

الإطار القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في التشريع الجزائري

The legal framework of the mortgage refinancing company In Algerian legislation

أمينة عبدلي

جامعة الجيلاي بونعامة بخميس مليانة (الجزائر)، إيميل amina.abdelli@univ-dbkm.dz

تاريخ النشر: 2020/06/30

تاريخ القبول: 2020/06/28

تاريخ الإرسال: 2020/05/26

الملخص:

أصبح القرض العقاري في مجال الترقية العقارية (السكن) حتمية لا بديل عنها و لاسيما أن الكثير من المرقين العقاريين يعانون من قلة الموارد المالية لإنجاز مشاريعهم الترقية وحتى المكتتبين في ظل البيع بناء على التصاميم أصبحوا يلجئون إلى القروض العقارية لتسديد الأقساط المالية الملقاة على عاتقهم وبما أن القرض العقاري يتميز بطول أجل سداده فإن البنوك كثيرا ما ترفض منح هذه القروض ولو تكون مضمونة برهن رسمي وذلك لضعف الائتمان، ولهذه الأسباب استحدثت المشرع الجزائري شركة إعادة التمويل الرهني والتي تعتبر من أهم المؤسسات المالية المستحدثة التي تساهم في توفير السيولة المالية وتعزز الضمانات والائتمان للبنوك في مجال منح القروض العقارية (السكنية) ذلك أنها تخفف العبء على ميزانية الدولة من جهة وتتعش السوق العقارية الرهنية من جهة أخرى و لاسيما أنها تستعمل تقنية توريق القروض الرهنية .

الكلمات المفتاحية: شركة إعادة التمويل الرهني، إجراءات إعادة التمويل، توريق القروض الرهنية، المتدخلون في التوريق، التنازل عن القروض الرهنية .

Abstract:

The mortgage loan concerning real estate promotion (housing) has become an inevitable necessity. Particularly, many real estate developers suffer from the lack of financial resources to accomplish their promotion projects. Also Subscribers resort to mortgages loan in case of selling off-plan property through installment payment. Since the mortgage loan is characterized by a long term of repayment banks often refuse to grant these loans even if they are secured by a mortgage due to lack of guarantees. For these reasons, the Algerian law maker introduced the Mortgage Refinance Company which was considered as one of the most innovative financial institutions that contributes to providing liquidity and strengthens guarantees to banks in the field of granting mortgages (housing). Because, on hand, it reduces charges on the state budget, and boosts the mortgage market on the other hand, especially as it uses the technique of securitizing mortgage loans.

KEY WORDS: Mortgage Refinance Company, Refinancing procedures, Securitization of mortgage loans, Securitization Intervention, Mortgage loan assignment.

مقدمة

يمثل التمويل في مجال الترقية العقارية عائقا كبيرا أمام المتعاملين العقاريين لإنجاز مشاريعهم الترقية ذلك أن البنوك كثيرا ما ترفض تقديم قروض لهؤلاء المتعاملين العقاريين ذلك أن هذه القروض طويلة الأجل، حيث أنه رغم حصول البنك على ضمانات لمبلغ القرض والمتمثلة في الرهن الرسمي الذي يعتبر من أهم التأمينات العينية الواقعة على العقار إلا أن العملية لا تخلو من المخاطر حيث أن البنك باعتباره دائن مرتهن لم يعد يثق في ميزتي التقدم والتتبع اللتين يختص بهما الرهن الرسمي في دعم وتعزيز الائتمان ذلك أن الواقع العملي أثبت أنه في حالة بيع العقار المرهون والضامن للقرض في المزاد العلني عند عجز المدين الراهن عن تسديد مبلغ القرض المضمون بالرهن الرسمي في الآجال القانونية المحددة في اتفاقية القرض فإن ثمن العقار لا يكفي لتسديد مبلغ القرض وهذا ما يشكل إخلالا بالائتمان العقاري.

لذلك انتهجت الدولة الجزائرية استراتيجية جديدة سنة 1997 وذلك من أجل تمويل الترقية العقارية وإنعاش السوق العقارية الرهنية ذلك أن القروض العقارية (السكنية) تتميز بكونها طويلة الأجل كما ذكرنا سالفا مما يجعل البنوك تتخوف من تقديمها وذلك بسبب التخوف من عدم تسديد القروض في الآجال المحدد والذي يؤدي إلى رفع نسبة المخاطرة ومن ثم التخوف من إفلاس البنوك حيث أن هذه الاستراتيجية تتمثل في إنشاء مؤسسات مالية متخصصة في تمويل الترقية العقارية بطريقة غير مباشرة و المتمثلة في شركة ضمان القرض العقاري وشركة إعادة التمويل الرهني SRH والتي هي محل دراستنا .

