

مخاطر القروض العقارية وآليات مواجهتها

Mortgage Loan risks and Mechanisms to Face them

علال قاشي^{1*}، جامعة البليدة 2 لونيبي علي، الجزائر، gachiallel2018@gmail.com
جيلالي عشير²، جامعة جيلالي بونعامة خميس مليانة، الجزائر، d.achir@univ-dbkkm.dz

تاريخ قبول المقال: 2021/11/21

تاريخ إرسال المقال: 2021/08/02

الملخص:

إن أزمة السكن تؤرق كافة الأفراد نتيجة عدم حصولهم على مبالغ مالية كافية تمكنهم من شراء مسكن، لذا يلجأون إلى طلب الحصول على قروض بنكية من أجل شراء سكن جديد أو ترميم سكن قديم أو بناء سكن. وطالما أن البنوك تقدم قروضا عقارية لطالبيها فيجب عليها أن تتخذ الحيطة والحذر، وتعمل على تقدير كل المخاطر المستقبلية للقروض الممنوحة، على الرغم من أن منح القروض العقارية يكون بتقديم ضمانات شخصية أو عينية من المستفيد، إلا أن الواقع أثبت عدم كفاية هذه الضمانات التقليدية، ما جعل التشريعات تنص على آليات من أجل تقادي المخاطر الناتجة عن القروض العقارية وتتمثل في إعادة التمويل الرهنوي، وضمان القروض من طرف شركة الضمان، وتأمين القروض العقارية. **الكلمات المفتاحية:** المخاطر المصرفية، التأمين، إعادة التمويل الرهنوي، شركة ضمان القرض.

Abstract:

The housing crisis has a serious consequences due to the lack of sufficient funds that enable individuals to buy a home. Therefore, they resort to bank loans in order to buy, renovate, or build housing. As long as banks provide real estate loans to their applicants, they must recourse to caution, and take into account future risks of the loans granted. Although the granting of real estate loans is by providing guarantees from the beneficiary, but the reality has proven that these traditional guarantees are insufficient. Legislation should provide the effective mechanisms to avoid such risks arising from real estate loans, including

* المؤلف المرسل: علال قاشي.

مخاطر القروض العقارية وآليات مواجهتها

mortgage refinancing, guaranteeing loans by the guarantee company, and securing real estate loans.

Keywords: banking risk, insurance, mortgage refinancing, loan Guarantee Company.

المقدمة:

إن المؤسسات المصرفية تهدف إلى تحقيق الأرباح من خلال منح قروض استهلاكية أو تجارية، ولذلك تكون هذه المؤسسات عرضة للعديد من المخاطر زيادة عن مخاطر القروض ومنها: مخاطر الائتمان، مخاطر السوق، خطر السيولة، خطر معدلات الفائدة، خطر عدم الملاءمة، خطر انخفاض قيمة الضمان العقاري، خطر الاسترداد المسبقة... حيث تعمل هذه المخاطر على منع المؤسسات المصرفية من مواصلة نشاطها.

ولذا بات من الضروري إيجاد آليات من شأنها التصدي لهذه المخاطر المصرفية والتخفيف من حدتها إذا حصلت على اعتبار أن مدين البنك قد لا يسدد مبلغ القرض الذي تحصل عليه أو يتأخر في تنفيذ التزامه تجاه البنك، وهنا نكون أمام خطر نقص السيولة، وإن كانت عملية القرض لا تحصل إلا بتقديم ضمانات من طرف المدين (المستفيد من القرض) وسواء كانت عبارة عن تأمينات شخصية كالكفالة، أو تأمينات عينية (رهن رسمي، رهن حيازي عقاري...) إلا أن ذلك غير كاف لتأمين مخاطر القروض نتيجة التزايد في طلب القروض.

وأمام قصور الضمانات التقليدية في الحد من مخاطر القروض العقارية دفع بالمشروع الجزائري إلى النص على ضمانات حديثة للقروض العقارية تقوم بها مؤسسات مالية، حيث تقوم شركة إعادة التمويل الرهني بإعادة تمويل القروض الرهنية العقارية، وتتولى شركة ضمان القروض البنكية بضمان القروض العقارية، وتتولى شركة تأمين القروض بتأمين القرض العقاري، وهذا لخلق توازن بين الدائن (البنك) في حماية حقوقه من خلال استرداد مبلغ القرض، والمدين (المستفيد من القرض) وحصوله على ذلك المبلغ من أجل بناء مسكن جديد أو إعادة بناء مسكن قديم.

وعليه، فإن نشاط المؤسسات المصرفية في منح القروض، وهذه إحدى أهدافها، وهنا تعترضها العديد من المخاطر التي يؤدي بها إلى الإفلاس نتيجة عدم قدرتها على تحصيل قروضها الممنوحة وإعسار أصحاب القروض ومطالبة دائني المؤسسات المصرفية بحقوقهم وعدم قدرة هذه المؤسسات على الدفع، كأن يطالب أصحاب الودائع بحقوقهم.

