الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق



مذكرة تخرج للحصول على شهادة الماستر
تخصص: عقاري

بعنوان

ضمانات مخاطر القروض العقارية في الجزائر

من اعداد الطالبتين :

سابا عبير
بن سالم أمال

تحت إشراف الدكتور :

بوضياف مصطفى

اللجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الجامعة	الصفة
مجاجي منصور	جامعة المدية	رئيسا
بوضياف مصطفى	جامعة المدية	مشرفا و مقررا
علياتي محمد	جامعة المدية	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2014 -2015

شكـــــــر وتقديـــــــــر

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا على أداء هذا الواجب ووفقنا إلى انجاز هذا العمل.

نتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد على انجاز هذا العمل وفي تذليل ما واجهناه من صعوبات، ونخص بالذكر الأستاذ المشرف **"بوضياف مصطفى"** الذي لم يبخل علينا بتوجيهاته ونصائحه القيمة التي كانت عونا لنا في إتمام هذه المذكرة، دون أن ننسى طاقم الإدارة التي تسهر على راحتنا و نجاحنا.

إهـــــــداء

إلى من ربتني وأنارت دربي وأعانتني بالصلوات والدعوات.. إلى أغلى إنسان في هذا الوجود ملاكي وبسمة الحياة وسر الوجود " **أمي**" الحبيبة.

إلى روح من كان دعائها سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي.. إلى من تشتاق لها الأنفس إلى نور دربي "**جدتي**" رحمها الله .

يا من أحمل اسمك بكل فخر..يا من أفتقدك منذ الصغر.. يا من يرتعش قلبي لذكرك "**أبي**" العزيز.

إلى من أحس معها بالراحة والأمان.. إلى من شاركت برفقتها كل لحظاتي في دروب الحياة الحلوة والحزينة سرت إلى سندي أختي "**صابرين**" وأخي "**أنور**" و"**أسامة**".

إلى توأم روحي ورفيقة دربي .. إلى صاحبة القلب الطيب والنوايا الصادقة

إلى من رافقتني منذ أن حملنا حقائب صغيرة ومعك سرت الدرب خطوة بخطوة وما تزال ترافقني حتى الآن "**سارة**".

إلى الحنونة صاحبة القلب الكبير ومن أجدها بجانبي وتتمنى لي الخير.. إلى صديقتي الصدوقة ينبوع الصدق الصافي "**وسام**".

إلى الأخوات اللواتي لم تلدهن أمي .. إلى من تحلو بالإخاء وتميزوا بالوفاء والعطاء.. إلى من معهم سعدت وعرفت كيف أجدهم وعلموني أن لا أضيعهم صديقاتي: "**أسماء، هناء، سماح، رقية، شريفة، أمينة، ريمة، شمس، سهام، ياسمين، سناء، إنعام**".

إلى من شاركتني هذا العمل..الى صديقتي المقربة التي تقاسمت معها مشواري الدراسي **آمال**.

إلى الأخ والصديق المقرب والعزيز "**قصي**"

إلى من كانوا معي على طريق النجاح والخير عائلتي "**سي مهدي**".

إلى من ساندني في هذا العمل.. إلى الإنسان الصادق والوفي

زميلي في الدراسة " **محمد رضا**".

إلى كل طلبة السنة الثانية ماستير تخصص عقاري دفعة 2015

إلى كل من سقط من قلمي سهوا أهدي هذا العمل .

عبيـــــر

إهـــــــداء

"حمدا لمن أمدني بنعمة السمع والبصر والفؤاد إلى من خلق كل شيء وقدره تقديرا ذلكم الله ربي".

أهدي ثمرة جهدي إلى النفس النقية الطاهرة ملاك الرحمة والإحساس وهدية الخالق الرحمن إلى من يعجز اللسان عن شكرها وتتفجر الكلمات عند وصفها هي" **أمي**" نجمة حفظها الله من كل سوء وطال في عمرها.

شكرا إلى من رباني على مكارم الأخلاق وزرع في نفسي حب العمل والاجتهاد إلى رمز القدرة والعطاء أبي"**محجوب**" الذي شجعني على مشواري الدراسي وغرس في نفسي الحب في الحياة شكرا على كل كلمة نطق بها لسانك وأطال الله في عمرك.

شكرا إلى" عائلتي "التي ساندتني في مشواري الدراسي عائلة" **بن سالم** "

شكرا لمن قاسمتني جهود وعناء هذا العمل زميلتي"**عبير**"وإلى أختها صابرين وأمها "**سارة**"

شكرا إلى أختي مليكه وزوجها مروان ،وصديقتها أحلام ،شكرا إلى زملائي في العمل" **أمينة** وابنها"**جليلو**" "**كمال**"و"**العم فاروق**".

واعتذر إلى كل من وسعهم قلبي ولم تسعهم ورقتي

(الحمد لله الذي هدانا إلى هذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله)

آمـــــال

بالرغم من الجهود التي بذلتها الدولة في هذا المجال، غير أن هذه الجهود لم تسفر عن النتائج المرجوة في مجال السكن، نظرا 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 تمويل السكنات العمومية بالإضافة انعدام ميكانيزمات التمويل الخاص، الأمر الذي خلق عراقيل في عملية انجاز المشاريع السكنية مما جعل العديد من السكنات في طور الانجاز تعرف توقفا في عملية انجازها.

ومما لاشك فيه أن كل تنمية و تطوير للعقار على اختلاف أنواعه، لا يتحقق إلا بتوفير الوسائل المادية التي تتطلبها عملية الانجاز، 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 إصلاحيات جذرية كان أولها الخروج من الاشتراكية والدخول في اقتصاد السوق، الذي كان له اثر في مجال تمويل السكن والعمران، حيث أوكل ذلك إلى البنوك قصد القيام بعمليات التمويل، ويأتي ذلك بعد إصلاحات شهدها الميدان المصرفي تماشيا مع التوجهات الجديدة للدولة بصدور القانون 90-10 المتعلق بالنقد والقرض،المعدل بموجب القانون 11-03، حيث بفضل هذا القانون أصبحت البنوك والمؤسسات المالية مستقلة فيما يتعلق بمنح القروض وحرة في اختيار مجال تدخلها و النشاط الذي تموله، والشيء الذي يؤكد انتقال مهمة التمويل من الهيئات العمومية إلى البنوك والمؤسسات المالية، وهو إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط وتحويله إلى بنك تجاري بناءا على مصادقة مجلس النقد والقرض رقم 97-01 الصادر بتاريخ 1997/07/20 .

يلاحظ انه ابتداء من هذه الفترة تم اختيار وسيلة القرض لتمويل الوحدات السكنية باختلاف أنواعها، ومن هذا المنطق فان الجزائر وكغيرها من الدول أخذت من القرض وسيلة لتمويل جميع المشاريع واستثمارات بصفة عامة، والأشغال والأعمال العقارية بصفة خاصة، وذلك قصد تحقيق الأهداف المرجوة التي عجزت الخزينة العمومية أثناء فترة المخططات من تحقيقها.

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

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

كما أن عزوف البنوك والمؤسسات المالية هذا ناتج عن البيئة القانونية العقارية في بلادنا التي تتصف بالغموض والجدل من حيث عقود الملكية،وغياب خبراء التقييم العقاري الذي من شانه يؤدي

إلى عرقلة تحديد القيمة الدقيقة للعقار محل التمويل،وتغيير وعدم استقرار النظام الجبائي على العقود العقارية،وغيرها في العوائق التي جعلت البنوك متخوفة من تمويل السكن وترى في القرض العقاري عبئا حقيقيا،وبالتالي قد يشكل مصدر خطر يهدد سيرها واستقرارها في الوسط المصرفي،وانه حسب المنظومة التشريعية العقارية قد ينتج عنه مخاطر مصرفية،خاصة أن كل أشكال الائتمان قد يمنحها البنك محفوظة بدرجة معينة من المخاطر،التي تعتبر عنصرا ملازما 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 نضع الإشكالية التالية : **" ما ضمانات مخاطر القروض العقارية في الجزائر؟" .**

وللإجابة عن 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 يتضمناني ما يلي:

الفصل الأول: نتطرق من خلالها 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 بالجوانب القانونية والأجهزة والمؤسسات التي استحدثته السلطات العمومية حيث تضمن من خلالها البنوك والمؤسسات المالية التي تعمل على منح القروض العقارية، تسير المخاطر وخلق الظروف العادية لتجاوزها.

أصبحت البنوك و المؤسسات المالية في يومنا هذا جهة تمويل مختلف النشاطات و القطاعات 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 الانجاز والأشغال العقارية .

ومن خلال بحثنا المتمثل في الوسائل القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية سوف نتطرق إلى الجوانب القانونية والنظرية المتعلقة بالقرض العقاري كما سنحاول تبيان مختلف المخاطر المصرفية المتعلقة بالقروض العقارية فموضوع المخاطر المتعلقة بالقروض اهتمت به السلطات العمومية،قصد إشراك البنوك والمؤسسات المالية في عمليات التمويل العقاري حيث كان لها الفضل في خلق عدة مؤسسات تعمل على تقديم خدمات متنوعة لتشجيع البنوك والمؤسسات المالية على تمويل الأفراد للحصول على السكن.

وتماشيا 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 زبائنها، ولهذه الأسباب على المصرفي توخي الحيطة والحذر عند تقديم القروض، خاصة ونحن نعلم أن البنوك على إختلاف أنواعها تتعرض للعديد من المخاطر ،في مقدمتها خطر القرض الذي يؤثر على أدائها وسيرها.

ثم إنه بدخول البنوك والمؤسسات المالية لتمويل العقار في الجزائر،أصبح هناك إقبال هائل لديها من قبل الأفراد وحتى المؤسسات العامة 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 التسائلات ،نقسم هذا الفصل إلى بحثين هما :

المبحث الأول: ماهية عقد القرض العقاري .

المبحث الثاني: المخاطر المصرفية المرتبطة بالقرض العقاري .

المبحث الأول: ماهية عقد القرض عقاري.

السكن هو المكان الذي يشعر فيه الإنسان بالأمان، وهو المكان الذي يحقق فيه الأفراد احتياجاتهم الاجتماعية والاقتصادية، ومن هنا تبرز الحاجة إلى توفيره للعائلات.

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 للنهوض بقطاع السكن لان هذا الأخير يحتاج إلى موارد مالية ضخمة ليصل إلى قمة التطور من جهة وضمان 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، وحداثة 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 نطرق إلى صور القرض العقاري (المطب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم القرض العقاري.

من خلال هذا المطلب سنحاول إعطاء تعريفا للقرض العقاري أي التطرق لمفهوم القرض بصفة عامة (الفرع الأول)، ثم التطرق إلى طبيعته القانونية في(الفرع الثاني).

الفرع الأول:تعريف القرض العقاري.

يتوجب علينا أولا 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.

أولا:تعريف القرض: سنقوم بإعطاء تعريف للقرض من الناحية اللغوية والفقهية والقانونية.

1.القرض لغة: هو«ما تعطيه غيرك من المال على أن يرده إليك بعد أجل معلوم [1]....»، وتوجد

[1]- شاكر القز ويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص90.

لكلمة القرض في اللغة العربية العديد من المرادفات أهمها:

أ- الائتمان: معناه ائتمن فلان فلان،أي عده أمينا عليه وجدير برد الأمانة إلى أهلها وجدير بالثقة .

ب-السلفية:تعني المال المقترض وجمعها سلف، كثيرا ما يصطلح على تسمية القرض الاستهلاكي [1]

2.القرض اصطلاحا: باللغات الأوروبية فان كلمة المقابلة لكلمةcrédit أصلها هو الكلمة اللاتينية «Créditum » المشتقة من الفعل اللاتيني Créder.

3.تعريف القرض فقها: نجد هناك عدة تعاريف فقهية للقرض نذكر منها مايلي:

-هو تقديم مبلغ معين من قبل المقرض إلى المقترض، مقابل فائدة معينة في مواعيد السداد المحددة، وكذا يقوم على أساس الثقة أي الفروض هي من أفعال الثقة بين الأفراد، ويتجسد القرض في ذلك الفعل الذي يقوم بواسطة شخص هو الدائن إلى شخص أخر هو المدين وذلك مقابل ثمن أو تعويض هو الفائدة والعمولات والمصاريف، وتتضمن القرض فترة زمنية يتفق عليها مسبقا للتسديد [2].

كما يعرف بأنه تلك الخدمات المقدمة للعملاء والتي يتم بمقتضاها تزويد الأفراد والمؤسسات والمنشات 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 خسائر [3].

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

4.التعريف القانوني للقرض : نجد معنى كلمة من خلال المادة 112 من قانون90-10 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 أخر أو يأخذ بموجبه لمصلحة الشخص الأخر إلتزاما بالتوقيع كالضمان الإحتياطي أو الكفالة أو الضمان...» [4] .

---

[1]- لطيفة طالي، القرض العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون (فرع عقود مسؤولية)، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة 2001-2002، ص5.

[2]- عبد المعطي رضا الرشيد و محفوظ أحمد جودة، إدارة الائتمان طبعة الأولى، دار وائل للطباعة والنشر، الأردن 1999، ص31.

[3]- عبد المطلب عبد الحميد، البنوك الشاملة وعمليات إدارتها، دار الجامعة الإسكندرية، مصر، 2000، ص103.

[4]- محمد اللوشي، الأخطار المصرفية (القروض البنكية وتقيم خطورتها والتحكم فيها) ، مذكرة لنيل شهادة في الماجستير العلوم الاقتصادية (فرع نقود ومالية)، جامعة الجزائر (كلية العلوم الاقتصادية)،سنة2001 -2002 ، ص69.

ونفس المضمون الوارد في نص المادة 68من 03-11 المتعلق بالنقد والقرض[1].

ثانيا:تعريف العقار:هو كل شيء مستقر بحيز ثابت في مكانه ولا يمكن نقله دون تلف،وكل ماهو 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 المخصصة للاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي أوالصناع [2].

3.الأملاك الصناعية العمومية، وهي المنشآت الثابتة كالجسور والقناطر والطرق.

ثالثا: ضبط مفهوم القرض العقاري: من خلال ما تقدم طرحه حول المفهوم العام للقرض والعقار يمكن استخلاص تعريف القرض العقاري على النحور 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 مصاريفها لصالح القائمين بهذه الأشغال، على أن يقوم هؤلاء بتسديد ما لهم من أموال والفوائد المترتبة عنه في الآجال المحددة في العقد .

2.يمكن تبسيط تعريف القرض العقاري اعتمادا 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 لتمكنهم من حاجاتهم الاجتماعية .

الفرع الثاني: خصائص القرض العقاري

تتسم القروض العقارية بخاصيتين أساسيتين هما:

- طول أجل استحقاقها حيث قد تمتد أجالها حتى 30 سنة ويسدد خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يحل أجله.

-عادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو تشييده[3].

---

[1]- الأمر 03-11، المؤرخ في 26أوت 2003، المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم بالأمر رقم 10-04، المؤرخ في 26 أوت 2010 .

[2]- مخالدي عبد القادر، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل الماجستير، جامعة سعد دحلب (البليدة)، 2006-2007 ، ص10 .

[3]- الدكتور أحمد صلاح عطية، محاسبة الاستثمار والتمويل في البنوك التجارية، الدار الجامعية، لسنة 2002 ص70.

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للقرض العقاري

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

أولا:أطراف القرض العقاري:ينعقد القرض العقاري بين طرفين المقرض يتمثل في البنك أو المؤسسة المالية، وبين المقترض الذي يكون أما فردا عاديا أو شخص معنوي.

1.المقرض:استنادا إلى الأحكام الواردة في القواعد العامة بشأن الجهة المخولة بمنح القروض، أنها دوما تكون مؤسسة متخصصة للقيام بهذه العملية، وورد ذلك في نص المادة 456 من القانون المدني ، وبالرجوع إلى القواعد الخاصة المنظمة للقطاع المصرفي،ونعني بذلك أحكام الأمر03-11المعدل والمتمم، نجد أنه قد أورد في نصوصه الجهات التي تختص دون سواها بمنح القروض، وتتمثل في البنوك والمؤسسات المالية، حسب مضمون المواد 70و71من الأمر03-11 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 ومنشات الإعمال أو الدولة، لغرض إقراضها للآخرين وفق أسس معينة أو استثمارها.

كما يعرف أيضا بأنه هيئة مالية تتاجر بالنقود، حيث تختص بتجميع الودائع من الأفراد وتقديمها للآخرين الذين يكونون بحاجة لها في شكل قرض.

- التعريف القانوني للبنك:استنادا إلى نص المادة 70 من الأمر 03-11 التي تنص على ما يلي "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 أنه 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 70(-66-68) 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 الفردي[1].

ب- المؤسسات المالية:هي أشخاص معنوية مهمتها العادية والرئيسية هي القيام بالأعمال المصرفية ما عدا تلقي الأموال من الجمهور بمعنى نص المادة 71 من الأمر 03-11.

---

[1]- عبد القادر بالطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي(السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن)، ديوان المطبوعات الجامعية، دون سنة الطبع، ص120.