حيث تعمل هذه الشركة على توفير السيولة المالية للبنوك الممولة لنشاط الترقية العقارية وذلك عن طريق إعادة تمويل القروض المضمونة برهن رسمي والممنوحة للمتعاملين في نشاط الترقية العقارية وذلك بتحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية قابلة للتداول مما يجعلها تلعب دورا كبيرا في دعم فاعلية الرهن العقاري وذلك من خلال تعزيز الائتمان والضمان للبنك الذي يعتبر دائن مرتهن حيث أن المشرع الجزائري أصدر عدة قوانين ومراسيم تنفيذية.

استنادا لما ذكرناه سابقا فإننا نطرح الإشكالية التالية: فيما يتمثل النظام القانوني لشركة إعادة

التمويل الرهني في التشريع الجزائري؟

للإجابة على هذه الإشكالية سنعتمد على المنهج التحليلي غالبا مع الاستعانة بالمنهج الوصفي تارة والنقدي تارة أخرى كما أننا سنتبع نسق منهجي من التعميم إلى التخصيص ومن ثم سنتناول بالدراسة في

المبحث الأول لتحديد مهام شركة إعادة التمويل الرهني وتبيان إجراءات عملها وفي المبحث الثاني سنتناول توريق القروض الرهنية كآلية قانونية لعمل شركة إعادة التمويل الرهني .

حيث أننا نسعى من خلال دراستنا هذه إلى تحقيق مجموعة من الأهداف أبرزها التعريف بشركة إعادة التمويل الرهني التي تعتبر آلية في غاية الأهمية لتنشيط السوق العقارية وتخفيف الضغط على الخزينة العمومية في مجال الترقية العقارية كما أنها تعتبر صمام أمان من الإفلاس للبنوك المقرضة حيث سنبين مختلف إجراءات عملها مع تبيان الآلية الأبرز التي تستخدمها هذه الشركة وهي التوريق وهذا ما يجعلها فعلا آلية من آليات التمويل الحديث للترقية العقارية لو تم تجسيد العمل بها فعلا كما أننا نهدف ضمنا إلى إبراز مدى فاعلية هذه الآليات المستحدثة في تدعيم فاعلية الرهن الرسمي وتنمية السوق العقارية الرهنية.

المبحث الأول-تحديد مهام شركة إعادة التمويل الرهني وتبيان إجراءات عملها

لقد استحدثت المشرع الجزائري شركة إعادة التمويل الرهني كمؤسسة مالية لمجابهة أزمة التمويل العقاري ولا سيما فيما يخص نشاط الترقية العقاري وذلك بغية تعزيز الائتمان وتشجيع البنوك على منح القروض الرهنية لذلك سنتناول في المطلب الأول نشأة شركة إعادة التمويل الرهني وتحديد مهامها أما في المطلب الثاني فسنتناول إجراءات وطرق إعادة التمويل الرهني .

المطلب الأول-نشأة شركة إعادة التمويل الرهني وتحديد مهامها

سنقسم هذا المطلب إلى فرعين حيث سنتناول في الفرع الأول نشأة شركة إعادة التمويل الرهني أما في الفرع الثاني فسنتناول تحديد مهام شركة إعادة التمويل الرهني .

الفرع الأول - نشأة شركة إعادة التمويل الرهني

تأسست شركة إعادة التمويل الرهني بتاريخ 1997/11/29 وتم اعتمادها من قبل مجلس النقد والقرض كمؤسسة مالية بموجب المقرر رقم 01/98 المؤرخ في 1998/04/06 والمتضمن اعتماد مؤسسة مالية⁽⁰¹⁾ والذي نصت المادة الأولى منه في فقرتها الأولى على أنه عملا بأحكام المادتين 115 و 137 من القانون رقم 10/90 المؤرخ في 1990/04/14 يتم اعتماد شركة إعادة التمويل الرهني بصفتها مؤسسة مالية⁽⁰²⁾ ، وتعتبر هذه الشركة مؤسسة عمومية اقتصادية تمارس مهامها في شكل شركة أسهم وتخضع للقانون التجاري⁽⁰³⁾ ولقانون النقد والقرض⁽⁰⁴⁾ والقانون المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها⁽⁰⁵⁾ ولقرارات بنك الجزائر حيث أن الأعضاء المساهمين المؤسسين لها هم الخزينة العمومية والقرض الشعبي الجزائري والبنك الوطني الجزائري والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والشركة

الجزائرية للتأمين والبنك الجزائري للتنمية الريفية والشركة الوطنية للتأمين والشركة الجزائرية لتأمين النقل (06).

