فيما يلي:

- السهر على تحقيق أهداف الصندوق وتنفيذ قرارات مجلس الإدارة.

- يبرم عقود القروض ويأمر بصرف النفقات.

- يوقع العقود والاتفاقيات التي تربط الصندوق بالمنخرطين فيه والمتعاملين في الترقية

العقارية وبالهيئات المقرضة وبالغير.

3. لجنة الضمان: تتكون هذه اللجنة من 03 إلى 05 أعضاء يرأسها المدير العام، أو ممثله

القانوني، تحدد تشكيلتها وقواعد عملها من قبل مجلس الإدارة، وهي مكلفة بالمهام التالية:

(1) الجريدة الرسمية عدد 73 لسنة 1997.

- اتخاذ قرارات منح الضمان بعد دراسة الوثائق، حيث تكون مطابقة للقواعد العامة والشروط التي حددها مجلس الإدارة.

- يحدد شروط الضمانات التي يغطيها الصندوق وكيفية تنفيذها، ويعد صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الهيئة الوحيدة التي لها الحرية في تحديد الشروط والضمانات وكيفية تنفيذها، هذا بخلاف صناديق الضمان الأخرى أو شركات التأمين التي تحدد قواعدها عن طريق التنظيم.

ثالثاً: دور الصندوق في ضمان القرض العقاري: تم إنشاء هذا الصندوق لضمان حقوق المستفيدين من السكنات المنجزة في إطار البيع على التصاميم، وذلك بضمان مبالغ التسبيقات المقدمة من طرف هؤلاء إلى المرقي العقاري، وبذلك يكون البنك الممول بطريقة غير مباشرة مستفيد من تغطية هذا الضمان، ولذا حسب ما جاء في نص المادة 54 من قانون 04-11، فإنه يجب على المرقي عقاري اكتتاب تأمين لدى صندوق ضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية، يضمن به إفلاسه، وإتمام المشروع.

فحسب نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 97-406 والمواد 57 و58 من قانون رقم 11-04، أنه في حالة إفلاس المرقي العقاري أو تصفيته قضائياً يحل الصندوق محل المستفيدين بالامتياز من الدرجة الأول، وفي حدود الديون والأموال المدفوعة للمرقي العقاري، وبموجب هذا الضمان يكون البنك في تمويله لعملية عقارية محاطة بجملة من الضمانات الفعالة.

وما يجب الإشارة إليه، إن استفادة البنك أو المؤسسة المالية من تأمين صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، يكون عن طريق حوالة الحق لصالح البنك أو المؤسسة المالية، من المقترض الذي اشترى مسكن على صيغة البيع على التصاميم، وعن طريق هذه الحوالة يستطيع البنك الحلول مكانه للمطالبة الصندوق بقيمة التسبيقات التي منحها في شكل قرض.

المبحث الثاني

آليات مواجهة خطر السيولة في القروض العقارية

نظرا لطول مدة القرض العقاري وضخامة مبلغه التمويل، قد ينتج عليه تقليل سيولة البنك أو المؤسسة المالية بالقدر الذي يؤثر على المردودية المالية له، مما نلاحظ أن البنوك تهربت في كثيرا من الأحيان على منح مثل هذه القروض، بالرغم أن الإصلاحات المصرفية التي من خلالها فتحت التمويل لكل القطاعات والنشاطات وذلك في قراءة لنصوص القانون 90-10 المعدل والمتمم المتعلق بالنقد والقرض.

لهذا عمدت الحكومة الجزائرية إلى البحث عن تقنية حديثة وعملية تحل هذا الانسداد وتحفز البنوك والمؤسسات المالية لتدخل في تمويل قطاع السكن، عن طريق منح قروض عقارية طويلة المدى مع ضمان توفير السيولة اللازمة حين تكون في حاجة لها.

تجدر الإشارة أنه وفق المعاملات المصرفية يتم إنعاش الخزينة المالية للبنك أو المؤسسة المالية وإعادة تمويلها عن طريق الخصم لدى البنوك الأخرى، أو إعادة الخصم لدى البنك المركزي، كما يمكن تمويلها عن طريق الإقراض من البنوك أو من البنك المركزي، ولكن يكون ذلك بأسعار فائدة جد مرتفعة.

غير أنه في مجال منح القروض العقارية، ورغبة السلطات العمومية في تحفيز البنوك على تمويل السكن بقروض متوسطة وطويلة الأجل، مع ضمان توفير السيولة في ظروف عادية وملائمة، وكان ذلك عن طريق آلية إعادة التمويل الرهنوي، حيث باشرت الدولة بإنشاء السوق الرهنية التي تتكفل بعمليات إعادة تمويل القروض العقارية.

من خلال هذا المبحث سنتناول خلق السوق الرهنية في الجزائر (المطلب الأول)، ثم نتطرق إلى التوريق كآلية لإعادة تمويل القروض العقارية (المطلب الثاني).

المطلب الأول

إنشاء السوق الرهنية

تعرف السوق الرهنية، بأنها مكان تداول أوراق أو سندات تشمل على ديون أو قروض رهنية، لهدف مواجهة ندرة رؤوس الأموال البنكية التي توجه لتمويل السكن¹، ويتم ذلك عن طريق هيئات مالية متخصصة في إعادة التمويل الرهني.

في الجزائر تم إنشاء هذه السوق منذ 1997، وذلك ببروز شركة إعادة التمويل الرهني على الساحة المالية من أجل تنظيم هذه السوق الرهنية، حيث تحمل على عاتقها إعادة تمويل البنوك أو المؤسسات المالية التي تدخل في تمويل قطاع السكن بمختلف أنواعه، و تعد شركة إعادة التمويل الرهني من بين الآليات والأساليب الحديثة لتوفير السيولة².

من خلال هذا المطلب سنتطرق إلى الظروف المحيطة في إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني (الفرع الأول)، ثم نقوم بإعطاء معلومات عامة حول شركة إعادة التمويل الرهني (الفرع الثاني)، وفي فرعا ثالثا نورد شروط وطرق إعادة التمويل الرهني.

الفرع الأول: ظروف وأسباب خلق شركة إعادة التمويل الرهني

هناك عدة أسباب وممهدات أدت إلى ظهور شركة إعادة التمويل الرهني، نتناولها في النقاط التالية:

أولاً: تفاقم أزمة السكن: إن قلة الوحدات السكنية وصعوبة الحصول عليها، من أهم الأسباب التي أدت إلى ظهور مؤسسات مالية متخصصة في إعادة التمويل الرهني حيث تشكل أزمة السكن عائقا كبيرا لتنمية اجتماعية والاقتصادية داخل الدولة، فمن الناحية الاجتماعية تؤثر الأزمة تأثيرا مباشرا على سلوك الأفراد مما يؤثر سلبا على أدائهم المهني

1) « Le marché hypothécaire qui se définit comme le lieu de négociation d'effets appelés billets hypothécaire représentatif de créance ou prêts hypothécaire, dans le but de pallier la rareté des capitaux longs d'origine bancaire offertes au logement... » Frédéric PELTER, introduction au droit de crédit édition revue banque, paris, p176.

2) أ / عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي "السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، بدون سنة طبع، ص 56-67.

وعلى مردودهم العملي، أما من الناحية الاقتصادية فإن قطاع السكن يعد من القطاعات الحيوية حيث يربط بالقطاعات الأخرى، فيزيد في معدلات النمو الاقتصادية ويخفف من ظاهرة البطالة وارتفاع الدخل الفردي.

ويرجع سبب أزمة السكن إلى قلة رؤوس الأموال، ولحل هذه الأزمة تم إشراك البنوك والمؤسسات المالية في عملية التمويل بتوفير السيولة اللازمة التي يحتاجها القطاع، بمنح قروض متوسطة أو طويلة الأجل للإفراد أو مؤسسات الترقية العقارية ولهذا كان لابد من التفكير في إنشاء مؤسسة مالية مهمتها إعادة تمويل¹.

ثانياً: الخوف من عجز البنوك عن تقديم قروض طويل الأجل: انطلقا من هذا السبب تعين على الحكومة الجزائرية القيام بإصلاحات في ميدان الخدمات المالية المتعلقة بالسكن، تأقلماً مع التطورات الحديثة الناتجة عن العولمة والتطور السريع للأنظمة المالية العالمية، وذلك من خلال إدخال إصلاحات على الأنظمة المالية التقليدية بالتخلي عن العادات البالية التي تحكم التسيير المالي، متجهين نحو الوساطة المالية وتقديم الاستشارات اللازمة²، الأمر الذي من خلاله نتوصل إلى اتخاذ أسلوب يساعد على توزيع أمثل للمخاطرة المالية التي تحيط بحافظات البنوك الحاوية لقروض عقارية.

ثالثاً: نجاح التجارب الأجنبية في مجال إعادة التمويل الرهني: إن شركة إعادة التمويل الرهني وجدت جذورها في دول أجنبية عانت الكثير من الأزمات التي مست قطاع السكن، ونخص بذكر الولايات المتحدة الأمريكية وفرنسا وبعض دول العالم الثالث.

1. ظهور مؤسسة إعادة التمويل الرهني في الوم.أ: ظهرت مؤسسات إعادة التمويل الرهني في أمريكا في سنة 1930³، بإنشاء مؤسسة سميت بالبنك الفيدرالي لتمويل السكن يعمل على نظام التسهيلات المالية.

(1) أ / عبد القادر بلطاس، المرجع السابق، ص 19 - 20.

(2) أ / عبد القادر بلطاس، المرجع السابق، ص 21.

3) Michel CERESOLI Michel GUILLAND, *Titrisation (gestion financière de la banque)*, édition ESKA, Paris, 1992, p45.

ويعد أول ظهور للمؤسسات المالية المتخصصة في إعادة التمويل الرهني في الولايات المتحدة الأمريكية كنموذج متطور لتمويل السكن، وفي منتصف الثلاثينات وذلك بعد خلق مؤسستين متخصصتين في مجال ضمان الرهن العقاري و إصدار القروض السكنية المضمونة برهونات عقارية من الدرجة الأولى، حيث تمثلت هذه المؤسسات في الجمعية الفيدرالية للسكن و الجمعية الوطنية الفيدرالية للسكن "فاني مي، و لقد أدى إنشاء هاتين المؤسستين إلى تحريك نشاط السوق العقارية منذ ذلك الحين إلى يومنا هذا¹

2. ظهور مؤسسة إعادة التمويل الرهني في فرنسا²: سادت في فرنسا فكرة القروض العقارية كان يمنحها القرض الفرنسي إلى غاية الستينات 1960، وبعدها انخفض معدل منح هذه القروض العقارية نظرا لعجز البنوك والمؤسسات المالية تلبية الطلبات المتزايدة في هذا المجال، مما دفع بالسلطات الفرنسية إلى إنشاء مؤسسة مالية متخصصة لإعادة تمويل الرهون 1985 المسماة صندوق إعادة تمويل الرهون CRH .

3. ظهور مؤسسات إعادة التمويل الرهني في الدول النامية: عرفت هذه الأخيرة ظهور هذا النوع من المؤسسات المالية المتخصصة على غرار ماليزيا الشيلي، تايلاند ولقد حققت هذه المؤسسات تقدما كبيرا في مجال إعادة التمويل الرهني، و ساهم هذا النظام بقوة في توفير السيولة للبنوك والمؤسسات التي تمنح قروض عقارية، وكذا مساهمة هذه المؤسسة في حل أزمة السكن لدى هذه الدول.

ولا يقتصر الأمر على هذه الدول فقط بل هناك دول نامية أخرى اعتمدت هذا النوع من المؤسسات لكن لا يسعنا المجال لذكر كل هذه التجارب، ويكفي القول إن هذه التقنية الحديثة لها دور ايجابي جدا في ضمان السيولة المصرفية.