ومن ثمة فان الفرق بين المؤسسة المالية والبنك يتمثل في مصادر الاستخدام والتوظيف للأموال، حيث أن المصدر الرئيسي للبنك والودائع التي تتلقاها من الجمهور التي يحق لها توظيفها واستعمالها، الأمر المحصور 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 كاملة وله راتب شهري مستقر يضمن له سداد الأقساط المتفق عليها،للحصول على قرض عقاري بهدف تمويل شراء أو بناء سكن جماعي أو فردي داخل الإقليم الجزائري، إلا أنه ليس كل الطلبات التي يقدمها الأفراد تتوج بالقبول، إذ يجب أن يمتثل طالب القرض للشروط القانونية الممنوحة للشخص وفقا لما هو عليه هذا القرض حماية لمصالح مؤسسة القرض من مخاطر التوقف عن الدفع، التي تحددها هذه المؤسسة بناء على معايير وعوامل ترتبط بحالته العائلية والمالية

ب- المقرض شخص معنوي: ونقصد بذلك المؤسسات أوالمتعاملين في الترقية العقارية،سنتطرق إلى موضوع تمويل الترقية العقارية لاحقا في المطلب الثاني .

ثانيا: الوصف القانوني للقرض العقاري:يعتبر القرض العقاري عقد أحد طرفاه يكون بنك أو مؤسسة مالية تحمل صفة المقرض، والمقترض الذي يكون شخص طبيعيا أو شخصا معنويا على الوجه الذي بيناه أعلاه، وبالتالي تبرز أهمية تحديد طبيعة القرض العقاري لكل طرف .

1.طبيعة القرض العقاري بالنسبة لمؤسسة القرض:تعتبر عملية القرض مبدئيا 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 التجاري [1] التي تنص "يعد عمل تجاري حسب كل عملية مصرفية..." ونقصد بالعمليات المصرفية جميع العقود والتصرفات التي تبرمها وتجريها البنوك والمؤسسات المالية مع العملاء والزبائن،هناك تعريف قانوني للعمليات المصرفية قد

---

[1] – الأمر 75-59المؤرخ في 26سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم بالأمر رقم 96-27 المؤرخ في 9 سبتمبر 1996، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-02 المؤرخ في 2005/02/06 (ج ر، عدد11، المؤرخة في 2005/02/09).

أورده المشرع في نص المادة 66 من الأمر 03-11المعدل 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 يلي [1] " تعتبر عمليات مصرفية كل العمليات التي تقوم بها البنوك و المؤسسات المالية في معاملاتها مع الزبائن كما يحددها التشريع والتنظيم المعمول بها ".

نستخلص من جميع هذه المواد إن عملية القرض العقاري تعتبر عمل تجاري بالنسبة للبنك والمؤسسات 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 للأفراد:يلجأ الأفراد للبنوك والمؤسسات المالية لطلب قرض عقاري قصد تلبية حاجياته الشخصية المتعلقة بالإيواء والسكن،لا يهدف إلى الاستثمار وتحقيق الربح، وعليه فان هذه العملية بالنسبة للأفراد تعتبر ذات طبيعة مدنية،كما يعتبر هذا القرض قرض استهلاكي حسب قواعد النظام العام[2].

ب-الطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة للأشخاص الاعتبارية:نقصد بذلك المؤسسات التي تقوم بنشاطات الترقية العقارية، التي تعتبر حسب نص المادة من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، أعمال تجارية حسب الموضوع، التي تنص كما يلي:«فضلا عن الأحكام التي نص عليها في هذا المجال المادة 2من الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26سبتمبر سنة 1975المتضمن 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..»[3]

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 4من القانون التجاري.

المطلب الثاني: صور القرض العقاري

إن الهدف الرئيسي لاشتراك البنوك أو المؤسسات المالية في عمليات تمويل قطاع السكن،هو تخفيف

(– النظام رقم 94-13، المؤرخ في 1994/06/02، ج ر، عدد 72المؤرخة في 11/06/ 1994المعدل والمتمم .

(! – لطيفة طالي، المرجع السابق، ص12.

(3)- المرسوم التشريعي رقم 93-03المؤرخ في1مارس1993المتعلق بنشاط الترقية العقارية، ج ر، عدد 14.

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 (الفرع الأول)، والقرض العقاري الموجه إلى تمويل الترقية العقارية (الفرع 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 للإنجاز أو الشراء، لذا يلجأ إلى طلب قرض عقاري من إحدى البنوك .

وما تجدر الإشارة إليه إن هذا القرض قد يأخذ أحد لصور التالية :

أولا: القرض العقاري الموجه للبناء :ويمنح لأي شخص يريد بناء مسكنه الشخصي أو العائلي ويصطلح عليه أيضا البناء الذاتي ،حيث تكون للفرد قطعة أرضية ويريد بناء مسكن عليها ولكن قدرته المالية لا تكفي لتكاليف الإنجاز، كما يدخل في ذلك عملية تمويل مساكن جاهزة قصد التعلية والتهيئة أو التوسيع[1]، وهذا القرض يمنح من قبل البنوك أو المؤسسات المالية للأفراد على دفعات إعتمادا على تقدم الأشغال، وتتراوح 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، أوملكية المسكن قصد تمويل التهيئة أو التوسع والتعلية [2]

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 مثلا.
- شهادة عمل حديثة للمقترض أو كشف يتضمن راتبه الشهري.

---

(1) -BDL circulaire d'application N°06l2008 relative a condition et procédure d'octroi et mise en oever des crédit immobiliers .

(2) -BDL Not N°05l07 Rappel sur les conditions de distribution de crédit immobiliers aux particulier.

- عقد ملكية الأراضي ورخصة البناء وذلك حتى يتسنى للبنك أو المؤسسة المالية إقامة الرهن عليها.
- شهادة الإقامة وشهادة الميلاد....الخ.

.تطبيقات هذا القرض من قبل البنوك: نسلط الدراسة على الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط للبنك، الذي يميز في منح القروض العقارية بين الشخص المدخر وغير مدخر لديه، أي تكون الأفضلية لمن[1] فتح حساب ادخار لدى الصندوق قصد الحصول على قرض عقاري لتمويل عملية البناء أو التوسيع والتعلية،شريطة أن يكون له على الأقل ثلاثة سنوات إدخار، مرتبا في ذلك على الأقل 2500دج فائدة.

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

ثانيا :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 اجتماعي تساهمي من خلال تمويل شراء وحدة سكنية منجزة في إطار الترقية العقارية.

- تطبيقات هذا من القروض نأخذ على سبيل المثال القرض الشعبي الجزائري الذي يعتبر من أهم البنوك الممولة للعقار في الجزائر، حيث ساهم مؤخرا في تمويل قروض شراء مساكن منجزة في إطار الترقية العقارية[2] ويتميز هذا القرض بما يلي:

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

ب- مدة القرض 15 كحد أقصى دون أن يحمل المقترض سن التقاعد المحدد ب60 سنة.

ج-نسبة الفائدة متغيرة.

---

[1]- رحماني فايزة، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون (تخصص إدارة مالية) جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2004/2003، ص85.

[2] - Le Financement d'immobilier Par Le C ,P,A (Accès Au Logemmt Avec Facilite De Paiement)Revue habitat et construction mars avril 1999 ,p20 et21.

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...) .

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

أ- تعريف البيع على التصاميم:تم تنظيم البيع على التصاميم بالمرسوم التنفيذي رقم93-03 المعلق 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 أيضا البيع وفق مخطط على أنه «عقد بيع عقاري محله سكن في طور التشييد يلتزم بمقتضاه المرقي القاري (البائع) بأنه يتم تشيده في الأجل المتفق عليه بالمواصفات المطلوبة وأن تنتقل ملكيته للمشتري،الذي يلتزم بدفع للبائع دفعات مخصومة 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 آجال يتفق عليها الطرفان ، ويسمى البيع على التصاميم لأن المشتري يعاين محل العقد في مخطط يحدد كل مواصفاته قبل وجوده على أرض الواقع ».

- يعرف 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: لإستفادة المشتري من قرض عقاري لتمويل شراء مسكن وفق تقنية البيع على التصاميم ،يجب أن تتوفر الشروط التالية [2]:

---

(1) - نوي عقيلة، النظام القانوني لعقد بيع العقار بناءا على تصاميم في القانون الجزائري، مذكرة ة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق –بن عكنون– سنة 2003 /2004، ص 17.

(2) -المرسوم التنفيذي رقم 94-85، المؤرخ في 07 مارس 1994، المتعلق بنموذج البيع وفق التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر، عدد 13.

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

- يجب أن يكون ملف القرض مرفقا بشهادة الضمان مسلمة من قبل صندوق ضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية ويطلق عليه عقد تامين 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 .

3- تطبيقات هذا القرض : إن جميع البنوك التي تمنح قروض عقارية تقوم بتمويل شراء سكن وفق البيع على التصاميم، وتجر الإشارة أن مبلغ القرض يمنح على شكل تسبيقات وليس دفعة واحدة، ونأخذ على سبيل المثال، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، حيث أنه من خلال 6 سنوات في الفترة الممتدة من 2002 إلى 2008، تمت الموافقة على تمويل السكنات تحت صيغة البيع على المخطط أو التصميم، وقدرت حوالي 16103 قرض بمبلغ 2.5 مليار دينار جزائري[1] .

الفرع الثاني: القرض العقاري الموجه إلى تمويل الترقية العقارية

من خلال هذا الفرع الثاني سنتطرق إلى تعريف الترقية العقارية وموضوع القرض فيها.

أولا: تعريف الترقية العقارية

إن ضبط تعريف الترقية العقارية لم يجد العناية اللازمة من قبل الفقه، حيث نجد هناك غياب تعريف دقيق وشامل للترقية العقارية وربما يعود السبب في ذلك إن الترقية العقارية لم تظهر إلا بصفة تدريجية في أشكال مختلفة مما جعل مهمة إعطاء تعريف يصلح لجميع أشكالها وتقنياتها أمر متعذر[2] .

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فانه بتعريفه للترقية العقارية خالف عرفا سائدا 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 04 مارس 1986المتعلق بالترقية العقارية وذلك نظرا لاختلاف المشرع الجزائري بينهما، لأن قانون 86-07 تم إلغاءه، كما انه كان يكرس احتكار الدولة لقطاع السكن باحتكار البلديات للمعاملات العقارية وكذا المؤسسات العمومية المؤهلة قانونيا 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

---

(1) - CNEP NEWS, Revue trimestriel de la CNEP – banque, 31 novembre2009, page 6.

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

أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الانجاز أو تلبية حاجيات خاصة، ويمكن أن تكون الأملاك العقارية مجال ذات طابع سكني أو مجال مخصص لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري»، وتجدر الإشارة أن هناك اختلاف في الصياغة بين النص العربي والنص الفرنسي، حيث أن الأول يتكلم عن نشاط الترقية العقارية، في حين أن النص بالغة الفرنسية يذكر الترقية العقارية، رغم ما يوجد بين المصطلحين من اختلاف جوهر، 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 للترقية العقارية على المعيار المادي دون إعطاء جانب للمعيار العضوي أي الشخص القائم بهذه الأعمال، الشيء الذي يكننا 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 العقارية، وحسب نص المادة 3 فقرة 10، 13، 14 نجدها قد أزالت كل التساؤلات والغموض الذي شاب نص المادة 2 من المرسوم التشريعي 93-03 من خلال تعريف الترقية العقارية بأنها ذلك النشاط العقاري الذي يقوم به شخص طبيعي أو معنوي من أجل انجاز أو تجديد مباني بغرض بيعها أو تأجيرها أو استعمالها لتلبية حاجيات خاصة، ملتزما بأخذ زمام المبادرة والعناية الرئيسية في عملية الانجاز بأن يباشر بنفسه أو بواسطة الغير (المقاول) كل أو بعض الأعمال التي تتطلبها الترقية العقارية[1] .

ثانيا: 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.

2.التجديد: ويكون ذلك من خلال الزيادة في حجم البناء أو ارتفاعه وهو كل ما يكون من أعمال الترميم والصيانة وبالتوسيع والتعلية،أو المحافظة على البناء أي إعادة التأهيل.

ولقد ركزنا في دراستنا 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؟ .

للإجابة على السؤال المطروح استنادنا على التنظيم المعمول به على مستوى البنوك

---

[1]- قانون 11-04 مؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،ج ر، عدد14.

والمؤسسات العالية واعتمادا 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 أوالإيجاراو شراء قطعة أرض لأجل إنشاء عليها عمليات الترقية العقا رية"[1].

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

1. قيمة القرض تكون مرتفعة جدا 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 متوسط الأجل 5 سنوات.

ثالثا:شروط الاستفادة من القرض الموجه للترقية العقارية:هناك جملة من الشروط يجب أن تتوفر في المرقي العقاري، حتى يمكنه الاستفادة من القرض، وتتمثل هذه الشروط في ما يلي:

يجب أن يكون المرقي العقاري مسجل في السجل التجاري، وذلك نظرا لاعتبار أن أعمال الترقية العقارية أعمال تجارية حسب الموضوع.

يجب أن يثبت ملكية قطعة الأرض التي سوف يتم انجاز المشروع العقاري الترقوي فيها، سواء سكنات أو محلات مهنية أو تجارية، أما في حالة شراء قطعة أرض من قبل شخص أخر يجب أن يقدم عقد ملكية هذا الشخص حتى يمكنه الإستفادة من القرض العقاري لشراء هذه القطعة، مع تقديم إلتزام بمباشرة عمليات الترقية العقارية على هذه القطعة.

يجب على المرقي العقاري أن يقوم بالتقديم في الأشغال تساوي على الاقل40 % من القيمة الإجمالية للمشروع الترقوي.

يجب على المرقي العقاري أن يوقع رهن على قطعة الأرض في حالة تمويل شراءها أو رهن البيانات التي تم نجازها التي تساوي 40%حسب ما أورد فيها أعلاه.

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

- طلب قرض مؤرخ و ممضي من طرف المرقي العقاري و عن طريق الشخص المؤهل قانون منصوص عليها في القانون الأساسي، و يجب على أن يدون في هذا الطلب بلغ القرض و محله و الضمانات المقدمة.

---

(1) -BDL circulaire N°01/2008 relative régal, procédure et condition d'octroi de Credit aux promoteurs immobiliers .

- نسخة من السجل التجاري تعطي له حق ممارسة نشاط الترقية العقارية.
- نسخة من النظام الأساسي لشركة حتى يمكن من إبراز سلطة المسيرين و إمكانيتهم طلب قرض بنكي.
- رخصة بناء المشروع ومخططه ويجب أن يكون مؤشر عليها من طرف مصالح التهيئة و التعمير.

رابعا: تطبيق هذا القرض: أن العديد من البنوك لأن تمول الترقية العقارية، الأمر الذي يشجع على دخول لمرقين العقارين و إسهامهم في تنمية قطاع السكن،حيث انه في اجتماع لمجلس الوزراء 19اكتوبر 2003 تم إدراج عدة محفزات لتشجيع المرقيين العقاريين لدخول في بناء أو تشيد الوحدات السكنية، وحسب الأرقام الإحصائية في توزيع السكنات المنجزة خلال الفترة الممتدة من2005 إلى 2009نجدها قد وصلت الى 1045000 سكن بما يمثل78% اجمالي القروض العقارية[1] .

[1] -revue d'information du Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, Mai 2010, N°5 , P6 .

المبحث الثاني : مخاطر القروض العقارية ونظم تسييرها

عندما يقوم البنك بعملية التحليل لجميع أعمال المؤسسة و التأكد من صحة مشاريعها، يقوم بعد ذلك بتقييم المخاطر الممكن فان يتعرض لها في حالة قبوله تمويل المؤسسة كون القروض و المخاطر يتماشيان معا، الأمر الذي جعل البنك يحذر مع زبائنه و مع محيطه، لأن أدنى خطر يمكن أن يحدث ينعكس مباشرة علي التحليل الرأسمالي الدقيق للبنك.

المطلب الأول: مفهوم مخاطر القروض

السمة الأساسية التي تحكم نشاط البنك هي كيفية إدارة المخاطر وليس تجنبها، وهنا يأتي دور الفكر المحاسبي والمالي المعاصر من خلال توصيف تلك المخاطر وقياسها و الإفصاح عنها بالشكل الذي يمكن مستخدمي القوائم المالية من الحكم على مدى قدرة البنك على إدارة المخاطر والسيطرة عليها، ومن ثم تمكين هؤلاء المستخدمين من التنبؤ بالمخاطر الكمية والنوعية التي يمكن أن يتعرض لها البنك مستقبلا واتخاذ القرارات الاستثمارية والقرارات الأخرى المتعلقة بمعاملاتهم مع البنك، وإن افتراض حالة التأكد التام هو أمر غير واقعي يؤدي إلى نتائج مضللة وغير دقيقة في مجال اتخاذ القرارات المالية والبنكية.

كما أن تصنيف هذه المخاطر ومعرفة مصادرها من شأنه أن يمكن متخذ القرار تجنبها والوصول إلى قرارات موضوعية للإلمام بمفهوم المخاطر الناتجة عن سياسة الإقراض، فانه ينبغي علينا أولا التطرق إلى تعريف المخاطرة (الفرع الأول)، ثم بعد ذلك نتطرق إلى أنواعها توافقا مع طبيعة القرض العقاري (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : مفهوم المخاطرة.

لقد تعرض الكثير من المهتمين إلى تعريف المخاطرة، واختلفت تعاريفهم طبقا للبيئة التي ينتمي إليها كل باحث، والهدف الذي يسعى إلى تحقيقه، وعلى الرغم من اختلاف الآراء الرامية لتحديد مفهوم المخاطرة فإننا سنتعرض لبعض هذه التعاريف كما يلي:

أولا : تعريف المخاطرة.

المخاطر هي "ظاهرة أو حالة معنوية أو نفسية تلازم الشخص عند اتخاذ القرارات أثناء حياته اليومي، وما يترتب عليها من ظهور حالات الشك أو الخوف أو عدم التأكد من نتائج تلك القرارات التي يتخذها هذا الشخص بالنسبة لموضوع معين[1].

[1]- سامي عفيفي حاتم، التأمين الدولي، الدار المصرية اللبنانية، الطبعة الأولى، 1986، ص 24.