مخاطر القروض العقارية وآليات مواجهتها

وتأسيسا على ما سبق، فإن أهمية الدراسة تمكن في معرفة مخاطر القروض العقارية بمختلف أنواعها، وأهم الآليات المستحدثة من طرف المشرع الجزائري لحماية أصحاب الحقوق مانحي القروض. ولذا، تهدف الدراسة إلى الوقوف على مخاطر القروض المصرفية من خلال أسبابها، وكذا الوقوف على تأمين القرض العقاري لمواجهة هذه المخاطر، كما تهدف أيضا إلى الوقوف على صور التأمين على القرض العقاري وإجراءات القيام بذلك.

وعليه، فالإشكالية التي تطرح، ما المقصود بمخاطر القروض؟ وما هي سبل مواجهة هذه المخاطر؟

وتكون الإجابة عن هذه الإشكالية وفق منهج وصفي وتحليلي، ويكون ضمن مبحثين، يتضمن المبحث الأول مفهوم مخاطر القروض المصرفية، ويتضمن المبحث الثاني تأمين القرض العقاري لمواجهة المخاطر.

المبحث الأول: مفهوم مخاطر القروض المصرفية:

تقوم البنوك بتمويل العمليات المتعلقة بالسكن من خلال القروض الممنوحة للعملاء، ولذلك فإن هذا النشاط لا يخلو من المخاطر التي قد تمنح البنوك من مختلف نشاطاتها وتهدد استقرار السوق العقاري عموما وقطاع السكن خاصة.

لذلك فإن تمويل المشاريع السكنية من طرف البنوك يتطلب معرفة المخاطر وتوخي الحذر من العملاء حتى لا يحصل أي انعكاس مباشر على رأسمال البنك، إذ أن العمل المصرفي ومخاطره أمران متلازمان، ولذلك لا يمكن الحد من هذه المخاطر نهائيا بل يمكن تخفيفها، كما أن بعض المخاطر لا يمكن التنبؤ بها أصلا¹

المطلب الأول: تعريف مخاطر القروض المصرفية:

إن لفظ الخطر لغة مستوحى من المصطلح اللاتيني *riscare* والذي يدل على الاختلال في التوازن وحدث تغييرها مقارنة مع ما كان منتظرا، أو الانحراف عن المتوقع².

¹ همت مصطفى النهدي، إدارة الائتمان في البنوك، فن إدارة المخاطر، جامعة عين شمس، 2009، ص99

² شعبان فرج، دروس العمليات المصرفية وإدارة المخاطر، مطبوعة موجهة لطلبة الماستر تخصص: النقود والمالية واقتصاديات المالية والبنوك، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، 2014/2013، ص60

مخاطر القروض العقارية وآليات مواجهتها

أما الخطر اصطلاحا في المجال المصرفي هو التزام يحمل في طياته ارتياب مرفوق باحتمال ربح أو ضرر¹.

وهناك من عرفها على أنها: « مجموعة المجازفات قد تؤدي إلى وقوع المصرف في مخاطر مالية، أو أنها احتمال تعرض البنك إلى خسارة غير متوقعة وغير مخطط لها »².

وعرفها البعض على أنها: مقياس نسبي لمدى تقلب عائد التدفقات النقدية التي سيتم الحصول عليها مستقبلا³.

وبذلك تعتبر المخاطر أداة لقياس حجم الخسائر التي يتعرض لها المشروع في ظل المستقبل غير الأكيدة⁴.

إن المخاطر الائتمان تنتج عن تقديم البنوك للقروض وعدم قدرتها على استرجاع أصل القروض وما ينتج عنها من فوائد بالنظر لعدم قدرة المقترض على الوفاء بأصل القرض في تاريخ استحقاقه، أو بسبب تماطل المقترض عن الدفع فيؤدي إلى حصول خلل في العملية الائتمان⁵، ويصاب المصرف بخسائر اقتصادية.

وعليه فإن مخاطر القرض (مخاطر عدم التسديد) هي الخسائر التي يمكن أن يتحملها البنك بسبب عدم قدرة الزبون أو عدم وجود النسبة لديه لسداد أصل القرض وفوائده⁶.

1 صلاح إبراهيم شحاته، ضوابط منح الائتمان من منظور قانوني ومصرفي، دار النهضة العربية، القاهرة، 2012، ص177

2 فضيل فارس، التقنيات البنكية، محاضرات وتطبيقات، الجزء الأول، الطبعة الأولى، مطبعة الموساك رشيد، 2013، ص105

3الهندي منير إبراهيم، الإدارة المالية، مدخل تحليل معاصر، الطبعة الرابعة، المكتب العربي الحديث، القاهرة، 1999، ص441

4عثمان سعيد عبد العزيز، دراسة جدوى المشروعات بين النظرية والتطبيق، رسالة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة الاسكندرية، مصر، 1996، ص263

5 مكدال سعدية، التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، أطروحة الدكتوراه علوم تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2017/2018، ص147

6 طيب عائشة وفكريي أمال، التأمين كآلية لمواجهة مخاطر القروض البنكية، المسطرة الإجرائية لأعمال الملتقى الوطني الحادي عشر الموسوم: السياسة التشريعية لقطاع التأمين في الجزائر في ظل مستجدات المخاطر ومحدودية الحماية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بالاشتراك مع مخبر السيادة والعولمة، جامعة المدية، يوم 17 ديسمبر 2019، ص164

وحسب لجنة بازل فإن مخاطر القروض البنكية هي: «المخاطر التي تؤدي إلى فشل العميل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية المبرمة بينه وبين البنك»¹.