(2) د/ عبد الحميد غوفي و د/ عمر طالب، إعادة التمويل الرهني وأثاره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر (دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني، مجلة الاكاديمية العربية المفتوحة، الدنمارك، العدد 2007، ص

2) Charlotte FERTE et Philippe Cassette, de la securitization a la titrisation, édition ESKA, Paris 1991,p41.

الفرع الثاني: إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني SRH

على ضوء الأسباب والدوافع التي ذكرناها آنفا، وبعد بحث ودراسة لمجموعة من الحلول مع المؤسسات المالية الدولية، تم التوصل إلى خلق مؤسسة متخصصة لإعادة تمويل القروض الرهنية طويلة الأجل، وتم ذلك سنة 1997، حيث دخلت شركة إعادة التمويل الرهني إلى الساحة المالية أو المصرفية الجزائرية، سنعمد من خلال هذا الفرع إلى تقديم معلومات عامة حول شركة إعادة التمويل الرهني، وكذا صلاحياتها، ومن ناحية أخرى نسلط الضوء على مبادئ إعادة التمويل الرهني.

أولاً: معلومات حول شركة إعادة التمويل الرهني: تأسست هذه الشركة في 29 نوفمبر 1997¹، كمؤسسة مالية معتمدة من طرف مجلس النقد والقرض بموجب القرار رقم 98-01 المؤرخ في 06 أبريل 1998، ونظامها القانوني يتمثل في كونها مؤسسة عمومية اقتصادية (EPE) وشركة ذات أسهم SPA.

1. الإطار القانوني لشركة: أن شركة إعادة التمويل الرهني تخضع إدارتها وتسييرها للأحكام القانونية التالية:

* الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 06 سبتمبر 1995 المتضمن قانون التجاري المعدل والمتمم بالمرسوم التشريعي رقم 93-08 المؤرخ في 29 أبريل 1993، وبالأمر رقم 26-27 المؤرخ في 09 ديسمبر 1996.

* القانون 90-10 المؤرخ في 14 أبريل 1990 المتعلق بقانون النقد والقرض المعدل والمتمم بـ وقانون رقم 03-11.

* أنظمة البنك المركزي.

* القانون الأساسي لشركة.

2. رأس مال الشركة: كان رأسمال الشركة مشكل من 658 سهم بقيمة اسمية تقدر بـ 5000.000.000 مشكل من مبلغ إجمالي يقدر بـ 32.900.000.000 دج وتم زيادة هذا

1) bulletin mensuel de société de refinancement hypothécaire (SRH) , p1.

المبلغ بموجب قرار من الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ 16 أفريل 2003 إلى 833 سهم¹. بمبلغ إجمالي يقدر بـ 4165.000.000.00 دج.
3. المساهمين وتوزيع رأسمال عليهم، إن أسهم شركة إعادة التمويل الرهني موزعة على الشكل التالي:

- الدولة (الخزينة العمومية)، 240 سهم أي 1.270.000 دج .
- البنك الوطني الجزائري BNA 109 سهم أي 545 مليون دج.
- البنك الخارجي الجزائري BEA 109 سهم أي 545 مليون دج.
- القرض الشعبي الجزائري CPA 109 سهم أي 545 مليون دج.
- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP-Banque 76 سهم أي 380 مليون
- البنك الجزائري للتنمية الريفية BADR 50 سهم أي 250 مليون دج.
- الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين CAAR 50 سهم أي 250 مليون دج.
- الشركة الجزائرية للتأمينات النقل CAAT 26 سهم أي 130 مليون دج.

ثانيا: صلاحيات شركة إعادة التمويل الرهني: تسعى الشركة إلى إعادة تمويل البنوك وتحسين سيولتها المالية، وذلك تجسيدا لإستراتيجية الحكومة الرامية إلى التنمية والتدعيم المالي في منح قروض الموجه للسكن²، وتهدف أيضا إلى تحريك الاستثمار العقاري عن طريق السوق المالية، وجعل هذه الأخيرة آلية أساسية لمعالجة أزمة السكن في الجزائر، التي تعرف اتساعا كبيرا في الفجوة بين العرض والطلب، عوما يمكن تلخيص مهامها في النقاط التالية :

1. مساعدة البنوك والمؤسسات المالية على احترام شروط السلامة ومعايير أو نسبة الملائمة Ratio Cooke المفروضة من السلطات النقدية الجزائرية³.

1) Total Bullant net de SRH de 31 décembre 2004 c'est 9.591.910.65 DA, selon le rapport annuel 2004 de SRH.

2) Guide Pratique, pour le financement des crédit au logement, de société de refinancement hypothécaire (SRH) , p5.

3) بوحفص جلاب نعناعة، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة المفكر ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، العدد الخامس، ص357.

2. تدعيم الإستراتيجية المتعلقة بتطوير الوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن، وذلك بهدف تخفيف الضغط على ميزانية الدولة، بإعطاء فرص أكبر للبنوك والمؤسسات المالية لتقديم القروض إلى المواطنين، الذين يرغبون في اقتناء سكن مع تشجيع المنافسة في النشاط العقاري.

3. جلب رؤوس أموال من السوق المالية بواسطة إصدار أوراق مالية مضمونة برهن عقاري من الدرجة الأولى.

الفرع الثالث: شروط وطرق إعادة التمويل الرهنوي

أولاً: شروط إعادة التمويل الرهنوي: قصد الاستفادة من إعادة التمويل القروض العقارية، هناك شروط يجب توفرها في الوسيط المعتمد¹ وهي:

1. أن يكون بنك أو مؤسسة مالية معتمدة طبقاً للنظم والقوانين السارية المفعول².
2. أن يخضع نظام تسيير محفظة القروض العقارية لقبول مراقبة شركة إعادة التمويل الرهنوي، من خلال الوثائق والتواجد في عين المكان، لكن يجب أن تكون القروض العقارية المشكلة لهذه المحفظة متوفرة على الشروط التالية:

- * أن تكون هذه القروض مضمونة برهونات من الدرجة الأولى³
- * أن تكون قيمة كل قرض تم صرفه مؤمن عليها لدى شركة ضمان القرض العقاري.
- * يجب أن تكون نسبة الفائدة متغيرة، تحدد كل خمس سنوات من قبل البنك أو المؤسسة المالية (الوسيط المعتمد).

- * يجب أن يلتزم الوسيط المعتمد بإدارة وتسيير المحافظ العقارية، من خلال مراقبة الوثائق أو التواجد في عين المكان، حيث ينبغي أن يحوز هذا التسيير على رضا شركة إعادة التمويل الرهنوي.

(1) تتم تسمية البنوك والمؤسسات المالية بالوسيط المعتمد (و.م).

2) Condition de refinancement, Bulletin mensuel de la société de refinancement hypothécaire (SRH), p2.

3) LES GARANTIES POUR LE REFINANCEMENT, documente électronique de site web SRH, <http://srh-dz.org> .

* يتوجب على الوسيط المعتمد إعادة تشكيل المحفظة العقارية بمجرد سداد القروض العقارية أو في حالة عجز سداد المقترض، وعموما يشمل نظام التسيير هذا، مجموعة من الوظائف تتمثل في تحصيل الديون العقارية، تسيير الأخطار والعجز عن السداد الحجز وإدارة القيم العقارية المحجوزة.

3. يجب أن يكون هناك طلب إعادة التمويل ويتضمن المعلومات التالية:

- اسم البنك أو المؤسسة المالية ومقرها الاجتماعي.

- رأس المال الاجتماعي المسجل والمدفوع.

- قيمة إعادة التمويل، ويجب أن تكون هذه الأخيرة أن لا تتجاوز 80% من الضمانات المقدمة.

- مدة إعادة التمويل المرغوب فيها.

4. أن تكون حسابات الاستغلال لسنة الفارطة مصادق عليها من قبل المساهمين المجتمعين في دورة عادية¹.

5. يجب أن تكون القروض المستفاد من إعادة التمويل قد وزعت في إطار تمويل السكن، وللأنماط السكنية التالية:

* شراء مسكن أو إقامة جديدة.

* بناء سكن عائلي فردي

* التوسيع والترميم السكن.

6. أن لا تكون هذه القروض قد تعدت 15 سنة من تاريخ صرفها للمستفيد.

ثانيا: طرق إعادة التمويل الرهني: أن هناك طريقتين سجلت في عملية إعادة التمويل وهي:

1. إعادة التمويل مع حق الرجوع: يعني ذلك أنه للبنك الحصول على المبالغ المطلوبة

لإعادة تمويل القروض العقارية التي منحها في حدود 80% من الضمانات المقدمة²، مع

1) Guide pratique .Op .cit .p 13.

2) د/ سليمان ناصر، مداخلة بعنوان: التوريق كأداة مالية لمواجهة مخاطر السيولة في البنوك تجربة توريق القروض العقارية في الجزائر، الملقى الدولي الثالث حول إستراتيجية إدارة المخاطر في المؤسسات الآفاق والتحديات، المرجع السابق، ص 8.

بقى هذا الائتمان ضمن موجودات البنك، واثر ذلك تحمل جميع الأخطار المتعلقة بالقروض الممنوحة في إطار تمويل السكن، ومنه تبقى الضمانات سواء كانت رهن أو تأمينات شخصية مسجلة بإسمه.

2. إعادة التمويل بدون حق الرجوع: من خلاله يتم الحصول على الأموال المطلوبة في إطار عملية إعادة التمويل، دون أن يكون لشركة إعادة التمويل الرهني حق الرجوع على البنك أو المؤسسة المالية عند عدم تحصيل الديون، وعليه تتحمل الشركة الأخطار المتعلقة بالقروض العقارية التي تمت إعادة تمويلها، ويعني إن عملية إعادة التمويل دون حق الرجوع، ينتج عنها تحويل كل الأخطار المرتبطة بالقروض العقارية المحولة من قبل البنك إلى الشركة¹.

وتجدر الإشارة، أن هذه العملية تتوافق مع نص المادة 243 من القانون المدني على مايلي: «بأن حوالة الحق تشمل ضمانات، كالكفالة والامتياز والرهن، كما تعتبر شاملة لما حل من فوائد وأقساط»، ولهذه الأسباب فإن عملية إعادة التمويل بدون رجوع يشترط فيها مايلي²:

أ- تتعهد البنوك المانحة للقروض العقارية في الاستمرار في إدارة القروض المتنازل عنها لفائدة شركة إعادة التمويل الرهني، مقابل عمولة متفق عليها.

ب- يوقع البنك أو المؤسسة المالية مع شركة إعادة التمويل الرهني، عقدا يتضمن التزام المؤسسة المقرضة بإدارة واسترداد المبالغ المستحقة من المقترضين

ج- يوقع أيضا عقدا يتضمن التنازل عن المحفظة العقارية، ويجب أن ذكر فيها اسم البنك أو المؤسسة المالية، مقرها الاجتماعي، رأس المال المسجل والمحرر.

1) la titrisation sans secours résulte, pour la Banque, transfert de tous les risque associés ou créance cédées aux investisseur Abdelkader BELAT, LATITISATION instrument efficace pour la gestion du crédit Bancaire, MAISON D'EDITION LEGENDE .2007P.132.

2) Billant est perspective (1997.2003), de société de refinancements hypothécaire (SRH), p 17.

المطلب الثاني

التوريق كألية لإعادة تمويل القروض العقارية

إن الهدف الأساسي من إعادة تمويل القروض الرهنية، هو حماية البنك أو المؤسسة المالية، عن طريق توفير السيولة مما يضمن الاستقرار المالي لها، وهذه العملية لا تتوقف بإنشاء السوق الرهنية فحسب، وإنما تتطلب بعد تحويل محفظة الديون المتضمنة قروض عقارية إلى شركة إعادة التمويل الرهني في المرحلة الأولى، إصدار سندات مستحقة الأداء في مدة ومنية معينة، وهذا ما يسمى في عالم الوساطة المالية بالتوريق.