ويعرفها (WEBSTER) المخاطرة " على أنها فرصة تكبد أذى أو ضرر أو خسارة"[1] .

حسب هذا التعريف فان ظاهرة المخاطرة هي الفرصة التي يمكن من خلالها تفادي الخسارة الناتجة عن عدم تأكد الذي يحيط بنتائج القرارات المستقبلية، وهذا التعريف لا يصلح للتحليل لأنه لا يمكن قياسه كما عرفها (BETTY) وزملائه المخاطرة "أنها مقياس نسبي لمدى تقلب عائد التدفقات النقدية الذي سيتم الحصول عليه مستقبلا"[2].

ويعرفها كاتب آخر على أنها "هي درجة الاختلافات في التدفق النقدي للاقتراح الاستثماري عن التدفق النقدي المقدر أو المتوقع له" [3].

ومنه يمكن الوصول إلى تحديد مفهوم المخاطرة البنكية كما يلي " تعرف المخاطرة بأنها احتمالية تعرض البنك إلى خسائر غير متوقعة وغير مخطط لها و/ أو تذبذب العائد المتوقع على استثمار معين، أي إن هذا التعريف يشير إلى وجهة نظر المراجعين (AUDITEURS) والمدراء للتعبيرعن قلقهم إزاء الآثار البنكية الناجمة عن أحداث مستقبلية محتملة الوقوع لها قدرة على التأثير على تحقيق أهداف البنك المعتمدة وتنفيذ استراتجياته.

ثانيا : تعريف خطر القرض .

ينشا خطر القرض بسبب لجوء البنك إلى تقديم القروض أو الائتمان للأفراد والقطاعات الاقتصادية المختلفة مع عدم مقدرته على استرجاع حقوقه المتمثلة في أصل القرض وفوائده، وهذا السبب قد يكون نتج عن عدم قدرة المقترض على الوفاء برد أصل القرض وفوائده في تاريخ الاستحقاق المحدد، أو أنه له القدرة المالية على السداد ولكنه لا يرغب في ذلك لسبب أو لآخر، وبالتالي فخطر القرض يتمثل في الخسائر التي يمكن أن يتحملها البنك بسبب عدم قدرة الزبون أو عدم وجود النية لديه لسداد أصل القرض وفوائده.

الفرع الثاني :أنواع المخاطر المصرفية.

مع تطور المنتجات البنكية والهندسة المالية، فإن البنك دائما يواجه أخطارا متعددة ومختلفة في الطبيعة، فللأخطار مصادر مختلفة، منها ما هو مرتبط بالظروف الاقتصادية، الاجتماعية، السياسـية ومنها ما له علاقة مباشرة بالمؤسسة الطالبة للقرض و منها كذلك ما هو متعلق بعملية تسيير البنك ونوع القرض المطلوب .

---

[1]- طارق عبد العال حماد ،دليل المستثمر إلى بورصة الأوراق المالية، المكتب العربي، القاهرة، 2000، ص 260.

[2] - منير إبراهيم الهندي، الإدارة المالية مدخل تحليلي معاصر، المكتب العربي الحديث، القاهرة ، الطبعة الرابعة 1999، ص 440.

[3] - محمد صالح الحناوي، الإدارة المالية والتمويل، كلية التجارة، جامعة عين شمس، القاهرة، 1999، ص 230.

من جهة أخرى، فإن الدخول في علاقة مع مدين أجنبي يمكن أن تكون خطرة وذات عواقب وخيمة على البنك وذلك في الحالات التي لا يمكن فيها للمدين من الوفاء بالتزاماته الخارجية بسبب الأحداث التي ذكرناها سابقا من ثم فأن أهم المخاطر التي سنعرضها من خلال موضوعنا هذا تتمثل في[1]:

1.مخاطر سعر الفائدة: يقصد بها قابلية التباين في العائد الناتج عن حدوث تغيرات في مستوى أسعار الفائدة في السوق، بصفة عامة وتميل كل أسعار الفائدة السوقية إلى الارتفاع أو الانخفاض معا على المدى الطويل.

إن خطر سعر الفائدة مرتبط مباشرة بعملية تحويل أقساط القروض من خصوم بنكية. عندما يحول البنك ديونا أو قروضا قصيرة الأجل إلى قروضا طويلة الأجل، فإنه يتعرض لانخفاض أو تدهور هامش فائدته في حالة ارتفاع سعر الفائدة. النتيجة المباشرة، هي أن الناتج البنكي الصافي ينخفض بسبب التبديل السريع للديون بسبب ضيق هوامش الفائدة على القروض الجارية وارتفاع تكلفتها المتوسطة.

"خطر سعر الفائدة يعرف بالحالة التي يجد فيها البنك مردوديتة تتأثر بفعل تطور معدل الفائدة".

مع تنوع وتطور الوسائل المالية المتعلقة لجمع المصادر والموارد البنكية وتوزيعها في شكل قروض فإن اختلاف شروط سعر الفائدة أصبح ضرورة لا مفر منها، دافعا بذلك البنوك إلى ضبط الخطر بدقة وتسيير بفعالية ونجاح، في الحقيقة, تجربة البنوك الجزائرية بينت القدرة على المواجهة للنشاط البنكي أمام هذا الخطر، إن الانخفاض التدريجي لأسعار الفائدة ابتداء من **1995** والذي يعتبر منطقيا لان سعر الفائدة للسحب على المكشوف مثلا أنتقل من **10.25%** إلى **23.50 %** في بداية التسعينات وبالمقابل فان معدلات الفائدة الدائنة (التوظيفات كانت مكتتبة بمعدل فائدة ثابت يقدر **20.50%** وأكثر) أثرت ببطء على مردوديته البنوك الجزائرية لأجل هذا، وبغرض الحد من خطر سعر الفائدة، فان البنوك الجزائرية كانت مدفوعة لتبديل وإحلال القروض الممنوحة بمعدلات فائدة ثابتة بقروض ذات معدلات فائدة متغيرة.

العامل المهم في وجهة نظر نتائج البنك يبقى هو مستوى معدلات الفائدة وحركته: والذي يسمى بخطر الهامش الإجمالي، والذي يتمثل في استمرار تنامي ارتفاع تكلفة جمع الموارد بسرعة أكبر من مردودية القروض، وهناك أنواع أخرى لمخاطر الفائدة منها : مخاطر إعادة التسعير، التي تنشأ من

[1]- عبد المعطي رضا، محفوظ أحمد جودة، إدارة الائتمان، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان1999، ص 213.

الاختلافات الزمنية في فترة الاستحقاق للأسعار الثابتة وأسعار البنك أصول العائمة، ومخاطرة العائد، التي تنشأ عن التغيرات في انسياب منحنى العائد وشكله والمخاطرة القاعدية التي تنشأ من علاقة غير صحيحة في الأسعار المكتسبة والمدفوعة بإدارات مختلفة [1] .

2.مخاطر السيولة : تعرف السيولة بأنها قدرة البنك على الوفاء بالتزاماته على المدى القصير مثل الاستجابة لطلب سحب مبلغ معين من الأموال المودعة لديه، تعتبر مخاطرة السيولة مخاطرة رئيسيه وهي تكون على أشكال :

أ-نقص حاد في السيولة .

ب-درجه الأمان التي تتطلبها الأصول المتداولة.

ج-القدرة على استخدام رؤوس أموال بتكاليف عاديه .

ونعني بها الفارق الزمني بين منح القروض وتحصيل الودائع، حيث نجد أن آجال الموارد المحصلة تكون اقل من آجال القروض الممنوحة للعملاء، مما يؤدي إلى عدم ملائمة البنك، وهذا يظهر الخطر المعرض للإفلاس.

هذا النوع من المخاطر يرجع لعدة أسباب أهمها [2]:

- عدم قدرة المقترضين على السداد في الآجال المحددة.

- عدم تجديد لخصوم ميزانية البنك، أي عدم وجود ودائع جديدة لممارسة نشاطها.

3.مخاطرة السوق :مخاطر السوق تخص النشاطات المتعلقة بتفاوض حول سوق رؤوس الأموال ويتم قياسها بالأخذ بعين الاعتبار معايير السوق المتمثلة في[3] :

أ- معدلات الفائدة.

ب-مؤشرات البورصة .

ج- حجم التبادلات

4.مخاطر الصرف :يعرف خطر الصرف بذلك الخطر المرتبط بتطور مستقبلي لسعر صرف عملة أجنبية يتحمله مالك أصل أوصاحب ديون أو حقوق مقيمة بتلك (العملة الأجنبية)، و تؤدي التقلبات التي تعرفها أسعار الصرف بالبنوك إلى نتائج يمكن أن تكون إيجابية أو سلبية، ففي حالة

---

(1)- بنك الإسكندرية، النشرة الاقتصادية، "إدارة المخاطر المصرفية"، المجلد الخامس والثلاثون، 2003، ص 6.

(2)- طارق عبد العال حماد، "إدارة المخاطر"، الدار الجامعية، مصر، 2003، ص 206.

(3)- طارق عبد العال حماد، المرجع نفسه، ص 207 .

زيادة سعر صرف العملات فإن البنك يحقق أرباحا (فوائد أكبر على القرض) ، و بالعكس يمكنه تحمل خسارة في حالة انخفاض سعر تلك العملة عن السعر الذي استدان به .ومخاطر الصرف هي المخاطر الحالية و المستقبلية التي قد تتأثر بها إيرادات البنك و رأسماله نتيجة للتغيرات المغايرة في حركة سعر الصرف، و ينتج عن عملية سعر الصرف العديد من المخاطر تؤثر على البنك و على المستثمرين على سواء [1].

أ -مخاطره المتعلقة بالبنك :في مجال التعامل بالنقد الأجنبي نجد عدة مخاطر يتحملها البنك أو البنكي بالدرجة الأولى و مسؤولية التعامل مع بعض المخاطر و محاولة تجنبها أو التقليل من حدتها و منها ما يلي:

- مخاطر الائتمان بالعملة الصعبة:خطر وقوع الدولة في مشاكل مع الخارج.
- مخاطر السعر:التغير المحتمل في أسعار العملات خلال الفترة المحتفظ بها.
- مخاطر السيولة : و هنا الخطورة تكمن في صعوبة التسويق للسيولة أو صعوبة بيعها من اجل الحصول على عملات مطلوبة مما يساوي إقراض هذه العملات في السوق إذا توفرت.
- خطر عدم فهم المتعاملين للدور المفوض لهم داخل البنك وتطوير الاستثمار بالعملات الأجنبية.

ب -مخاطر سعر الصرف الأجنبي المرتبطة بالعميل :إن خطر سعر الصرف المرتبط بتقلب أو تدهور قيمة أرصدة البنوك من العملات الأجنبية من جهة و كذا تقلب قيمة العملات التي تم بواسطتها تقديم القروض و هذا ما يؤثر سلبا على القيمة الحقيقية للقرض عند حلول آجاله كما يمكن أن ينتج هذا الخطر عن بعض السياسات والتدابير التي تستخدمها السلطات النقدية و التي تؤثر على القيمة الحقيقية للقروض الممنوحة كتخفيض قيمة العملة هذا الذي يمثل خطر حقيقي بالنسبة للبنك على اعتبار انه يؤدي إلى فقدان القيمة الحقيقية بسبب انهيار قيم الوحدة النقدية أداة تقييم القروض و هنا نجد أن العميل هو الذي يتحمل بالدرجة الأولى مسؤولية التعامل مع هذه المخاطر و محاولة تجنبها أو التقليل من حد ذاتها.

5. المخاطر الائتمانية : إن مفهوم القرض أثبت في كثير من المرات أنه لا يوجد هناك قرض بدون مخاطر، مهما كانت الضمانات المقدمة، فالخطر ملتصق بالقرض ولا يفارقه، والبنكي يجب عليه دائما الحذر من أن لا يتمكن المدين من الوفاء بالتزامه، ومن أمثلة مخاطر الائتمان أو القروض مثل مخاطر توقف المدين عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية مع البنك، أو مخاطر التركز الإئتماني،

[1] - Georges Sauvageot, Précis de finance, NATHAN, Paris, 1997, p : 126.

أو فشل البنك في تحديد جودة الأصول وما يترتب على ذلك من عدم تكوين المخصصات الكافية لتجنب تعرض أموال المودعين لخسائر غير محسوبة، هذا وتشمل المخاطر الائتمانية البنود داخل الميزانية مثل القروض والسندات والبنود خارج الميزانية مثل خطابات الضمان و/ أو الإعتمادات المستندية.

التأخير البسيط في تسديد قسط واحد من القرض يمكن أن يكون ذا أثر سلبي بالنسبة لمؤسسة مالية (بنك) والتي تعمل بواسطة أموال مقترضة أيضا (ودائع الآخرين) لأنه مثل أي تاجر أو صناعي فإنه يجب عليها أن توفي بالتزاماتها، من جانب آخر، نحو المودعين (الموفرين)، وفي الآجال المحددة، معتمدة في ذالك على المداخيل التي تجنيها والضرورية لتحقيق توازن خزينتها إنه بسبب تراكم مجموعة من الظروف غير المتوقعة وغير المحسوبة، أو بسبب سياسة إقراض غير حذرة وغير احترازية، فإن التأثيرات المتوالية في التسديد يمكنها أن تضع البنك في صعوبات جد حرجة [1].

إنه رغم تطور أساليب تسيير النشاط البنكي، فإن الخطر ظل في أولويات الأنشطة البنكية. إن القضاء على الأخطار البنكية بشكل مطلق مستحيل، فالخطر غير قابل للاستبعاد، لكن هامش المناورة الذي يجب أن يتمتع به البنك يظل في قدراته على إبقاء تلك الأخطار عن مستوى مقبول من أجل تدنيه خسائره.

الخلاصة يمكن القول أن البنوك وفي نشاطاتها، مدعوة إلى تحويل خصائص أصولها المالية التي تشتريها (الودائع) وتبيعها (القروض) مع تحمل الأخطار الناتجة عنها، إن الدراسة والكشف وأخيرا التحكم في هذه الأخطار يشكل رهانا كبيرا أمام البنك [2].

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 و السبل 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) .

---

[1]- بنك الإسكندرية، المرجع السابق، 2003،ص 69 .

[2]-حسين بلعجوز، منشورات حول المنظومة المصرفية،"إدارة المخاطر البنكية والتحكم فيها"، المركز الجامعي بجبجل، جوان 2005، ص5.

الفرع الأول : التقليل من المخاطر عن طريق قواعد الحذر .

هي عبارة عن قواعد تسييرية في الميدان المصرفي يتوجب على البنوك والمؤسسات المالية احترامها من اجل ضمان سيولتها [1]، والظهور بحسن الملاءة أمام المودعين ،الأمر الذي يضفي على العمليات المصرفية ممارسة 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 03-11 التي جاءت بإعطاء الصلاحية لمجلس النقد والقرض بصفته سلطة نقدية لتحديد المقاييس والنسب التي تطبق على المؤسسات المالية فيما يخص المخاطر، لتطبق هذه المادة صدر النظام رقم 91-09 الذي يحدد تطبيق القواعد الحذرية [2].

وكذلك صدور التعليمة رقم 94-74 المؤرخة في 1994/11/29 التي تشرح كيفيات العمل بهذا النظام وعلى العموم جاءت هذه التعليمة بتطبيق القواعد الحذرية على ضرورة تخصيص نسبة 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 اقتصادية السوق[3].

وتجدر الإشارة انه بتطبيق هذه النسبة تصبح البنوك جيدة الملاءة، ومثال ذلك أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، حقق في عملية توزيعه للقروض العقارية نسبة ملائمة تقدر ب 14 % سنة 2001، وهي نسبة جيدة مقارنة لحداثة خضوعه للأنظمة البنكية[4].

ثانيا : المؤونات المصرفية : حسب نص المادة 17 من التعليمة رقم 94-74 والتي قسمت الحقوق إلى جارية ومصنفة يتم من خلالها تطبيق نسب المؤونات عليها .

---

(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 .

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

(3)- عبد الله بلوناس وحاج موسى نسيبي ،دور معيار كفاية رأس المال في إدارة المخاطر المصرفية ، منشورات حول استراتيجية إدارة المخاطر في المؤسسات "الأفاق والتحديات"، جامعة حسيبة بن بوعلي –شلف- ، أيام الملتقى 25-26 نوفمبر2006، ص4 .

(4) -CNEP NEWS , revus trimestriel de CNEP-BANK , mars 2002 , N9 ,page 12.

ونبين ذلك كما يلي [1] :

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

2.الحقوق المصنفة: وحسب نفس المادة 17 من التعليمة، نجد أنها تقسم هذه الحقوق إلى ثلاثة مجموعات هي :

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

ب.الحقوق الجد خطرة: 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% .

3.الحقوق الميؤوس منها : وهي الحقوق التي لا يستطيع البنك استرجاعها بالطريقة العادية حتى يستعمل كل طرف الطعون الممكنة من اجل تحصيلها ، وتقدر ب100% .

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 انه قد تواجهه 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 جديرين بالثقة من ناحية، ولعدم توفر لدى البنك أو المؤسسة المالية، المعلومات الكافية المتعلقة بالجهة المقترضة من جهة أخرى، لهذه الأسباب رأت التشريعات المختلفة إنشاء هيئة تلتزم فيها المصاريف 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:

أولا: تنظيم وسير مركزية المخاطر: حسب نص المادة 98 من الأمر 10-04 التي عدلت نفس المادة من الأمر 03-11 بخصوص مركزية المخاطر، حيث تم التفصيل في هذه المصلحة، وأصبح يوجد

[1]- التعليمة رقم 94-74 المؤرخة في 1994/11/29 التي قسمت الحقوق الى جارية ومصنفة يتم من خلالها تطبيق نسب المؤونات عليها .