تعمل هذه المؤسسة المالية على إعادة تمويل القروض الرهنية أي القروض الممنوحة للمتعاملين في إطار الترقية العقارية والمضمونة برهن رسمي وذلك بجمعها كلها في شكل قرض واحد وبمعدل فائدة لقرض عقاري ولفترة قد تمتد إلى غاية عشر (10) سنوات ، وبذلك فهي تعمل على ضمان إعادة التمويل للبنوك والمؤسسات المالية مما ينعش الاستثمار العقاري ويعزز الائتمان (07) ذلك أن هذه الشركة تتدخل على مستوى السوق الثانوية التي تسمح للبنك (المقرض) والذي يعتبر دائن مرتهن بأن يسترجع الأموال التي منحت في إطار تمويل الترقية العقارية وذلك عن طريق بيع هذه القروض في شكل محفظة عقارية في السوق الثانوية، حيث أن هذه العملية تحقق عدة مزايا للبنوك المانحة للقروض العقارية والتي من بينها عدم لجوءها إلى اكتتاب رأسمال مرتفع وتوفير السيولة والحصول على هامش ربح ثابت وعدم التأثر بمخاطر تقلبات أسعار الفائدة في السوق .

الفرع الثاني - تحديد مهام شركة إعادة التمويل الرهني

تتلخص مهام شركة إعادة التمويل الرهني فيما يلي :

- 1) تدعيم إستراتيجية الحكومة الرامية إلى تنمية التدعيم المالي عن طريق منح قروض سكنية وتخفيف العبء المالي على ميزانية الدولة فيما يتعلق بتمويل السكن .
- 2) المساهمة في تطوير السوق المالي وسوق الرهن العقاري في ظل منافسة السوق الحرة بتشجيع منح القروض السكنية من خلال إعطاء فرص أكبر للمؤسسات المالية والمصرفية المعتمدة (08) .
- 3) إصدار سندات وقيم عقارية بغرض إعادة تمويلها في إطار قدرة الشركة على تمويل السكن بصفة مستقلة قصد ضمان موارد مالية في الأسواق المحلية والخارجية .
- 4) العمل على تشجيع الوسطاء الماليين المعتمدين (البنوك) على منح قروض سكنية (09) .

المطلب الثاني - إجراءات وطرق إعادة التمويل الرهني

بدوره هذا المطلب سنقسمه إلى فرعين حيث سنتناول في الفرع الأول إجراءات إعادة التمويل الرهني

أما في الفرع الثاني فسنتناول طرق إعادة التمويل الرهني .

الفرع الأول-إجراءات إعادة التمويل الرهني

من الناحية العملية فإن تدخل شركة إعادة التمويل الرهني يكون وفقا للإجراءات التالية :

أولاً- يقوم البنك بعد منحه القرض المضمون برهنه رسمي بإرسال ملفات المقترضين إلى شركة إعادة التمويل الرهني والتي بدورها تقوم بإعادة دراستها على ضوء المعايير المحددة في مجال القرض خاصة فيما يتعلق بالضمانات ومن ثم فإن الشركة إذا ما لاحظت أن البنك قد إحترم المعايير المعمول بها قانونا ولا سيما من ناحية الضمانات فإنها تقوم بتأمينه وتحتفظ بعقد الرهن الرسمي المقدم من المقترض (المدين الراهن) وتقوم على أساسه بإعادة تمويل البنك أما في حالة عدم احترام المعايير فإن منح القرض يكون على مسؤولية البنك المانح للقرض وحده .

ثانيا- تضاف إلى القرض الممنوح من البنك نسبة الفائدة لصالح الشركة إلى جانب نسبة الفوائد المقررة لصالح البنك المانح وكما ذكرنا سالفا فإن شركة إعادة التمويل الرهني لا تقوم بإعادة التمويل إلا بعد تقديم البنك للقروض العقارية للمتعاملين العقاريين ولا سيما بعد التأكد بأن القرض مضمون برهن رسمي والذي يعتبر الضمان الحقيقي الذي يمكن للبنك من خلاله الحصول على إعادة التمويل.

ثالثا- تقوم شركة إعادة التمويل الرهني بعد أن تأخذ الرهون العقارية كضمان لها بطرحها في شكل سندات في السوق المالية ومن ثم تصبح هذه الرهون محلا للبيع والشراء مما ينشط السوق المالية (10) .

يتم تحويل حق ملكية الديون العقارية التي هي عبارة عن قروض مضمونة برهن رسمي من طرف شركة إعادة التمويل الرهني بواسطة الحوالة (حوالة الحق) والتي تبرم ما بين البنك والشركة حيث يتم تحديد قيمة إعادة التمويل وفقا لنسبة قيمة القرض على قيمة الرهن والتي يجب أن لا تتجاوز 80 %، حيث تبدأ عملية التحصيل لمستحقات إعادة التمويل خلال مدة زمنية لا تتجاوز شهر واحد وذلك بعد تقديم وثيقة الاعتراف بالدين من طرف البنك (الدائن المرتهن) ويتم تحديد سعر الفائدة وفقا للمعدل المتوسط لتكلفة الموارد التي تحصل عليها شركة إعادة التمويل الرهني من السوق المالية الثانوية بأكبر نسبة بعد إضافة هامش يتراوح بين 0.50% و 1% (11).