ولهذا تدفعنا المعطيات السابقة لضرورة التعرض إلى الآلية القانونية التي تحكم إعادة التمويل الرهني، اعتمادا على القانون رقم 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية¹. سنحاول من خلال هذا المطلب التعرض إلى مفهوم التوريق (الفرع الأول) والإجراءات القانونية التي تحكم عملية التوريق (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم التوريق

إن عملية التوريق لها أهمية عظيمة للبنوك والمؤسسات المالية، مع العلم إن هذه العملية حديثة النشأة في الوسط المصرفي الجزائري، حيث نسجل ظهور الكيان القانوني لتوريق سنة 2006، وعليه فإنه يتعين علينا إعطاء تعريف التوريق، وأساليبه ومزاياه.

أولاً: تعريف التوريق: هو تحويل القروض والديون إلى الأوراق المالية (سندات) تكون قابلة لتداول في السوق المالية، وهي أوراق تستند إلى ضمانات عينية أو مالية ذات تدفقات نقدية متوقعة، ولا تستند إلى مجرد القدرة المتوقعة على السداد من خلال التزامه العام بالوفاء بالدين².

(1) قانون رقم 05-06 المتضمن توريق الديون الرهنية المؤرخ في 20 فبراير 2006، ج ر ، عدد 15 المؤرخة في 12 مارس 2006

(2) عبيد علي أحمد الحجازي، " التوريق ومدى أهمية في ظل قانون الرضا المقارن ، دار النهضة العربية، مصر، 2001، ص 10.

كما يعتبر التوريق، تقنية يتم من خلالها التنازل عن مجموعة من الديون متجانسة، إلى مؤسسة مالية متخصصة، حيث تقوم هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية بقيمة الديون وضعها في السوق المالية، إذن أن مصطلح التوريق يتأسس بتحويل مجموعة من القروض إلى سندات¹.

كما تسمى هذه العملية بالتوريق المصرفي، لقيام مؤسسة مالية بحشد مجموعة من الديون المتجانسة والمضمونة كأصول، ووضعها في صورة دين واحد معزز إئتمانيا ثم عرضه على الجمهور من خلال منشأة متخصصة للاكتتاب في شكل أوراق مالية تقليلا للمخاطر من جهة، وضمانا لسيولة المالية للبنك من جهة أخرى.

يطلق على هذه العملية أيضا، الاستثمار الجماعي في الحقوق الآجلة، كونه أداة مصرفية تحكمها عمليتين هما، تحويل الدين من قبل البنك أولا، ثم إصدار أوراق مالية من الهيئة المتخصصة ثانيا، في حين أن مصطلح التوريق يحمل إلا العملية الثانية وهي إصدار الأوراق المالية فقط²، هذه الفكرة نجدها تتوافق مع إرادة المشرع الجزائري في نص المادة 2 الفقرة 3 و4 من قانون 05-06.

ونجد تعريف قانوني لتوريق في نص المادة 1/2 من قانون 05-06 وجاء نصها كالتالي:
« يفهم هذا القانون بما يأتي:

- التوريق: عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية ...»

ومن خلال هذه التعاريف يمكن بطريقة مبسطة شرح هذه العملية، بأنها قيام بنك أو مؤسسة مالية بمنح قروض عقارية الأفراد الذين يرغبون امتلاك سكن جديد أو قديم أو ترميم، بعد تقديم الضمانات اللازمة في شكل رهون عقارية من الدرجة الأولى، وعند الحاجة الماسة لسيولة يقوم البنك أو المؤسسة المالية بجمع كل القروض العقارية التي منحت لمواطنين في شكل محفظة مالية واحدة أي دين واحد، والتنازل عنها إلى مؤسسة مالية متخصصة في

1) « le terme de titrisation qui consiste a transférer un créance en titre ... ». Thierry GRANIER et corynne JAFFEUX .la titrisation, aspects juridique et financier) ed SERIE, ed economica .1997, p8.

2) هشام فضلي، الاستثمار الجماعي في الحقوق الآجلة- التوريق، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2004، ص 6.

نشاط إعادة التمويل الرهني، وتقوم هذه الأخيرة بإصدار سندات ذات قيمة مالية تساوي مبلغ القروض العقارية الممنوحة.

مما تقدم طرحه، يمكن استخلاص العناصر المتداخلة في تكوين عملية التوريق في النقاط التالية:

1. المؤسسة المتنازلة: وهي بنك أو مؤسسة مالية، تتنازل عن القروض الممنوحة في إطار تمويل السكن، حسب نص المادة 2 فقرة 3، وذلك لمواجهة التعثر المالي أو إعادة هيكلة أو الاستعانة بالأموال المقترضة للوفاء بديون حل تاريخ استحقاقها¹.

2. مؤسسة التوريق: لها صفة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية، وتسمى غالبا في أدبيات الهندسة المالية بوسيلة ذات غرض خاص (SPV)².

3. خطوات التوريق: يسبق إجراء التوريق خطوات متعددة تنتهي باتفاق البنك أو المؤسسة المالية إلى نقل ملكية الأصول إلى مؤسسة التوريق، وتتمثل هذه الخطوات التمهيديّة في قيام المؤسسة المالية أو البنك باستطلاع رأي عملائه المقترضين فيما ينوي عمله في شأن توريق ديونهم، في حالة موافقتهم فإن على البنك تنظيم تفاصيل العلاقة الجديدة بين المدينين والدائن الجديد (مؤسسة التوريق)، وهناك العديد من المهام التي تتم في إطار عمليات التوريق، والتي تحتاج إلى عناية والتخصص في مقدمتها التقييم الواقعي لقيمة الأصول³، وتحديد السعر الملائم للأوراق المالية المزمع طرحها للاكتتاب، التخطيط لبرامج الترويج للاكتتاب، وإعداد الدراسات الخاصة بالنفقات المالية.

ثانيا: أساليب التوريق: تبنت الممارسة ثلاثة آليات لنقل ملكية الأصول من البنك البادئ لتوريق إلى الشركة المتخصصة في إعادة التمويل الرهني، الآلية الأولى ترتبط باستبدال الدين والآلية الثانية المشاركة الجزئية، والآلية الثالثة وهي المعمول بها في الجزائر طبقا

(1) راتول محمد ومداني أحمد، مداخلة بعنوان: دور التوريق كأداة مالية حديثة في التمويل وتطوير البورصة في الجزائر، الملتقى الدولي الأول حول سياسات التمويل وأثارها على اقتصاديات والمؤسسات، دراسة حالة الجزائر - جامعة محمد خيضر - بسكرة، أيام الملتقى 21-22 نوفمبر 2006، ص 2.

2) *Special purpose vehicle*.

(3) محمد أحمد غانم، التوريق الماسية، المزايا، والإجراءات، العناصر المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2009، ص 30.

لقانون 05-06 المتعلق بالتوريق هي حوالة الحق، وفي هذا الإطار سنحاول إلقاء الضوء على هذه الأساليب الثلاثة المشار إليها لنقل الأصول محل التوريق.

1. استبدال الدين: إن تحقيق عملية التوريق من خلال هذا الأسلوب يسمح باستبدال الحقوق والالتزامات الأصلية بأخرى جديدة، غير أنه يقتضي الحصول على الموافقة جميع الأطراف ذات الصلة بالقرض على إمكانية تحويله كلياً أو جزئياً¹.

2. المشاركة الجزئية: يتضمن هذا الأسلوب بيع لدم المدينة من قبل الدائن الأصلي (البنك) إلى الشركة المتخصصة بشراء القروض وإعادة تمويلها، ولا يتحمل بائع الدين بعدها أي مسؤولية فيما لو عجز المدين عن التسديد للدائن يجب على المشتري التأكد من أهلية المدين وجدارته الائتمانية، ويلاحظ أن هناك طرق عديدة لحماية هذا المشتري تتمثل في حصوله على ضمانات عقارية أو سندات مديونية وحقوق إدارة الدين كوصي عليها².

3. التنازل: ومؤداه التنازل عن الأصول لصالح الدائنين أو المقرضين ويشيع استخدام هذا الأسلوب في توريق الذمم الناشئة عن بيع بعض الأصول أو إيجارها، ففي عقدي الإيجار والبيع يتم الاستمرار في دفع الأقساط إلى الممول الأصلي الذي يقوم بدوره إما بتحويلها إلى المشتري الذمم، أو تسديدها ضمن سلسلة من الحولات متفق عليها في عقد التوريق³.

ثالثاً: أهمية التوريق: يعتبر التوريق من النظم الحديثة التي تم التوصل إليها لإعادة التمويل في مجال القروض العقارية، حيث ظهرت هذه العملية كحل استراتيجي لمعالجة العجز المالي للبنوك أو المؤسسات المالية الناتج عن تقديم قروض متوسطة وطويلة الأجل الرامية إلى تمويل قطاع السكن، وعليه سنعرض إيجابيات التوريق بالنسبة للبنك أو المؤسسة المالية في النقاط التالية:

1. التوريق وسيلة لتحكم في المخاطر: من البديهي أن يتحمل البنك كل المخاطر المتعلقة بتوزيع القروض كخطر عدم الدفع وخطر السيولة، وخطر معدلات الفائدة... الخ، أين يتعين

(1) يوسفات علي وبوزيان رحمانى هاجر، مداخلة بعنوان التوريق والأزمة المالية العالمية ، الملقى الدولي الثاني حول الأزمة المالية الراهنة والبدائل المالية والمعرفية ، المركز الجامعي بخسيس مليانة ، يرمي 5-6-ماي 2009، ص 4.

(2) محمد أحمد غانم، المرجع السابق، ص 20.

(3) يوسفات علي وبوزيان رحمانى هاجر، المرجع السابق، ص 4.

على البنك الامتثال إلى القواعد الحذرية، كما يجب عليها الحفاظ على نسبة القدرة على الوفاء وفقا للقوانين السارية المفعول، ولكن مع ظهور نظام التوريق أصبح لبنك في مأمّن عن ذلك¹، حيث يسمح التوريق للبنوك التجارية والمتخصصة تنويع مصادر التمويل والتقليل من المخاطر².

كما يؤدي نظام التوريق إلى توزيع أفضل للمخاطر المالية المتعلقة بمحافظ البنوك التي تحتوي على قروض عقارية، وهذا من خلال تحويل المخاطر المرتبطة بالقروض إلى جهات أخرى، وعليه من خلال هذه العملية يمكن للبنك جلب رؤوس أموال لم يكن بإسطاعته توفيرها قصد إستخدامها في منح قروض جديدة، وتسمح عملية التوريق عموما للبنوك تحويل جزء من المخاطر المرتبطة بالقروض العقارية إلى السوق المالية، الأمر الذي ينعكس إيجابا على البنك في منح القروض بكل ارتياح في مجال السكن.

2. التوريق وسيلة لتحسين السيولة: تعد عملية التوريق وسيلة جيدة لتحسين السيولة المالية، من يستطيع البنك أو المؤسسة المالية فيما بعد إنشاء محفظة استثمارية أو صناديق استثمار لتحقيق أهدافها وأغراضها الربحية، وذلك أن البنك سيحول أصول غير سائلة إلى أوراق مالية، الأمر الذي سينجم عنه تحسين السيولة في محفظتها الاستثمارية، لان تنفيذ عمليات التوريق يركز على إدخال أصول مالية جديدة³، ويعد ذلك أهم الأسباب المحفزة لعملية التوريق⁴، من خلال النفاذ إلى سوق المال حيث يمكّن البنك أو المؤسسة المالية من

1) *Politique de gestion et de métrise des risques, bulletin mensuel de SRH SPA, N3, mars2005, P5-6*

2) « *De point de vue opérationnel, la titrisation permet également aux banques commerciales et banques spécialisées de répondre à certain nombre de préoccupations, et la diminution des risques* » Abdelkader BELTAS, *Op .cit .p 125.*

3) « *effectuer les opérations de titrisation consiste a introduire de nouveaux actif financière...* » Antoine FRACHOT et Christian GOURIEROUX .*TITRISATION et remboursement anticipés ed economica, paris, 1995.p7.*

4) *Andrea JOBST, qu' est ce la titrisation .Revue finance et développement, septembre 20008.p 49.*

زيادة مصادر التمويل مع التقليل من مخاطر الائتمان فكثير من المستثمرين يفضلون شراء أوراق مالية عالية التقويم¹، حتى من دون المعرفة التامة للأصول التي تشملها.