مركزية المخاطر للمؤسسات أو الأشخاص الاعتبارية ومركزية المخاطر للأفراد والعائلات.

ولتطبيق هذه المادة صدر نظام رقم 92-01 ينظم مركزية المخاطر[1]، فحسب نص المادة 03 منه تنص " يجب على أجهزة القرض التي تمارس نشاطها في التراب الوطني أن تنظم إلى مركزية الأخطار التابعة لبنك الجزائر وتحترم قواعد عملها احترام دقيق ..."

ثانيا : مهام مركزية المخاطر : تقوم هذه المصلحة بالمهام التالية : [2]

1.تركيز المعلومات المرتبطة بالقروض ذات المخاطر في خلية واحدة ببنك الجزائر مما يسمح بتسيير أفضل لسياسة القرض.

2.مراقبة ومتابعة نشاطات البنوك والمؤسسات المالية ومعرفة مدى العمل الذي تقوم به في مجال الخضوع لمعايير وقواعد العمل التي يحددها بنك الجزائر.

3.منح البنوك والمؤسسات المالية فرصة القيام بمفاضلات بين القروض المتاحة بناء على معطيات سليمة نسبيا .

الفرع الثالث: التقليل من المخاطر عن طريق الية الرقابة.

إن النشاط المصرفي من النشاطات الهامة والحساسة التي لها ارتباط وثيق بالاقتصاد الوطني، ويحتاج الكثير من الرقابة لدى 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 المصرفية[3]، ومن خلال هذا الفرع سنحاول إعطاء مفهوم الرقابة، ثم نتطرق إلى صورها أو أنواعها لاحقا.

ثانيا :تعريف الرقابة: رغم غياب مفهوم موحد للرقابة إلا انه يوجد اتفاق عام على تعريفها،فقد عرفها "فايول"على أنها تتمثل في التحقق مما إذا كان كل شيء يحدث وفقا للخطة المستخدمة و للتعليمات الصادرة و المبادئ التي تم إعدادها، و من أهم أهدافها توضيح نقاط الضعف و الأخطاء بغرض منع تكرارها.

تعرف بأنها العملية التي يمكن أن ترى بها الإدارة أن ما يحدث هو ما كان ينبغي أن يحدث، و إذا لم

---

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

[2] -Blaid BRAHITI, Risque, Bilons et impayés, Média Bank, le journal interne de la banque d'Algérie, juillet 1992, P5.

[3]- حسب نص المادة 105 ، 106 من الأمر 03-11 " أن يتم إنشاء لجنة مصرفية تسهر على مراقبة البنوك والمؤسسات المالية في مجال تطبيقها واحترامها لتشريعات تخص الجهاز المصرفي " .

يكن كذلك فمن الضروري القيام بعدة تصحيحات، و هي أيضا العملية الإدارية الفرعية التي بموجبها يتم التأكد من أن التنفيذ الفعلي مطابق لمعايير الخطط المرسومة، و حتى يتم التأكد من تلك المطابقة فمن الضروري أن تمارس العملية الرقابية منذ اللحظة الأولى للتنفيذ و تستمر أثناءه و تمتد ما بعد انتهائه، و المدقق في هذا التعريف يمكنه إدراك أبعاده في التالي:

1. أن الرقابة ليست مهمة واحدة أو نشاط واحد و لكنها عملية تتكون من مراحل متتابعة و متكاملة.

2. أن عملية الرقابة عملية مستمرة ملازمة للتنفيذ الفعلي للخطط منذ اللحظة الأولى.

3. أن المادة الخام التي تستخدمها عملية الرقابة تتكون من معايير الخطط المرسومة و نتائج الأداء الفعلي للتنفيذ.

4. أن الهدف من العملية الرقابية هو التأكد من انطباق الأداء الفعلي للمعايير المخططة، و من أجل تحقيق هذا الهدف بفعالية فلابد من انجاز المهام التالية [1] :

أ.محاولة التنبؤ بالانحرافات قبل حدوثها، و الاستعداد لمواجهة الانحرافات قبل و عند حدوثها و من ثم تجنب حدوثها، و في حالة عدم القدرة على التنبؤ بالانحرافات فمن الضروري سرعة و دقة الكشف عنها، و اقتراح الإجراءات التصحيحية اللازمة لضمان التزام الأداء الفعلي بالمعايير المخططة مع تدنيه الآثار السلبية لتلك الانحرافات .

ب.أن الرقابة عملية مكملة لعملية التخطيط، فتحقيق النتائج المخططة لا يتم و لا يتحول إلا إذا كانت عملية الرقابة فاعلة و فعالة .

ومن هذا التعريف للرقابة يمكننا تعريف الرقابة المصرفية: " هي نوع من أنواع الرقابة التي تمارسها السلطات النقدية في البلاد للتحقق من سلامة النظم المصرفية و النقدية و الائتمانية المطبقة، و التأكد من صحة تطبيق القوانين و الأنظمة و التعليمات المصرفية الصادرة من جهة، و الإشراف و المراقبة سواء كان ذلك ممثلا في البنك المركزي أو مؤسسة النقد أو السلطة المخول لها القانون حق الإشراف و الرقابة على البنوك من جهة أخرى ".

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

1.الرقابة المستندية : يقصد بها دراسة الوضعيّ المالية للبنوك والمؤسسات المالية استنادا على الوثائق والمستندات التي ترسلها هذه الأخيرة بصفة دورية إلى اللجنة المصرفية، وتسمى أيضا بالرقابة الدائمة، وتقوم اللجنة المصرفية بتحديد قائمة ونماذج وآجال إرسال هذه الوثائق والمعلومات الواجب إدراجها إلزاما، تطبيقا لنص المادة 109 من الأمر 03-11، كما تعتمد اللجنة على وثائق

[1]- بلاغ سامية، دراسة الرقابة على الائتمان المصرفي الجزائري خلال الفترة 1990-2000، رسالة ماجستير في علوم التسيير، فرع المالية، المدرسة العليا للتجارة، 2002، ص 67.

عامة مقررة في القانون التجاري ، هذه الوثائق المحاسبية مقررة في القانون التجاري في المواد 09 10، 11،12 مكرر10 مثل تقرير مجلس الإدارة وحساب الاستغلال العام حساب النتائج و حساب المعلومات خارج الميزانية ،وتمتد هذه الرقابة أيضا إلى فروع هذه البنوك والمؤسسات المالية[1].

2.الرقابة في مراكز البنوك والمؤسسات المالية (المكانية) : إضافة إلى الرقابة المستندية التي تختص بها اللجنة المصرفية، خول لها قانون النقد والقرض أيضا مهمة الرقابة في مراكز البنوك والمؤسسات المالية ، تعني التواجد في مقرات البنوك والوكالات و الفروع ، تهدف إلى الفحص والتحقق من المعلومات الملاحظة و المستنتجة أثناء القيام برقابة و المستندات ،هذه الرقابة تتم على أساس برنامج تقرره دوريا 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 البنك المركزي، حسب نص المادة 108 من الأمر 03-11.

وبعد نهاية كل عملية رقابية يحرر المشرفون على هذه العملية تقرير يتضمن كل ما استخلص في التحقيق، بتحديد الأخطاء والمخالفات المكتشفة، مع إبداء ملاحظات دقيقة بشأنها، واقتراح توصيات خاصة بها [2].

---

[1]- انظر المادة109 من الأمر 03-11 المؤرخ في: 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض.

[2]- انظر المادة 108 من نفس الأمر .

خلاصة الفصل الأول

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

والحلقة الأهم في تفعيل هذه الإستراتجية هي البنوك والمؤسسات المالية، التي توجه ذخائرها من النقود السائلة إلى الاستثمار في مجال التمويل العقاري، ولكن كما أشرنا إليه في هذا الفصل أنه نظرا لتكلفة عمليات بناء الوحدات السكنية من جهة، وارتفاع القيمة المالية للقرض حيث يصل إلى مبالغ هائلة نظرا للإرتفاع الشديد لمواد البناء والعقار في السوق الجزائرية .

أضف إلى ذلك أن القرض العقاري موجه بالدرجة الأولى إلى الأفراد والعائلات، وهؤلاء لا يملكون قاعدة مالية قوية و مستقرة.

ومما تقدم جعلنا نناقش ونعالج قضية المخاطر المرتبطة بالقروض العقارية، وخاصة أن المخاطر لا يمكن تجاهلها أو عدم اعتبارها في مجال الإئتمان، 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 إن موضوع المخاطر إهتم به التشريع المالي والمصرفي، وكذلك أنظمة البنك المركزي، وجاءت كلها قواعد احترازية في تسيير المخاطر بجميع أشكاله، بحيث تنطوي جميع الجوانب المتعلقة بالبنوك على درجات متباينة من المخاطر كما سبق أن ذكرنا، ويأتي على رأس القائمة من حيث حجم المخاطر النشاط الائتماني والالتزام بالقوانين السارية ثم يليها سعر الفائدة والسيولة.. الخ على أن تكون درجات المخاطر تختلف داخل كل نشاط،فمثلا ينطوي الائتمان العقاري لأغراض تجارية على مخاطر أكبر من الإئتمان لأغراض الإسكان، كما يتضمن التعامل في الأوراق المالية المضمونة برهن عقاري على مخاطر أكبر من الأوراق المالية المضمونة من الحكومة.

ومايهمنا في هذا البحث هو التدابير والطرق العلاجية للمخاطر المصرفية المرتبطة بالقروض العقارية واليات جبرها حال حدوثها، وهذا ماسنقوم بمعالجته في الفصل الثاني .

الفصل الثاني

الآليات المستحدثة لمواجهة مخاطر القروض العقارية

يعتبر الخطر عنصرا ملازما للقرض لا يمكن بأي حال من الأحوال إلغاؤه بصفة نهائية، أو استبعاد إمكانية حدوثه مادامت هناك فترة إنتظار قبل حلول أجـال استرداده، لذلك يجب على البنك أن يتعامل مع هذا الواقع بشكل حذر، وإن يقرأ المستقبل قراءة جيدة، على العموم هناك عدة أخطار متعلقة بنشاطات البنوك والمؤسسات المالية، ولكن أكثر المخاطر دراسة و اهتماما من قبل المصارف، هما خطر القرض أي تخلف أو عدم تسديد المقتض لمستحقات القرض، وخطر السيولة المتمثل في عجز البنك في مواجهة طلبات الزبائن أي المودعين .

أمام هذا الواقع الذي لا يمكن تجنبه ، ومن اجل زيادة الإئتمان ومواجهة خطر عدم الدفع ،قد يلجا 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 و قراءة أرقامها وإنما يتمثل الأمر في طلب أشياء ملموسة وذات قيمة مالية كضمان قبل منح القرض

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

بناءا على ما 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:وسائل مواجهة خطر عدم الدفع في القرض العقاري .

المبحث الثاني: وسائل مواجهة خطر السيولة في القروض العقارية.

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

حسب ما تقتضيه خصائص العمل المصرفي، فانه دائما ما تكون العلاقة بين البنك مانح القرض و الزبون، تحمل في طياتها الشك والريبة على ظهور المخاطر، في مقدمتها عدم قدرة المقترض على التسديد ما يسمى " بخطر القرض " وعليه فانه لا يمكن للبنك أن يمنح قروضا لزبائنه دون الأخذ بعين الاعتبار العمليات اللازمة لتجنب هذه المخاطر، من اجل وضع حد لهذه الأخيرة، يلجا البنك في تعزيز مركزه إلى طلب جملة من الضمانات [1]، منها شخصية ترتكز على الاعتبار الشخصي، وأخرى عينية ترتكز على موضوع الشيء المقدم كضمان وذلك بتخصيص عين للوفاء بقيمة القرض، وتتمثل في قائمة واسعة من السلع والتجهيزات والقيم المنقولة والقارات [2].

أما في ما يخص توزيع القروض العقارية - موضوع بحثنا – فنجد أن البنك يطلب ضمانات كثيرة تحد من نسبة احتمال حدوث خطر عدم الدفع مستقبلا من طرف المقترض، سواء كانوا أفراد أو مرقين عقاريين، وبناءا على هذا سوف نتناول في هذا المبحث الضمانات المطلوبة قصد الاستفادة من القرض العقاري، نتطرق إلى الضمان الأول المتمثل في رهن العقار محل التمويل (المطلب الأول) ويلي ذلك استحداث وسيلة التامين لمواجهة خطر عدم الدفع (المطلب الثاني) .

المطلب الأول: الرهون العقارية.

إن التمويل العقاري يصنف ضمن القروض المتوسطة وطويلة الأجل، حيث أن آجال التسديد فيها بعيدة، كما أن تطورات المستقبل غير متحكم فيها، لذا تلجا 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 الأول)، ثم نبين أنواعه في الفرع الثاني، ونخصص فرعا ثالثا ندرس فيه مدى فعالية الرهن العقاري كضمان .

الفرع الأول: مفهوم الرهن العقاري

للاحاطة بمفهوم الرهن العقاري، نتناول النقاط التالية :

---

[1]- بن داودية وهيبة، الضمانات البنكية ودورها في الحد من المخاطر البنكية، مذكرة لنيل الماجستير حول "إستراتيجية إدارة المخاطر في المؤسسات الآفاق والتحديات"، جامعة حسيبة بن بو علي (الشلف)، 25-26 نوفمبر 2006، ص1.

[2]- شلغوم رحيمة، ضمانات القرض، مذكرة ماجستير القانون الخاص "قانون الأعمال"، جامعة الجزائر (كلية الحقوق)،2008/2007، ص59.

أولا: تعريف الرهن العقاري: نعطي أولا تعريفا قانونيا للرهن العقاري، ثم نعرفه من الناحية الاصطلاحية.

التعريف القانوني: إن المشرع لم ينظم عملية الرهن العقاري بموجب نصوص خاصة، وإنما ترك تنظيمه محصورا في القواعد العامة، وجاء ذلك في نص المادة 882 من القانون المدني حيث عرفته على انه <<عقد يكتسب بموجبه الدائن حقا على عقار للوفاء بدينه ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التالين له في المرتبة استفاء لحقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان >> .

التعريف الاصطلاحي: يقصد بالرهن العقاري تامين 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 البيع [1] .

كما يعرف أيضا انه حق عيني تبعي ينشا بمقتضى عقد رسمي، حيث يقرر ضمان على عقار مملوك للمدين لو غيره، ويكون للدائن بمقتضاه أن يتقدم في استفاء 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 للغير [2].

ويعرفه البعض أيضا انه حق عيني ينشا بموجب عقد رسمي، ضمانا للوفاء بدين وينصب على عقار مملوك للمدين أو الكفيل العيني، وبموجبه يكون للدائن الحق في استفاء 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 الاصطلاحية والقانونية، نجد أن الرهن العقاري له جملة من الخصائص حيث انه يعتبر من الحقوق العينية، والحقوق التبعية، كما نجده من الحقوق العينية غير القابلة للتجزئة، كما تغلب عليه فكرة التخصيص، سنقوم بشرح هذه الخصائص في النقاط التالية :

الرهن العقاري حق عيني: مما يعطي لصاحبه أفضلية على سائر دائني المدين الآخرين، فهو يتمتع في مواجهتهم بحق الأفضلية، وهذا الأخير يعد عنصرا أساسيا في الرهن، والعنصر الثاني هو حق التتبع [3].

الرهن العقاري حق تبعي: إذ أن الرهن لا ينفصل عن الدين المضمون بل يكون تابعا له، وينتج عن

---

[1] -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.

[3]- رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2005، ص18.

هذه التبعية أن الرهن لا يقوم إلا إذا كان هناك حق (دين) يجب ضمانه، حيث يسير معه في وجوده و عدمه، فان تقرر بطلان الدين المضمون بطل التامين تبعا لذلك [1].

1.الرهن العقاري حق عيني غير قابل للتجزئة: ومعنى هذا القول أن كل جزء من العقار المثقل بالرهن الضامن لكل الدين ولكل جزء منه [2]، الأمر الذي يسمح للمقرض تجنب آثار القسمة فيما بين الورثة [3] .

2.الرهن العقاري المخصص: 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 الخاصية معمول بها أكثر في القرض الموجه إلى تمويل العقار، حيث أن البنوك تطلب توقيع رهن للعقار محل التمويل دون العقارات الأخرى .

ثالثا: 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 صحيح منتجا لآثاره سنقوم بشرحها على النحو التالي :

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

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

ويجب أن يصدر الرضا من المتعاقدين وهما الراهن والمرتهن، ومتى تطابقت إرادتيهما مع توافر الشروط الأخرى من شكلية وغيرها، انعقد الرهن، ويجب أن تكون الإرادتين خالية من عيوب الرضا، ويشترط أن يكون كل من المتعاقدين أهلا لمباشرة الرهن، ولم يتعرض المشرع بصدد الرهن لأهلية المرتهن مكتفيا بالقواعد العامة، وعليه فإذا كان مميزا اعتبر الرهن صحيحا بالنسبة له لأن الرهن نافعا له نفعا محضا.

وبجانب مراعاة القواعد العامة في إنشاء الرهن فلقد خصه المشرع بقواعد موضوعية خاصة، فاشترط من ناحية ملكية الراهن للعقار المرهون ، وأهليته للتصرف فيه، ومن ناحية أخرى اشترط

---

[1]- عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الأولى، 2009، ص252.

[2]- عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص206 .

[3]- محمد حسنين، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986، ص121.

تخصيص الرهن [1].

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

- شرط ملكية الراهن للعقار المرهون: من خلال نص المادة 2/884 قانون مدني نجد إن المشرع اشترط 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 [2].