حيث أن المقصود بالقرض حسب المادة 68 من الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض المؤرخ في 26 أوت 2011 هو: «يشكل عملية قرض، في مفهوم هذا الأمر، كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر، أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان».

أما القرض بحسب المادة 02 في فقرتها الخامسة من القانون رقم 06-05 المؤرخ في 20-02-2006 المتعلق بتوريق القروض الرهنية، حيث عرفت القرض بأنه: «السلفيات الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكن».

المطلب الثاني: أنواع مخاطر القروض البنكية:

إن منح القروض السكنية ترتبط بأخطار تتعلق بنشاط البنوك والتي قد تؤدي إلى خسائر مالية تهدد العملية الائتمانية، حيث أن هذه المخاطر متعددة ومتنوعة، فهناك المخاطر المالية ومخاطر العمليات. حيث أن المخاطر المالية تشمل مخاطر الائتمان التي تتجم عن عوامل يصعب التحكم فيها، كأن تكون أخطار تقنية أو إدارية أو قانونية، وكذا مخاطر السوق من حيث تسويق المنتج البنكي عموما والقروض السكنية خصوصا، ولذلك لا بد من مراعاة السوق المستهدف وكذا تصميم المزيج التسويقي للقروض.

أما مخاطر العمليات فهي المرتبطة بالتغيرات في معدلات التضخم ومعدلات الفائدة وظروف العرض والطلب على القروض السكنية، حيث أن هذه المخاطر تتمثل في المخاطر بالمقابل، خطر السيولة، خطر معدلات الفائدة، خطر عدم الملاءمة، خطر انخفاض قيمة الضمان العقاري، خطر الاسترداد المسبقة.

إن الخطر بالمقابل هو الذي ينتج عن عدم ملاءمة المقترض أي عدم القدرة على التسديد سواء كليا أو جزئيا لمبلغ القرض نتيجة أوضاع اقتصادية، إغلاق المؤسسة، ولذا ألزمت البنوك المركزية على تطبيق معامل توزيع الأخطار، حيث يتم تغطية الأموال الخاصة لـ 25% من مجموع الأخطار التي

¹ حذوم ليلي، تأمين القرض وتأمين الكفالة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، ديسمبر 2016، ص 537

مخاطر القروض العقارية وآليات مواجهتها

يتعرض لها البنك نتيجة منحه لمجموعة من القروض لعميل واحد، وتغطية الأموال الخاصة لـ100% من مجموع الأخطار التي يتعرض لها البنك نتيجة منحه لمجموعة من القروض لعدة عملاء، بحيث يحصل كل واحد على قروض تفوق نسبة 15% من قيمة الأموال الخاصة للبنك. أما خطر السيولة هو عدم قدرة البنك على تسديد طلبات السحب اليومية للعملاء عن طريق تسيير استخدامها¹.

أما خطر معدلات الفائدة يرتبط بموارد البنك ذات معدلات الفائدة الثابتة فيؤثر على هامش ربح البنك، وسواء ارتفع أو انخفض معدل الفائدة². أما خطر عدم الملاءمة يتعلق بالبنك عند تحقق الأخطار السابقة فيعجز البنك عن تغطية التزاماته³.

أما عندما تنخفض قيمة العقار المرهون للبنك، فذاك يشكل خطراً، أما عندما يقوم المقترض بتسديد أقساط القرض قبل تاريخ استحقاقها وبعدها بفترة تنخفض معدلات الفائدة في السوق، فيلجأ المقترض إلى دفع الأقساط الباقية من القرض، وهذا يشكل خطراً على البنك.

المطلب الثالث: أسباب مخاطر القروض البنكية:

إن مخاطر القروض المصرفية تتأثر بعدة أسباب وسواء كانت خارجية أي لا يستطيع البنك ولا العميل السيطرة عليها والتحكم فيها، ومن أمثلتها السياسات المالية وكيف تؤثر في النشاط، والمرتبة عن السياسات الضريبية المفروضة كما هو الحال عند ارتفاع الضريبة العامة على الدخل وضريبة الأرباح التجارية والصناعية⁴.

¹ رزيق كمال وكورتيل فريد، إدارة مخاطر القروض الاستثمارية في البنوك التجارية الجزائرية، المؤتمر العلمي السنوي الخامس المنعقد في 4 و5 جويلية 2007، جامعة فيلاديلفيا، الأردن، 2007، ص48

² بن الصم أحمد، إدارة القروض المصرفية من خلال التحكم في خطر التسديد، رسالة ماجستير في إدارة الأعمال، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2002، ص70

³ مطر محمد، التحليل المالي والائتماني، والأساليب والأدوات والاستخدامات العلمية، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 2000، ص53

⁴ حدوم ليلي، المرجع السابق، ص538

أما الأسباب التي تخص العميل والعملية ذاتها، والتي تجعل العميل لا يستطيع أن يفي بديونه عند حلول أجل الاستحقاق، ويكون الدائن (البنك) في خطر، ولذا يجب على البنك أن يضع في الحسبان سمعة الائتمان للمقرض، وكذا الشكل القانوني للجهة المستفيدة من القرض.