3. التوريق مصدر لاقتناء فائدة أو عمولة: إن هذه العملية تحمل في طياتها فوائد أو عمولات لقاء الخدمات التي تقوم بها البنوك، حيث عادة ما تتلقى أو تحقق المصارف إيراداتها من خلال تلقيها الودائع من الزبائن لقاء فائدة معينة وتستخدمها في منح القروض لراغبين بفائدة أعلى، لتحقيق الربح الذي يتمثل في فارق الفائدتين، كما أن جزء من إيراداتها هو نتيجة فرض رسوم على خدمات التي تقدمها للمستفيدين منها ولذلك فإن عملية التوريق سينجم عنها حتما فرض عمولة تنتج عن تسيير الأصول محل هذه العملية²، وذلك أن المؤسسة المتنازلة في أغلب الحالات يعهد إليها إدارة هذه الأصول وتسييرها مثل إعادة التمويل بدون حق الرجوع، باعتبارها الأقدر والأكفاء للقيام بهذه الخدمة، وبناء عليه سوف يستحق البنك عمولة يكون دائما متفق عليها في عقد التنازل، وبناء عليه فإن عملية التوريق تحقق ميزتين في آن واحد للمؤسسة المتنازلة، الأولى أنها ستحصل على السيولة النقدية بفائدة منخفضة مقارنة بالقرض التقليدي، أو الخصم أو إعادة الخصم لدى البنك المركزي، وفي نفس الوقت ستحصل على عمولة أو دخل إذا قامت بإدارة وتسيير الحافظة العقارية للأصول محل التوريق.

الفرع الثاني: الإجراءات القانونية التي تحكم عملية التوريق

إن عملية التوريق حسب قانون رقم 05-06 لا تتم إلا بعمليتين أو إجراءين هما:

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

- الإجراء الثاني يتمثل في قيام الشركة بإصدار سندات، وطرحها لتداول، سنحاول من

خلال هذا الفرع شرح هذه العملية كمايلي:

أولاً: التنازل عن القروض العقارية: إن هذه العملية تجد أصولها في القانون المدني

المنظمة تحت عنوان حوالة الحق، وهو إتفاق يتم بمقتضاه نقل الدائن (المحيل) إلى شخص

(1) احمد عبد الرحمن الملحم و د/ احمد الكندري، عقد التمويل باستخدام الحقوق التجارية وعمليات التوريق، مجلس

النشر العلمي، الكويت، 2004، ص159.

(2) أحمد عبد الرحمن الملحم و د/ محمود أحمد الكندري، المرجع السابق، ص163.

طبيعي أو معنوي، حقا شخصيا، فيحل محله في هذا الحق ويكون بذلك دائن جديد لهذا المدين¹، ووفقا للقانون المدني فإن الحق الشخصي، أي حق الدائنية قابل للحوالة أيا كان محله، بصرف النظر عما كان هذا الحق منجزاً أو معلق على شرط أو مقترنا بأجل، أو كان حق مستقبلي.

فحسب قانون التوريق، فإن البنك الذي يريد إعادة تمويل محفظته العقارية، يجب أن يتنازل على القروض إلى مؤسسة التوريق، وهذه العملية أحاطها المشرع الجزائري بجملة من الشروط والإجراءات الشكلية، سنقوم بشرحها على النحو التالي:

1. شروط التنازل عن القروض العقارية: يتم إثبات التنازل عن القروض العقارية بين المؤسسة المتنازلة (البنك)، ومؤسسة التوريق (شركة إعادة التمويل الرهني) بموجب اتفاق بين الطرفين، ويكون ذلك وفقا لمحركات تمنحها المؤسسة المتنازل لها، ويشترط في التنازل عن القروض مايلي:

أ- يجب أن تكون هذه القروض المتنازل عنها في شكل مجموعة أو كتلة واحدة من القروض.

ب- ويشترط في القروض المتنازل عنها أن تكون موضوع عقد تأمين إذا كانت النسبة بين مبلغ القرض وقيمة السكن تتجاوز 60%².

ج- نقل الضمانات والتأمينات المتعلقة بالقروض العقارية.

د- لا يمكن التنازل أو شراء القروض إلا التي تمنح في إطار تمويل السكن، وان لا تكون هذه القروض متنازع عليها، أو تتضمن خطر عدم التسديد عند تاريخ التنازل.

و- يجب أن يقوم البنك أو المؤسسة المالية بإعلام المقترض عن عقد التنازل، وذلك حتى لا يقوم بالوفاء لصالح البنك أو المؤسسة المالية مانحة القرض العقاري بعد إتمام عملية التنازل، أو التحرر من كل الالتزامات بحجة عدم العلم.

2. إجراءات التنازل عن القروض العقارية: حسب نص المادة 13 من قانون التوريق أنه لا يمكن إجراء التنازل عن القروض الرهنية بين البنك وشركة إعادة التمويل الرهني، إلا

(1) أحمد عبد الرحمان الملحم و محمود أحمد الكندري، المرجع السابق، ص164.

(2) السيدة بوحفص جلاب نعاة، المرجع السابق، ص15.

بتسليم جدول التنازل (Bordereau de cession) المتضمن قائمة الديون المتنازل عنها، والمتضمن أيضا مبلغ الديون تاريخ إستحقاقها ونسبة الفائدة وتاريخ الأقساط النهائية، وذكر مميزات الرهن ومراجع عقود التأمين سنورد بعض المعلومات المتعلقة بجدول التنازل في النقاط التالية:

أ- **بيانات جدول التنازل:** حسب نص المادة 14 من قانون التوريق يجب أن يتضمن جدول التنازل المذكور أعلاه البيانات التالية:

* يجب أن يعنون بتسمية "عقد التنازل عن القروض المدعمة برهونات عقارية ذات الرتبة الأولى".

* الإشارة أن عملية التنازل تحكمها نصوص قانون توريق الديون الرهنية.

* التعيين الدقيق للبنك أو المؤسسة المالية التي بادرت بأول إجراء التوريق (التنازل) وكذا المؤسسة المتنازل لها المتمثلة في شركة إعادة التمويل الرهني.

* قائمة الديون محل التنازل، ويجب أن تتضمن إسم وعنوان المقترضين ومكان تسديد الأقسام ومبالغ القروض وتاريخ الأقساط النهائية ومكان تسديدها، ونسب الفائدة ومميزات الرهون ومراجع عقود التأمين إن وجدت.

* يجب النص على مبلغ إعادة التمويل.

* يحتوي هذا الجدول أيضا على قسم الالتزامات، تحرر فيه التزام البنك أو المؤسسة المالية، وذلك القيام بإستبدال القروض المشكوك في نسبة استردادها أو المتنازع عليها أو صعوبة التحصيل، وهذا حماية لشركة إعادة التمويل الرهني.

* النص في جدول التنازل على تاريخ إيداعه، ويعتبر هذا البيان مهم جدا لمؤسسة التوريق، حيث يسري مفعول التنازل عن القروض أو الديون الرهنية ابتداء هذا تاريخ¹، ومن خلاله تحل مؤسسة التوريق محل البنك أو المؤسسة المالية المتنازلة بقوة القانون فيما يخص أشكال الضمانات المتعلقة بها.

* كما يمكن إدراج بيانات أخرى في جدول التنازل، يكون ناتج عن إتفاق الطرفين.

(1) أنظر المادة 5 الفقرة 2 من قانون توريق الديون الرهنية.

ب- **تسجيل جدول التنازل:** لقد أكد قانون التوريق على الإجراء القانوني الذي من خلاله يتم تسجيل الضمانات والتأمينات لصالح مؤسسة التوريق، وتقع إجراءات التسجيل على عاتق المؤسسة المتنازلة، عن طريق توقيع مسؤولي المؤسسة المتنازلة ومؤسسة التوريق على النسخة المستخرجة من جدول التنازل، تتضمن هذه النسخة البيانات التالية:

* تعيين العقار المسجل والمثقل بالرهن الذي استخدم كضمان للقروض المتنازل عنها ويكون التعيين على كل العقار وليس جزء منه.

* اسم وعنوان المؤسسة المتنازلة والمودع المركزي للأوراق المالية.

* مرجع جدول الإرسال المتضمن التنازل عن القروض، حسب في نص المادة 13.

* مرجع تسجيل رهون المتنازل عنها.

* مرجع مؤسسة التوريق.

* مرجع إتفاقية القرض.

ويجب إرسال هذه النسخة في ظرف مغلق مع إشعار بالاستلام للمحافظة العقارية المختصة إقليمياً¹، في أجل أقصاه 30 يوم من تاريخ التوقيع على هذا الجدول² وتصبح مؤسسة التوريق على إثر هذا التنازل حائزة لرهون العقارية من الدرجة الأولى. فحسب نص المادة 17 من قانون التوريق.

ج- **إدارة القروض المتنازل عنها:** إن انتقال محفظة القروض العقارية تتم بمجرد تسجيل جدول التنازل في المحافظة العقارية، ويكون لشركة إعادة التمويل الرهني بعدها إدارة هذه القروض العقارية واسترداد مبالغها، ولكن قانون التوريق أعطى إمكانية المؤسسة المتنازلة أو مؤسسة مالية أخرى إدارة واسترداد الديون الرهنية³ وذلك لأنها الأقدر والأكفأ بالقيام بهذه العملية، نظراً لأنها هي الأصل في تكوين المحفظة العقارية، حيث تقوم باستخدام إجراءات رفع اليد وكذا كل المهام المتعلقة بالتسيير.

(1) نص المادة 16 من قانون توريق الديون الرهنية.

(2) أنظر المادة 18 فقرة من قانون توريق الديون الرهنية.

(3) أنظر المادة 22 من قانون التوريق لديون الرهنية.

وعندما تتوقف المؤسسة المتنازلة عن استرداد القروض وممارسة نشاطها، أو أصبحت خاضعة لرقابة على التسيير لإجراء قضائي مثل الإفلاس أو التصفية أو لأي سبب آخر، يحق لمؤسسة التوريق المطالبة فوراً بالمبالغ المستردة أو في طريق الاستيراد لحسابها قبل مباشرة هذه الإجراءات، وفي هذه الحالات أيضاً أجاز القانون لمؤسسة التوريق أن تتفق مع مؤسسة أخرى للقيام بالمهام السابقة التي توقفت عن ممارستها المؤسسة المتنازلة، و يجب أن تكون مؤسسة مالية معتمدة، وذلك على أساس إتفاق يوقع عليه الطرفين، ويبلغ المدين بهذا الإجراء عن طريق رسالة مضمونة من مؤسسة التوريق قصد إخطاره بانتقال مهام تسيير القروض إلى مؤسسة مالية أخرى.

ثانياً: إصدار الأوراق المالية: وهذا الإجراء الأخير في عملية توريق الديون الرهنية بإصدار أوراق مالية مدعمة بقروض رهنية من الدرجة الأولى.

وتجدر الإشارة أنه جاء في قانون توريق الديون الرهنية في الفصل الثاني المتعلق بالإصدار عبارة الأوراق المالية، وهذه الأخيرة قد تكون أسهم أو سندات، ولكن في الجانب العملي يتم إصدار سندات، وهي عبارة عن جزء من قرض المقترض قد يكون الدولة أو شركة مساهمة¹، وحامله يعتبر مقرض ويستحق فائدة ثابتة سنوياً مقابل استثمار أمواله. إن هذه السندات المصدرة تمثل أوراق مالية مضمونة بحزمة من القروض العقارية التقليدية جمعتها مؤسسات مالية (شركات ادخار وقروض بنوك تجارية.. الخ)، لتمويل عملية شراء المقترض لمنزل أو أي أصول عقارية، ويتم تجميعها في وعاء واحد وبيعها للمستثمرين، عن طريق طرحها لتداول في السوق المالية².