- مبدأ تخصيص الرهن: قاعدة تخصيص الرهن قاعدة مزدوجة تنطبق على الدين المضمون وعلى العقار المرهون، ونتطرق إلى شرحهما كما يلي :

. مبدأ تخصيص الرهن من حيث الدين المضمون: يعتبر تحديد الدين المضمون من الشروط الموضوعية الخاصة لصحة الرهن، وينطبق عليه مبدأ تخصيص الرهن كما ينطبق على العقار المرهون ، وتخصيص الدين يتم بتحديده من حيث المقدار ومن حيث المصدر، ولتحديد مصدر الدين أهمية في معرفة ما إذا كان الدين قد نشأ صحيحا أم لا.

وتخصيص الدين يجب أن يرد في عقد الرهن وكذلك في قيده، وقد يكون الدين المضمون معلقا على شرط مستقبلي أو احتمالي، و في هذه الحالة لا مانع من ترتيب رهن ضمانا له طالما أن مقدار الدين معين وقت العقد.

وإذا كان الدين يحتمل الزيادة كما في حالة فتح حساب جاري فيجب تحديد الحد الأقصى الذي ينتهي إليه، ويعتبر هذا تحديدا كافيا للدين على أساس حده الأقصى لكي يكون معلوما مسبقا وقت الانعقاد لأن الدين لا يتعدى هذا الحد مهما كان وهذا ما نصت عليه المادة 891 من القانون المدني بقولها:"يجوز أن يترتب الرهن ضمانا لدين معلق على شرط أو دين مستقبلي أو دين احتمالي كما يجوز أن يترتب ضمانا لاعتماد مفتوح أو لفتح حساب جاري على أن يتحدد في عقد الرهن مبلغ الدين المضمون أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين " [3].

---

[1]- محمدي سليمان، الرهن الرسمي، جامعة الجزائر، السنة الجامعية2001/2000، ص8.

[2] -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.

[3]- نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية و الشخصية، منشأة المعارف بالإسكندرية, ص43.

. مبدأ تخصيص الرهن من حيث العقار المرهون : يتعلق هذا المبدأ بتحديد العقار في الرهن الرسمي (ألاتفاقي)، ويفيد تخصيص الرهن من حيث العقار المرهون توفير الحماية لذوي الشأن والغير في آن واحد، كما يسهل عليه عملية الشهر العقاري لاحقا 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 [1]:

.تعيين العقار تعيينا دقيقا.

.يجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه بالمزاد العلني.

.يجب أن يكون العقار موجودا.

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

أ-الكتابة : استنادا إلى نص المادة 883 من القانون المدني، يجب أن تكون عملية الرهن مفرغة في الشكل الرسمي أمام موثق، ويترتب على ذلك إن عقود الرهن المبرمة خارج هذا الإطار لا يعتد بها وفقا للقواعد العامة، لذا فالإخلال بركن الشكلية يترتب عليه بطلان العقد بطلان مطلق، حسب ما نصت عليه المادة 61 من الأمر 76-03 المتضمن قانون السجل العقاري [2]، كما تؤكد ذلك المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني .

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 لاحقا .

ب.القيد لدى المحافظة العقارية: يعتبر القيد من الإجراءات الشكلية التي نصت عليها التشريعات لنفاذ الرهن في حق الغير، ولقد أحال المشرع الجزائري أحكام القيد إلى قانون الشهر العقاري، هذا ما تؤكده 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 بين الأطراف إلا بعد القيد، كما تنص المادة 16 من الأمر 75-74 [3] <<إن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى

---

[1]- نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية و الشخصية، منشأة المعارف بالإسكندرية، ص ص 09،10 .

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

[3]- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ،ج ر عدد 42، سنة 1975 .

إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها اثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية >>.

الفرع الثاني: أنواع الرهن العقاري الجزائري

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

أولا: الرهن ألاتفاقي: ويعد من الرهون الرسمية في المجال العلمي، ويحرر هذا الرهن بناءا 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 من المرسوم رقم 75-74، إضافة إلى المواد المذكورة في القانون المدني، كما يجب على الموثق أن يذكر في العقد طبيعة ووضعية العقار وتحديده تحديدا دقيقا، وقيمة القرض المضمون وتاريخ استحقاقه، وكل هذه الإجراءات التي يقوم بها الموثق تكون في مصلحة البنك لضمان تسديد المبلغ المقترض و تسهيل التعاملات بكل ثقة، كما انه بإتمام عملية الرهن يكون البنك حائز على سند قابل للتنفيذ تفاديا للجوء إلى الإجراءات القضائية المطولة .

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

إن الرهن القضائي إجراء تحفظي عقاري يقع على عقار أو أكثر(أرضية، بناية ..) للمدين [1] ، 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 ورسو المزاد، وجاء هذا النوع من الرهون في نص المادة 999 من القانون المدني .

ثالثا : الرهن العقاري القانوني : لم يتضمن الأمر رقم 03-11 مادة تنظم الرهن القانوني على خلاف قانون 90-10 الملغى الذي تطرق في المادة 179 منه إلى الرهن التأميني بنصها <<ينشا رهن قانوني على الأموال غير المنقولة العائدة للمدين و يجري لصالح البنوك و المؤسسات المالية ضمانا لتحصيل الديون المترتبة لها وللالتزامات المتخذة اتجاهها >> . وعليه، فالرهن القانوني و طبقا لهذه المادة، لا يحتاج إلى إفراغه في عقد رسمي، ومن ثم هناك ربح للوقت والنقود بالنسبة للزبون خاصة وان العقود الرسمية مكلفة جدا .

وقد تدارك القانون رقم 02-11 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002 المعدل والمتمم والمتضمن

---

[1] -(D.E.J.R), publication de CNEP-Banque, op.cit, p30.

قانون المالية لسنة 2003 في المادة 96 منه[1]، حق البنوك والمؤسسات المالية في إجراء الرهن على الأملاك العقارية للمدينين بنصها << دون المساس بالأحكام المخالفة، يؤسس رهن قانوني على الأملاك العقارية للمدينين، لفائدة البنوك والمؤسسات المالية لضمان تحصيل ديونها والالتزامات التي تم الاتفاق عليها معها ... >>

كما جاء في المرسوم رقم 06-132 المؤرخ في 3 أفريل 2006 والمتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى ليحدد كيفيات تطبيق المادة 96 [2]. وطبقا لهذه المادة ، فان القيد يبقى نافذا بالنسبة للمؤسسات المصرفية ثلاثين سنة (30)، بينما كانت المدة حسب المرسوم رقم 77-47 المتعلق بتجديد قيود الامتياز والرهون العقارية لفائدة بعض المؤسسات والجماعات المحلية 35 سنة، وينقضي الرهن في حالة الشطب ألعمدي . كما يجب أن يتم تسجيله طبقا للأحكام القانونية التي تنظم السجل العقاري، أي يتم لدى المحافظة العقارية في المكان الذي يوجد فيه العقار، وضمن وثيقة أو استمارة خاصة توجد لدى إدارة المحافظة. والأفضلية هنا لا ينظر إليها على أساس من انشىء الرهن في حقه أولا وإنما من قام بالقيد أولا.

المطلب الثاني: التأمين كآلية مستحدثة لمواجهة مخاطر القروض العقاري.

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

إذن فالأثر الجوهري والطبيعة القانونية للتامين 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 للتامين على القروض هو الثقة والضمان يمكن أن يستفيد منها البنك لتقديم القروض اللازمة لزبائنه، فالتامين على القرض يأتي كوسيلة فعالة لبعث الثقة في طرفي العملية الإقراض، حيث يسمح القانون للمدين الذي اكتسب وثيقة التامين أن يمنح حق الاستفادة من

---

[1]- قانون رقم 02-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2003، ج ر ، عدد 86، الصادرة في 21 شوال 1423 الموافق ل 25 ديسمبر 2002 .

[2]- مرسوم التنفيذي، رقم06-132، المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية و مؤسسات اخرى، ج ر ، عدد 21 ، الصادر في 06 ربيع الاول 1427، الموافق ل 05 ابريل2006.

هذا التامين إلى البنك، وذلك عن طريق الحلول القانوني مكان المؤمن له عن طريق التزام تقدمه شركة التامين للغير المستفيد من التامين .

تجسدت آلية التامين على القرض في الجزائر من خلال الإصلاحات التي عرفها قطاع التامين، وذلك بإعادة هيكلة المؤسسات الوطنية بصدور الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات [1]، حيث بصدور هذا الأخير، عرف قطاع لتامين نظاما جديدا متمثل في استقلالية المؤسسات العاملة أو الناشطة في هذا القطاع، وذلك بعد إدراك الدور الأساسي والفعال الذي يلعبه قطاع التامين في جميع المجالات الاقتصادية، حيث أصبح في المجتمعات الحديثة ضرورة ملحة لدرء الأخطار التي لا يمكن للمؤسسات تجاهلها.

وتخص ذلك البنوك والمؤسسات المالية التي اخترت التامين كضمان تكملي للضمانات المطلوبة، حيث انه بجانب الضمانات العينية و الشخصية.

يمكن للبنك الطلب من زبونه اكتتاب تامين على القرض، وتكون الاستفادة منه لصلح البنك، هذه العملية ليست من صميم العمليات المصرفية، وإنما تقوم بها شركات التامين [2]، لأنها جهات قادرة وبإمكانها تحمل الخطر، حيث أن التامين على لقرض يحول الخطر من فردي إلى خطر جماعي[3].

وفي مجال توزيع القروض العقارية نجد البنوك تعزيز للثقة والاحتياط عن تخلف العميل من دفع مستحقاته، تطلب جملة من التأمينات في مقدمتها التامين على القروض (الفرع الأول)، وتأمينات أخرى كالتامين على الوفاة (الفرع الثاني).

1.تعريف التأمين:نصت المادة 79من الامر 95-07 **<<** التأمين عقد يلزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له، أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه، مبلغا من المال أو إيرادا مرتبا أو أي عرض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقيق الخطر المبين بالعقد، و ذلك في نظير قسط أو أية دفعة أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن >> .

---

[1]- الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات، عدد 13، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-06 المؤرخ في 15 فبراير 2006 .

[2] -Christian Gavlda et Jean Stoufflet, Droit bancaire, 4eme édition, ed Litec,1999, p361 .

[3]- بوشنافة احمد و حمول طارق، منشورات بعنوان إدارة الخطر بشركات التامين، في الملتقى الدولي الثالث، إستراتيجية إدارة المخاطر ،ص5 .

من خلال التعريف المذكور أعلاه نستخلص أن عناصر التامين هي:

أ.الخطر : أن شخصا يتعرض لخطر في شخصه كما في التأمين على الحياة، أو في ماله كما في التأمين من الحريق أو التأمين من المسؤولية، فيعمد إلى تأمين نفسه من هذا الخطر بأن يتعاقد مع شركة تأمين يؤدى لها أقساط دورية في نظير أن يتقاضى منها مبلغا من المال عند تحقق الخطر. و قد أسمى النص هذا الشخص « المؤمن له ».

ويجوز أن يشترط دفع المال عند تحقق الخطر لشخص آخر غيره[1].

ب.القسط: و هو المقابل المالي الذي يلتزم به المؤمن له بدفعه لتغطية الخطر الذي يأخذه المؤمن على عاتقه، و احتساب قسط التأمين يعتمد على طبيعة الخطر و يختلف باختلاف هذه الطبيعة من حيث ترددها، و مدى الخسارة، و مبلغ التأمين، بالإضافة إلى عوامل أخرى [2].

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 صرف القرض، و يتم إلغاء أو فسخ عقد التأمين بعد 60 يوم من سريان عقد التأمين إذا لم يقم المؤمن له من دفع مبلغ القسط [3].

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

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

أ-تعريف التأمين على القرض : « هو نظام تأميني يمكن للدائنين - مقابل أجر - من تغطية عدم الوفاء بديون في ذمة أشخاص تم تعيينهم مسبقا و يوجدون في حالة عجز عن الدفع.

إذن التأمين على القرض هو عقد يكتتب من قبل الدائن مقابل دفع الأقساط، يضمن فيه خطرا القرض يعني القول بكل بساطة انه يتم ضد خطر عدم دفع المستحقات المالية. كما يمكن تعريفه بأنه تامين الديون المتعثرة مستقبلا، حيث يتم تحويل مخاطر الديون المتعثرة من قبل المصرف إلى شركات التامين في وقت تخلف العميل عن سداد قيمة الدين و فوائده، فتقوم شركات التامين نيابة عن العميل بتسديده [4].

---

[1]- عبد الرزاق السنهوري، عقود الغرر (عقد التأمين)، الجزء السابع، دار إحياء التراث العربي، مصر، 1970، ص1085 .

[2]- أسامة عزمي وشقري نوري موسى، إدارة الخطر والتامين، دار حامد للنشر والتوزيع، الأردن، 2007، ص 87.

[3] -C .ELIASHBERG et F.COUILBAUT et M .IATRASSE, op.cit.p 44.

[4]- أسامة عزمي وشقري موسى، المرجع السابق، ص 72 .

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

ب.تعريف التامين على القرض العقاري : من خلال كل ما سبق يمكن تعريف التامين على القرض العقاري، على انه عقد يكتتب من قبل شخص طبيعي (الأفراد) أو شخص معنوي (مرقي عقاري) أمام شركة التامين، يكون لصالح البنوك والمؤسسات المالية، حيث تقوم جهات التامين بتعويض البنوك عند ضياع أو عدم إمكانية استرجاع قيمة القرض وفوائده، ما عند استحقاق الدين أو بعد مرور مدة معينة من هذا الأجل.

وعقد التامين على القرض العقاري يصنف ضمن العقود الرضائية، ولكن باعتباره متعلق بالمعاملات المالية، يجب إفراغه في شكلية معينة كي يتسنى لمن اكتتب التامين لصالحه بالمعاملات المالية، يجب إفراغه في شكلية معينة كي يتسنى لمن اكتتب التامين لصالحه الإثبات، حيث يأخذ التامين على القرض العقاري شكلية معينة [1].

ثانيا :أهمية عقد التامين على القرض العقاري : إن التامين على القرض دور مهم و فعال في الائتمان المصرفي طويل الأجل، منها القرض العقاري، لذا سنوضح أهميته في النقاط التالية :

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

2.التامين عامل من عوامل الوقاية وتسيير خطر القرض: رغم أن الهدف المباشر من التامين على القرض العقاري هو تعويض البنك في حالة عجز المدين عن الوفاء، إلا انه يؤدي و بصفة غير مباشرة إلى الوقاية من المخاطر والعمل على التقليل منها عن طريق دراسة أسبابها [2]، فشركات التامين حاليا – رغبة منها في حصر مبلغ التعويض إلى أضيق الحدود – تعمل بطرق متعددة [3]على

---

[1]-police d'assurance pour crédit immobilier aux particulier.

[2]- محمد قاسم، محاضرة في عقد التامين، الدار الجامعية، بيروت، 1997، ص 40.

[3]- في مجال القروض العقارية نجد أن شركة ضمان القرض العقاري (SGGI) بإعداد ملتقى وطني يوم 29و30 ماي 2000 بمشاركة مجموعة من البنوك الوطنية و هي ، ،Banque، BDL، CNEP ، CPA، BEA ،...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 تفاديا للوقوع في المخاطر مستقبلا .

التقليل من نسبة وقوع المخاطر المختلفة ووقاية المؤمن لهم منها، ولتحقيق ذلك كثيرا ما تلجا شركات التامين إلى تكوين ندوات وإعداد ملتقيات قصد دراسة أسباب المخاطر واتخاذ الاحتياطات الكافية لتفادي وقوعها.

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

ثالثا: مظاهر التامين على القرض العقاري : من خلال مواد الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات، نجد انه لم يتم النص أو تنظيم التامين على القرض إطلاقا، هذا ما وسع دائرة الجدل حوله، وتفادي لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 95-388 المتعلق بإعداد قائمة عمليات التامين و حصرها [1]، حيث صنف ضمنها التامين على القرض في نص المادة 5/2، ولهذا لاحظنا انه تم إنشاء شركات تامين متخصصة لضمان أو تامين القض، حيث تلعب هذه الأخيرة ثلاثة ادوار أساسية وهي اختيار ومراقبة الزبون، تغطية منازعات الديون، تعويض المؤمن له [2]، ومن بينها شركة ضمان القرض العقاري التي تقوم بضمان القروض الممنوحة لتمويل العقار السكني في الجزائر، و سوف نحاول في هذا الصدد تقديم معلومات عامة متعلقة بهذه الشركة في النقاط التالية:

1.نشأة شركة ضمان القرض العقاري (SGGI) : هي شركة عمومية اقتصادية بالأسهم، نشأت في ديسمبر 1997 برأس مال قدره 1 مليار دينار بمساهمة عدة بنوك عمومية وشركات تأمين، وتتمثل مهام الشركة في تقديم ضمانات القروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية من أجل الحصول على عقار، عرف تأمين القرض العقاري في سنة 2007 انطلاقة جديدة ويرجع ذلك لارتفاع طلب البنوك لهذا النوع من التأمين، كما أن إعادة رأسملة الشركة SGCIبدخول الخزينة العمومية كمساهم رئيسي من شأنه تفعيل هذه الشركة بصفة عامة والتأمين العقاري بصفة خاصة، كما يبقى انضمام البنوك التي تعمل في الساحة لمنتج الشركة SGCI العامل الأساسي لتطور نشاط هذه الشركة، حيث تشهد القروض العقارية في السنوات الأخيرة نموا ملحوظا ومحسوسا [3].