أما الأسباب التي ترجع إلى البنك (المقرض) ويتحملها لوحده⁽¹⁾، كأن يقدم قرضا دون استعلام كاف عن المقرض، أو تقديم تسهيلات وعدم الاكتراث للضمانات العقارية المقدمة من المقرض، ويتم صرف هذه التسهيلات دفعة واحدة دون مراعاة المركز المالي للمقرض خلال السنوات السابقة، وعدم التحقق من السندات المقدمة من المقرض، ولذا يجب على البنك إجراء دراسة شاملة عن العميل للحكم عليه، ماضيا وحاضرا².

أما عن الأسباب المرتبطة بالضمانات المقدمة من المقرض والتي يفترض أن تضمن القرض من خلال رهنها، وحتما تكون كافية لتغطية الدين، وأن يكون المقرض مالكةها، ويتم تخصيص الدين وتخصيص الرهن، وأن يظل محل الرهن موجودا حتى فترة سداد القرض، وكل سوء تقدير يقع من البنك يؤدي إلى عدم كفاية الضمان أو هلاكه على يد المدين المقرض يؤثر على نشاط البنك ويعتبر من المخاطر التي يجب تلافيتها.

المبحث الثاني: تأمين القرض العقاري آلية لمواجهة المخاطر:

تأمين القرض يعتبر آلية لمواجهة مخاطر عملية القرض المصرفي عموما والمخاطر الائتمان بوجه خاص، وتستفيد من هذا التأمين البنوك المقرضة وتتفادى به الكثير من الأخطار المؤمن عليها.

المطلب الأول: تعريف التأمين على القرض العقاري:

التأمين على القرض العقاري ظهر هذا المصطلح في الجزائر سنة 1995 في مدونة عمليات التأمين، وبعدها صدرت عدة قرارات تعطي الحق لشركات التأمين التعامل في هذا المنتج. ويقصد بهذا التأمين العقد الذي يحصل بين دائن ومؤمن، حيث يتعهد المؤمن للدائن بدفع تعويض عن الخسارة التي يمكن أن تصيب الدائن عند عدم تحصيل ديونه أو إعسار مدينه شريطة أن يستلم المؤمن أقساطا من الدائن.

1 طيب عائشة وفكريي أمال، المرجع السابق، ص166

2 محمد إبراهيم شريف، الديون المتعثرة، الظواهر السلبية ونواحي القصور التي شابته عمليات منح الائتمان ومشكلة المديونيات المتعثرة، البرامج التدريبية، المعهد المصرفي المصرفي، 2002، ص28

مخاطر القروض العقارية وآليات مواجهتها

حيث يظهر بأن التأمين على القرض هو نوع من أنواع التأمين، يبرم بين المقرض (البنك) والمؤمن (شركة التأمين) حيث يقوم المؤمن بالتعويض للمقرض (البنك) إذا حصل خطر بالنسبة للمقرض (إعسار، عدم وفائه للدين عند حلول اجل استحقاقه) نظير قسط يدفع من الدائن.

وبالرجوع إلى الأمر 07-95 المعدل والمتمم لا نجد نصا خاصا ينظم تأمين القرض، كما أنه لا يوجد نص يستبعد هذا النوع من التأمين، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 95-338 المتعلق بإعادة قائمة عمليات التأمين وحصصها، قد نص على تأمين القرض وتأمين الكفالة في المادة 05/02.

إن التأمين على القرض يقوم على عناصر رئيسية وهي:

- الخطر: وهو الحادث الذي يحدث أو لا يحدث;
- القسط: وهو الذي يدفع من طرف المؤمن له (البنك) إلى المؤمن (شركة التأمين) مقابل الخطر المؤمن منه;
- التعويض: وهو مبلغ يدفع من المؤمن إلى المؤمن له أو للشخص المستفيد من التأمين عند تحقق الخطر المؤمن منه;
- وتأمين القرض قد يشمل إعسار المقرض أو تأمين الكفالة، أو تأمين الضمان الاحتياطي.
- فتأمين القرض العقاري يتوافر على ثلاثة أطراف رئيسية وهم:
- المؤمن: وهو الملتزم بدفع التعويض (شركة التأمين) إلى المؤمن له (البنك) عند تحقق الخطر أو الحادثة المؤمن عليها، وبذلك فإن شركة التأمين تقبض أموال في شكل أقساط;
- المؤمن له: يتمثل في المقرض (المستفيد من القرض) الذي حصل على هذا المبلغ من البنك من أجل تمويل نشاط عقاري (بناء، تجديد، توسيع مسكن) ;
- المستفيد: وهو شخص خارج عن عقد التأمين على القرض إلا أنه اشترط لمصلحته وهو المقرض (البنك) ;

أما عن شركات ضمان القرض العقاري نجد:

أولا: شركة ضمان القرض العقاري:

هي شركة ذات أسهم أنشئت في 1987/10/05 برأس مال قدره 01 مليار دج، زاولت نشاطها فعليا في 1998/07/01 وتضمن نوعين من المساهمين:

1- **مساهمون بنكيون:** ويتمثل في البنك الوطني الجزائري، بنك الفلاحة والتنمية الريفية، القرض الشعبي الجزائري، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والبنك الجزائري الخارجي.

2- **مساهمون مؤمنون:** ويتمثل في الشركة الوطنية للتأمينات، الشركة الجزائرية للتأمينات، الشركة المركزية لإعادة التأمين والشركة الجزائرية لتأمينات النقل.