1) محمد أمين زويل، بورصة الأوراق المالية (موقعها من السوق، أحوالها ومستقبلها)، دار الوفاء للطباعة والنشر، الإسكندرية، 2000، ص 44.

2) نبذة عن الأوراق المالية المضمونة بأصول، منشورات بورصتي القاهرة والإسكندرية.

فحسب نص المادة 3 من قانون 05-06 يكون موضوع إصدار السندات المدعمة برهونات قروض عقارية، خاضعة للأحكام القانونية التي جاء بها المرسوم التشريعي رقم 93-10 المتعلق ببوصة القيم المنقولة¹.

وللإحاطة بموضوع إصدار السندات المدعمة برهونات قروض عقارية، توجب علينا التطرق إلى القواعد القانونية التي تحكم إصدار السندات، وإجراءات تسجيلها ثم نتطرق إلى الآثار المترتبة عن الإصدار.

1. القواعد القانونية التي تحكم إصدار السندات: حسب قواعد القانون التجاري، يتوجب خضوع إصدار السندات إلى الترخيص وإعلام الجمهور بها.

أ- **الترخيص بإصدار السندات:** يتم الترخيص بإصدار السندات من قبل الجمعية العامة العادية حيث تكون هذه الأخيرة مؤهلة لوحدها لتقرير إصدار السندات وتحدد شروطها وهذا ما قرره المادة 715 مكرر 84 من القانون التجاري، كما يجوز للجمعية أن تخول هذه السلطة إلى مجلس الإدارة، وعملا بتطبيق هذه الأحكام فإن شركة إعادة التمويل الرهني قد تحصلت على تأشيرة إصدار سندات للإكتتاب، وذلك لتوريق الرهون العقارية المتنازل عليها من قبل بنك التنمية المحلية BDL المؤرخة في 03/07/2003 بعد ترخيص من الجمعية العامة لشركة، وتم إصدار هذه السندات في 15 جويلية 2003².

ب- **الإعلام بالسندات المصدرة:** لا يتم طرح الأوراق المالية في السوق، إلا بتحرير نشرة الإكتتاب ويصطلح عليها بالذاكرة الإعلامية، و يجب التأشير على هذه المذكرة من قبل لجنة التنظيم ومراقبة البورصة³ لكل عملية إصدار، ويخضع هذا الإجراء إلى النصوص القانونية التالية :

(1) المرسوم التشريعي رقم 90-10 المؤرخ في 23 ماي 1993 يتعلق ببورصة القيم المنقولة ج ر عدد 34 المؤرخ في 23-05-93، المعدل والمتمم .

2) *Le mot du président A. BALTAS, Rapport annuel 2004 de société de refinancement hypothécaire, p2.*

(3) هي سلطة ضبط مستقلة تتمتع بالشخصية المعنوية تتولى مهام حماية الادخار المستثمرين في القيم المنقولة، والضمان السير الحسن لسوق.

* نظام لجنة تنظيم ومراقبة عمليات البورصة (COSOB) رقم 02-96، يتعلق بالإعلام الواجب نشره من طرف الشركات والهيئات التي تلجأ علانية إلى الادخار¹.

* المرسوم التنفيذي رقم 438-95، والمتعلق بتطبيق أحكام القانون التجاري المتعلقة بشركات المساهمة والتجمعات²، فحسب نص المادة 20 منه انه يجب أن تتضمن المذكرة الإعلامية البيانات التالية:

- تنمية الشركة متبوعة برمزها.
- شكل الشركة.
- رأس مال الشركة .
- عنوان مقر الشركة .
- رقم تسجيل الشركة في السجل التجاري والمعهد الوطني المكلف بالإحصاءات .
- موضوع الشركة باختصار.
- تاريخ انتهاء الشركة العادي.
- مبلغ الإصدار.
- مبلغ القروض الخاصة السندات .
- نسبة وطريقة حساب الفوائد ونمطها .
- القيمة الاسمية لسندات.
- فترة التسديد.
- ضمانات سندات الاستحقاق"

1) نظام لجنة تنظيم ومراقبة عمليات البورصة رقم 02-96 مؤرخ في 22 يونيو 1996 ج ر عدد 36 مؤرخة في 10-06-1997، معدل ومتمم بنظام رقم 01-04 المؤرخ في 8 يوليو 2004، ج ر عدد 22 مؤرخة في 27 مارس 2005.

2) المرسوم التنفيذي رقم 438-95 المؤرخ في 23 ديسمبر 1995، المتضمن أحكام القانون التجاري المتعلقة بشركات المساهمة والتجمعات، ج ر عدد 80 المؤرخة في -24-12-1995.

وتجدر الإشارة أن العملية الأولى التي قامت بها شركة إعادة التمويل الرهني في إصدار السندات المدعمة برهونات عقارية، تم تعيين البنك الشعبي الجزائري CPA كمؤسسة مالية تتولى طرح الأوراق المالية وتنتقلى الاكتتابات، إن هذه العملية تتوافق مع نص المادة 73 من الأمر 03-11 المتعلق بالنقد والقرض التي تنص: « خلافا للأحكام المتعلقة بالاكتتابات، يمكن للبنوك والمؤسسات المالية أن تتلقى من الجمهور أموالا موجهة لتوظيف في شكل مساهمات لدى مؤسسة ما، وفقا للكيفيات القانونية في الأسهم وسندات الاستثمار وحصص الشركات.. » .

ج. **التأشير على المذكرة الإعلامية:** حسب نص المادة 04 من نظام لجنة تنظيم ومراقبة عمليات البورصة ومراقبتها، فإنه للحصول على تأشيرتها يجب إيداع مشروع المذكرة الإعلامية وذلك خلال شهرين على الأقل قبل التاريخ المقرر للإصدار تأشيرة اللجنة، وتتضمن هذه التأشيرة فحص الإعلام المقدم ومدى مطابقته للنصوص التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، ويجب حسب نص المادة 9 من نظام 96-02 أن يرفق مشروع المذكرة الإعلامية بمايلي:

- مشروع بيان إعلامي .

- نسخة من القانون الأساسي.

- محضر المدة المؤهلة التي قررت عملية الإصدار.

- الكشوف المالية للمؤسسة .

2. **تسجيل السندات المصدرة والإثارة المترتبة عنها:** ألزم القانون على شركة إعادة التمويل الرهني المبادرة بتسجيل السندات التي تم إصدارها في إطار عملية توريق الديون الرهينة الحاملة لقروض عقارية في الأصل لدى المؤتمر المركزي لسندات (DCT)¹ وهو شركة ذات أسهم، من رأس مال يقدر ب 65 مليون دج، مقسم على عدة مؤسسات اقتصادية عمومية، يخضع تنظيمه إلى الوزير المكلف بالمالية بعد استشارة لجنة تنظيم ومراقبة عمليات البورصة، وتقوم الشركة بالمهام التالية:

* حفظ السندات و متابعة حركتها من حساب إلى حساب.

(1) أنظر المادة 4 من قانون توريق الديون الرهنية .

* إدارة السندات، مما يسهل على المستثمرين ممارسة حقوقهم المرتبطة بها.
* القيام بتقييم السندات.

* نشر المعلومات المتعلقة بسوق السندات.

3. الآثار المترتبة عند تسجيل السندات: انه بمجرد تسجيل السندات لدى المؤتمن المركزي على السندات ينتج الآثار التالية:

أ- تصبح المبالغ والمستندات والأوراق المالية والتجارية المودعة لدى المؤتمن المركزي ملكا لحملة السندات، ولا تدخل في الذمة المالية لشركة التوريق، ولا في الضمان العام لدائني المؤسسات المقرضة أو شركة إعادة التمويل الرهني، حتى في حالات التصفية والإفلاس¹.

ب- تشمل حقوق حملة السندات المسجلة في التنفيذ على أصول شركة إعادة التمويل الرهني تطبق سندات، ينتج عن هذه العملية مايلي :

لنص المادة 06 من قانون 05-60 وبهذا نكون قد أنهينا موضوع التوريق من خلال التطرق إلى كل جوانبه القانونية، بداية من عملية التنازل إلى غاية إصدار الأوراق المالية المدعومة برهون عقارية من الدرجة الأولى.

(أنظر المادة 5 من قانون توريق الديون الرهنية.

فلاصة الفصل الثاني

استهلينا دراسة هذا البحث بالحديث عن القرض العقاري، والمخاطر المصرفية التي قد تنتج عنه، في مقدمتها خطر عدم الدفع وخطر السيولة الذي يتعرض له البنك أو المؤسسة المالية الأمر الذي جعلنا نتساءل عن آليات مواجهة هذه المخاطر في هذا الفصل، حيث لاحظنا جملة من الآليات للابتعاد من ظاهرة المخاطر حال حدوثها، منها آليات قانونية وأخرى مؤسساتية لتطبيق هذه الآليات، مما جعلنا نستخلص إن للقرض العقاري نسيج متكامل قانونيا ومؤسساتيا لمواجهة المخاطر، يمكن تلخيصها في النقاط التالية:

1. الرهن العقاري وفعاليته في دعم الائتمان المصرفي العقاري، وذلك انه يعطي للبنك أو المؤسسة المالية حق الأفضلية في استفاء الديون وحق تتبع العقار المرهون والتنفيذ عليه.
2. لدعم الائتمان العقاري أيضا، نجد أن البنوك استغلت وسيلة التأمين لمواجهة خطر عدم الدفع، وكان ذلك عن طريق إنشاء شركة متخصصة لتأمين على القرض العقاري
3. إن تواجد سوق رهنية غالباً ما يكون مرتبط بتقنية توريق الديون الرهنية لتحويل القروض إلى أوراق مالية قابلة للتداول، حيث تعتبر أداة مصرفية حديثة تؤمن السيولة ومنح الائتمان، مع خفض حجم مخاطر التعثر أو الإفلاس للبنك أو المؤسسة المالية التي تمنح القروض العقارية، ويزداد هذا التوجه الجديد رسوخا في الممارسات المصرفية تزايداً مناظراً لتوافر العوامل الميسرة لمنح الائتمان.

المنهجية

بعد استرجاع السيادة الوطنية أصبح قطاع السكن يحتل مكانة معتبرة ضمن إستراتيجية التنمية الاجتماعية والاقتصادية، إذ يعتبر الشغل الشاغل للسلطات التي تحاول تقليص نسبة العجز الناتج عن أزمة الطلب والعرض التي أخذت تتفاقم سنة تلوى الأخرى.

وتعود أسباب هذا العجز إلى عدة عوامل منها تزايد النمو الديمغرافي المتسارع، اعتماد الدولة على السياسة الأحادية أي احتكارها للقطاع. كما أن السياسة المتبعة من قبل الدولة في تمويل قطاع السكن مبهمة المعالم. فضلا عن انعدام إستراتيجية على المدى المتوسط والطويل لحل مشكلة السكن في الجزائر، ضف إلى ذلك تواضع النظام المالي.

هذه الحالة دفعت بالحكومة للبحث عن طرق تمويل جديدة للسكن الاجتماعي، فاعتمدت على سياسة تشجيع البنوك التجارية في تمويل السكن وإنشاء سوق عقاري ثانوي فساعدت هذه الحلول على التخفيف من العبء الذي كان يتحمله الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إذ كان يعمل بمفرده في مجال منح القروض العقارية.