حتى تتمكن شركة إعادة التمويل الرهني من إتمام هذه العملية تقوم بإصدار سندات استحقاق حيث أن أول تجربة لشركة إعادة التمويل الرهني في إصدار سندات في إطار عملية إعادة التمويل لمحفظه القروض العقارية الممنوحة من قبل بنك التنمية المحلية BDL (12) .

الفرع الثاني- طرق إعادة التمويل الرهني

يتضح من خلال الفقرة الثانية (02) من المادة 50 من قانون المالية رقم 21/04⁽¹³⁾ والتي تنص على أنه " يتم تسجيل هذا الرهن وكذا الإشارة الواردة في هامش هذا التسجيل المتعلق بالحلول الاتفاقي في هذا الحق الرهني لفائدة بنك آخر أو مؤسسة مالية في إطار عملية إعادة التمويل الرهني طبقا للأحكام القانونية المتعلقة بالسجل العقاري " أن الرهن الرسمي ينتقل من البنك المقرض باعتباره دائنا مرتها إلى مؤسسة مالية أخرى عن طريق الوفاء مع الحلول الشخصي الإتفاقي وذلك في إطار عملية إعادة التمويل الرهني وهذا يتوافق تماما مع المادة 264 من القانون المدني التي تتحدث عن انتقال التوابع والضمانات المتعلقة بالحق من الدائن إلى من حل محله قانونا أو اتفاقا⁽¹⁴⁾.

تقوم شركة إعادة التمويل الرهني بتمويل البنوك المانحة للقروض الرهنية بطريقتين تتمثلان فيما يلي:

أولا - إعادة التمويل مع حق الرجوع

في هذه الحالة يمكن للبنك المانح للقرض والذي يعتبر دائن مرتهن والذي يصطلح عليه بالوسيط المعتمد الحصول على المبالغ المالية المطلوبة لإعادة تمويل القروض التي قدمها في إطار تمويل السكن في حدود 80% من الضمانات المقدمة لذلك إلا أن القروض تبقى ضمن موجودات البنك أي الوسيط المعتمد ويتحمل جميع الأخطار المتعلقة بالقروض الرهنية و الممنوحة في إطار تمويل السكن، ونشير إلى أن جميع الرهون الرسمية تبقى مسجلة باسم الوسيط المعتمد أي البنك الذي يعتبر دائن مرتهن⁽¹⁵⁾ ومن ثم لا ينتقل الرهن الرسمي من البنك (الدائن المرتهن) إلى شركة إعادة التمويل الرهني ومن ثم لا يوجد حلول اتفاقي وبذلك يمكن أن ترجع شركة إعادة التمويل الرهني على البنك المقرض الذي يعتبر دائن مرتهن في حالة عجز المقترضين عن السداد .

ثانيا - إعادة التمويل دون حق الرجوع

في هذه الحالة يمكن للبنك المانح للقرض والذي يعتبر دائن مرتهن الحصول على المبالغ المالية المطلوبة في إطار إعادة التمويل الرهني بعد أن يتم تحويل جميع الرهون والضمانات الأخرى باسم شركة إعادة التمويل الرهني ومن ثم نكون بصدد تطبيق حوالة الحق التي تطرق القانون المدني إلى أحكامها من المادة 239 إلى المادة 250 ، حيث ينتقل الحق بكل توابعه وضماناته على أن تتحمل شركة إعادة التمويل الرهني الأخطار المتعلقة بالديون التي تمت إعادة تمويلها⁽¹⁶⁾ وذلك بعد توافر مجموعة من الشروط هي يلي :

(1) أن يتعهد البنك بالاستمرار في تسيير القروض المتنازل عنها لفائدة الشركة مقابل عمولة يتم الاتفاق عليها.

(2) أن يوقع البنك عقدا يتضمن الالتزام بإدارة وتسيير المبالغ المستحقة من المقترضين.

(3) ضرورة توقيع البنك مع شركة إعادة التمويل الرهني على اتفاقية التنازل عن الديون.

نشير إلى أن شركة إعادة التمويل الرهني منذ إنشائها تتعامل بالطريقة الأولى في عمليات التمويل الرهن أي إعادة التمويل مع حق الرجوع، ومن ثم فإن البنوك المقرضة هي التي تتحمل مخاطر عجز المتعاملين العقاريين عن سداد ديونهم لذا فإن الضمانات المقدمة للشركة هي عبارة عن أوراق مالية وليست رهون لأن الرهون تبقى مسجلة باسم البنك المقرض (الدائن المرتهن) (17) .