إن هذه الشركة تعطي ضمانات للمؤسسات البنكية التي تقوم بمنح قروض من أجل التمويل العقاري حتى تكون هذه المؤسسة في حماية من المخاطر المتعلقة بالتسديد من طرف المقترض، حي أن هذه الشركة تقدم ضمانا بسيطا من خطر عدم القابلية النهائية للتسديد من المقترض، ولها تقديم ضمان كلي بشكل إضافة إلى الضمان البسيط تغطية التأخر في تسديد الأقساط من المقترض ويشمل التغطية ضد خطر الوفاة، أخطار احتراق السكنات موضوع القرض المرهون.

ثانيا: شركة إعادة التمويل الرهني (SRH):

أنشئت بالقرار المؤرخ في 1997/11/29 وهي شركة ذات أسهم خاضعة للقانون الخاص وقانون النقد والقرض.

المساهمون الرئيسيون فيها هم: الخزنية العمومية، البنوك (الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، بنك التنمية المحلية، القرض الشعبي الجزائري، البنك الخارجي الجزائري، البنك الجزائري للتنمية الفلاحية) وشركات التأمين العمومية (الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين، شركة التأمين الجزائرية، الشركة الجزائرية للتأمين الشامل) حيث أصبحت هذه الشركة كمؤسسة مالية عندما اعتمدها بنك الجزائر في السداسي الأول من عام 1998 بموجب المقرر رقم 98-01 المؤرخ في 1998/04/06¹ وهي خاضعة للتنظيمات البنكية ومصادق عليها من طرف بنك الجزائر.

إن شركة إعادة التمويل الرهني تعمل على تعزيز بقية البنوك على منح القروض السكنية، والمساهمة في تطوير السوق المالي في الجزائر من خلال تشجيع البنوك على منح قروض سكنية، وأيضا تعمل على تمديد استحقاق القروض السكنية².

¹ المقرر رقم 98-01 المؤرخ في 1988/01/06 المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، الجريدة الرسمية، العدد 27 صادرة في

03 مارس 1998

² مكدال سعدي، المرجع السابق، ص 201

إن هذه الشركة تعمل على إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل ضمانات للديون المعاد تمويلها، ويتم تشكيل صندوق عقاري من الدرجة الأولى ضمانا لعملية إعادة التمويل المنجزة. إذ أن إعادة التمويل من طرف هذه الشركة يتم إما بإعادة التمويل مع حق الرجوع، وهنا يتحصل البنك على المبالغ المطلوبة لإعادة التمويل التي قدمها في حدود 80% من الضمانات المقدمة لذلك، وإما يتم من خلال إعادة التمويل بدون حق الرجوع، وهنا يتمكن البنك من الحصول على المبالغ المطلوبة لإعادة تمويل المحافظ العقارية التي تم تمويلها في نطاق القروض السكنية، لكن بعد إتمام تحويل كل الضمانات باسم شركة إعادة التمويل الرهنى، وفي هذه الحالة تتحمل هذه الأخيرة كل الأخطار المتعلقة بالديون التي تمت إعادة تمويلها، وفي هذه الحالة يتعهد البنك بالاستمرار في إدارة القروض المتنازل عنها لشركة التمويل الرهنى مقابل عمولة، وأن يبرم البنك مع شركة التمويل الرهنى عقدا يتضمن إدارة واسترداد المبالغ من الزبائن، وأن يوقع البنك مع هذه الشركة عقدا يتضمن التنازل على المحافظ العقارية¹.

المطلب الثاني: صور التأمين على القرض العقاري:

إن التأمين على القرض العقاري يهدف إلى استيفاء البنوك لأصل القرض وفوائده، وتقادي إعسار المدين أو التأخر في الوفاء بالقرض من المقترض، وبذلك فإن صور هذا القرض قد تعلق بالمقترض أو بالتأمين على العقار المرهون من المخاطر ومن الهلاك الكلي أو الجزئي.

إن صور التأمين على القرض العقاري: الهدف منها هو حماية البنوك والمؤسسات المالية التي تقوم بتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني بالقروض وحمايتها من المخاطر الحاصلة مستقبلا بعد القرض عند حلول أجل استيفاء مبلغ القرض وكذا فوائده، وبذلك فإن هذا التأمين له صورتين:

1 - **تأمين يتعلق بالمقترض:** حيث نجد أن البنوك تشترط لتغطية خطر عدم الوفاء من المقترض، فنجد التأمين على وفاة المقترض، وهذا التأمين يدخل في نطاق التأمين على الأشخاص التي يشترطها المقرض حماية له من خطر عدم الوفاء، وهذا ما نصت عليه المادة 63 من الأمر رقم 95-07 المعدل والمتمم: «الأخطار التي يمكن تغطيتها في تأمينات الأشخاص هي على الخصوص²، الوفاة إثر حادث، وكذا التأمين المزدوج في حالة الحياة وفي حالة الوفاة.