أ.مجموعة البنوك العمومية المساهمة :

-البنك الوطني الجزائري B.N.A.

-القرض الشعبي الجزائريC.P.A .

-الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط –بنك C.N.E.P-Banque.

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 95-338 المتعلق بإعداد قائمة لتامين و حصرها، المؤرخ في 1995/10/30 .

[2]-Jean-Luc ROSET et Didier VOYENNE, le crédit management en pratique les éd d'organisation, paris, 1997, page 98.

[3] -http://www.sgci.dz.

-البنك الخارجي الجزائري B.E.A .

-بنك الفلاحة والتنمية الريفية B.A.D.R .

ب.مجموعة شركات التامين المساهمة :

الشركة الجزائرية للتامين وإعادة التامين C.A.A.R .

-الشركة الجزائرية للتأمينات S.A.A .

-الشركة الجزائرية لتأمينات النقل C.A.A.T .

- الشركة الجزائرية لإعادة التامين C.C.R .

وتجدر الإشارة أن تجمع الشركات العمومية لإنشاء هذه الشركة جاء استنادا لنص المادة 3/14 من القانون رقم 01/88 [1] <<تنشا 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: أنشات هذه الشركة للقيام بالأغراض التالية :

أ. تقديم ضمانات للاعتمادات أو القروض الممنوحة من طرف البنوك أو المؤسسات المالية المقرضة، الموجة لتمويل عقار ذو طابع سكني أو مهني [2]، وعلى هذا تمنح لهذه المؤسسات الثقة و تشجعهم في عملية التمويل العقاري، حيث تضمن خطر عجز المقترض عن دفع قيمة القرض العقاري إضافة إلى الفوائد المترتبة عليه، كما تقوم شركة ضمان القرض العقاري بمراقبة تسيير المؤسسات المقترضة، 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 شانها تسهيل وتطوير أو تنفيذ هذا الموضوع.

ج. تسيير صندوق الضمان المتكون من المؤسسات المالية .

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

---

[1]- القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

[2]-AbdelKrim SADEG, Réglementation de l'activité Bancaire, tome1, ed B.E.N, Alger, p105.

3. الضمانات الممنوحة من قبل شركة ضمان القرض العقاري : حسب الشروط العامة لعقد التامين على القرض العقاري تكون الضمانات كما يلي:

أ- عملية تامين القرض العقاري الممنوحة للأفراد : تأخذ عملية التامين على القروض شكلين، اما 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 و بيع 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 و الفوائد، مع طرح المبلغ المتحصل عليه من بيع الملك المرهون .

.التغطية الشاملة :أن استعمال الرهن و بيع العقار المرهون مسؤولية شركة ضمان القرض العقاري، ويكون التعويض الناجم عن الضرر يساوي 60 % من مجمل الأصول والفوائد خلال مدة سريان عقد التامين على القرض، وبعد إثبات الحادث (التوقف عن دفع المستحقات) ، أما المبلغ المالي المتبقي فيتم خصمه من قيمة التعويض بعد بيع العقار المرهون ويدفع لشركة الضمان القرض العقاري في حدود 30% الباقية [1].

-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 مايلي :

- أربعة (4) استحقاقات شهرية مجتمعة .
- ستة (6) استحقاقات شهرية غير مجتمعة.

وفي هاتين الحالتين تقوم شركة ضمان القرض 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 انه لا يعلن عن الحالات الناجمة عن التأخير في دفع الاستحقاقات إلا بعد تأخر مدة شهرين بعد تقديم المبررات .

ب-ضمان القروض الممنوحة للترقية العقارية : ويكون ذلك في حالة الإفلاس النهائي للشركات

---

[1]- سفيان زغيدي، مذكرة ماجستير في الحقوق فرع قانون الأعمال "مخاطر القروض العقارية في الجزائر"، 2013، 2012 ، ص73 .

العاملة في الترقية العقارية، وتقدر ب 90 %من مجموع استحقاقات الفوائد، كما أن استعمال و بيع الأملاك المرهونة لا تسال عنه شركة ضمان القرض العقاري، ويمنح التعويض المستحق وذلك على النحو التالي :

أ-50%من مجمل الأصل و الفوائد المطلوبة إلى غاية تاريخ استعمال الضمان .

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

ج- شروط ضمان أو تامين القرض العقاري: يجب أن تتوافر في محل عقد التامين على القرض العقاري 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 ملية ويتم إثبات ذلك : بكشف الراتب أو عائد مستقر لدى المستفيد من القرض كان يكون له دخل شهري، عمل حر ...الخ ،مما يعطيه إمكانية تسديد القرض .

د-التزامات المؤمن له (البنك) : يلتزم البنك بما يلي [1] :

-التصريح بكل المعلومات وقت إبرام عقد التامين، 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 عنصرا في تفاقم الخطر كل ما يؤثر في مبلغ القرض خاصة المدة ،وقدرة المقترض على إرجاع قيمة القرض، وفي هذه الحالة حتى تتمكن شركة التامين على القرض العقاري في (30 يوم) عن اكتشاف وقوع الخطر، يتم عرض بمطابقة القسط و على البنك خلال(30 يوم) من تلقيه قيمة الأقساط الجديدة وفي حالة عدم الدفع يمكن للشركة فسخ عقد التامين . 4.**الأخطار المستبعدة من الضمان:** بقوة القانون 07-95هناك عدة خسائر أو أضرار تجعل المقترض يعجز عن دفع مستحقاته سواء بصفة مؤقتة أو نهائية، وذلك في الحالات التالية [2]:

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

-التوقف عن الدفع الناتج بصفة مباشرة أو غير مباشرة جراء زلزال، فيضانات، انزلاق الأرض...الخ

---

[1]- سفيان زغيدي، المرجع السابق، ص 74 .

[2]- سفيان زغيدي، المرجع نفسه ،ص75 .

مما يؤدي إلى هدم جزئي أو كلي للعقار .

-التوقف عن دفع ديون ،كان اقرها القانون قبل دخول عقد التامين على القرض العقاري، حيز النفاذ .

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

الفرع الثاني : التامين الشخصي .

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

أولا : مفهوم التامين الشخصي : 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 دوري >>. من خلال هذه المادة نستخلص أن لعقد التامين 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 التامين.

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

3. يمكن أن يكون المؤمن له ومكتتب التامين شخصا واحدا والمستفيد شخصا أخر : كان يؤمن شخص على حياته في حالة الوفاة لمصلحة أولاده [1]، فيكون هذا الشخص مكتتب التامين لأنه يتعاقد باسمه مع المؤمن، ويكون مؤمنا له لأنه مهدد بخطر الموت، ويكون الأولاد مستفيدين لأنهم ، يتقاضون مبلغ التامين إذا توفي الأب، ويمكن أن يكون المؤمن له والمستفيد شخصا واحدا ومكتتب التامين شخصا أخر ، وهذا مايقع لحساب من يثبت له الحق أو "التامين لصاحب ذي المصلحة" .

ثانيا : مظاهر العمل به في مجال القروض العقارية : نظرا لطول مدة القرض العقاري من جهة، والمستفيد منه غابا 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 القض العقاري بندا إلزاميا يتضمن التامين على حالة الوفاة للمقترض .

ومن الناحية التطبيقية نجد انه تم إبرام اتفاق بين الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط –بنك- والشركة الجزائرية للتأمينات (SAA) ، [2]بتاريخ 2003/10/22 يتضمن تحويل خطر الوفاة إلى

---

[1]- عبد الرزاق بن خروف، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري، الجزء الأول: التأمينات البرية، طبعة 2002، ص ص48 49.

[2] -L a convention CNEP Banque -SAA N° 286.PDG du 22/10/03.

شركة التامين لتغطيته. ويتم ذلك عن طريق صندوق الضمان للشركة الجزائرية للتأمينات . إن الأفراد المستفيدين من قرض عقاري يجب عليهم اكتتاب تامين ضد خطر الوفاة ولكن يتم ذلك عن طريق التوقيع على شهادة الإذعان التي تقدم خلال إبرام عقد القرض العقاري، إن هذا الإجراء يعتبر بمثابة التامين على القرض، ولكن الاختلاف يكمن في تاريخ الاستحقاق، حيث يستحق مبلغ التامين عند وفاة المقترض، على 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 تناولها الاتفاق في النقاط التالية :

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

2.المبلغ المؤمن له: إن احتساب مبلغ القرض يكون حسب الجدول السنوي المعلن عليه، وقد يكون المبلغ الأولي أو تعديله. وحسب بنود الاتفاق أن مبلغ القرض الأولي المعدل يجب أن لا يكون اقل من 50 ألف دينار جزائري وأكثر من 30 مليون دينار جزائري [1] ، وإما عن طريق أقساط التامين تحدد من خلال جدول يتضمن تعريفه الأقساط، مثلا قيمة القرض من 100.950.00 دج 1.000.000.00 دج فان القسط يقدر ب 3.600.00 دج ، وتدفع هذه الأقساط سنويا ويجب أن تسدد في اجل أقصاه 15 يوم تاريخ الاستحقاق المحدد في شهادة الاذعان الموقعة من طرف المقترض [2].

3. **إجراءات التسوية :** في حالة وفاة المقترض يقع على عاتق الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك مهمة التصريح بهذه الواقعة، ويكون ذلك أمام المديرية الجهوية للشركة الجزائرية للتأمينات، لان لها صلاحيات تسيير عقد التامين، ويكون ذلك إما من يوم تحقق حالة الوفاة أو من تاريخ العلم بوقوعها، هذا في المرحلة الأولى، ما الإجراء الثاني هو مباشرة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك تكوين ملف يتم إرساله إلى المديرية الجهوية للشركة الجزائرية للتأمينات، ويجب أن يتضمن الملف الوثائق التالية:

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

---

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

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

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 .

المبحث الثاني: وسائل مواجهة خطر السيولة في القروض العقارية.

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

لهذا عمدت الحكومة الجزائرية إلى البحث عن تقنية جديدة 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.

وتجدر الإشارة أنه وفق المعاملات المصرفية يتم إنعاش الخزينة المالية للبنك أوالمؤسسة 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 إليه إعادة التمويل ألرهني، 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 التو ريق كوسيلة لإعادة تمويل القروض العقارية (المطلب لثاني).

---

(1) -Frédéric PELTER, introduction ay droit de crédit édition revue banque, paris, p167.

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 السكن [1]، و يتم ذالك عن طريق هيئات مالية متخصصة في إعادة التمويل الرهني .

في الجزائر تم إنشاء هذه السوق منذ 1997، وذلك ببروز شركة إعادة التمويل ألرهني على الساحة المالية من اجل تنظيم هذه السوق الرهنية، حيث تحمل على عاتقها إعادة تمويل البنوك أوالمؤسسات المالية التي تدخل في تمويل قطاع السكن بمختلف أنواعه، و تعد شركة إعادة التمويل الرهني من بين الآليات و الأساليب الحديثة لتوفير السيولة [2] .

من خلال هذا المطلب سنتطرق إلى الظروف المحيطة في إنشاء شركة إعادة التمويل ألرهني (الفرع الأول)، ثم نقوم بإعطاء معلومات عامة حول شركة إعادة التمويل الرهني (الفرع الثاني)، و في فرع ثالث نورد شروط و طرق إعادة التمويل الرهني .

الفرع الأول :ظروف و أساليب خلق شركة إعادة التمويل الرهني .

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

أولا: تفاقم أزمة السكن: إن قلة الوحدات السكنية و صعوبة الحصول عليها نمن أهم الأسباب التي أدت إلى ظهور مؤسسات مالية متخصصة في إعادة التمويل الرهني حيث تشكل أزمة السكن عائقا كبيرا لتنمية اجتماعية و الاقتصادية داخل الدولة ،فمن النجية الاجتماعية تؤثر الأزمة تأثيرا مباشرا على سلوك الأفراد مما يؤثر سلبا على أدائهم المهني وعلى مردودهم العملي، أما من الناحية الاقتصادية فان قطاع السكن يعد من القطاعات الحيوية حيث يربط بالقطاعات الأخرى ،فيزيد في معدلات النمو الاقتصادي 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 للأفراد أو مؤسسات الترقية العقارية ولهذا كان لا بد من التفكير في إنشاء مؤسسة مالية مهمتها إعادة التمويل.

---

[1]- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي "السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن "، ديوان المطبوعات الجمعية، الجزائر، بدون سنة طبع، ص 56- 67 .

[2]- عبد القادر بلطاس، نفس المرجع، ص ص 19، 20 .

ثانيا:الخوف من عجز البنوك عن تقديم قروض طويلة الأجل:انطلاقا من هذا السبب تعين على الحكومة الجزائرية القيام بإصلاحات في ميدان الخدمات المالية المتعلقة بالسكن، تأقلما 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 اللازمة [1]، الأمر الذي من خلاله نتوصل إلى اتخاذ أسلوب يساعد على توزيع أمثل للمخاطرة المالية التي تحيط بالحافظات البنوك الحاوية لقروض عقارية.

ثالثا: 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 الو.م.أ: ظهرت مؤسسات إعادة التمويل الرهني في أمريكا في سنة 1930 بإنشاء مؤسسة سميت بالبنك الفيدرالي لتمويل السكن يعمل على نظام التسهيلات المالية، 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 ضمانا لرهن العقاري وإصدار القروض السكنية المضمونة برهانات عقارية من الدرجة الأولى، حيث تمثلت هذه المؤسسات في الجمعية الفيدرالية للسكن والجمعية الوطنية للسكن « فاني مي » ولقد أدى إنشاء هتين المؤسستين إلى تحريك نشاط السوق العقارية منذ ذلك الحين إلى يومنا هذا [2] .

2.ظهور مؤسسة إعادة التمويل الرهني في فرنسا: سادة في فرنسا فكرة القروض العقارية كان يمنحها القرض الفرنسي إلى غاية 1960 ، وبعدها انخفض معدل منح 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 في سنة 1985 المسماة بصندوق إعادة تمويل الرهون SRH [3].

3.ظهور مؤسسات إعادة التمويل الرهني في الدول النامية : عرفت هذه الأخيرة ظهور هذا النوع من المؤسسات المالية المتخصصة على غرار ماليزيا، الشيلي، تايلنديا ولقد حققت هذه المؤسسة تقدما

---

[1]- عبد القادر بلطاس ،المرجع السابق، ص 21 .

[2]- عبد الحميد غرفي وعمر طالب ،إعادة التمويل الرهني وأثاره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر (دراسة حالة شركة اعادة التمويل الرهني، مجلة الأكاديمية العربية المفتوحة، الدنيمارك، العدد 2007، ص 84 .

[3] -Charlotte FERTE et Philippe Cassette, de la securitization a la titrisation, édition ESKA, Paris 1991, p41.

كبيرا في مجال إعادة التمويل الرهني، وساهم هذا النظام بقوة في توفيرا لسيولة للبنوك والمؤسسات التي تمنح قروض عقارية ،وكذا مساهمة هذه المؤسسة في حل أزمة السكن لدى هذه الدول .

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

الفرع الثاني : إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني SRH

على ضوء الأسباب والدوافع التي ذكرناها، 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 .

أولا:معلومات حول شركة إعادة التمويل الرهني: تأسست هذه الشركة في 29 نوفمبر 1997، كمؤسسة مالية معتمدة من طرف مجلس النقد والقرض بموجب القرار رقم 98-01 المؤرخ في أفريل 1998 ونظامها القانوني يتمثل في كونها مؤسسة عمومية اقتصادية (EPE) وشركة ذات أسهم (SPA) [1].

1.الإطارالقانوني للشركة: إن شركة إعادة التمويل الرهني تخضع إدارتها وتسييرها للأحكام القانونية التالية :

* الأمر رقم75-59 المؤرخ في 06 سبتمبر 1995 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم بالمرسوم التشريعي رقم 93-08 المؤرخ 29 أفريل 1993، وبالأمر رقم 26-27 المؤرخ في 09 ديسمبر 1996 .

*القانون90-10 المؤرخ في 14افريل1990المتعلق بقانون النقد والقرض المعدل والمتمم وقانون رقم 03-11.

*أنظمة البنك المركزي .

*القانون الأساسي للشركة.

2.رأس مال الشركة: كان رأسمال الشركة مشكل من 658 سهم بقيمة رسمية تقدر ب

---

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

500.000.00 دج مشكلة من مبلغ اجمالي يقدر ب32.900.000.0 دج وتم زيادة هذا المبلغ بموجب قرار من الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ 16افريل 2003الى 833سهم، بمبلغ إجمالي يقدر ب 4165.000.000.00دج.

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

1.مساعدة البنوك والمؤسسات المالية على احترام شروط السلامة ومعايير أو نسبة الملائمة المفروضة من السلطات النقدية الجزائرية[1].

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

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

المطلب الثاني: التوريق كوسيلة 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 القروض العقارية إلى شركة إعادة التمويل ألرهني في المرحلة الأولى، إصدار سندات مستحقة الأداء في مدة معينة، وهذا ما يسمى في عالم الوساطة المالية بالتوريق.

لهذا تدفعنا المعطيات السابقة إلى ضرورة التعرض إلى الوسيلة أو الإلية القانونية التي تحكم إعادة التمويل ألرهني، اعتمادا على القانون رقم 06-05 المتضمن توريق القروض الرهنية[2].

---

[1]- بو حفص جلاب نعناعه، الابتكارات المالية تفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الخامس، ص 357.

[2]- قانون رقم 06-05 المتضمن توريق الديون الرهنية المؤرخ في 20 فبراير 2006 ،ج ر، عدد 15 المؤرخة في 12 مارس 2006 .

سنحاول من خلال هذا المطلب التعرض إلى مفهوم التو ريق(الفرع الأول) والإجراءات القانونية التي تحكم عملية التو ريق(الفرع الثاني) .