المبحث الثاني- توريق القروض الرهنية كآلية قانونية لعمل شركة إعادة التمويل الرهني

استحدثت المشرع الجزائري تقنية توريق القروض الرهنية سنة 2006 ليقنصر مجال العمل بها على القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن ، المضمونة برهن رسمي حتى يتم تشجيع البنوك على تقديم قروض عقارية .

بذلك سنتناول في المطلب الأول الإطار المفاهيمي لتوريق القروض الرهنية، أما في المطلب الثاني فسنعرض لأحكام التوريق في التشريع الجزائري.

المطلب الأول- الإطار المفاهيمي للتوريق

سنقسم هذا المطلب إلى فرعين حيث سنتناول في الفرع الأول تعريف التوريق أما في الفرع الثاني فسنتناول الأطراف المتدخلون في عملية التوريق.

الفرع الأول - تعريف التوريق

التوريق هو حلقة ربط بين البنوك والأسواق المالية حيث يقوم على تحويل أصول غير سائلة إلى أصول سائلة أي تحويل قروض بنكية عقارية مضمونة برهن رسمي إلى أوراق مالية تكون محلا للمعاملات في الأسواق المالية، والتوريق يطلق عليه أيضا مصطلح التسديد إلا أن المشرع الجزائري استعمل مصطلح التوريق ومن ثم سنعرف التوريق من الناحية الفقهية والتشريعية.

أولا- تعريف التوريق من الناحية الفقهية

عرف الدكتور سعيد عبد الخالق التوريق على أنه " أداة مالية مستحدثة تفيد قيام مؤسسة مالية بحشد مجموعة من الديون المتجانسة والمضمونة بوصفها أصولا ووضعها في صورة دين واحد معزز ائتمانيا ثم

عرضه على الجمهور من خلال منشأة متخصصة للاكتتاب في شكل أوراق مالية قابلة للتداول تقليلا للمخاطر وضمانا للتدفق المالي المستمر للسيولة النقدية للبنك " (18).

كما عرفه الدكتور عبيد علي أحمد الحجازي على انه " تحويل القروض وأدوات الديون غير السائلة إلى أوراق مالية سائلة (أسهم وسندات) قابلة للتداول في أسواق المال وهي أوراق تستند إلى ضمانات عينية أو ذات تدفقات نقدية متوقعة و لا تستند إلى مجرد القدرة المتوقعة للمدين على السداد من خلال إلتزامه بالوفاء بالدين " كما عرفه الدكتور الجزائري بلطاس عبد القادر على أنه " تلك الآلية التي تسمح بنقل المخاطر المالية من البنك أو المؤسسة المالية المالكة للقروض إلى المستثمرين عن طريق الأسواق المالية وذلك بإصدار أوراق مالية مستندة إلى رهون عقارية سكنية أو رهون عقارية تجارية " . (19)

ثانيا -تعريف التوريق من الناحية التشريعية

عرف المشرع الجزائري التوريق في المادة 02 من القانون رقم 05/06 المتضمن توريق القروض الرهنية (20) على أنه " التوريق هو عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية وتتم على مرحلتين :
-تنازل عن القروض الرهنية من قبل المؤسسة المصرفية أو المالية لفائدة مؤسسة أخرى .
-قيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثلة للقروض العقارية . "

ما يلاحظ على المشرع الجزائري أنه عرف التوريق على أنه عملية تحويل الديون الرهنية إلى أوراق مالية مركزا بذلك على العملية في حد ذاتها كما أنه حصر كتلة القروض محل التوريق في القروض العقارية مستبعدا بذلك الأصناف الأخرى للقروض مثل القروض الاستهلاكية (21) .

الفرع الثاني-الأطراف المتدخلون في عملية التوريق

يتدخل في عملية التوريق خمسة أطراف تتمثل في : المقترض وهو المدين الراهن والبنك وهو المانح للقرض والدائن المرتهن ومؤسسة التوريق والمؤتمن المركزي على السندات والمستثمرون، سنوضح المراكز القانونية لهؤلاء الأطراف بنوع من الإيجاز كما يلي :

أولا - المقترض: هو المدين الراهن وهو كل شخص طبيعي أو معنوي استفاد من قرض سكني من طرف البنك نظير تقديمه لضمانات عينية متمثلة في رهن رسمي مقيد في المحافظة العقارية في الدرجة الأولى.

ثانيا - البنك المانح للقرض: هو الدائن المرتهن المتنازل عن القروض الرهنية لمؤسسة التوريق ، يصطلح عليه بالمؤسسة المتنازلة وقد عرف المشرع الجزائري المؤسسة المتنازلة في القانون رقم 05/06 المتضمن

توريق القروض الرهنية على أنها مؤسسة مصرفية أو مالية تتنازل بواسطة جدول التنازل عن قروض ممنوحة في إطار تمويل السكن " (22) .