فالسياسة التي اعتمدها الدولة والمتمثلة في إشراك البنوك والمؤسسات المالية لمنح القروض العقارية، كان له الأثر الإيجابي بالنسبة للطبقة المتوسطة للمجتمع، إذ أصبح بإمكان هذه الطبقة الحصول على سكن وذلك باعتماد صيغة الدفع بالتقسيط عن طريق اقتطاع نسبة معينة من الدخل الشهري (30-40%)، لكن هذه السياسة في البداية واجهتها عراقيل كثيرة أدت لخلق أخطار على البنك مما جسدت بعض المخاوف لدى البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن، مما استوجب علينا التطرق إلى موضوع المخاطر المرتبطة بالقروض العقارية واليات مواجهتها، تماشيا مع إشكالية موضوعنا " ماهي الآليات القانونية والمؤسسية التي تم استحداثها من قبل الدولة لتشجيع البنوك والمؤسسات المالية على منح القروض العقارية؟ وهل هذه العوامل أو الآليات التي وفرتها الدولة كفيلا لدحر المخاطر الائتمانية؟ "

بحث أن البنوك والمؤسسات المالية تنشط في بيئة تتميز بمجموعة من الخصائص الاقتصادية والسياسية وحتى الاجتماعية قد تؤثر على نشاطها بطريقة أو بأخرى، كما انه

في القرض العقاري يتعامل مع كم هائل من الأفراد والأسر قصد الحصول على الملكية العقارية، ونحن نعلم أن لهؤلاء قاعدة مالية متوسطة أو ضعيفة وغير مستقرة حسب الظروف الاجتماعية، ومن ثمة فإن جهة التمويل تكون معرضة أكثر لمجموعة من المخاطر، وللحفاظ على وجودها واستقرارها المالي عليها التحكم في مختلف هذه المخاطر المصرفية.

وانطلاقاً من هنا، فقد حاولنا من خلال بحثنا " الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر" التطرق إلى الجوانب القانونية والنظرية المتعلقة بالقرض العقاري كما حاولنا تبيان مختلف المخاطر التي تتعرض لها البنوك والمؤسسات المالية نتيجة منح القروض العقارية من جهة، وأدرجنا فصل كاملاً من جهة ثانية، نعالج فيه آليات مواجهة المخاطر، من خلال البيئة القانونية والمؤسسية وكيف أنها تعمل كنسيج متكامل لمجابهة المخاطر الناتجة عن منح القروض العقارية، للحفاظ على الاستقرار المالي لمؤسسات القرض العقاري في الجزائر.

فموضوع المخاطر المرتبطة بالقروض العقارية، اهتمت به السلطات العمومية، قصد إشراك البنوك والمؤسسات المالية في عمليات التمويل العقاري، حيث كان لها المبادرة بخلق عدة مؤسسات تعمل على تقديم خدمات محفزة لتشجيع البنوك والمؤسسات المالية على تمويل الأفراد للحصول على السكن، وكان ذلك بإنشاء شركات مالية من أجل تأطير البنوك وضمان قروضها، على غرار شركة إعادة التمويل الرهني "S.R.H" التي تعمل على تسيير أحسن للخزينة البنك، عن طريق تقنية التوريق. وشركة ضمان القرض العقاري "S.G.C.I" التي تضمن القرض من كل المخاطر المحدقة به سيما خطر عدم الدفع.

صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية 'FGCMPI' دوره الرئيسي هو توزيع ضمانات من أجل تغطية التسبيقات التي يدفعها المشترون لسكنات تحت صيغة البيع على مخطط إلى المتعهدين في حالة إفلاس هؤلاء، ويكون بذلك البنك جدمؤمن من تمويل الأفراد طالما هناك صندوق يضمن التسبيقات في حالة الإفلاس أو عدم إتمام المشروع. وكما نلاحظ أيضاً تدخل شركات التامين لحماية البنك من خطر وفاة المقترض، وكذلك نجد الصندوق الوطني للسكن "C.N.L" الذي يعمل على تسيير إعانات الدولة في مجال السكن الاجتماعي، حيث يوفر

الملاءة للأفراد عند طلب القرض العقاري، وما يمكن قوله أن كل هذه الشركات والهيئات ساهمت في خلق الأمان للبنوك والمؤسسات المالية التي تمنح القروض العقارية.

كما نجد عنصر متداول بكثرة في مثل هذه القروض ألا وهو الرهن العقاري الذي يعتمد عليه المصرف لضمان قرضه. فإقرار نظام الرهن العقاري سيؤدي إلى زيادة نسبة الائتمان الذي تخصصه البنوك التجارية لتمويل القطاع العقاري، وان الضمانات التي يوفرها نظام الرهن العقاري ستكون حافزا في تطوير برامج البنوك و ابتكار عمليات جديدة للتمويل العقاري إضافة إلى خلق روح التنافس بين البنوك لجذب أكبر شريحة من العملاء، وعليه لاحظنا أن القرض العقاري للأفراد أصبح يمس عمليات الترميم، التوسيع، التهيئة، والبيع على التصاميم عكس ما كان عليه في بداية مشواره إذ كان يقتصر على توجيهه للشراء أو لبناء مسكن، فبالإضافة إلى ذلك أصبحت مدة القرض تصل لمدة قصوى (25 سنة) دون أي خوف.

ومن خلال كل ما تقدم ارتأينا أن نقترح التوصيات التالية:

- يجب على البنوك والمؤسسات المالية القيام بدور رائد في تقديم القروض العقارية للأفراد، ويجب أيضا الاستغلال الأحسن للخدمات المقدمة من طرف المؤسسات المستحدثة قصد التحكم في المخاطر.

- لتفعيل تقنية التوريق يجب اصلاح النظام المالي بما يتماشى مع اقتصاد السوق، وذلك بتقوية دور البورصة في مجال الوساطة وتداول أوراق الرهن العقاري.

كما يجب الحذر من عشوائية التوريق لان له مخاطر وخيمة على الجهاز المصرفي والمالي لدولة.

- يجب على البنوك والمؤسسات المالية إتباع سياسة واضحة المعالم في منح القروض العقارية، وتحري الدقة في دراسة ملفات طلب القرض، خاصة فيما يخص الضمانات والملاءة المالية للمقترض.

كما نقترح توصيات تمس الجانب القانوني الذي له علاقة بالقرض العقاري، تتمثل في ضرورة وضع نصوص قانونية خاصة تتعلق بعمليات القرض العقاري، الرهن العقاري دون الاعتماد على القواعد العامة، ذلك لارتباط هذه العمليات بالمحيط المصرفي الذي غالب ما يحتاج منظومة قانونية خاصة.

وفي الأخير ما يجب قوله هو أن الخطوة التي قامت بها الدولة في منح الضوء الأخضر للبنوك التجارية قصد تقديم القروض العقارية للأفراد أعطت تمارها بالنسبة للطبقة المتوسطة للمجتمع، وبالنسبة للبنك الذي سيستفيد كثيرا من هذه العملية. وكذلك الأمر بالنسبة للدولة التي تكون قد تخلصت من عبء كبير طالما هدد ميزانيتها.

قائمة المراجع

المؤلفات

* الكتب باللغة العربية

- 1) أحمد أمين زويل، بورصة الأوراق المالية (موقعها في السوق وأحوالها ومستقبلها)، دار الوفاء للطباعة والنشر، الإسكندرية، 2000.
- 2) أحمد عبد الرحمان الملحم، محمود أحمد الكندري، عقد التمويل باستخدام الحقوق التجارية وعمليات التوريق، مجلس النشر العلمي، الكويت، 2004.
- 3) أسامة عزمي علام و شقري نوري موسى، إدارة الخطر والتأمين، دار حامد للنشر والتوزيع، الأردن، 2007.
- 4) خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية و الطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل لنشر، الأردن، 1998.
- 5) عبد المطلب عبد الحميد، البنوك الشاملة و عمليات إدارتها، دار الجامعة الإسكندرية، مصر، 2000.
- 6) عبد المعطي رضا الرشيد، محفوظ أحمد جودة، إدارة الإئتمان طبعة الاولى روائل لطباعة و النشر، الاردن 1999.
- 7) الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- 8) رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007.
- 9) سمير صادق مادي، التأمين على الحريق، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2010.
- 10) سمير عبد السيد التناغو ، التأمينات الشخصية والعينية والكفالة والرهن الرسمي وحق الاختصاص ...، مطبعة الأطلس، القاهرة، 1994.
- 11) سيد الهواري، إدارة البنوك، مكتبة عين شمس، القاهرة، 1981.
- 12) شاكِر القزويني، محاضرات في إقتصاد البنوك، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- 13) شمعون شمعون، البورصة، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، 1998.
- 14) طارق عبد العال حماد، إدارة المخاطر (أفراد، شركات، بنوك)، الدار الجامعية، مصر، 2003.
- 15) الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- 16) عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي " السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن " ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، بدون سنة طبع.
- 17) عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009.

- 18) عبید أحمد الحجازي " التوريق وأهميته في ظل قانون الرهن العقاري، دار النهضة العربية، مصر، 2001.
- 19) عقيل جاسم عبد الله، النقود و البنوك، دار حامد للنشر، الطبعة الأولى، 1999.
- 20) فاروق إسماعيل، ماذا تعرف؟ عن الرهن الرسمي والرهن الحيازي، مطبعة فتحي الحديثة، مصر، 2003.
- 21) فؤاد هشام عوض، اقتصاديات التوازن النقدي، دار النهضة العربية، 1976.
- 22) محمد أحمد غانم، التوريق (الماهية، المزايا، الإجراءات، العناصر..)، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2009.
- 23) محمد حسنين، الوجيز في التأمينات الشخصية و العينية في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986.
- 24) محمد قاسم، محاضرات في عقد التأمين، الدار الجامعية، بيروت، 1997.
- 25) محمد مطر، التحليل المالي والائتماني(أساليب وأدوات الاستخدامات المالية)، دار النشر والتوزيع، عمان، 2000.
- 26) محمود يونس عبد المنعم ومحمد مبارك، أساليب علم الاقتصاد، الدار الجامعية، مصر، دون سنة نشر.
- 27) مصطفى محمد جمال، أصول التأمين (عقد التأمين)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1999.
- 28) هشام فضلي، الاستثمار الجماعي في الحقوق الأجلة، التوريق، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2004.

*** الكتب باللغة الفرنسية**

- 29) Abdelkader BELTAS, La Titrisation (instrument efficace pour la gestion du risque crédit), Maison d'édition, LE GENDE, 2007.
- 30) AbdelKrim SADEG, Réglementation de l'activité Bancaire, tome1, ed B.E.N, Alger.
- 31) Amine TARRAZI, Risque Bancaire(déréglementation Financière et réglementation prudentielle), Presse universitaire de France, 1996.
- 32) Antoine FRACHT et Christin GOURIEROUX, Tirisation et remboursement anticipés, ed economica, Paris, 1997.

- 33) Charlotte FERTE et Philippe CASSETTE, de la Securitization a la TITRISATION, ESKA, Paris ,1991.
- 34) Christian GAVLDA et Jean STOUFFL, Droit Bancaire, 4^{em} édition, éd Litec, 1999.
- 35) Christian LARROUME, les Pool Bancaire respect Juridique, La Tribune d'assurance, 2002, France.
- 36) Constant ELIASHABERG et François COUILBAUT et Michel LATRASSE, les grands principes de L'assurance, 3 éme édition, ed L'argus, Paris.
- 37) Frédéric PELTIER, introduction Au droit de crédit, éd revue Banque, Pari.
- 38) Hubert de la Bruslerie, Analyse Financière et Risque crédit, 2^{eme} édition Dunad, 1996.
- 39) Jean BASTIN, la défaillance de paiement et sa protection (l' assurance crédit), éd L.G.D.J, Paris, 1993.
- 40) Jean Claude TRICHET, La réglementation Bancaire, ed SEFI, 1998.
- 41) Jean PEYTHIEU, Le financement de la construction de logement, édition sirey, Paris, 1991.
- 42) Jean-Luc ROSET et Didier VOYENNE, le crédit management en pratique, les éditions d'organisation, paris, 1997 .
- 43) Michel CERSOLI et Michèle GULLAUD, Titrisation (gestion financière de la Banque), éd ESKA, Paris ,1992.
- 44) Michel MATHIEU, L' exploitation Bancaire et Risque crédit , France, 1995
- 45) Michel ROUCH et Gérard NAULLEAU, le contrôle de gestion Bancaire et financement, Edition d'organisation. 1998.
- 46) M-N Jobard BACHELIER et M-BOURASSTN, V BREMOND, Droit des suretés, éd Dalloz, France, 2007.
- 47) Thierry GRANIER et Corynne JAFFEUX, la Titrisation(aspect Juridique et financier), ed economica, Pis 1997.