¹ مكдал سعديّة، المرجع السابق، ص203

² يوسفى محمد ومزيان محمد أمين، التأمين على القرض الموجه لتمويل السكن في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، العدد 18 جانفي 2018، ص52

مخاطر القروض العقارية وآليات مواجهتها

2 - **التأمين على العجز:** لأن المقرض (المدين) ممكن أن يتعرض إلى عجز كلي دائم يقعه عن إدارة وتسيير نشاطه مما يجعله لا يوفي بمبلغ القرض في تاريخه المحدد كحالة تعرضه لحادث أو مرض يؤدي إلى إصابته بعجز يضطره إلى التوقف عن العمل، هنا تقوم شركة التأمين بالتعويض للمؤمن له أو الشخص المستفيد من التأمين (المقرض).

التأمين المتعلق بالعقار المرهون محل عملية التمويل بالقرض العقاري، وفي هذا الصدد هناك عدة حالات يمكن أن تؤدي إلى هلاك العقار المرهون هلاكاً كلياً أو جزئياً منها:

1 - **التأمين ضد الحريق:** إذ أن نشوب حريق يؤدي إلى هلاك العقار المرهون، ولذا شاع هذا النوع من التأمين، ونص عليه المشرع الجزائري في المواد من 44 إلى 48 من الأمر 95-07 المعدل والمتمم، وعليه فإن المقرض يطلب من المقرض تأمين خطر الحريق، أي ضمان المبنى كله من أجل حصوله على أمواله وتقادي خطر عدم الوفاء.

2 - **التأمين على أخطار الكوارث الطبيعية:** هذا نوع جديد من التأمينات أفرزته الزلازل والفيضانات في سنتي 2001 و2003 وأصبح التأمين على العقارات إلزامياً ضد هذه المخاطر، وصدر الأمر رقم 03-12 المتضمن إلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا.

فالتأمين على الكوارث الطبيعية هو تأمين على الأشياء¹ المتمثلة في العقارات المبنية كمحال سكنية أو مهنية أو تجارية وملحقاتها، وهو عقد يحصل بموجبه المؤمن له بصفته مالكا لعقار مبني ومهما كان النشاط الممارس فيه مقابل قسط أو اشتراك على تعهد بمبلغ مالي يدفع له أو للغير من طرف المؤمن عند وقوع الكارثة الطبيعية المؤمن منها، والتي يتم الإعلان عنها بموجب قرار وزاري مشترك في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

وبالرجوع إلى المرسوم رقم 04-268 المحدد لتشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بإلزامية التأمين على آثار هذه الكوارث الطبيعية نجد: الزلازل، الفيضانات، سواحل الوحل، العواصف والرياح الشديدة، تحرك قطع الأرض.

¹ يوسف محمد ومزيان محمد أمين، المرجع السابق، ص55

إن هذا النوع من التأمين يحقق ضمانة أخرى للمقرض لحماية أمواله المتمثلة في العقار المرهون محل عملية التمويل من الهلاك، ورغم وجاهة هذا النوع من التأمين إلا أن العديد من السكنات غير مؤمنة في الجزائر ولا يتم التأمين عليها إلا عندما يتم التصرف فيها بيعا أو إيجارا، لأن الموثق يطلب وثيقة التأمين ضد الكوارث الطبيعية.

وبذلك فإن تنوع عمليات التأمين على القروض العقارية يساهم في تمويل قطاع السكن، وهذا يؤدي إلى القضاء على أزمة السكن، فالتأمين يعتبر أحد الآليات التي يمكن بموجبها مواجهة مخاطر القروض، حيث يتمكن المقرض من استيفاء أمواله.

ونجد بأن المشرع الجزائري قد استحدث الرسمة لضمان القرض السكني حسب المادة 60 مكرر من قانون التأمين رقم 95-07 المعدل والمتمم، حيث نصت على ما يلي: «الرسمة هي عملية ادخار يلتزم المؤمن من خلالها بدفع مبلغ محدد للمؤمن له أو للمستفيد المعين، في شكل رأسمال أو ريع عند حلول الأجل المنصوص عليه في العقد مقابل دفع قسط التأمين حسب آجال استحقاق متفق عليها في العقد».

ما يلاحظ أن المشرع الجزائري قد نص على الرسمة ضمن أحكام الفصل الثالث من الكتاب الأول المتعلق بعقد التأمين وجعل الفصل بعنوان: التأمينات على الأشخاص والرسمة، وهذا يدل صراحة على أنه جعل الرسمة نوع من أنواع التأمينات على الأشخاص.

فالرسمة تعتبر تقنية للتسيير المالي، حيث يقوم المؤمن باكتتاب جزء من الأقساط المدفوعة من أجل استثمارها، وهذا يؤدي إلى رفع مبلغ التأمين، وفي هذه الحالة يكون المؤمن قد حصل على رأسمال يمكنه من دفع مبالغ التأمين للمؤمن له عند حلول أجل الدفع وتحقق الخطر المؤمن منه¹.

وبذلك فالرسمة تمكن المقرض من تقديم ضمانات كافية تغطي القرض ومن جهة أخرى هي تأمين يضمن به البنك استرداد المبلغ المقدم للمقرض (الزبون) ويكون مبلغ التأمين على الحياة هو الضمان للقرض².