ثالثا -مؤسسة التوريق: عرفها المشرع الجزائري في المادة 02 من القانون رقم 05/06 المتضمن توريق القروض الرهنية على أنها " هيئة لها صفة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية " (23) وفي الواقع العملي فإن شركة إعادة التمويل الرهني SRH هي المؤسسة المالية المتخصصة تقوم بتحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية قابلة للتداول.

رابعا-المؤتمن المركزي على السندات: أنشئ المؤتمن المركزي على السندات بموجب المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 10/93 (24) لمؤرخ في 1993/05/23 المعدل والمتمم والمتعلق ببورصة القيم المنقولة ، إلى جانب لجنة تنظيم ومراقبة عمليات البورصة وشركة تسيير بورصة القيم ، وقد بين المشرع الجزائري وظائف هذه المؤسسة في المادة 04 من القانون رقم 05/06 المتضمن القروض الرهنية والمتمثلة في المحافظة على الأوراق المالية وتداولها وإدارتها ولكن للأسف من الناحية العملية لا يوجد في الجزائر بورصة قوية ونشطة بلب بورصة ضعيفة تكاد تنعدم .

خامسا /المستثمرون: هم من يقومون بشراء الأوراق المالية من مؤسسة التوريق غالبا ما يكون هؤلاء عبارة عن مؤسسات كشركات التأمين و البنوك و المؤسسات المالية (25) .

المطلب الثاني-أحكام التنازل عن القروض الرهنية في التشريع الجزائري

تناول المشرع الجزائري التنازل عن القروض الرهنية ضمن 14 مادة في الفصل الثالث من القانون رقم 05/06 والمتضمن توريق القروض الرهنية وقد بين شروط التنازل وإجراءاته و آثاره إلا أننا سنكتفي بدراسة شروط وإجراءات التنازل حيث سنتعرض في الفرع الأول إلى شروط التنازل عن القروض الرهنية أما في الفرع الثاني فسنعرض إلى إجراءات التنازل عن هذه القروض الرهنية .

الفرع الأول-شروط التنازل عن القروض الرهنية

لكي يتم التنازل عن القروض الرهنية يجب أن تتوفر جملة من الشروط عددها المشرع الجزائري

فيما يلي :

1) يجب إثبات كل تنازل عن القروض الرهنية بموجب اتفاق بين البنك وهو المؤسسة المتناولة وشركة

إعادة التمويل الرهني .

(2) يجب أن تكون القروض الرهنية قد منحت من طرف البنك وهو المؤسسة المتنازلة في إطار تمويل نشاط الترقية العقارية أي السكن ويشترط أن تكون هذه القروض غير متنازع عليها أو تتضمن خطر عدم التحصيل.

(3) يجب أن تكون القروض المتنازل عليها مضمونة برهن رسمي مقيد في المحافظة العقارية في الدرجة الأولى.

(4) يجب أن تكون هذه القروض الرهنية المتنازل عليها مؤمنة إذا كانت نسبة القرض تتجاوز 60% من قيمة السكن الممول

(5) يجب أن تكون القروض الرهنية المتنازل عليها في شكل مجموعة واحدة⁽²⁶⁾.

الفرع الثاني-إجراءات التنازل عن هذه القروض الرهنية

يتم التنازل عن القروض الرهنية بإجراءين مهمين يتمثلان فيما يلي :

أولاً / إعداد جدول إرسال خاص بالتنازل: حيث يقوم البنك وهو المؤسسة المتنازلة عن القروض الرهنية بإعداد جدول إرسال خاص بالتنازل عن القروض الرهنية وتسليمه إلى شركة إعادة التمويل الرهني باعتبارها هي مؤسسة التوريق و لا يسري التنازل إلا من تاريخ تسليم هذا الجدول إلى شركة إعادة التمويل الرهني ومن ثم تنتقل هذه القروض المتنازل عليها بكل تواجها وضماناتها وبقوة القانون إلى شركة إعادة التمويل الرهني مضمونة برهن رسمي بنفس مرتبة القيد التي يحتلها في المحافظة العقارية .

ثانياً- قيد نقل الرهن الضامنة للقروض المتنازل عليها : بعد إعداد جدول الإرسال الخاص بالتنازل عن القرض الرهني يتم إيداع نسخة منه موقع عليها من طرف الممثلين القانونيين لكل من البنك وهو المؤسسة المتنازلة وشركة إعادة التمويل الرهني وهي مؤسسة التوريق إلى المحافظة العقارية المختصة إقليميا في أجل أقصاه (30) ثلاثون يوما من تاريخ التوقيع على الجدول من أجل قيد نقل الرهن حيث من تاريخ القيد تصبح شركة إعادة التمويل الرهني هي الدائن المرتهن لتحل بذلك محل البنك المتنازل .