المذكرات

- 1 رحماني فايزة، تمويل التنمية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة لنيل شهادة، الماجستير في القانون- تخصص إدارة ومالية، جامعة الجزائر كلية الحقوق، 2003-2004.
- 2 شلغوم رحيمة، ضمانات القرض، مذكرة لنيل شهادة، الماجستير في القانون القانون الخاص، قانون الأعمال -جامعة الجزائر(كلية الحقوق)، 2007- 2008.
- 3 طالبي لطيفة، الفرض العقاري، بحث لنيل شهادة، الماجستير في القانون، عقود ومسؤولية- جامعة الجزائر-(كلية الحقوق)، 2001-2002.
- 4 نوي عقيلة، النظام القانوني لعقد بيع العقار بناء على التصميم في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير (فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق)، 2003-2004.
- 5 اللوشي محمد الأخطار المصرفية: القروض البنكية تقديم خطورتها والتحكم فيها، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الإقتصادية، 2001-2002.
- 6 مخالدي عبد القادر، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة، الماجستير تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب – بالبلدية- كلية الحقوق، 2006-2007.
7. Failla DJA ZOUBI, L'assurance crédit immobilier, Mémoire de fin d'études diplôme supérieur des études Bancaire, Ecole supérieur de Banque (ESB), Octobre 2003.
8. Saïd BOUGAOUA, la gestion des crédit immobilier, Mémoire de fin d'études diplôme supérieur des études Bancaire, Ecole supérieur de Banque, Décembre 2003.

القوانين و الأنظمة

* القوانين و الاوامر

- الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم (ج.ر عدد 31)
- الأمر 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم بالأمر رقم 27-96 المؤرخ في 9 ديسمبر 1996، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-02 المؤرخ في 2005/02/06 (ج ر عدد 11 المؤرخة في 2005/02/09).
- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام 1975.(ج.ر عدد 92)
- الأمر رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المضمن قانون السجل العقاري والمعدل والمتمم بالمرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993.(ج.ر عدد 30 في 13 أبريل 1976)

- قانون رقم 86-07 المؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية.
- القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12 جانفي 1995 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية.
- قانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 أفريل قانون النقد والقرض، ج 1 عدد 16، المعدل بالأمر 01-01 مؤرخ في 27 فبراير 2001، ج ر عدد 14.
- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بنشاط الترقية العقارية ح ر عدد 14
- الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 15 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات ج ر عدد 13، المعدل والمتمم بقانون رقم 06-04 المؤرخ في 2006 ج ر عدد 13.
- القانون رقم 02-11 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003، ج ر عدد 86.
- الأمر 03-11 مؤرخ في 26 أوت 2003 يتعلق بالنقد والقرض، ج ر عدد 52 المعدل والمتمم بـ الأمر رقم 10-04 المؤرخ في 26 أوت 2010.
- القانون رقم 05-16 المؤرخ في 31 ديسمبر 2005 المتضمن قانون المالية 2006، ج ر عدد 85.
- قانون رقم 06-05 المتضمن توريق الديون الرهنية المؤرخ في 20 فبراير 2006، ج ر ، عدد 15 المؤرخة في 12 مارس 2006.
- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21 مؤرخة في 23 أفريل 2008.
- الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 2009/07/22، يتضمن القانون المالية التكميلي لسنة 2009، الجريدة الرسمية عدد 44.
- قانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر عدد 14.

المراسيم

- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 /03/ 1976 المتضمن قانون السجل العقاري والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 25.

- المرسوم التنفيذي رقم 94-85 المؤرخ في 7 مارس 1994 المتعلق بنموذج البيع، وقف التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر عدد 13.
- المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 08 ماي 1994 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 32.
- المرسوم التنفيذي رقم 94-308، المؤرخ في 04-10-1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ج ر عدد 66.
- المرسوم التنفيذي رقم 95-338، المؤرخ في 30/10/1999، المتعلق بإعداد قائمة التأمين وحصرها.
- المرسوم التنفيذي رقم 97-406، المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 يتضمن إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ج ر عدد 73 .
- المرسوم التنفيذي رقم 06-132 المؤرخ في 03/04/2006 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لصالح البنوك والمؤسسات المالية والمؤسسات الأخرى.
- المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس 1010 يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء جماعي وبناء سكن ريفي، ج ر عدد 17.

الأنظمة

- نظام رقم 91-09 المؤرخ بتاريخ 14-08-1991، المحدد لقواعد الجزرية في تسيير البنوك والمؤسسات المالية.
- التعلية رقم 94-74 المؤرخة في 29-11-1994 التي تشرح كيفيات نظام رقم 91-09 المؤرخ بتاريخ 14-08-1991، المحدد لقواعد الجزرية في تسيير البنوك والمؤسسات المالية.
- نظام رقم 92-01 المؤرخ في 22 مارس 1992 يتضمن تنظيم مركزية المخاطر وعملها، جريدة رسمية عدد 8 المؤرخة في 07/02/1993.
- نظام رقم 94-31 المؤرخ في 02-06-1994 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية، ج ر عدد 72 المؤرخة في 06/11/1994.
- نظام لجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها رقم 96-02 مؤرخ في 2 يونيو 1996، يتعلق بالإعلام الواجب نشره من طرف الشركات والهيئات التي تلجأ إلى علانية الإدخار، عند إصدارها قيم منقولة، ج ر عدد 36، والعدل والمتمم بالنظام رقم 04-01 المؤرخ في 08 يوليو 2004 ج ر عدد 22 مؤرخة في 27 مارس 2005.

- نظام رقم 02-03 المؤرخ في 14 نوفمبر 2002 المتضمن المراقبة الداخلية للبنوك والمؤسسات المالية، ج ر بتاريخ 18 ديسمبر 2002 عدد 84.
- حسب ما جاء به النظام رقم 11-04 المؤرخ في 24 مايو 2011 يتضمن تعريف، قياس، تسيير ومراقبة خطر السيولة.
- خلال القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 مارس 1998 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني لسكن في مجال الدعم المالي للعائلات ج ر عدد 41.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر 2000 ألغى القرار الوزاري السابق، ج ر عدد 16 المؤرخ في 2001/03/11

الملتقيات

- 1) الملتقى الدولي حول إدارة المخاطر في المؤسسات المالية "الأفاق والتحديات"، حسية بن بوعلـي- شلف- 25- 26 نوفمبر 2006.
 - بوشنافة أحمد وأحمول طارق ، إدارة الخطر بشركات التأمين.
 - سليمان ناصر، التوريق كأداة مالية لمواجهة مخاطر السيولة في البنوك- تجربة توريق القروض العقارية في الجزائر-
 - عبد الله بلوناس وحاج موسى نعيمة، حول معيار كفاية رأس المال في إدارة المخاطر المصرفية.
 - بن داودية وهيبة، الضمانات البنكية ودورها في المرد من المخاطر البنكية.
- 2) الملتقى الدولي الثاني حول الأزمة المالية الراهنة والبدائل المالية والمصرفية، المركز المالي بخميس مليانة، يومي 5-6 ماي 2009.
 - يوسفات علي ورحماني هاجر التوريق في الأزمة المالية العالمية.
- 3) الملتقى الدولي الأول حول سياسات التمويل وآثارها على الاقتصاديات والمؤسسات- دراسة حالة الجزائر- جامعة محمد خيضر بسكرة، أيام الملتقى 21-22 نوفمبر 2006.
 - راتول محمد ومداني أحمد، دور التوريق كأداة مالية حديثة في التمويل، وتطوير البورصة في الجزائر.

المجلات والمنشورات

- إبراهيم الكراسنة، أطر أساسية ومعاصرة في الرقابة على أعمال البنوك وإدارة المخاطر، معهد السياسات الاقتصادية (صندوق النقد العربي) أبو ظبي، مارس، 2006.
- بوحفص جلاب نعاة، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر (بسكرة) العدد الخامس.
- عبد الحميد غوفي و عمر طالب، إعادة التمويل الرهني وأثاره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر(دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني، مجلة الأكاديمية العربية المفتوحة، الدنمارك، العدد 2007.
- المجلس الاقتصادي و الاجتماعي، لجنة السكان و الحاجات الاجتماعية، تقرير حول السكن الاجتماعي، دورة أكتوبر 1995.
- نبذة عن الأوراق المالية المضمونة بأصول، منشورات بورصتي القاهرة والاسكنداري.
- Andreas JOBAST, Qu'est ce que la titrisation , Revue finance et développement, septembre 2008 .
- Bank Média, le Journal interne de la banque d'Algérie, Juillet.
- CNEP NEWS, Numéro spécial salon méditerranéen de l'immobilier 2003.
- CNEP NEWS, Revue Trimestriel de la CNEP -Banque, 31 Novembre 2009.
- CNEP NWES, Revus trimestriel de CNEP- Banque, Mars 2002, N 9.
- Juris classeur, concurrence et consommation, Fax D 99,1997.
- Melle Zoghbi, chef secteur direction crédit aux particuliers, CNEP News, Numéro spécial salon méditerranéen de l'immobilier, 2003.
- Publications de Société Générale, Document de référence 2011.
- Revue d'information du Ministère de l habitat et de l'urbanisme Mai 2010, N5.
- Revue habitat et constructions mars avril 1999.

وثائق أخرى

- ✓ .police d'assurance pour crédit immobilier aux particulier(SGGI.
- ✓ BDL circulaire d'application N°06/2008 relative a condition et procédure d'octroi et mise en oeever des crédit immobiliers aux particuliers.
- ✓ BDL circulaire N°01/2008 relative Regel, procédure et condition d'octroi de crédit aux promoteurs immobiliers .
- ✓ BDL Not N°05/07, Rappel sur les condition de distribution de crédit immobiliers aux particulier
- ✓ Billant et perspective (1997-2003) de Société Référencement hypothécaire (SRH).
- ✓ Bulletin mensuel de Société de financement hypothécaire (SRH) N°3Mars 2005.
- ✓ Conditions Générales « Contrat d'assurance crédit immobilier Aux particulier »,
- ✓ documente électronique de site web, <http://srh-dz.org> .
- ✓ Guide pratique pour le référencement de crédit et recouvrement de crédit au logement, la société de financement hypothécaire.
- ✓ Guide pratique Charger de crédit et recouvrement (crédit immobilier aux Particulier), de la CNEP –Banque.
- ✓ La convention CNEP Banque -SAA N° 286.PDG du 22/10/03
- ✓ La décision réglementaire N° 634 du 22/10/03) .
- ✓ La note d'instruction N° 33 du 12/11/03.
- ✓ Rapport annuel 2004 de la Société de Refinancement hypothécaire.
- ✓ Tableau de tarif applicable aux emprunteurs de La CNEP/BANQUE pour les crédits immobilier.