الفرع الأول: مفهوم التو ريق

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

أولا: تعريف التوريق: هو تحويل القروض والديون إلى الأوراق المالية (سندات) تكون قابلة للتداول 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 بالدين[1]، والتوريق كذلك يعني إمكانية الحصول على تمويل جديد بضمان الديون المصرفية القائمة، إما من خلال إنشاء أصول مالية جديدة أو من خلال تحويل الموجودات من المقرض الرئيسي إلى المستثمرين الآخرين وتحويل القروض إلى أوراق مالية تعطي للدائن فرصة ترويج قروضه وتحويلها إلى دائنين آخرين ببيع الأوراق التي تداولها في البورصة، ويتم تحويل الموجودات المالية من القرض الأصلي إلى مستثمرين حددت عن طريق وسيط يتمثل في شركات تسمى"الوسيلة ذات الغرض الخاص" التي تشتري سندات الدين الأصلية من الدائن الأصلي وهو البنك عادة،ثم تصدر سندات جديدة تطرح للبيع،مع انتقال الضمانات المصاحبة لسندات الدين الأصلي إلى السندات الجديدة [2].

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

يطلق على هذه العملية أيضا، الاستعمار 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 إن مصطلح التوريق يحمل إلا العملية الثانية وهي إصدار الأوراق المالية فقط[3]، هذه

---

[1]- عبيد احمد الحجازي، التوريق ومدى أهميته في ظل قانون الرهن العقاري، ط 2، دار النهضة العربية، مصر، سنة 2001، ص 10.

[2] - مدحت صادق، أدوات وتقنيات مصرفية، دارغريب، القاهرة، 2001، ص 237.

[3]- هشام فضلي، الاستثمار الجماعي في الحقوق الآجلة للتوريق، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2004، ص6.

الفكرة نجدها تتوافق مع إرادة المشرع الجزائري في نص الفقرة 2و3و4 من القانون 06-05، ونجد كذلك تعريف قانوني للتوريق في نص المادة 1/2 من قانون 06-05 وجاء نصها كالتالي: "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 للأفراد الذين يرغبون امتلاك سكن جديد أو قديم أو ترميم ،بعد تقديم الضمانات اللازمة في شكل رهون عقارية من الدرجة الأولى،وعند الحاجة الماسة للسيولة التي يقوم بها البنك أو المؤسسة المالية بجمع كل القروض العقارية التي منحت للمواطنين في شكل محفظة مالية واحدة أي دين واحد، والتنازل عنها إلى مؤسسة مالية متخصصة في 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 أوإعادة الهيكلة أو الاستعانة بالأموال المقترضة للوفاء بديون حال تاريخ استحقاقها [1].

2.مؤسسة التوريق :عرفت عملية التوريق في الولايات المتحدة الأمريكية عام 1970 م عندما بدأت هيئة الرهون العقارية الوطنية الأمريكية بوضع برنامج تضمن بمقتضاه سداد الأصل والفوائد المترتبة على الديون العقارية،وقد شجع هذا الضمان المؤسسات المالية الخاصة كالبنوك ومؤسسات الادخار والإقراض على بيع هذه الديون المضمونة في شكل سندات، وقد أصبحت هيئة الرهون العقارية الوطنية [2] (SPV) الأمريكية تقوم بدور الوسيط المسمى: الوسيلة ذات الغرض الخاص.

3.خطوات التوريق: يسبق إجراء التوريق خطوات متعددة تنتهي باتفاق البنك أو المؤسسة المالية إلى نقل ملكية الأصول إلى مؤسسة التوريق، وتتمثل هذه الخطوات التمهيدية في قيام المؤسسة المالية أو البنك باستطلاع رأي عملائه المتراضين فيما ينوي عمله في شأن توريق ديونهم،في حالة موافقتهم فان 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 الأصول، وتحديد السعر الملائم للأوراق المالية المزمع طرحها للاكتتاب:

---

[1]- راتول محمد ومداني احمد، 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]- عبيد علي احمد الحجازي، مرجع سابق، ص3 .

[3]-محمد احمد غانم، التوريق الماسية، المزايا، والإجراءات، العناصر، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2009، ص 30 .

التخطيط لبرنامج الترويج للاكتتاب وإعداد الدراسات الخاصة بالنفقات المالية[1].

ثانيا: أساليب التوريق: تبنت الممارسة ثلاثة آليات لنقل ملكية الأصول من البنك البادئ للتوريق إلى الشركة المتخصصة في إعادة التمويل الرهني، الآلية الأولى ترتبط باستبدال الدين والآلية الثانية المشاركة الجزئية، والآلية الثالثة وهي المعمول بها في الجزائر طبقا لقانون 06-05 المتعلق بالتوريق هي حوالة الحق، وفي هذا الإطار سنتناول 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 انه يقتضي الحصول على الموافقة جميع الأطراف ذات الصلة بالقرض على إمكانية تحويله كليا أو جزئيا [1].

2.المشاركة الجزئية: يتضمن هذا الأسلوب بيع لذمم المدين 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 عليها [2].

3.التنازل: أي 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 بتحويله إلى المشتري الذمم، أو تسديدها ضمن سلسلة من الحولات المتفق عليها في عقد التوريق[3].

ثالثا: الأهمية الاقتصادية للتوريق: التوريق فن تمويلي بدا ينتشر مع مطلع الثمانينيات من القرن الماضي في نطاق ما يعرف بالهندسة المالية، متخطيا بذلك ما يسمى بالوساطة المالية التي كانت تمثل تكلفة زائدة على مصروفات القرض، ومتلافيا بذلك عجز البنوك التجارية عن تدبير الأموال اللازمة للاقتراض في أوقات الأزمات النقدية، فان من بين الامتيازات الهامة للتوريق نجد أن البنوك تسعى من خلاله إلى تخفيض مبلغ رأس المال المطلوب من طرف الجهات الرقابية لمواجهة المخاطر التي

---

(1) - يوسفات علي و بوزيان رحماني هاجر، مداخلة بعنوان التوريق والأزمة المالية العالمية، الملتقى الدولي الثاني حول الأزمة المالية الراهنة والبدائل المالية والمعرفية، المركز الجامعي بخميس مليانة، يومي 5-6 ماي 2009، ص 4.

(2)- محمد احمد غانم، المرجع السابق، ص 20.

(3)- يوسفات علي و بوزيان رحماني هاجر، المرجع السابق، ص 4.

تواجهها عبر أصول ميزانيتها والحصول من وراء ذلك على موارد مالية بسعر مغري، وذلك بإخراج الأصول التي تعتبرغير استخراجي من الميزانية ليتم تركيز البنك على الأصول،فإننا نجد في الوم أ بأن أكثر من ثلثي القروض وحوالي سبع قروض السيارات،وما يقارب ربع مقبوضات بطاقات ما يقارب ربع مقبوضات بطاقات الائتمان المتداولة قد تم توريقها في منتصف التسعينات من القرن الماضي [1].

كذلك 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 ايرادتها من خلال تلقيها الودائع من الزبائن لقاء فائدة معينة و تستخدمها في منح القروض للراغبين بفائدة اعلى، لتحقيق الربح الذي يتمثل في فارق الفائدتين ،كما إن جزء من إيراداتها هو نتيجة فرض رسوم على خدمات التي تقدمها للمستفيدين منها .

بناءا عليه فان عملية التوريق تحقق ميزتين في آن واحد للمؤسسة المتنازلة، الأولى إنها ستحصل على السيولة النقدية بفائدة منخفضة مقارنة بالقرض التقليدي، أو الخصم أو إعادة الخصم لدى البنك المركزي، وفي الوقت ستحصل على عمولة أو دخل إذا قامت بإدارة وتسيير الحافظة العقارية للأصول محل التوريق [2].

الفرع الثاني: الاجراءت القانونية التي تحكم عملية التوريق

إن عملية التوريق حسب قانون رقم 06-05 لا تتم إلا بعمليتين أو إجرائين 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 كما يلي :

أولا: التنازل عن القروض العقارية: إن هذه العملية تجد أصولها في القانون المدني المنظمة تحت عنوان حوالة الحق، وهو اتفاق يتم بمقتضاه نقل الدائن (المحيل) إلى شخص طبيعي ومعنوي، حقا شخصيا، فيحل محله في هذا الحق ويكون بذلك دائن جديد لهذا المدين، ووفقا للقانون المدني فان الحق الشخصي [3] .

فحسب قانون التوريق، فان البنك الذي يريد إعادة تمويل محفظته العقارية، يجب أن يتنازل عن

---

[1] – عبيد علي حجازي، المرجع السابق، ص 29 .

[2] – احمد عبد الرحمان الملحم و محمود احمد الكندر، المرجع السابق، ص163.

[3] – احمد عبد الرحمان الملحم ومحمود احمد الكندري، المرجع نفسه، ص 164 .

القروض إلى مؤسسات التوريق، وهذه العملية أحاطها المشرع الجزائري بجملة من الشروط والإجراءات الشكلية، سنقوم بشرحها كما يلي:

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 لمحرر 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 تامين إذا كانت النسبة بين مبلغ القرض وقيمة السكن تتجاوز 60% [1].

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 متنازل عليها، أو تتضمن خطر عدم التسديد عند تاريخ التنازل.

و- يجب إن يقوم البنك أو المؤسسة المالية بإعلام المقترض عن عقد التنازل، وذلك حتى لا يقوم بالوفاء لصالح البنك أو المؤسسة مانحة لقرض 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 انه لا يمكن إجراء التنازل عن القروض الرهنية بين البنك وشركة إعادة التمويل الرهني، إلا بتسليم جدول التنازل المتضمن قائمة الديون المتنازل عنها، والمتضمن أيضا مبلغ الديون تاريخ استحقاقها ونسبة الفائدة وتاريخ الأقساط النهائية، وذكر مميزات الرهن ومراجع عقود التامين سنورد بعض المعلومات المتعلقة بجدول التنازل في النقاط التالية:

أ- بيانات جدول التنازل: حسب نص المادة 14من قانون التوريق يجب آن يتضمن جدول التنازل المذكوراعلاه 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 جراء التوريق (التنازل)وكذا المؤسسة المتنازل لها المتمثلة إعادة التمويل الرهني[2].

*قائمة الديون محل التنازل، ويجب أن تتضمن اسم وعنوان المقترضين ومكان تسديد الأقساط ومبلغ

---

[1]- السيدة بوحفص جلاب نعناعه، المرجع السابق، ص 15.

[2]- انظر المادة 5 الفقرة 2 من قانون توريق الديون الرهنية .

القروض وتاريخ الأقساط النهائية ومكان تسديدها، ونسب الفائدة ومميزات الرهون ومرجع عقود التامين إن وجدت.

*يجب أن يحتوي النص على مبلغ إعادة التمويل.

*يحتوي هذا الجدول أيضا على قسم الالتزامات،تحرر فيه التزامات البنك و المؤسسة المالية،وذلك للقيام باستبدال القرض المشكوك في نسبة استردادها أو المتنازل عليها أو صعبة 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 التاريخ،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 اتفاق الطرفين.

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، ومؤسسة التوريق على النسخة المستخرجة من جدول التنازل، تتضمن هذه النسخة البيانات التالية :

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

*اسم وعنوان المؤسسة المتنازلة والمودع المركزي للأوراق المالية.

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

*مرجع تسجيل الرهون المتنازل عنها.

*مرجع مؤسسة التوريق .

*مرجع اتفاقية القرض[1] .

ويجب إرسال هذه النسخة في ظرف مغلق مع إشعار بالاستلام للمحافظة العقارية المختصة إقليميا، في أجل أقصاه 30 يوم من تاريخ التوقيع على هذا الجدول وتصبح مؤسسة التوريق على اثر هذا التنازل حائزة لرهون عقارية من الدرجة الأولى[2].

ج- إدارة القروض المتنازل عنها : إن انتقال محفظة القروض العقارية تتم بمجرد تسجيل جدول

---

[1]- نص المادة 16 من قانون توريق الديون الرهنية .

[2]- نص المادة 18-22 من القانون نفسه .

التنازل في المحافظة العقارية، ويكون لشركة إعادة التمويل ألرهني بعدها إدارة هذه القروض العقارية واسترداد مبالغها، ولكن قانون التوريق أعطى إمكانية المؤسسة المتنازلة أو مؤسسة مالية أخرى إدارة واسترداد الديون الرهنية وذلك لأنها الأقدر والأكفأ للقيام بهذه العملية، نظرا لأنها هي الأصل في تكوين المحفظة العقارية، حيث تقوم باستخدام إجراءات رفع اليد وكذا كل المهام المتعلقة بالتسيير[1] وعندما تتوقف المؤسسة المتنازلة عن استرداد القروض وممارسة نشاطها، أو أصبحت خاضعة للرقابة على التسيير لإجراء قضائي مثل الإفلاس أو التصفية أو لأي سبب آخر، يحق لمؤسسة التوريق المطالبة فورا بالمبالغ المستردة أو في طريق الاستيراد لحسابها قبل مباشرة هذه الإجراءات ، وفي هذه الحالات أيضا أجاز القانون لمؤسسة التوريق أن تتفق مع مؤسسة أخرى للقيام بالمهام السابقة التي توقفت عن ممارستها المؤسسة المتنازلة، ويجب أن تكون مؤسسة مالية معتمدة، وذلك على أساس اتفاق يوقع عليه الطرفين ويبلغ المدين بهذا الإجراء عن طريق رسالة مضمونة من مؤسسة التوريق قصد إخطاره بانتقال مهام تسيير القروض إلى مؤسسة مالية أخرى

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

وتجدر الإشارة انه جاء في قانون توريق الديون الرهنية في الفصل الثاني المتعلق بإصدار أوراق مالية وهذه الأخيرة قد تكون أسهم أو سندات، ولكن في الجاني العملي يتم إصدار سندات، وهي عبارة عن جزء من قرض المقترض قد يكون الدولة أو شركة مساهمة، وحامله يعتبر مقرض ويستحق فائدة ثابتة سنويا مقابل استثمار أمواله.

إن هذه السندات المصدرة تمثل أوراق مالية مضمونة بحزمة من القروض العقارية التقليدية جمعتها مؤسسات مالية، لتمويل عملية شراء المقترض لمنزل أو أي أصول عقارية، ويتم تجميعها في وعاء واحد وبيعها للمستثمرين، عن طريق طرحها في السوق المالية[2].

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 ببورصة القيم المنقولة[3] .

---

[1]- محمد أمين زويل، بورصة الأوراق المالية (موقعها من الأسواق، أحوالها ومستقبلها)، دار الوفاء للطباعة والنشر، الإسكندرية، سنة2000 ص 44.

[2]- نبذة عن الأوراق المالية المضمونة بأصول، منشورات بورصتي القاهرة والإسكندرية.

[3]- المرسوم التشريعي رقم 90-10 المؤرخ في 23 ماي 1993 المتعلق ببورصة القيم المنقولة جريدة رسمية عدد34 المؤرخ في 1993،/05/23المعدل والمتمم .

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 العادية حيث تكون هذه الأخيرة مؤهلة لوحدها في تقرير وإصدار السندات وتحدد شروطها وهذا ما قررته المادة 715 مكرر 84 من القانون التجاري، كما يجوز للجمعية أن تخول هذه السلطة إلى مجلس الإدارة، وعملا بتطبيق هذه الأحكام في شركة إعادة التمويل ألرهني قد تحصلت على تأشيرة إصدار سندات للاكتتاب، وذلك لتوريق الرهون العقارية المتنازل عليها من قبل بنك التنمية المحلية BDL المؤرخة في 2003/07/03 بعد ترخيص من الجمعية العامة للشركة، وتم إصدار هذه السندات في 15 جويلية 2003 [1] .

ب-الإعلام بالسندات المصدرة: لا يتم طرح الأوراق المالية في السوق، إلا بتحرير نشرة الاكتتاب ويصطلح عليها بالمذكرة الإعلامية، ويجب التأشير على هذه المذكرة من قبل لجنة التنظيم ومقاربة البورصة [2] لكل عملية إصدار، ويخضع هذا الإجراء إلى النصوص القانونية التالية :

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

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

- تنمية الشركة متبوعة برموزها.
- شكل الشركة .
- رأس مال الشركة.
- عنوان مقر الشركة.
- رقم تسجيل الشركة .

---

[1]- Le mot du président A.BALTAS, Rapport annuel 2004 de société de refinancement hypothécaire, p2.

[2]- سلطة ضبط مستقلة تتمتع بالشخصية المعنوية تتولى مهام حماية الادخار المستثمرين في القيم المنقولة، ولضمان السير الحسن للسوق.

- موضوع الشركة باختصار.
- تاريخ انتهاء الشركة العادي.
- مبلغ الإصدار.
- مبلغ القروض الخاصة بالسندات.
- نسبة وطريقة حساب الفوائد ونمطها.
- لقيمة الاسمية للسندات.
- فترة التسديد.
- ضمان سندات الاستحقاق..." [1].

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 وتتلقى 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 للتوظيف في شكل مساهمات لدى مؤسسة ما، وفقا للكيفيات القانونية في الأسهم وسندات الاستثمار وحصص الشركات..."