بالمقابل تحتفظ شركة إعادة التمويل الرهني بنفس مرتبة قيد الرهن التي كان يحتلها البنك سابقا و لكن بشرط أن يتم القيد في المحافظة العقارية كما أن عملية التنازل هذه معفاة من رسوم التسجيل استنادا لنص المادة 20 من القانون رقم 05/06 المتضمن توريق القروض الرهنية⁽²⁷⁾ .

الخاتمة

أحسن المشرع الجزائري فعلا عندما استحدثت شركة إعادة التمويل الرهني وتقنية توريق القروض الرهنية وذلك لتشجيع البنوك على تقديم القروض في إطار نشاط الترقية العقارية (السكن) ولاسيما أن هذه القروض العقارية ورغم أنها تكون مضمونة برهن رسمي ، إلا أن البنوك كثيرا ما ترفض تقديم هذا النوع من القروض لأنه يتميز بطول أجل سداده مما قد يعرض البنك إلى نقص السيولة المالية ناهيك عن المخاطرة لضعف الائتمان ، ومن ثم فإنه من المفروض أن هذه الآليات الجديدة تعزز من الضمان ومن ثم من فاعلية الرهون العقارية إلا انه للأسف هذه التقنيات قلما تلجأ إليها البنوك وذلك لأن الجزائر تفتقر إلى سوق بورصة نشط وقوي حتى للفاعلين فيها مما يجعل توريق القروض الرهنية يقتصر فقط على تحويل هذه القروض الرهنية إلى سندات وليس أسهم كما أن الجزائر للأسف تفتقد لوجود شركات متخصصة في تداول السندات لتشجيع الاستثمار و لاسيما في المجال العقاري .

بناء على ما سبق ذكره نقدم بعض الإقتراحات لتفعيل مجال إعادة التمويل الرهني و الذي يعول عليه كثيرا في حل مشكلة نقص السيولة المالية في مجال الترقية العقارية كما يلي :

1) إصدار نصوص تشريعية وتنظيمية تفصل وتوضح أكثر عملية إعادة التمويل الرهني وتساير السوق المالية ولا سيما العقارية .

2) إنشاء أجهزة رقابة على عمل البنوك المتنازلة عن القروض الرهنية ومؤسسة التوريق والمتمثلة في شركة إعادة التمويل الرهني حتى لا تكون هنالك ضمانات وهمية فقط على الورق .

3) فتح المجال للأجانب للاستثمار العقاري والذي يعاني ركودا كبيرا نظرا لقلّة الموارد المالية وبذلك نخفف العبء على الخزينة العمومية في مجال تمويل الترقية العقارية .

الهوامش

1-المقرر رقم 01/98 المؤرخ في 1998/04/06 والمتضمن اعتماد مؤسسة مالية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 1998/05/03 ، عدد 07.

2 -بوسته إيمان ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون أعمال للسنة الجامعية 2017/2016 ، بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد خيضر بسكرة ، ص 142 .

- 3-الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 19/12/1975، عدد 101، المعدل والمتمم .
- 4-الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 27/08/2003، عدد 52،
- 5-الأمر رقم 04/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصوصتها، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 22/08/2001، عدد 47.
- 6-ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص إدارة ومالية للسنة الجامعية 2006/2005، بكلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، ص 74.
- 7-شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون خاص للسنة الجامعية 2015/2014، بكلية الحقوق بجامعة الإخوة منتوري بقسنطينة، ص 141 .
- 8 -بوعتبة فوزية، الإطار القانوني لآليات تمويل السكن، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون خاص للسنة الجامعية 2018/2017، بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة يحي فارس بالمدينة، ص 115 .
- 9-مناع ابتسام، النظام القانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون خاص للسنة الجامعية 2017/2016، بكلية الحقوق بجامعة الإخوة منتوري بقسنطينة، ص 111 .
- 10-بوستة إيمان، مرجع سابق، ص 145.
- 11-بوعتبة فوزية، مرجع سابق، ص 117.
- 12-بوحفص نعاة، الجوانب القانونية والعملية لعقد القرض العقاري (دراسة مقارنة)، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون خاص للسنة الجامعية 2009/2008، بكلية الحقوق بجامعة سعد دحلب بالبلدية، ص ص 295-296.
- 13-القانون رقم 21/04 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، جريدة رسمية لسنة 2004، عدد 85 .
- 14- بنت الخوخ مريم، فعالية الرهن العقاري كضمان، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع العقود والمسؤولية للسنة الجامعية 2012/2011، بكلية الحقوق بجامعة بن يوسف بن خدة بالجزائر، ص 49،
- 15-بوعتبة فوزية، مرجع سابق، ص 117 .