المعرض

الفصل الأول: المخاطر المصرفية المرتبطة بعقد القرض العقاري.....6

2	المقدمة
6	الفصل الأول: المخاطر المصرفية المرتبطة بعقد القرض العقاري
7	تمهيد
8	المبحث الأول: ماهية عقد القرض العقاري
14	المطلب الأول: مفهوم القرض العقاري
14	الفرع الأول: تعريف القرض العقاري
14	أولاً: تعريف القرض
17	ثانياً: تعريف العقار
17	ثالثاً: ضبط مفهوم القرض العقاري
18	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للقرض العقاري
18	أولاً: أطراف القرض العقاري
20	ثانياً: الوصف القانوني للقرض العقاري
21	الفرع الثالث: خصوصية القرض العقاري
22	أولاً: خصوصية القرض العقاري من حيث دعم الدولة
23	ثانياً: خصوصية القرض العقاري من حيث تخفيض سعر الفائدة
24	ثانياً: خصوصية القرض العقاري من حيث مدته
25	المطلب الثاني: صور القرض العقاري
25	الفرع الأول: القرض الموجه إلى الأفراد
25	أولاً: القرض العقاري الموجه للبناء
26	ثانياً: القرض العقاري الموجه إلى الشراء
29	الفرع الثاني: القرض العقاري الموجه إلى تمويل الترقية العقارية
29	أولاً: تعريف الترقية العقارية
30	ثانياً: القرض الموجه إلى تمويل الترقية العقارية
31	ثالثاً: شروط الاستفادة من القرض الموجه لترقية العقارية
32	رابعاً: تطبيق هذا القرض

34	المبحث الثاني: المخاطر المرتبطة بالقروض العقارية
35	المطلب الأول: مفهوم مخاطر القروض
35	الفرع الأول: تعريف المخاطر المصرفية
35	أولاً: تعريف الخطر
35	ثانياً: تعريف خطر القرض
36	الفرع الثاني: أنواع المخاطر
36	أولاً: الأخطار الاقتصادية (التجارية)
41	ثانياً: الأخطار الأخرى
43	المطلب الثاني: النظم المصرفية لتسيير المخاطر
43	الفرع الأول: التقليل من المخاطر عن طريق قواعد الحذر
43	أولاً: نسبة الملاءة لرأس المال
44	ثانياً: المؤونات المصرفية
45	الفرع الثاني: التقليل من المخاطر عن طريق مركزية المخاطر
45	أولاً: تنظيم وسيير مركزية المخاطر
45	ثانياً: مهام مركزية المخاطر
46	ثالثاً: أهمية مركزية المخاطر
47	الفرع الثالث: التقليل من المخاطر عن طريق الرقابة
47	أولاً: تعريف الرقابة
48	ثانياً: أنواع الرقابة
49	خلاصة الفصل الأول
50	الفصل الثاني: الآليات المستحدثة لمواجهة مخاطر القروض العقارية
51	تمهيد
52	المبحث الأول: آليات مواجهة خطر عدم الدفع في القرض العقاري
53	المطلب الأول: رهن العقار محل التمويل
53	الفرع الأول: مفهوم الرهن العقاري

53	أولاً: تعريف الرهن العقاري.....
54	ثانياً: خصائص الرهن العقاري.....
55	ثالثاً: تكوين الرهن العقاري.....
58	الفرع الثاني: أنواع الرهن العقاري.....
58	أولاً: الرهن الاتفاقي.....
59	ثانياً: الرهن القضائي.....
59	ثالثاً: الرهن القانوني.....
60	الفرع الثالث: فعالية الرهن العقاري كضمان.....
60	أولاً: فعالية الرهن العقاري من حيث الامتيازات الممنوحة للبنك.....
61	ثانياً: فعالية الرهن العقاري من حيث بساطة إجراءات التنفيذ.....
65	المطلب الثاني: التأمين كآلية مستحدثة لمواجهة مخاطر القروض العقارية.....
66	الفرع الأول: التأمين على القرض العقاري.....
66	أولاً: مفهوم التأمين على القرض العقاري.....
69	ثانياً: أهمية عقد التأمين على القرض العقاري.....
70	ثالثاً: مظاهر التأمين على القرض العقاري.....
75	الفرع الثاني: التأمين على الوفاة للمقترض.....
75	أولاً: مفهوم التأمين على الوفاة.....
76	ثانياً: مظاهر العمل به في مجال القروض العقارية.....
78	الفرع الثالث: الضمان المالي في عقد البيع على التصاميم.....
78	أولاً: نشأة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.....
79	ثانياً: تنظيم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.....
80	ثالثاً: دور الصندوق في ضمان القرض العقاري.....
81	المبحث الثاني: آليات مواجهة خطر السيولة في القروض العقارية.....
82	المطلب الأول: إنشاء السوق الرهنية.....
82	الفرع الأول: ظروف وأسباب خلق شركة إعادة التمويل الرهني.....

82	أولاً: تفاقم أزمة السكن.....
83	ثانياً: الخوف من عجز البنوك عن تقديم قروض طويل الأجل.....
83	ثالثاً: نجاح التجارب الأجنبية في مجال إعادة التمويل الرهني.....
85	الفرع الثاني: إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني في الجزائر.....
85	أولاً: معلومات حول شركة إعادة التمويل الرهني.....
86	ثانياً: صلاحيات شركة إعادة التمويل الرهني.....
87	الفرع الثالث: شروط وطرق إعادة التمويل الرهني.....
87	أولاً: شروط إعادة التمويل الرهني.....
88	ثانياً: طرق إعادة التمويل الرهني.....
90	المطلب الثاني: التوريق كآلية لإعادة تمويل القروض العقارية.....
90	الفرع الأول: مفهوم التوريق.....
90	أولاً: تعريف التوريق.....
92	ثانياً: أساليب التوريق.....
93	ثالثاً: أهمية التوريق.....
95	الفرع الثاني: الإجراءات القانونية التي تحكم عملية التوريق.....
95	أولاً: التنازل عن القروض العقارية.....
99	ثانياً: إصدار الأوراق المالية.....
104	خلاصة الفصل الثاني.....
105	الخاتمة.....
110	قائمة المراجع.....

1.....	مقدمة.....
6.....	الفصل الأول: المخاطر المصرفية المرتبطة بعقد القرض العقاري.....
7.....	تمهيد.....
8.....	المبحث الأول: ماهية عقد القرض العقاري.....
9.....	المطلب الأول: مفهوم القرض العقاري.....
9.....	الفرع الأول: تعريف القرض العقاري.....
9.....	أولاً: تعريف القرض.....
12.....	ثانياً: تعريف العقار.....
12.....	ثالثاً: ضبط مفهوم القرض العقاري.....
13.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للقرض العقاري.....
13.....	أولاً: أطراف القرض العقاري.....
15.....	ثانياً: الوصف القانوني للقرض العقاري.....
16.....	الفرع الثالث: خصوصية القرض العقاري.....
17.....	أولاً: خصوصية القرض العقاري من حيث دعم الدولة.....
18.....	ثانياً: خصوصية القرض العقاري من حيث تخفيض سعر الفائدة.....
19.....	ثالثاً: خصوصية القرض العقاري من حيث مدته.....
20.....	المطلب الثاني: صور القرض العقاري.....
20.....	الفرع الأول: القرض الموجه الى الأفراد.....
20.....	أولاً: القرض العقاري الموجه للبناء.....
21.....	ثانياً: القرض العقاري الموجه الى الشراء.....
24.....	الفرع الثاني: القرض العقاري الموجه الى التمويل الترقية العقارية.....
24.....	أولاً: تعريف الترقية العقارية.....

- 25.....ثانيا: القرض الموجه الى تمويل الترقية العقارية.
- 26.....ثالثا: شروط الاستفادة من القرض الموجه لترقية العقارية.
- 27.....رابعا: تطبيق هذا القرض.
- 29.....المبحث الثاني: المخاطر المرتبطة بالقروض العقارية.
- 30.....المطلب الاول: مفهوم مخاطر القروض العقارية.
- 30.....الفرع الأول: تعريف المخاطر المصرفية.
- 30.....أولا: تعريف الخطر.
- 30.....ثانيا: تعريف خطر القرض.
- 31.....الفرع الثاني: أنواع المخاطر.
- 31.....أولا: الأخطار الاقتصادية (التجارية).
- 36.....ثانيا: الأخطار الأخرى.
- 38.....المطلب الثاني: النظم المصرفية لتسيير المخاطر.
- 38.....الفرع الأول: التقليل من المخاطر عن طريق قواعد الحذر.
- 38.....أولا: نسبة الملاءة لرأس المال.
- 39.....ثانيا: المؤونات المصرفية.
- 40.....الفرع الثاني: التقليل من المخاطر عن طريق مركزية المخاطر.
- 40.....أولا: تنظيم و سير مركزية المخاطر.
- 40.....ثانيا: مهام مركزية المخاطر.
- 41.....ثالثا: أهمية مركزية المخاطر.
- 42.....الفرع الثالث: التقليل من المخاطر عن طريق الرقابة.
- 42.....أولا: تعريف الرقابة.
- 43.....ثانيا: أنواع الرقابة.

44.....	خلاصة الفصل الأول.....
45.....	الفصل الثاني : الاليات المستحدثة لمواجهة المخاطر القروض العقارية.....
46.....	تمهيد.....
47.....	المبحث الاول: أليات مواجهة خطر عدم الدفع في القرض العقاري.....
48.....	المطلب الأول: رهن العقار محل التمويل.....
48.....	الفرع الاول: مفهوم الرهن العقاري.....
48.....	اولا: تعريف الرهن العقاري.....
49.....	ثانيا: خصائص الرهن العقاري.....
50.....	ثالثا: تكوين الرهن العقاري.....
53.....	الفرع الثاني: أنواع الرهن العقاري.....
53.....	اولا: الرهن الاتفاقي.....
54.....	ثانيا: الرهن القضائي.....
54.....	ثالثا: الرهن القانوني.....
55.....	الفرع الثالث: فعالية الرهن العقاري كضمان.....
55.....	اولا: فعالية الرهن العقاري من حيث الامتيازات الممنوحة للبنك.....
56.....	ثانيا: فعالية الرهن العقاري من حيث بساطة اجراءات التنفيذ.....
60.....	المطلب الثاني: التأمين كألية مستحدثة لمواجهة مخاطر القروض العقارية.....
61.....	الفرع الأول: التأمين على القرض العقاري.....
61.....	اولا: مفهوم التأمين على القرض العقاري.....
64.....	ثانيا: اهمية التأمين على القرض العقاري.....
65.....	ثالثا: مظاهر التأمين على القرض العقاري.....
70.....	الفرع الثاني: التأمين على وفاة المقترض.....

- 70.....أولاً: مفهوم التأمين على وفاة.....
- 71.....ثانياً: مظاهر العمل به في المجال القروض العقارية
- 73.....الفرع الثالث: الضمان المالي في عقد البيع على التصاميم
- 73.....أولاً: نشأة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.....
- 74.....ثانياً: تنظيم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.....
- 75.....ثالثاً: دور الصندوق في ضمان الرض العقاري.....
- 76.....المبحث الثاني: أليات مواجهة مخاطر السيولة في القروض الغقارية.....
- 77.....المطلب الاول: انشاء السوق الرهنية.....
- 77.....الفرع الاول: ظروف و أسباب خلق شركة اعادة التمويل الرهني.....
- 77.....اولاً: تقاوم أزمة السكن.....
- 78.....ثانياً: الخوف من عجز البنوك عن تقديم قروض طويلة الأجال.....
- 78.....ثالثاً: نجاح التجارب الاجنبية في مجال اعادة التمويل الرهني
- 80.....الفرع الثاني: انشاء شركة اعادة التمويل الرهني في الجزائر
- 80.....أولاً: معلومات حول شركة اعادة التمويل الرهني.....
- 81.....ثانياً: صلاحيات شركة اعادة التمويل الرهني.....
- 82.....الفرع الثالث: شروط و طرق اعادة التمويل الرهني.....
- 82.....اولاً: شروط اعادة التمويل الرهني.....
- 83.....ثانياً: طرق اعادة التمويل الرهني.....
- 85.....المطلب الثاني : التوريق كألية لاعادة التمويل القروض العقارية
- 85.....الفرع الاول: مفهوم التوريق.....
- 85.....اولاً: تعريف التوريق.....
- 87.....ثانياً: أساليب التوريق.....

88.....	ثالثا: أهمية التوريق.....
90.....	الفرع الثاني : الاجراءات القانونية التي تحكم عملية التوريق.....
90.....	اولا: التنازل عن القروض العقارية
94.....	ثانيا: اصدار الأوراق المالية.....
99.....	خلاصة الفصل الثاني.....
100.....	خاتمة.....
105.....	قائمة المراجع.....