ج-التأشيرعلى المذكرة الإعلامية: حسب نص المادة 04 من نظام لجنة تنظيم ومراقبة عمليات البورصة ومراقبتها،فانه للحصول على تأشيرها يجد إيداع مشروع المذكرة الإعلامية وذلك خلال شهرين على الأقل قبل التاريخ المقرر لإصدار 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 والآثار المترتبة عنها: ألزم القانون على شركة إعادة التمويل الرهني المبادرة بتسجيل السندات التي تم إصدارها في إطار عملية توريق الديون الرهنية الحاملة لقروض عقارية في الأصل لدى المؤتمن المركزي لسندات(DCT)[1] وهو شركة ذات أسهم، من رأس المال

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

يقدر ب 65 مليون دج،مقسم إلى عدة مؤسسات اقتصادية عمومية،يخضع تنظيمه إلى الوزير المكلف بالمالية بعد استشارة لجنة تنظيم ومراقبة عمليات البورصة، وتقوم الشركة بالمهام التالية:

-حفظ السندات ومتابعة حركتها من حساب إلى حساب.

-إدارة السندات،مما يسهل على المستثمرين بممارسة حقوقهم المرتبطة بها.

-القيام بترقيم السندات.

3.الآثار المترتبة عن 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 والإفلاس [2].

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

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

[1]- انظر المادة 4 من قانون توريق الديون الرهنية.

[2]- انظر المادة 5 من القانون نفسه .

خلاصة 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 عن 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 و فعاليته في دعم الائتمان المصرفي العقاري، وذلك انه يعطي للبنك او المؤسسة المالية حق الأفضلية في استفاء الديون وحق تتبع العقار المرهون والتنفيذ عليه .

2.لدعم الائتمان العقاري أيضا، نجد أن البنوك استغلت وسيلة التامين لمواجهة خطر عدم الدفع، و كان ذلك عن طريق إنشاء شركة متخصصة للتامين على القرض العقاري.

3.إن تواجد سوق رهنية غالبا 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 مخاطر التعثر أو الإفلاس للبنك أو المؤسسة المالية التي تمنح القروض العقارية، ويزداد هذا التوجه الجديد رسوخا في الممارسات المصرفية تزايدا مناظرا لتوافر الميسرة لمنح الائتمان .

الخاتمة

بعد استرجاع السيادة الوطنية أصبح قطاع السكن يحتل مكانة معتبرة ضمن إستراتيجية التنمية الاجتماعية والاقتصادية، إذ يعتبر 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 الديموغرافي المتسارع، اعتماد الدولة على السياسة الأحادية أي احتكارها للقطاع . كما آن 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 اعتمدتها الدولة والمتمثلة في إشراك البنوك والمؤسسات المالية لمنح القروض العقارية، كان له الأثر الايجابي بالنسبة للطبقة المتوسطة للمجتمع، إذ أصبح بإمكان هذه الطبقة الحصول على سكن وذلك باعتماد صيغة الدفع التقسيط 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 ووسائل مواجهتها، تماشيا مع إشكالية موضوعنا **" ما مدى فعالية ضمانات مخاطر القروض العقارية في الجزائر؟" .**

إن البنوك والمؤسسات المالية تنشط في بيئة تتميز بمجموعة من الخصائص الاقتصادية و السياسية 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 وغي مستقرة حسب الظروف الاجتماعية، ومن ثمة فان جهة التمويل تكون معرضة أكثر لمجموعة من المخاطر، وللحفاظ على وجودها و استقرارها المالي، عليها التحكم في مختلف هذه المخاطر المصرفية.

وانطلاقا من هنا، فقد حاولنا من خلال بحثنا "الوسائل القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر " التطرق إلى الجوانب القانونية والنظرية المتعلقة بالقرض العقاري كما حاولنا تبيان مختلف المخاطر التي تتعرض لها البنوك و المؤسسات المالية نتيجة منح القروض العقارية من جهة، وأدرجنا فصلا كاملا من جهة ثانية، نعالج فيه وسائل مواجهة المخاطر، من خلال البيئة

القانونية والمؤسساتية وكيف أنها تعمل كنسيج متكامل لمجابهة المخاطر الناتجة عن منح القروض العقارية، للحفاظ على الاستقرار المالي لمؤسسة القرض العقاري في الجزائر.

موضوع المخاطر المرتبطة بالقروض العقارية، اهتمت به السلطات العمومية، قصد إشراك البنوك و المؤسسات 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 اجل تاطير البنوك وضمان قروضها، على غرار شركة إعادة التمويل الرهني "S.R.H" التي تعمل على تسيير أحسن لخزينة 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 اجل تغطية التسبيقات التي يدفعها المشترون لسكنات تحت صيغة البيع على مخطط المتعهدين في حالة إفلاس هؤلاء، ويكون بذلك البنك جد مؤمن من تمويل الأفراد طالما هناك صندوق يضمن التسبيقات في حالة الإفلاس أو عدم إتمام المشروع . وكما نلاحظ أيضا 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 إلا و هو الرهن العقاري الذي يعتمده المصرف لضمان قرضه. فإقرار نظام الرهن العقاري سيؤدي إلى زيادة نسبة الائتمان الذي تخصصه البنوك التجارية لتمويل القطاع العقاري ستكون حافزا في تطوير برامج البنوك وابتكار عمليات جديدة للتمويل العقاري إضافة إلى خلق روح التنافس بين البنوك لجذب اكبر شريحة من العملاء، وعليه لاحظنا أن القرض العقاري للأفراد أصبح يمس عمليات الترميم ، التوسيع، التهيئة، والبيع على التصاميم عكس ماكان 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 تخوف .
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 إصلاح 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 ألمصرفي و المالي لدولة.
- يجب على البنوك والمؤسسات المالية إتباع سياسة واضحة المعالم في منح القروض، 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 غالبا 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 ثمارها 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

اولا: قائمة المراجع باللغة العربية.

* **الكتب:**

1. عبد الرزاق السنهوري، عقود الغرر (عقد التأمين)، الجزء السابع، دار إحياء التراث العربي، مصر، 1970.
2. سامي عفيفي حاتم، التأمين الدولي، الدار المصرية اللبنانية، الطبعة الأولى، 1986.
3. محمد حسنين، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986.
4. عبد السيد التناغو ، التأمينات الشخصية والعينية والكفالة والرهن الرسمي حق الاختصاص الرهن الحجازي حقوق الامتياز، مطبعة الأطلس، القاهرة، 1994.
5. عبد المعطي رضا، محفوظ أحمد جودة، إدارة الائتمان، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان1999.
6. منير إبراهيم الهندي، الإدارة المالية مدخل تحليلي معاصر، المكتب العربي الحديث، القاهرة ،الطبعة الرابعة 1999.
7. محمد صالح الحناوي، الإدارة المالية والتمويل,كلية التجارة،جامعة عين شمس,القاهرة ،1999.
8. شاكر القز ويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
9. عبد المطلب عبد الحميد، البنوك الشاملة وعمليات إدارتها، دار الجامعة الإسكندرية، مصر ،2000.
10. طارق عبد العال حماد ،دليل المستثمر إلى بورصة الأوراق المالية ، المكتب العربي،القاهرة، 2000.
11. محمد أمين زويل، بورصة الأوراق المالية (موقعها من الأسواق، أحوالها ومستقبلها)، دار الوفاء للطباعة والنشر، الإسكندرية، سنة2000 .
12. محمدي سليمان، الرهن الرسمي، جامعة الجزائر، السنة الجامعية2001/2000.
13. عبيد احمد الحجازي، التوريق ومدى أهميته في ظل قانون الرهن العقاري، دار النهضة العربية، الطبعة 2، مصر،2001.
14. مدحت صادق، أدوات وتقنيات مصرفية، دار غريب، القاهرة، 2001.
15. أحمد صلاح عطية، محاسبة الاستثمار والتمويل في البنوك التجارية، الدار الجامعية، سنة 2002 .
16. عبد الرزاق بن خروف، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري، الجزء الأول: التأمينات البرية، طبعة 2002.

17. بنك الإسكندرية، النشرة الاقتصادية، "إدارة المخاطر المصرفية"، المجلد الخامس والثلاثون، 2003.
18. طارق عبد العال حماد ، "إدارة المخاطر" ، الدار الجامعية ، مصر ، 2003.
19. هشام فضلي، الاستثمار الجماعي في الحقوق الآجلة للتوريق، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2004.
20. رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2005.
21. أسامة عزمي وشقري نوري موسى، إدارة الخطر والتامين، دار حامد للنشر والتوزيع، الأردن، 2007 .
22. عبد الحميد غرفي وعمر طالب، إعادة التمويل الرهني وأثاره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر (دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني)، مجلة الاكادمية العربية المفتوحة، الدنمارك ، سنة 2007 .
23. عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الأولى، 2009.
24. محمد احمد غانم، التوريق الماسية، المزايا، والإجراءات، العناصر، المكتب الجامعي حديث، الإسكندرية، 2009.
25. يوسفات علي وبوزيان رحماني هاجر، مداخلة بعنوان التوريق والأزمة المالية العالمية، الملتقى الدولي الثاني حول الأزمة المالية الراهنة والبدائل المالية والمعرفية، المركز الجامعي بخسيس مليانة،يرمي 5-6 ماي 2009.
26. بو حفص جلاب نعناعه، الابتكارات المالية تفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الخامس، بدون سنة طبع .
27. عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي "السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن "، ديوان المطبوعات الجمعية، الجزائر، بدون سنة طبع.
28. نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية و الشخصية، منشأة المعارف بالإسكندرية، بدون سنة طبع .

ثانيا: مذكرات ماجستير .

29. لطيفة طالي، القرض العقاري، مذكرة ماجستير في القانون (فرع عقود مسؤولية)، جامعة الجزائر ،كلية الحقوق،2001-2002 .

30. محمد أللوشي، الأخطار المصرفية (القروض البنكية وتقيم خطورتها والتحكم فيها)، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية (فرع نقود ومالية) ،جامعة الجزائر (كلية العلوم الاقتصادية)، 2001،2002 .

31. بلاغ سامية، دراسة الرقابة على الائتمان المصرفي الجزائري خلال الفترة 1990-2000، مذكرة ماجستير في علوم التسيير، فرع المالية، المدرسة العليا للتجارة، 2002.

32. رحماني فايزة، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة ماجستير في القانون (تخصص إدارة مالية) جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2004/2003 .

33. نوي عقيلة، النظام القانوني لعقد بيع العقار بناءا على تصاميم في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق –بن عكنون– ، سنة 2004/2003.

34. مخالدي عبد القادر، القرض العقاري في التشريع الجزائري ، بحث لنيل الماجستير ،جامعة سعد دحلب(البليدة)، 2006-2007.

35. شلغوم رحيمة، ضمانات القرض، مذكرة ماجستير القانون الخاص "قانون الأعمال"، جامعة الجزائر (كلية الحقوق)،2008/2007.

36. سفيان زغيدي، مذكرة ماجستير في الحقوق فرع قانون الأعمال "مخاطر القروض العقارية في الجزائر" ،2012،2013.

* **ثالثا : الملتقيات:**

37. حسين بلعجوز، بحث مقدم للملتقى الوطني حول المنظومة المصرفية،"إدارة المخاطر البنكية والتحكم فيها"، المركز الجامعي بجبجل، جوان 2005.

38. بن داودية وهيبة، الضمانات البنكية ودورها في الحد من المخاطر البنكية، مداخلة في الملتقى الدولي الثالث حول "إستراتيجية إدارة المخاطر في المؤسسات الآفاق والتحديات"، جامعة حسيبة بن بو علي (الشلف)، 25-26 نوفمبر 2006

39. راتول محمد ومداني احمد، 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 يومي 21-22 نوفمبر، 2006.

40. عبد الله بلوناس وحاج موسى نسيبي ،دور معيار كفاية رأس المال في إدارة المخاطر المصرفية ، مداخلة في الملتقى الدولي الثالث حول استراتيجية إدارة المخاطر في المؤسسات "الأفاق والتحديات"جامعة حسيبة بن بوعلي –شلف- ،أيام الملتقى 25-26 نوفمبر2006.
41. يوسفات علي وبوزيان رحماني هاجر، مداخلة بعنوان التوريق والأزمة المالية العالمية، الملتقى الدولي الثاني حول الأزمة المالية الراهنة والبدائل المالية والمعرفية، المركز الجامعي بخميس مليانة، يومي 5-6 ماي، 2009.
42. بوشنافة احمد و حمول طارق، مداخلة بعنوان: إدارة الخطر بشركات التامين، في الملتقى الدولي الثالث ، إستراتيجية إدارة المخاطر.

* **رابعا : النصوص التشريعية .**

* **ا/ القوانين:**

43. القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية .
44. القانون رقم 02-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2003، ج ر ، عدد 86، الصادرة في 21 شوال 1423 الموافق ل 25 ديسمبر 2002 .
45. قانون رقم 06-05 المتضمن توريق الديون الرهنية المؤرخ في 20 فبراير 2006 ،ج ر، عدد 15 المؤرخة في 12 مارس 2006 .
46. قانون 11-04 مؤرخ في17 فبراير2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،ج ر عدد14.

ب/ الانظمة :

47. النظام رقم 91-09 المؤرخ بتاريخ 1991/08/14 المحدد للقواعد الجذرية في تسيير البنوك والمؤسسات المالية.
48. النظام رقم 92-01 المؤرخ في 22 مارس يتضمن تنظيم مركزية المخاطر وعملها، ج ر عدد 8 مؤرخة في 1993/02/07.
49. النظام رقم 94-13 المؤرخ في 1994/06/02، ج رعدد72 المؤرخة في 11/06/ 1994المعدل والمتمم.

ج/ الاوامر:

50. الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ،ج ر عدد 42، سنة 1975 .
51. الأمر رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن قانون السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19ماي 1993 .
52. الأمر 75-59المؤرخ في 26سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم بالأمر رقم 96-27 المؤرخ في 9 سبتمبر 1996، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-02 المؤرخ في 2005/02/06 (ج ر عدد 11 المؤرخة في 2005/02/09).
53. الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات، عدد 13، المعدل و المتمم بالقانون رقم 06-04 المؤرخ في 15 فبراير 2006 .
54. الأمر 03-11 المؤرخ في: 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض، المعدل والمتمم بالأمر رقم 10-04، المؤرخ في 26أوت 2010.

د/ التعليمة :

55. التعليمة رقم 94-74 المؤرخة في 1994/11/29 التي قسمت الحقوق الى جارية ومصنفة يتم من خلالها تطبيق نسب المؤونات عليها .

ه/ المراسيم:

56. المرسوم التشريعي رقم 90-10 المؤرخ في 23 ماي 1993 المتعلق ببورصة القيم المنقولة جريدة رسمية عدد34 المؤرخ في 1993،/05/23المعدل والمتمم .

57. المرسوم التشريعي رقم 93-03المؤرخ في1مارس1993المتعلق بنشاط الترقية العقارية ج ر عدد 14.
58. المرسوم التشريعي رقم 93-03المؤرخ في1مارس1993المتعلق بنشاط الترقية العقارية ج رعدد 14.
59. المرسوم التنفيذي رقم 94-85 المؤرخ في 07 مارس 1994 المتعلق بنموذج البيع وفق التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية ، جريدة رسمية عدد 13.

60. المرسوم التنفيذي رقم 95-338 المتعلق بإعداد قائمة لتامين و حصرها، المؤرخ في 1995/10/30 .

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

62. مرسوم تنفيذي، رقم 06-132 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات الملية ومؤسسات أخرى، ج ر، عدد 21، الصادرة في 6 ربيع الأول 1427 الموافق ل 5 ابريل 2006 .

* **خامسا: كتب و مراجع اخرى باللغة الفرنسية**

63. AbdelKrim SADEG, Réglementation de l'activité Bancaire, tome1, ed B.E.N, Alger.
64. Abdelkader BELTAS:LA TITRISATION (instrument efficace pour la gestion du risque du crédit bancaire), EDITION LEGENDE, Alger, 2007.
65. Blaid BRAHITI, Risque, Bilons et impayés, Média Bank, le journal interne de la banque d'Algérie, juillet 1992.
66. C .ELIASHBERG et F.COUILBAUT et M .IATRASSE, op.cit.
67. Christian Gavlda et Jean Stoufflet, Droit bancaire, 4eme édition, ed Litec,1999.
68. charlotte FERTE et Philippe cassette, de la securitization a la titrisation, éditons ESKA, paris 1991.
69. Frédéric PELTER, introduction ay droit de crédit édition revue banque, paris.
70. Georges Sauvageot, Précis de finance, NATHAN, Paris, 1997.
71. Jean-Luc ROSET et Didier VOYENNE, le crédit management en pratique les éd d'organisation, paris, 1997.
72. Jean Claude TRICHET, la réglementation bancaire, ed SEFI 1998 .

73. Michel Mathieu, l'exploitation bancaire et risque du crédit, France, 1995.
74. bulletin mensuel de société de refinancement hypothécaire (SRH).
75. CNEP NEWS , revus trimestriel de CNEP-BANK , mars 2002 , N9.
76. CNEP NEWS . Revue trimestriel de la CNEP – banque. 31 novembre 2009.
77. L a convention CNEP Banque -SAA N° 286.PDG du 22/10/03
78. La note d'instruction N° 33 du 12/11/03 **.**
79. Le Financement d'immobilier Par Le C PA (Accès Au Logemmt Avec Facilite De Paiement)Revue habitat et construction mars avril 1999 .
80. les SURETES DU CREDIT , Direction des études juridique de la réglementation et du contentieux (D.E.J.R) ,Republication de CNEP-Banque ,2003 .
81. police d'assurance pour crédit immobilier aux particulier.
82. 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.
83. Revue habitat et construction mars avril 1999 .
84. revue d'information du Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, Mai 2010, N° 5 .
85. publication de CNEP-Banque, op.cit.
86. Tableau de tarif applicable aux emprunteurs de La CNEP/BANQUE pour les crédits immobilier**.**

المواقع الالكترونية :

87. http://www.sgci.dz.

الفهرس