- 16- عبد العزيز خنفوسي ، تقنية توريق القروض الرهنية كآلية لمساعدة البنوك في السوق المصرفية الجزائرية ، مجلة منازعات الأعمال ، العدد 18 ، 2016 ، ص 107 .
- 17- بوعتبة فوزية ، المرجع السابق ، ص 119 .
- 18- سقلاب فريدة ، التوريق المصرفي كآلية لضمان القروض المصرفية ، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه في الحقوق للسنة الجامعية 2016/2015 ، بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة مولود معمري بتيزي وزو ، ص 14 .
- 19- مصطفىاوي سميرة ، البنوك في مواجهة آلية التوريق ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص القانون الدولي للأعمال للسنة الجامعية 2016/2015 ، بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة مولود معمري بتيزي وزو ، ص 07 .
- 20- القانون رقم 05/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن توريق القروض الرهنية ، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 2006/03/12 عدد 15 .
- 21- رملة العلجة ، التمويل و إعادة التمويل الرهني ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون خاص للسنة الجامعية 2013/2012 ، بكلية الحقوق بجامعة بن يوسف بن خدة بالجزائر ص ص 269 و 270 .
- 22- القانون رقم 05/06 المتضمن توريق القروض الرهنية ، المرجع السابق .
- 23 - القانون رقم 05/06 المتضمن توريق القروض الرهنية ، المرجع السابق .
- 24- المرسوم التشريعي رقم 10/93 المؤرخ في 1993/05/23 المتضمن بورصة القيم المنقولة ، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 1993/05/23 عدد 34 .
- 25- بوسته إيمان ، مرجع سابق ، ص ص 152 و 253 .
- 26- نفس المرجع ص 154 .
- 27- نفس المرجع ص ص 155 و 156 .

قائمة المصادر والمراجع

أولا / النصوص القانونية

1. الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 1975/12/19 ، عدد 101 ، المعدل والمتمم .
2. الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 2003/08/27 ، عدد 52 .

3. الأمر رقم 04/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 22/08/2001، عدد 47 .
4. القانون رقم 21/04 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ، جريدة رسمية لسنة 2004 ، عدد 85.
5. القانون رقم 05/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن توريق القروض الرهنية، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 12/03/2006 عدد 15.
6. المرسوم التشريعي رقم 10/93 المؤرخ في 23/05/1993 المتضمن بورصة القيم المنقولة، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 23/05/1993 عدد 34.

ثانيا - الأطروحات والرسائل الجامعية

أ) أطروحات الدكتوراه

1. إيمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون أعمال ، بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد خيضر بسكرة، للسنة الجامعية 2016/2017.
2. مهدي شعوة، تطور المركز القانوني للمركبي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون خاص ، بكلية الحقوق بجامعة الإخوة منتوري بقسنطينة، للسنة الجامعية 2014/2015.
3. فوزية بوعتبة ، الإطار القانوني لآليات تمويل السكن ، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون خاص ، بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة يحي فارس بالمدينة، للسنة الجامعية 2017/2018.
4. ابتسام مناع ، النظام القانوني للقروض العقاري في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون خاص ، بكلية الحقوق بجامعة الإخوة منتوري بقسنطينة، للسنة الجامعية 2016/2017.
5. نعاة بوحفص ، الجوانب القانونية والعملية لعقد القرض العقاري (دراسة مقارنة) ، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون خاص ، بكلية الحقوق بجامعة سعد دحلب بالبلدية، للسنة الجامعية 2008/2009.

6. فريدة سقلاب ،التوريق المصرفي كآلية لضمان القروض المصرفية ، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه في الحقوق ، بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة مولود معمري بتييزي وزو، للسنة الجامعية 2016/2015.

(ب) رسائل الماجستير

1. ربيع نصيرة ، تمويل الترقية العقارية العمومية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص إدارة ومالية ، بكلية الحقوق بن عكنون ، الجزائر، للسنة الجامعية 2006/2005.
2. مصطفى سميعة ، البنوك في مواجهة آلية التوريق ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص القانون الدولي للأعمال ، بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة مولود معمري بتييزي وزو، للسنة الجامعية 2016/2015.
3. بنت الخوخ مريم ، فعالية الرهن العقاري كضمان ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع العقود والمسؤولية ، بكلية الحقوق بجامعة بن يوسف بن خدة بالجزائر، للسنة الجامعية 2012/2011.
4. رملة العلجة ، التمويل و إعادة التمويل الرهني ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون خاص ، بكلية الحقوق بجامعة بن يوسف بن خدة بالجزائر، للسنة الجامعية 2013/2012.

ثالثا / المجالات العلمية

1. عبد العزيز خنفوسي ، تقنية توريق القروض الرهنية كآلية لمساعدة البنوك في السوق المصرفية الجزائرية ، مجلة منازعات الأعمال ، العدد 18، 2016 ،ص 107 .