¹ آيت وازو زينة، التأمينات المستحدثة في القانون الجزائري وجه جديد للضمان المصرفي، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، العدد الأول، 2013، ص 420

² المرجع نفسه، ص 423

المطلب الثالث: إجراءات تأمين القروض البنكية:

إذا كان تأمين القرض تختص به شركات التأمين لحساب المستفيد من الاعتماد من أجل تغطية خطر تعذر الوفاء، وبذلك يكون الوفاء وعدم الوفاء موضوع تأمين، وهذا من أجل بث الثقة لدى أطراف عقد القرض، حيث يمكن للمقترض أن يمنح حق الاستفادة من التأمين إلى البنك وفقا للحلول القانوني. وأن كل عقد تمويلي سكني مضمون بتأمين يتعلق بالمقترض (التأمين على الحياة، التأمين على الوفاة، التأمين على العجز) وتأمين يتعلق بالمال العقاري الممول بالقرض (مسكنا، قطعة أرض) كالتأمين على الحريق والتأمين على الكوارث الطبيعية والأخطار اللاحقة.

إن تأمين هذه القروض حتما يمر بإجراءات على مستوى البنوك⁽¹⁾، إذ أن طالب القرض يتوجب عليه تكوين ملف إداري مع توافره على رأس مال معين يساوي 20% أو 30% ثم يقدمه أمام البنك الذي يريد الاقتراض منه، وبعدها يتولى مدير البنك والخبير بدراسة هذا الملف من كل جوانبه، وإذا أبدى المدير موافقته على ذلك يتولى إرسال الملف إلى المديرية العامة من أجل دراسته من جديد، وإذا وافقت على ذلك تعيد إرساله إلى البنك من أجل تنفيذ عقد القرض في حدود 70% أو 80%.

أما الإجراءات المتخذة على مستوى شركة التأمين لتأمين هذا القرض وفي حدود النسبة الممنوحة للمقترض، وبعد حصول العميل على الموافقة من البنك يتم إرسال الملف إلى شركة التأمين المتعاقد معها البنك مع العميل لطلب التأمين، وعندما تستطيع شركة التأمين أن تطلب من العميل تقديم ضمانات إجبارية وهي التأمين من المسؤولية المدنية والتأمين على الحريق الذي يعد إلزاميا، وكذا التأمين على الكوارث الطبيعية، حيث نجد أن الأمر رقم 03-12 المؤرخ في 26 أوت 2003 نصت المادة الأولى منه على أن: «يتعين على كل مالك لملك عقاري مبني يقع في الجزائر سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا باستثناء الدولة أن يكتتب عقد تأمين عن الأضرار يضمن هذا الملك من آثار الكوارث الطبيعية...».

أما الضمانات الاختيارية التي تطلبها شركة التأمين من طالب القرض فهي متعددة ومتنوعة، ولا بد وأن يقبل بهذه الضمانات الإجبارية والاختيارية، وبعدها يتم تحرير عقد أولي يليه تحرير عقد نهائي، ويأخذ العميل وثيقة الحلول إلى البنك من أجل إمضاءها من قبله ويتم إعداد (03) ثلاث نسخ يحتفظ العميل بواحدة وتحفظ شركة التأمين والأخرى تعطى للبنك².

¹ طيب عائشة وفكري أمال، المرجع السابق، ص 168

² المرجع نفسه، ص 168

الخاتمة:

إن مخاطر التي تهدد المؤسسات المالية متعددة، لذا لجأت هذه الأخيرة إلى اعتماد التأمين على القرض العقاري للحد من التهديدات التي تحيط بها وتؤدي إلى التوقف عن نشاطها التجاري وتحول بينها وبين الأهداف المتوخاة من القرض والمتمثلة في استرجاع أصل القرض والفوائد.

ومن خلال عملية تأمين القرض يمكن استبعاد هذه المخاطر من البنك وتحملها شركة التأمين، كما أن هذا النوع من التأمين سيساهم في حصول المقرض على مبلغ مالي بسهولة من أجل اقتناء سكن أو شراء عقار، ويدعم الثقة الائتمان.

ولذلك في هذا العقد (تأمين القرض) يضمن المؤمن مقابل قسط تأمين للمؤسسة المصرفية تعويض مستحقاتها في حالة إفسار المدين حسب ما تضمنته المادة 59 مكرر من قانون التأمينات المعدل والمتمم، وهذا كله تشجيعاً للاستثمار، لأن البنوك تعاني من نقص في الموارد طويلة الأجل، لذا يجب تسيير المخاطر الائتمان بطريقة محكمة وتطوير السوق المالي وتنوع منتجاته من خلال إصدار سندات حكومية ممثلة للقروض السكنية يتم تداولها على مستوى السوق الثانوي (التوريق).

وقد خُص هذا البحث إلى استخلاص النتائج التالية:

- قصور الضمانات التقليدية (الشخصية والعينية) بالنسبة لضمان الدين أدى إلى استحداث التأمين

على القروض;

- إن مخاطر القروض المصرفية هي مجازفات قد تؤدي إلى حصول مخاطر مالية للمصرف أو

مجرد احتمال تعرض البنك لخسارة غير متوقعة;

- إن مخاطر البنوك متعددة منها المخاطر المالية ومخاطر العمليات;

- إن مخاطر القروض تتأثر بالعديد من الأسباب منها الخارجية ومنها ما تتعلق بالعميل

(المقرض) والعملية ذاتها، ومنها ما تتعلق بالمقرض;

- التأمين آلية قانونية لمواجهة مخاطر القروض يبرم بين المؤمن والمؤمن له، ويستفيد الطرف

الثالث (أجنبي عن عقد تأمين القرض) من التأمين (البنك);

- إن عملية التأمين تتولاها شركات معتمدة ومنها شركة ضمان القرض العقاري التي تمنح

ضمانات للبنوك المانحة للقروض العقارية، وكذا شركة إعادة التمويل الرهنوي التي تعزز مركز البنوك في

منح القروض العقارية;

مخاطر القروض العقارية وآليات مواجهتها

- إن للتأمين على القرض العقاري عدة صور تأمين يتعلق بالمقترض في حد ذاته ويتضمن التأمين على الوفاة والتأمين على العجز والتأمين على الحريق وكذلك التأمين على العقار المرهون في حالة هلاكه، والتأمين على الكوارث الطبيعية؛
- أما إجراءات تأمين القرض فتتم على مستوى البنك، وكذا على مستوى شركة التأمين وعندها تطلب شركة التأمين ضمانات اختيارية وأخرى إجبارية لتغطية العملية المتعلقة بالقرض من المخاطر؛ وفي هذا الصدد نقترح ما يلي:

- ضرورة سن قواعد قانونية تفصيلية بالنسبة لتأمين القروض كما هو الحال بالنسبة لباقي أنواع التأمينات الأخرى، وعدم الاكتفاء بمادة واحدة (المادة 59) التي تضمنت تأمين القروض، خاصة وأن تأمين القروض تشمل نشاط البنوك وكذا شركات التأمين مما يجعل البنوك تلبي طلبات المقترضين الذي يسعون إلى اقتناء سكنات، ويجعل من جهة أخرى البنوك في مأمن من مخاطر هذه القروض، وهذا يحفز نشاط شركات التأمين من خلال تدعيم ثقة البنوك في المقترضين.

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: النصوص القانونية

- القانون رقم 06-05 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن توريق القروض الرهنية، الجريدة الرسمية العدد 15 الصادر في 12 مارس 2006.
- القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975.
- المقرر رقم 98-01 المؤرخ في 06/01/1988 المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، الجريدة الرسمية، العدد 27 الصادر في 03 مارس 1998.

ثانياً: الكتب

- همت مصطفى النهدي، إدارة الائتمان في البنوك، فن إدارة المخاطر، جامعة عين شمس، 2009
- محمد إبراهيم شريف، الديون المتعثرة، الظواهر السلبية ونواحي القصور التي شابته عمليات منح الائتمان ومشكلة المديونيات المتعثرة، البرامج التدريبية، المعهد المصرفي المصري، 2002
- مطر محمد، التحليل المالي والائتماني، والأساليب والأدوات والاستخدامات العلمية، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 2000

مخاطر القروض العقارية وآليات مواجهتها

- صلاح إبراهيم شحاته، ضوابط منح الائتمان من منظور قانوني ومصرفي، دار النهضة العربية، القاهرة، 2012

- فضيل فارس، التقنيات البنكية، محاضرات وتطبيقات، الجزء الأول، الطبعة الأولى، مطبعة الموساك رشيد، 2013

- الهندي منير إبراهيم، الإدارة المالية، مدخل تحليل معاصر، الطبعة الرابعة، المكتب العربي الحديث، القاهرة، 1999

ثالثا: الرسائل والمذكرات

- بن الصم أحمد، إدارة القروض المصرفية من خلال التحكم في خطر التسديد، رسالة ماجستير في إدارة الأعمال، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2002

- مكدال سعدية، التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، أطروحة الدكتوراه علوم تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018/2017

- عثمان سعيد عبد العزيز، دراسة جدوى المشروعات بين النظرية والتطبيق، رسالة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة الإسكندرية، مصر، 1996

- شعبان فرج، دروس العمليات المصرفية وإدارة المخاطر، مطبوعة موجهة لطلبة الماستر تخصص: النقود والمالية واقتصاديات المالية والبنوك، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، 2014/2013

رابعا: المقالات

- آيت وزو زينة، التأمينات المستحدثة في القانون الجزائري وجه جديد للضمان المصرفي، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، العدد الأول، 2013

- يوسف محمد ومزيان محمد أمين، التأمين على القرض الموجه لتمويل السكن في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، العدد 18 جانفي 2018

- حدوم ليلي، تأمين القرض وتأمين الكفالة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، ديسمبر 2016

- طيب عائشة وفكييري أمال، التأمين كآلية لمواجهة مخاطر القروض البنكية، المسطرة الإجرائية لأعمال الملتقى الوطني الحادي عشر الموسوم: السياسة التشريعية لقطاع التأمين في الجزائر في ظل مستجدات

مخاطر القروض العقارية وآليات مواجهتها

المخاطر ومحدودية الحماية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بالاشتراك مع مخبر السيادة والعولمة، جامعة
المدية، يوم 17 ديسمبر 2019

خامسا: أشغال الملتقيات

- رزيق كمال وكورتل فريد، إدارة مخاطر القروض الاستثمارية في البنوك التجارية الجزائرية، المؤتمر
العلمي السنوي الخامس المنعقد في 4 و5 جويلية 2007، جامعة فيلاديلفيا، الأردن، 2007

